

AVIS

LOG.22.04.AV

Projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale

Avis adopté le 15 septembre 2022

DONNEES INTRODUCTIVES

Demandeur : M. Christophe Collignon, Ministre du logement, des pouvoirs locaux et de la ville

Date de réception de la demande : Le 25 juillet 2022

Délai de remise d'avis : 45 jours (report du délai jusqu'au 16 septembre 2022)

Préparation de l'avis : Le Cabinet du Ministre Collignon a présenté le projet d'arrêté au Pôle Logement le 6 septembre 2022. Celui-ci a ensuite examiné le texte lors de sa réunion du 13 septembre 2022. Le projet d'avis a ensuite été validé électroniquement le 15 septembre 2022.

Description du projet : Il s'avère de plus en plus fréquent que des étudiants rencontrent des difficultés financières pour se loger, et davantage encore à proximité des établissements scolaires ou universitaires. Le montant moyen du loyer mensuel payé par les étudiants se situe autour de 400 euros et la dépense liée au logement dans le budget étudiant représente près de 70% de leur budget, lorsque ces derniers sont indépendants. Par ailleurs, le marché est dans une relative tension puisque l'augmentation constante du nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur implique mécaniquement une croissance de la demande pour des logements étudiants.

Face à ce constat et conformément à la DPR 2019-2024, le Gouvernement wallon s'est engagé à élargir le périmètre des missions des agences immobilières sociales (AIS) en leur donnant la possibilité de prendre en gestion des logements étudiants. C'est ainsi qu'il a adopté en 1^{ère} lecture le 15 juillet 2022 un projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale (OFS).

Cette prise en gestion de logements doit permettre d'ouvrir de nouvelles perspectives en termes de mise sur le marché de logements étudiants à loyer raisonnable. En effet, les logements pris en gestion par les AIS sont moins chers que sur le marché privé.

Le Gouvernement wallon vise à atteindre la prise en gestion de 200 logements étudiants en 2023, 300 unités en 2024, tout pérennisant le dispositif. Concernant les financements à partir de 2025, les logements supplémentaires seront repris dans le nombre pris en gestion entre temps, ce qui permettra d'avoir les financements traditionnels via le nombre de logements pris en gestion.

Ce projet va dans le sens de la résolution interparlementaire visant à améliorer les conditions de vie des étudiants et du projet 248 du Plan de relance de Wallonie.

CONSIDERATIONS GENERALES

Le Pôle Logement remet un avis favorable sur ce projet d'arrêté. Il apprécie en effet de voir l'attention du Gouvernement wallon se porter sur la question du logement des étudiants et des difficultés financières que cela peut entraîner, pour eux mais aussi parfois pour leur famille et salue donc la volonté du Gouvernement de faciliter la prise en gestion de logements étudiants par les AIS afin de renforcer l'offre de ce type de logements à un loyer abordable.

Il formule cependant les remarques suivantes en ce qui concerne :

- Le bail étudiant : le Pôle souligne l'importance de permettre aux AIS de la souplesse dans la rédaction du bail avec l'étudiant. En effet, tous les étudiants n'ont pas le même parcours ni le même ancrage familial. Il importe dès lors d'offrir aux candidats étudiants la possibilité de se domicilier dans leur logement étudiant si leur parcours personnel l'impose (rupture familiale, jeune émancipé, jeune sortant d'institution SAJ...). Dans le même esprit, un mineur ne peut pas signer de contrat de bail, quoique lorsqu'il approche de sa majorité, à 17 ans et sous certaines conditions, il s'avère que cette procédure puisse s'appliquer.

Néanmoins, le Pôle attire l'attention sur le jeune mis en autonomie à ses 18 ans accomplis et qui le jour même quitte une structure au sein de laquelle il était pris en charge et qui doit trouver à se loger, parfois à proximité de son lieu d'étude. Sans pouvoir de signature avant ses 18 ans, la négociation d'un futur contrat doit pouvoir rencontrer l'intérêt du jeune et tenir compte de ce frein à son autonomie. Il y a lieu de garantir cet accès au contrat pour ces jeunes en évitant tout point de rupture entre la sortie d'institution et l'entrée dans le logement/kot.

- L'abandon des études : le Pôle demande qu'on réfléchisse aux jeunes qui abandonnent leurs études en cours d'année. Sont-ils protégés par la durée du bail si toutefois ils souhaitent y rester ? Cela leur laissera le temps de réfléchir à la poursuite ou à une réorientation ou de trouver un logement avant de rentrer dans la vie active.
- La durée du bail : la souplesse est aussi nécessaire dans la durée du bail. La durée de dix mois doit pouvoir correspondre pour les plus précaires aux loyers à payer sur l'année. Pour d'autres, le maintien dans le logement sera nécessaire pendant 12 mois. Mais chaque fois que le jeune marquera son intention de poursuivre ses études, le maintien de son occupation du logement (et donc de ses effets personnels) doit pouvoir lui être garanti.
- Le mode d'information : le Pôle demande que l'on soit attentif aux modes d'information à destination des jeunes étudiants afin qu'ils aient connaissance de ce nouveau dispositif.

Le Pôle s'interroge par ailleurs sur les logements visés et souhaite que les AIS puissent démarcher prioritairement les bailleurs de kots actuels, évitant ainsi de soustraire dans leur recherche de logements, des studios, des appartements, qui pourraient être mis à disposition de baux de résidences principales. Il s'agira également de voir la conformité des dits kots avec les normes auxquelles les AIS sont liées.

CONSIDERATIONS PARTICULIERES

- **Article 1^{er}**

La référence au "*comité de politique sociale*" est supprimée de l'article 1^{er} et dans l'ensemble de l'arrêté. Pour rappel, ce comité est créé auprès du Fonds du Logement de Wallonie (FLW) en application de l'article

184 bis du Code wallon de l'habitation durable (CWHD) pour participer à ses missions d'utilité publique relatif aux organismes à finalité sociale.

Le Pôle constate que ce comité n'a jamais été mis en place. La suppression de cette référence apparaît donc logique.

Le Pôle demande toutefois de considérer la création d'un nouvel organe d'avis pour les demandes d'agrément ainsi que pour les recours dans la procédure d'application des sanctions. Il saisit l'occasion de cette réécriture pour également demander que les modalités de contrôle soient définies de manière claire et stable.

Le Pôle relève par ailleurs que des nouvelles définitions sont introduites dans le cadre du projet de prise en gestion des logements étudiants (art. 1, 14°, 15°, 16°, 17°). Il recommande de préciser la notion de statut d'étudiants qui sont concernés par cette politique.

Une clarification est nécessaire pour éviter aux membres du personnel des AIS de devoir procéder à de longues vérifications pour s'assurer une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur (quel qu'il soit) soit suffisante.

- **Articles 3, 4 et 4/1**

Le Pôle s'interroge par ailleurs sur l'utilité de limiter l'agrément des OFS dans le temps. Les OFS agréés ont largement démontré l'utilité et les avantages de leur travail. Le Pôle recommande de prévoir des agréments à durée indéterminée puisque les conditions d'agrément sont régulièrement contrôlées par le FLW et que les conditions de la perte d'agrément sont prévues à l'article 24 de l'arrêté.

En effet, la modification de l'article 4/1 instaure un risque pour un OFS de perdre son agrément en cas de non-respect des délais (solliciter le renouvellement entre le 1^{er} et le 31 mars de l'année N-1) car la possibilité d'une prorogation est supprimée. Les services du FLW prennent (déjà actuellement) l'initiative de contacter à temps les OFS pour lesquelles la fin de la période d'agrément approche afin qu'elles puissent solliciter le renouvellement dans les temps.

A défaut d'une durée illimitée des agréments, l'intervention du FLW devrait dès lors être confirmée dans l'article 4/1. Dans le cas où l'agrément à durée indéterminée n'est pas appliqué, le Pôle propose l'ajout suivant : *"L'association introduit sa demande de renouvellement l'année qui précède la date d'expiration de l'agrément dans les délais fixés à l'article 3 et après en avoir été avertie par le Fonds au moins 6 mois à l'avance".*

- **Article 10 §9 bis**

La mesure vise expressément les étudiants précarisés ou à revenus modestes (ou à défaut le ménage qui en a la charge dispose de revenus précaires ou modestes) et qui poursuivent des études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur. Les revenus moyens (catégorie 3) sont écartés.

Le Pôle sollicite que les étudiants /ménages de catégorie 3 (revenus moyens) ne soient pas exclus de la mesure pour les raisons suivantes :

- La classe moyenne appauvrie par la crise énergétique rencontre aussi des difficultés pour trouver des logements étudiants à prix abordables.
- Il ne faudrait pas mettre en difficulté une AIS qui dispose de logements étudiants pour lesquels il n'y aurait pas de candidat étudiant locataire de catégorie 1 ou 2 et qui devrait choisir entre un vide locatif ou une location dans le cadre d'un bail de résidence principale.

Le Pôle propose d'inclure dans l'article 10 §9 bis les conditions de revenus et patrimoniales visées à l'article 1^{er}, 31^o du CWHD et de copier les dispositions du §9 pour les appliquer aux logements étudiants.

Le §9 bis serait reformulé comme suit : *"Le bail est conclu par ou pour le compte d'étudiant dont les revenus ne dépassent pas les conditions de revenus et patrimoniales visées à l'article 1^{er}, 29^o et 30^o du Code. L'agence est autorisée à mettre à disposition 10 % des logements étudiants qu'elle a pris en gestion à des étudiants de catégorie 3 dans les communes à pression foncière visées par la liste établie par la région et 5 % dans les autres communes. Il est tenu compte des revenus dont il dispose ou à défaut, des revenus du ménage qui en a la charge".*

Le Pôle formule en outre les interrogations suivantes :

- Le vocable *"Le cas échéant"* signifie si l'occasion se présente. Est-ce que le mandat pourra prévoir une double destination du logement : bail étudiant ou bail de résidence principale s'il n'y a pas de candidat étudiant ?
- Etant donné que la majorité des communes imposent des taxes particulières pour les logements étudiants, le Pôle se demande s'il est opportun de maintenir une taxe pour les logements étudiants pris en gestion par une AIS.
- Quid des étudiants dont les parents sont propriétaires du logement familial ? Sont-ils éligibles pour un logement étudiant géré par une AIS ?

- **Article 11 §4, 4^o**

La formulation actuelle de l'article 11 §4, 4^o suscite des questions d'interprétation :
En prenant l'exemple d'un contrat de bail étudiant signé le 1^{er} septembre 2022.

- 1) *"au 1^{er} janvier de l'année considérée"* = le 1^{er} janvier 2022 ou le 1^{er} janvier 2023 ? C'est-à-dire l'année de la signature du bail ou le 1^{er} janvier de ce que l'on appelle une période scolaire qui s'étale de septembre de l'année N à juin de l'année N+1 ?

La réponse à cette question influencera la réponse à la seconde :

- 2) Un contrat de bail étudiant est signé le 1^{er} septembre 2022 et l'étudiant informe qu'il arrête ses études en date du 1^{er} novembre 2022. Il signifie son congé et quitte le logement précipitamment sans respecter le renouveau. Il n'y a pas d'étudiant pour le remplacer et un bail de résidence principale est signé avec un autre locataire non étudiant qui démarre le 15 décembre 2022.

L'AIS recevra-t-elle l'aide de 1.000 € pour ce logement ? Le bail étudiant doit-il avoir une durée minimale pour pouvoir bénéficier de cette aide ? Est-ce la qualité d'étudiant du locataire au moment de l'entrée dans le logement qui fait foi pour l'obtention des 1.000 € ? Et ce, quelle que soit la durée de l'occupation par cet étudiant ?

Le Pôle propose une reformulation de cet article au vu de ce qui précède. Par exemple :

Art. 11. §, 4, 4^o : " 851 EUR (1.000 EUR en 2022) par contrat d'étudiant au 1^{er} janvier de l'année considérée de la signature / scolaire signé par un étudiant tel que défini à l'article 1^{er}, 15^o".

Le Pôle souhaite profiter de la présente modification de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes à finalité sociale pour formuler les remarques complémentaires suivantes.

- **Article 19**

Le Pôle estime que la modification proposée apporte effectivement un éclairage sur le caractère cumulatif des conditions d'agrément APL.

Les associations de promotion du logement sont historiquement des initiatives citoyennes qui se sont structurées avec des ressources modestes pour répondre aux difficultés de logement des plus fragiles. Ces ASBL disposaient dès le départ d'une autonomie de gestion qui leur confère des capacités d'adaptation et d'innovation. Le Pôle souhaite que cette autonomie associative soit consacrée dans l'arrêté.

- **Articles 20 et 21**

Le Pôle estime que les modifications proposées vont dans le bon sens et permettent de clarifier certains éléments sujets à interprétation. Elles correspondent à une volonté du secteur d'une progression qualitative des actions menées pour répondre aux besoins de terrain.

Le Pôle suggère l'ajout des équivalents temps plein dans le tableau de subventionnement afin d'améliorer la lisibilité du mécanisme de financement.
