



Union des Villes et
Communes de Wallonie
asbl



Fédération des CPAS

Vos réf. : 15/B/PF/DS/IC/RS/je/Co018/9482
Nos réf. : 1769/LVDM/MGO/cb/w
Votre correspondant. : Malvina Govaert
081 24 06 50
malvina.govaert@uvcw.be

Monsieur Paul Furlan
Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville,
de l'Energie et du **Logement**
Rue Moulin de Meuse, 4
5000 Namur-Beez

Annexe(s) : 1

Namur, le 17 septembre 2015

A l'attention de
Madame Ingrid Colicis
Madame Charlotte Bernard
Monsieur Rodrigue Soyer

Monsieur le Ministre,

Concerne : la politique du logement privé en Wallonie – appropriation par la Région wallonne de la matière visée par l'article 15 de la loi relative à la Sixième réforme de l'Etat

Nous faisons suite à votre courrier du 16 juillet 2015 dans lequel vous demandiez à la Fédération des CPAS de vous remettre un avis quant à la politique du logement privé en Wallonie.

Par ailleurs, préalablement à l'adoption de ce texte, le Gouvernement wallon a également adopté une note d'orientation relative à la réforme du secteur du logement public et une note reprenant les principes généraux des crédits par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et par la Société wallonne du crédit social. La Fédération des CPAS émet donc un avis d'initiative sur ces deux notes car, à la lecture, il s'avère que les CPAS sont tout aussi concernés par les options prises en ces matières.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information qu'il vous plairait d'obtenir.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma considération très distinguée.

Luc Vandormael,
Président



Fédération
des CPAS

**LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN WALLONIE
AVIS DE LA FEDERATION DES CPAS
ADRESSE AU MINISTRE DES POUVOIRS LOCAUX, DE LA VILLE,
DE L'ENERGIE ET DU LOGEMENT, PAUL FURLAN
17 SEPTEMBRE 2015**

Personne de contact : Malvina Govaert Tél : 081 24 06 50 mailto : malvina.govaert@uvcw.be

En date du 16 juillet 2015, le Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Énergie nous a transmis la note adoptée par le Gouvernement wallon, en sa séance du 9 juillet, intitulée : la politique du logement privé en Wallonie – appropriation par la Région wallonne de la matière visée par l'article 15 de la loi relative à la sixième réforme de l'État. La Fédération des CPAS de Wallonie est sollicitée pour remettre un avis au Ministre.

Par ailleurs, préalablement à l'adoption de ce texte, le Gouvernement wallon a également adopté une note d'orientation relative à la réforme du secteur du logement public et une note reprenant les principes généraux des crédits par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et par la Société wallonne du crédit social. La Fédération des CPAS émet donc un avis d'initiative sur ces deux notes car, à la lecture, il s'avère que les CPAS sont tout aussi concernés par les options prises en ces matières.

Commentaires généraux

La Wallonie a décidé, dans le cadre du Plan Marshall 2.Vert, de développer un certain nombre d'indicateurs complémentaires au PIB afin de guider et d'évaluer au mieux l'action du Gouvernement. Dans ce cadre, la Fédération des CPAS a souhaité donner la parole au public précarisé et investiguer les dimensions qui leur sont prioritaires. L'étude¹ que nous avons finalisée en 2013 plébiscite le logement comme dimension numéro un.

Dimension première pour nos bénéficiaires, il est important que les CPAS soient considérés par les autorités comme des interlocuteurs privilégiés en cette matière. Et ce d'autant que deux des neuf items permettant de conclure à la déprivation matérielle d'une personne se rapportent au logement : la capacité de chauffer son logement et de payer son loyer. C'est pourquoi, nous proposons au Ministre que nos points de vue et expertises de terrain puissent plus largement contribuer à la définition des orientations politiques en aval des décisions prises. Nous réitérons donc en préambule à cet avis notre demande d'une **implication plus systématique et directe des CPAS - via leur Fédération - au développement de la politique de logement régionale** et, le cas échéant à son évaluation.

Convaincue qu'une politique de logement accessible pour tous nécessite une approche globale, transversale et cohérente, la Fédération des CPAS regrette que deux notes distinctes aient été adoptées par le Gouvernement, fixant symboliquement une frontière entre le logement public et

¹ http://www.uvcw.be/no_index/cpas/insertion/Etude-public-precarise.pdf

privé. Une note intégrée eut gagné en cohérence et lisibilité car un certain nombre d'éléments principaux traversent cette structuration.

La Fédération se réjouit par contre de la volonté du Gouvernement de réunir dans un seul code les textes légaux relatifs au logement privé et public. La sécurité juridique, la cohérence et la lisibilité en seront renforcées et *in fine* le droit plus harmonieusement appliqué.

En ce qui concerne « le contexte du logement en Wallonie », la Fédération des CPAS de Wallonie plaide pour :

- une progression rapide dans l'appréhension qualitative et quantitative du logement en Wallonie, le logement devant être envisagé sous l'angle des personnes autant que sous l'angle du bâti. Les notes consultées laissent apparaître des difficultés en matière de données et indicateurs nécessaires pour un pilotage de la politique du logement en Wallonie. Il existe bien des données d'enquête et des données administratives provenant de sources diverses et variées mais la compatibilité des données entre elles et périodicité de récolte devraient être assurées, afin de mieux cerner l'état de la situation du logement en Wallonie relativement aux besoins de logement des Wallons et des Wallonnes et spécifiquement de ceux qui sont en état de déprivation. Il faudrait en effet construire, comme dans l'enseignement, un set d'indicateurs de pilotage de la politique du logement wallon ;
- la réalisation d'un diagnostic relatif à la « sinistralité », préalable indispensable pour envisager la création d'un Fonds de garantie locative viable ;
- une liaison forte entre développement de logements accessibles et de qualité, et évolutions sociodémographiques de la population.

Enfin, la Fédération des CPAS s'étonne que les bénéficiaires du revenu d'intégration ou de l'aide sociale, particulièrement touchés par la pauvreté, ne bénéficient pas davantage d'un logement social (environ 15 % seulement des bénéficiaires d'un revenu d'intégration disposent d'un logement social) et que ce pourcentage a encore baissé depuis 2014. La Fédération propose qu'une réflexion y relative soit menée avec les autorités, acteurs et opérateurs de logement.

La Fédération des CPAS adhère aux principes directeurs suivants, valables pour l'ensemble de la politique de logement.

1. Disponibilité et accessibilité : ces principes nécessitent notamment un parc de logements suffisant comprenant un parc de logements publics renforcé et un parc de logements privés accessibles aux publics les moins fortunés ; une dispersion sur le territoire wallon et un développement dans les zones à forte densité de population, avec une attention particulière à la mixité du parc et des personnes ; un travail sur les seuils et freins financiers, culturels et autres, une adaptation des logements aux types d'habitat et configurations familiales actuels.
2. Qualité : ce principe nécessite un investissement conséquent dans l'entretien ; la rénovation, la mise aux normes des logements existants ; l'accessibilité de tous les publics aux prêts et aides y relatives, une attention particulière aux équipements et évolutions énergétiques.
3. Transparence et lisibilité : ces principes nécessitent une information adaptée et claire de tous les ayants droits, sous peine d'accroître encore davantage le non recours au droit au logement, première préoccupation des publics précarisés.
4. Équité et non-discrimination : les chances actuelles des Wallons et Wallonnes de disposer d'un logement accessible et de bonne qualité sont inégales. Il importe à la Fédération qu'une attention particulière et prioritaire soit accordée aux personnes à faibles revenus sans logement ou mal-logées.

Lignes directrices et points de principes relatifs à la politique du logement privé

La Fédération des CPAS partage avec le Gouvernement les préoccupations et/ou objectifs suivants :

- la lutte contre l'inoccupation de logement : certains outils existants, comme la prise en gestion de logements inoccupés, sont insuffisamment activés et/ou devraient être rendus plus efficaces ;
- la lutte contre les discriminations : l'étiquette « usagers du CPAS » est à ce jour un handicap impossible à surmonter pour les personnes et pour l'institution. Toutes mesures de nature à déstigmatiser les personnes et l'institution seront soutenues sans condition par notre Fédération, sans parler d'autres formes de discriminations qui touchent les publics CPAS et autres.

1. En ce qui concerne l'accès au logement

La lutte contre les logements inoccupés

La Fédération accueille favorablement :

- la dissociation en droit entre le(s) opérateur(s) qui constate(nt) l'inoccupation de logement et celui(ceux) qui prend (prennent) en gestion un logement inoccupé ;
- l'intégration dans l'objectif des 10 % de logements publics des biens inoccupés pris en gestion par une commune, un CPAS ou une AIS.

La Fédération s'interroge sur les propositions de la note relative à la prise en gestion publique des bâtiments inoccupés et ce tant au niveau des délais proposés (« *logement inoccupé depuis plus de 12 mois* », « *réalisé les travaux dans un certain délai* »), que sur la procédure et les motifs (« *sans motif sérieux* »). L'expérience des CPAS en la matière montre qu'une législation vague ou dont les termes de droit laissent une marge d'appréciation large est inapplicable et inappliquée.

La Fédération estime que les articles 80 à 85 du CLW sont un bon outil pour lutter contre les logements inoccupés mais que leur application pose aux CPAS deux difficultés majeures : la détection des logements inoccupés en l'absence d'informations suffisantes et actualisées permettant de tenir à jour un cadastre et le manque de possibilité et moyens humains et financiers pour prendre en gestion *in fine* le logement récupéré.

La Fédération plaide donc pour :

- disposer rapidement des résultats de l'expérience-pilote en cours à Charleroi et, en tirant les enseignements, la généralisation d'états des lieux locaux des logements inoccupés, si le repérage des logements vides par le recensement des factures d'énergie est opérant. La Fédération des CPAS souhaite rappeler que la stricte finalité de la méthode usitée doit être le cadastre dont question. Des balises impératives relatives à la communication, la transmission ou l'utilisation de ces données devraient être garanties par les autorités régionales ;
- une optimisation de la procédure de « réquisition douce », respectueuse à la fois des propriétaires du logement inoccupé et des autorités et opérateurs compétents pour mettre fin à l'inoccupation. Celle-ci devrait consolider les phases de repérage, d'interpellation et d'action volontaire du propriétaire, de conciliation amiable et de mécanisme d'astreinte. La Fédération est favorable à l'harmonisation de la procédure sur le territoire qui pourrait s'inspirer des fonctionnements actuels opérants.

La lutte contre les discriminations

En ce qui concerne la communication, la Fédération attire l'attention du Ministre sur l'impact de la non-prévisibilité et communication transparente des charges locatives privées sur le montant global du poste à dédier au logement pour les publics précarisés. Une réflexion quant à la possibilité pour le propriétaire, sur base indicative, de mentionner avant signature le montant des charges privées du précédent locataire serait une mesure préventive bénéfique au public. En effet, il arrive que le montant des charges privées, dans le logement public ou privé, équivaille ou approche le montant du loyer.

La Fédération soutient les propositions faites dans la note qui propose de donner une assise juridique au mandat irrévocable. La Fédération souhaite être associée à la rédaction du bail type reprenant les deux mandats spéciaux, qui sera mis à disposition des CPAS.

Le constat relatif à l'inapplicabilité des sanctions, relatives à l'obligation préalable de communication publique ou officielle, préalables à la location est partagé par la Fédération des CPAS qui s'interroge toutefois sur les propositions faites pour y remédier. Le Ministre pourrait-il nous éclairer sur les dispositions qu'il compte prendre en la matière ?

Concernant les baux et pour renforcer la volonté du Ministre exposée dans sa note relative au logement public quant à la caractérisation et affectation du logement sur base de la situation des personnes et besoins de logement plutôt que sur base de la brique et des conditions de subsidiation des logements, pour accroître l'accès au logement, la Fédération souhaiterait travailler à l'introduction dans la législation du bail-glissant. Celui-ci devrait être encouragé et juridiquement encadré.

Les CPAS jouent un rôle actif en matière de garantie locative. Depuis de nombreuses années, la Fédération plaide pour la création d'un Fonds de garantie locative unique. C'est pourquoi nous nous réjouissons de la volonté du Gouvernement de mettre en place un tel Fonds.

Cependant, les modalités de constitution et de fonctionnement du Fonds restent à analyser et sont conditionnées par la disponibilité de données, variables et éléments quantitatifs et qualitatifs relatifs à la situation et au contexte du logement en Wallonie sur lequel il y a lieu d'avancer.

En tout état de cause, en cohérence avec les principes directeurs émis ci-avant et spécifiquement celui relatif à la non-discrimination, la Fédération des CPAS est favorable à un Fonds de garantie locative qui concernerait tous les baux pour éviter la stigmatisation des usagers de CPAS.

La jurisprudence dominante tend à plaider pour une couverture des dégâts la plus élargie possible, intégrant les retards locatifs.

Les pratiques des CPAS indiquent également l'importance de prévoir la constitution progressive de la garantie locative. À l'instar de ce qui est pratiqué en matière de précarité énergétique ou de médiation de dettes, la définition d'un plan de paiement raisonnable, non lié dans ce cadre au défaut de paiement, mais lié aux capacités financières différenciées des personnes est une nécessité absolue et doit avoir pour seul objectif de permettre à chacun de vivre dans la dignité.

Enfin, la Fédération des CPAS de Wallonie est favorable à la portabilité de la garantie locative dans le cadre du futur Fonds.

La lutte contre l'insalubrité et l'insécurité

En l'absence d'un logement accessible et de qualité pour tous, les CPAS sont confrontés, dans leur pratique, à un vrai dilemme en matière d'insalubrité et de non-conformité des logements : dilemme entre l'indécence de certains logements, publics ou privés, et l'absence de solutions plus favorables pour les personnes aidées. L'insalubrité est certes incompatible avec la dignité humaine

mais l'absence de logement l'est tout autant. Comment les CPAS doivent-ils faire la balance des intérêts dans ces cas de figure ? Telle est la question à laquelle nous sommes confrontés. La Fédération demande donc que ces aspects soient intégrés dans l'évaluation de la pertinence des critères de salubrité et l'élaboration d'un corpus réglementaire qui en découlera. Elle invite le Ministre à tenir compte des situations très concrètes rencontrées par les CPAS en la matière.

Un lien étroit existe entre salubrité et sécurité, d'une part, et relocation, d'autre part. La Fédération souhaite donner la priorité à ces personnes et familles mal-logées par l'activation et le renforcement de leur accès au logement via l'urgence sociale.

Le coût du logement grève littéralement les budgets de bon nombre de ménages à faibles revenus, c'est pourquoi la Fédération approuve toutes mesures de nature à encadrer les loyers et modérer le poids du budget « logement » dans le budget global des ménages précarisés. Il est donc essentiel de disposer à court terme d'une grille indicative des loyers. Cependant disposer d'une grille indicative amène sans doute autant de questions qu'elle n'en résout. Pour les CPAS, il s'agira en effet de définir comment cette grille sera utilisée ? Comme un incitant ou une possible sanction ? Comme un impératif ou un indice ? Pour contribuer au débat à partir des pratiques des CPAS, la Fédération souhaite être à l'avenir associée aux travaux entamés par le centre étude en habitat durable et aux travaux à venir qui seront menés, selon la note au Gouvernement, par le Conseil wallon du Logement, pour lequel nous procédons par ailleurs au renouvellement de nos représentants.

Quant au bail étudiant introduit par le Ministre, si la Fédération salue cette volonté de coller aux réalités des jeunes aux études, ce bail devrait être pensé et finalisé en intégrant les logiques, philosophies et balises relatives à la colocation. Par ailleurs, la Fédération souhaite que le Ministre se penche plus avant sur le logement des jeunes mis en autonomie.

2. En ce qui concerne la vie dans le logement et sa sortie

La Fédération approuve la réalisation d'un saut d'index des loyers qui sera bénéfique aux personnes à faibles revenus pour lesquelles le poste logement peut peser jusque 50 % dans le budget mensuel disponible.

Si la Fédération est favorable à l'instauration d'une procédure extrajudiciaire de médiation en matière de conflit locatif, eu égard à son expérience en matière de précarité énergétique et l'introduction des commissions locales d'énergie, elle souhaite attirer l'attention du Gouvernement sur la charge importante de travail que cette mission, combinée à celles explicitées en page 38, représentera pour les acteurs impliqués. Bien que la note au Gouvernement semble indiquer qu'aucun impact budgétaire n'est attendu des différentes propositions y contenues, la mise en place de ce type de commission ne pourra, selon la Fédération, se réaliser sans un soutien humain suffisant.

La Fédération des CPAS s'est toujours prononcée en faveur d'un assouplissement et modernisation des règles relatives à la colocation. La colocation est un des moyens usités par les personnes précarisées pour faire face au prix élevé du logement. Pareillement, l'accord de Gouvernement fédéral prévoit une évaluation et une révision des catégories de bénéficiaires du revenu d'intégration et de l'aide sociale équivalente. La Fédération souhaite être associée à l'un et l'autre chantier mais attire d'ores et déjà l'attention du Ministre sur la nécessité d'être extrêmement vigilant dans la modification des règles relatives à la colocation quant à son impact sur la cohabitation. Comme indiqué encore récemment au Parlement fédéral, un premier pas pourrait être franchi pour lutter contre la pauvreté en mettant fin aux différents mécanismes qui sanctionnent la cohabitation dans toute la législation sociale. La Fédération plaide donc pour la révision des catégories relatives au revenu d'intégration pour mieux les adapter à la composition des ménages et faciliter la colocation. La Fédération sera attentive à l'impact des mesures prises aux niveaux fédéral et régional sur les finances des pouvoirs locaux et singulièrement celles des CPAS.

Lignes directrices et points de principes relatifs à la politique du logement public

L'inclusion sociale par le logement est un des buts de l'ancrage communal. Les villes et communes, en collaboration avec les CPAS et les sociétés de logements de services publics, tentent de donner corps ensemble au principe d'un logement pour tous. Le Gouvernement wallon a énoncé un objectif clair de 10 % de logements publics à atteindre sur le territoire communal.

Mais néanmoins, des milliers de personnes sont en attente d'un logement adapté à leurs besoins. De trop nombreuses personnes en situation de sans abri sont contraintes de vivre dans la rue et, en outre, le coût du logement grève littéralement les budgets de bon nombre de ménages à faibles revenus. Le manque de logements sociaux contraint encore des ménages à vivre dans des logements insalubres.

Devant toutes ces préoccupations permanentes, les CPAS tentent, à leur niveau, de pallier ces dysfonctionnements au travers de multiples interventions : aides sociales financières, création de logements de transit, d'insertion ou moyen, octroi de garanties locatives, prime aux personnes sans abri, dispositif d'urgence sociale, hôtel social, communication par les greffes des justices de paix des requêtes ou citations visant à l'expulsion, médiation avec les propriétaires, etc.

La Fédération des CPAS plaide ardemment pour l'accroissement important de logements publics. Et dans ce cadre, la solidarité des pouvoirs locaux entre eux et avec d'autres opérateurs (AIS, APL, etc.) est une nécessité pour atteindre les objectifs fixés.

1) En ce qui concerne l'objectif de 10 % de logements publics en Wallonie

La Fédération des CPAS s'interroge sur la fiabilité des données usitées pour calculer le pourcentage effectivement atteint et souhaiterait en savoir davantage sur la qualité des données relatives aux logements publics existants sur le territoire communal, d'une part, sur le calcul de la mesure « ménage » employé, d'autre part. Dès lors que la cible fixée peut sanctionner ou inciter les communes, il paraît en effet indispensable que les chiffres soient d'une fiabilité incontestable. Dans ce contexte la Fédération des CPAS soutiendrait un mode de calcul des 10 % sur des entités géographiques (bassins de vie, agglomérations...) de plus grande taille que la commune, permettant une gestion plus solidaire et une répartition plus adéquate des logements sociaux.

En 2013, le Gouvernement wallon a adopté un arrêté prévoyant un mécanisme de sanctions aux communes en lien avec l'ancrage. Au vu des enjeux actuels et futurs, et au regard du droit à un logement décent pour tous inscrit dans la Constitution, conformément aux avis de l'UVCW déjà émis, la Fédération comprend l'attention du Gouvernement wallon relative au mécanisme de sanctions visant à l'atteinte de l'objectif de développement du parc de logements publics en Wallonie mais souhaite que ces sanctions respectent certains principes-clés en vue de constituer un réel effet incitatif. Nous attirons votre attention sur l'importance d'un meilleur financement régional et à la détermination d'objectifs à l'échelle des bassins de vie, avec pour objectif de répondre *"au mieux aux objectifs de lutte contre les inégalités sociales et d'amélioration des conditions de vie et de bien-être des populations les plus défavorisées"*. Il est important pour nous de participer au débat sur l'ancrage auquel les CPAS participent en de nombreux endroits.

Enfin, la Fédération est favorable à la solidarité des acteurs qui travaillent à la réalisation des droits fondamentaux des personnes. Les inégalités sociales, les inégalités de revenus, les inégales répartitions sur le territoire wallon de logements publics ou de logements privés « socialisés » doivent être dignement compensées en permettant que ceux et celles, communes ou CPAS, SLSP ou AIS, APL ou provinces, qui sont peu ou moins durement touchés par la pauvreté soutiennent les territoires voisins. Cela nécessite d'inclure cette solidarité dans les calculs de base des efforts consentis pour accroître le parc de logements publics ou de logements privés socialisés mais cela nécessite certainement également de réfléchir au territoire pertinent pour le logement. L'utilisation d'un territoire conforme à la réalité de cadre de vie et d'habitat devrait être explorée tout comme la

nécessaire solidarité des communes d'origine des personnes sans logement ou mal logées avec les communes accueillantes. On passerait là véritablement d'une politique de logement basée sur une logique de subsidiarité à une politique du logement axée sur les besoins des personnes.

La Fédération a toujours plaidé pour que le logement soit considéré comme un levier d'inclusion. Le passage de la note qui aborde tout à la fois (la mixité, le logement social et l'augmentation de logements publics) gagnerait en lisibilité si elle avait précisé et dissocié les notions usitées (mixité sociale, cohésion sociale, mieux vivre ensemble, cohabitation, égalité des chances, mobilité sociale, racisme et conflits interethniques).

La Fédération des CPAS, alors qu'elle adhère largement aux objectifs recherchés, regrette les confusions et mélanges de notions, concepts, phénomènes et réalités qui l'empêchent de comprendre très clairement quelles sont les options prises par le Gouvernement. S'agit-il d'ancrer la politique du logement public au niveau de l'agglomération et si oui, est-ce bien le territoire pertinent souhaité ci-avant ? S'agit-il de davantage déconcentrer les logements sociaux et va-t-on donc s'orienter vers la construction de plus petites unités de logement ? Qui va opérationnaliser la planification concertée des différents types de logement ou qui peut effectivement empêcher la ghettoïsation de certains quartiers ? La Fédération est intéressée par ces questions et réflexions car la stigmatisation des populations précaires est une réalité à travailler.

Les politiques de lutte contre la pauvreté et l'accès à un logement abordable et durable doivent être au cœur de la réforme.

La Fédération des CPAS insiste pour qu'une juste place soit donnée dans les SLSP aux personnes bénéficiaires du RIS. Elles sont déjà aujourd'hui moins de 15 % à bénéficier d'un logement social. L'idéal c'est que les réformes mises en place permettent d'en accueillir davantage. Mais si ce n'est possible, il faut que les réformes prévues ne conduisent pas à diminuer leur accessibilité au logement social.

a. En ce qui concerne le financement optimisé

I. Des mécanismes de financement diversifiés

Les politiques d'investissement dans de la brique ont pour caractéristique un même décalage entre la décision prise et la réalisation du bâti. Les programmes d'ancrage n'échappent pas à la règle. Les chiffres présentés dans la note laissent cependant apparaître une durée de réalisation conséquente et un montant non consommé et/ou reporté important. Pour la Fédération, ces paramètres gagneraient à être intégrés dans les logiques structurelles de programmation. La logique quadriennale d'ancrage communal proposée rencontre cet objectif.

Le Gouvernement a pour objectif de lancer un plan d'investissement permettant d'atteindre 6 000 nouveaux logements publics. Il présente dans la note les diverses sources de financement. La Fédération soutient cet objectif sans réserve.

II. De la mise en place d'un Fonds d'investissement du logement public

Pour financer la création de logements publics, le Gouvernement prévoit la création et le financement d'un Fonds d'investissements. La Fédération souhaiterait savoir si ce Fonds ne sera accessible qu'aux seules SLSP ou si d'autres pouvoirs publics ou opérateurs pourraient y disposer d'un droit de tirage. Dans un même ordre d'idée, le Ministre peut-il préciser comment les besoins sont évalués et dès lors définis comme critères de répartition du Fonds ?

III. Une réflexion sur le Fonds de solidarité

Par ailleurs, un des paragraphes de la note (page 33) énonce deux éléments qui semblent contradictoires : « *les investissements qui seraient autorisés par ce Fonds seraient dédiés à la*

création » et « *les SLSP pourraient faire le choix de rénovations lourdes de logements inoccupés* ». Le Ministre pourrait-il nous éclairer sur l'option privilégiée ?

L'introduction du Fonds et du droit de tirage des SLSP semble avoir un impact sur la procédure actuellement en vigueur en matière d'ancrage étant entendu que la note prévoit que le Plan d'ancrage communal reprendra une programmation des investissements, élaboré sur proposition des sociétés de logement. Monsieur le Ministre peut-il nous en dire davantage sur la modification de la procédure et de la concertation actuelle relative à l'ancrage ?

Enfin, le Gouvernement fixera par circulaire des priorités régionales et des conditions particulières en matière d'investissement.

La Fédération souhaite profiter de cet avis pour mettre en exergue deux passages de la DPR :

- « *Les logements devront comprendre un minimum de logements pour les personnes en situation de précarité* » ;
- « *En initiant une politique de relogement prioritaire (Housing first) qui consiste en un accès rapide au logement couplé à un accompagnement personnalisé* ».

Pour la Fédération, il est impératif d'augmenter l'accueil et l'accompagnement dans le logement de personnes en situation d'urgence sociale ou de besoin temporaire urgent de logement.

La Fédération réitère son souci de défendre la solidarité afin que les SLSP qui ont une contribution forte ne soient pas financièrement pénalisées et que toutes soient ainsi incitées à accueillir les personnes non ou mal-logées. La révision envisagée doit être équilibrée et garantir la capacité du secteur d'investir et de produire du logement public.

b. Une autonomie responsabilisante mais encadrée

I. De la location-acquisition

Dans son mémorandum 2014-2019, la Fédération écrivait :

« L'accès à la propriété étant un élément stabilisateur des populations, ne pourrait-on envisager un système de leasing permettant aux locataires des logements sociaux de racheter ces logements sociaux en diminuant le prix de vente des loyers déjà consentis? Certains ménages incapables d'acheter un logement à un moment de leur vie peuvent parfois - quelques années plus tard - se stabiliser professionnellement et être capables de contracter un emprunt ».

La Fédération soutient la volonté du Gouvernement d'étudier la mise en place d'une politique de vente de ces logements en favorisant l'accès prioritaire aux ménages en précarité. Cependant pour la Fédération, la mise en place d'une telle politique doit être accompagnée d'un investissement proportionné pour assurer la création de 6 000 nouveaux logements publics supplémentaires et atteindre une augmentation effective du parc de logements publics de 6 000 unités quel que soit le nombre de ventes intervenues.

II. Des opérations portées par la SLSP et un acteur public : l'article 132

Le Gouvernement propose d'utiliser davantage l'article 132 dans le cadre de la révision du processus d'attribution. La Fédération des CPAS s'est prononcée en date du 19 mars 2015 sur cette proposition et souhaite engager plus avant avec le Ministre les discussions relatives aux modalités concrètes de modification du cadre. La Fédération n'a en effet pas jusqu'ici été associée aux travaux bien que cette sollicitation d'avis augure d'une collaboration plus étroite à l'avenir.

La Fédération estime qu'un maxima de 5 % dédié à l'activation de l'article 132 est sans doute surévalué. Par ailleurs, si ce pourcentage est réservé à des situations urgentes, la Fédération pense qu'il faudra revoir le mode de fonctionnement des SLSP pour qu'elles puissent fonctionner en urgence car de l'expérience des CPAS, l'urgence rencontrée signifie trouver des solutions praticables dans l'heure.

Par ailleurs, les CPAS n'adhéreront au projet que moyennant un certains nombre de conditions. Ont été citées l'adaptation du montant du loyer, actuellement prohibitif, la possibilité de faire ses propres attributions, l'adéquation des logements au profil et caractéristiques des usagers, la création d'un bail-glissant et l'évolution relative à l'afflux de prises en charge de personnes qui ne ressortent pas de la localité.

Certains CPAS se sont interrogés sur l'éventuel transfert de charge lié à cette proposition et souhaitent en savoir davantage avant de se prononcer plus officiellement. Ce point fera donc l'objet d'un avis spécifique de la Fédération dès lors que des discussions auront été engagées avec le Cabinet du Ministre et que des précisions auront été apportées.

La Fédération des CPAS rappelle en outre que les CPAS n'ont pas pour identité d'être opérateur de logements et pour mission de gérer des logements, mais bien d'accompagner les personnes pour plus de dignité.

En résumé, en ce qui concerne l'activation de l'article 132, les CPAS assumeront évidemment leurs responsabilités. Mais ils demandent trois choses, incontournables pour nous :

1. Des loyers raisonnables, d'autant plus que ce serait au CPAS à « financer » les vides locatifs.
2. Une très grande vitesse de décision de la SLSP quand le CPAS active l'article 132 pour une situation d'urgence.
3. Une très grande souplesse pour mettre fin à une occupation basée sur l'article 132.

III. Redéfinir les conditions d'accès au logement public

Le Gouvernement souhaite redéfinir les conditions d'accès au logement public en modifiant les conditions de revenus. La Fédération souhaite être associée à ces travaux car le coût du logement grève littéralement les budgets de bon nombre de ménages à faibles revenus et il est essentiel que ces ménages soient prioritaires et accèdent effectivement au logement. La Fédération pense qu'il serait intéressant d'analyser les catégories de revenus proposées relativement aux statistiques disponibles ou à affiner sur les revenus des « ménages » en Belgique et de profiter de l'opportunité pour, d'une part, avancer dans l'individualisation des droits en partant pourquoi pas d'unité de consommation mais, aussi, pour rendre les seuils cohérents avec ceux existants dans la législation sociale. La Fédération serait par ailleurs extrêmement intéressée de réaliser un travail sur l'harmonisation des seuils existants dans la législation qui concerne les CPAS.

IV. Assouplir le système des attributions de logements publics : un logement public à la priorité sociale

Le Gouvernement souhaite assouplir les règles des attributions de logements publics. La Fédération souhaite redire que la plus grande injustice tient au fait qu'un grand nombre de personnes précaires sont dans les conditions pour obtenir un logement public et n'y recourent pas effectivement par manque de disponibilité. Les critères sociaux doivent donc rester prédominants et les règles d'attribution poursuivre l'objectif de réduction de ces inégalités et l'effectivité du droit constitutionnel au logement (article 23 de la Constitution).

La réforme doit donc poursuivre comme finalités :

- une plus grande attribution de logements aux personnes en grande précarité. Dans ce cadre, les réflexions actuelles du Gouvernement l'amènent à proposer de supprimer la distinction faite entre ménages à revenus précaires et à revenus modestes. La Fédération s'interroge sur l'impact de cette suppression car il n'y a pas à sa connaissance de difficulté pour ces publics de pouvoir prétendre à un logement public mais bien une difficulté d'en disposer. Cette mesure n'aboutirait-elle pas *in fine* à une diminution du nombre de personnes à revenus précaires alors même qu'elles sont les plus en besoin de logements ? La Fédération est consciente de la nécessaire évolution dans la viabilité du secteur du logement public mais pense que le Gouvernement devrait privilégier d'autres voies telles que celle de la révision de la part contributive des allocataires en fonction de leur capacité financière ;
- la transparence, lisibilité et nécessaire harmonie des règles qui doivent être identiques à tous les opérateurs de logements publics tout en permettant pour un taux marginal à fixer avec le secteur de tenir compte des priorités sociales locales (il s'agit donc de définir ces priorités sociales locales qui doivent être identiques sur un territoire donné) ;
- la mobilité des personnes à l'intérieur du secteur ;
- la motivation en fait et en droit des décisions d'attribution.

Par ailleurs, la Fédération réaffirme l'intérêt d'une candidature unique et centralisée.

V. Redéfinir le mécanisme de calcul de loyer

Le mécanisme de calcul de loyer doit avoir pour seul objectif de déterminer la part contributive acceptable des personnes en référence à la dignité humaine. La Fédération propose donc que les loyers demandés aient une base de référence identique et soient complémentirement couplés aux revenus pour l'ensemble des catégories avec une progressivité suffisante pour assurer la viabilité du système.

Au vu des conséquences sociales qu'elle suppose, la Fédération souhaite être associée à la réforme et sera attentive à ce que les publics accompagnés par les CPAS aient davantage accès demain qu'aujourd'hui au logement public.

VI. Un accompagnement social renforcé

La Fédération accueille favorablement la volonté du Gouvernement de renforcer l'accompagnement social au et dans le logement et souhaite qu'il soit également harmonisé afin que les personnes accompagnées puissent jouir d'un même service. Les missions et tâches dévolues aux référents sociaux devraient être mieux décrites et explicitées.

VII. Concernant les AIS

Les agences immobilières sociales permettent d'élargir le parc locatif en offrant aux propriétaires des garanties (quant au paiement du loyer, à l'entretien, etc.) mais aussi, aux locataires des avantages (respect de conditions de salubrité, loyer modéré, accès au logement privé, etc.). Ces agences doivent être développées, leur nombre doit augmenter et elles doivent être mieux soutenues par la Wallonie. Même si leur dynamisme est parfois un peu variable d'une structure à l'autre, il n'en reste pas moins que leurs activités est une plus-value en matière d'occupation du parc locatif privé (tant pour les locataires que pour les propriétaires) ; dans ce cadre, elles doivent garder leur indépendance et leur autonomie par rapport au logement public sans porter atteinte à toute collaboration avec les opérateurs locaux du logement. Ce partenariat doit faire aussi l'objet d'une attention particulière des référents sociaux des SLSP.

VIII. Propositions d'initiative de la Fédération des CPAS en matière de logement

Dans le cadre d'un investissement accru du Gouvernement wallon en matière de logement, La Fédération réitère certaines propositions contenues dans nos mémorandums successifs qui apparaissent comme particulièrement pertinentes à intégrer dans les réflexions et modifications proposées par le Gouvernement en matière de logement.

Notre pays se caractérise - au contraire de nos pays voisins - par la seule aide à la brique. Le nombre relativement limité de logements sociaux, la rénovation indispensable du parc de logements sociaux, la charge du passé, la volonté politique du Gouvernement wallon d'atténuer la disponibilité des logements sociaux pour les plus faibles ne permettent pas d'espérer que soit résolue, dans un avenir proche, la problématique de l'accès à un logement à un prix modéré pour les plus faibles par le seul accès à un logement social.

En évitant les effets pervers et en garantissant son caractère subsidiaire par rapport à l'accès à un logement social, il convient donc, aux yeux des CPAS, que soit mise en œuvre une aide locative. A ce propos, la Flandre comme la Région de Bruxelles-Capitale ont développé une politique intéressante qui permet d'accorder une indemnité dans certaines conditions aux personnes en attente d'un logement.

Notre Fédération est consciente qu'un système d'aide locative présente aussi divers inconvénients, mais en l'absence de solutions à court terme pour résorber significativement la crise du logement, nous n'avons d'autre choix que d'en appeler à la mise sur pied de cette aide locative régionale de manière transitoire dans l'attente de concrétisation de mesures structurelles.

Il faut d'ailleurs prendre en compte que les CPAS apportent déjà, sur fonds propres, par différents biais et dans des cas ponctuels, une aide locative dans le cadre de l'aide complémentaire aux bénéficiaires du revenu d'intégration : garantie locative, premier loyer, aide locative pour la prise en charge de frais liés au logement, aide locative régulière, etc.

Les CPAS constatent, de plus, que des allocataires sociaux sont confrontés à des difficultés similaires à celles rencontrées par les bénéficiaires du revenu d'intégration.

Au niveau de la Région wallonne, les CPAS demandent d'apporter l'allocation-loyer nécessaire et donc d'élargir fortement le dispositif mis en place à titre expérimental par le Ministre du Logement. Cette aide serait évidemment conditionnée à des engagements inscrits dans une convention passée avec le propriétaire en termes de respect des normes minimales de salubrité, de loyer objectif, d'évolution de ce loyer en fonction du seul indice-santé et de modération du loyer en fonction de l'allocation-loyer octroyée.

Le montant de l'allocation-loyer devrait être fonction de la composition de la famille et devrait être établi en prenant en considération le loyer objectif, d'une part, et le tiers des revenus du bénéficiaire, y compris les allocations familiales, d'autre part.

La Région doit revoir les dispositions en matière d'A.D.E.L.; les procédures sont beaucoup trop longues; les paiements tardifs, dans certains cas, seule l'entrée dans un logement salubre devrait être le critère d'octroi des A.D.E.L.; le fait de quitter un logement insalubre ne devrait plus être le critère d'intervention; de même, il faudrait revoir les conditions d'octroi dans la mesure où par exemple, une A.D.E.L. est cumulable avec le bénéfice d'un logement social ce qui, d'une part, réduit le loyer effectivement payé à des montants irréalistes et d'autre part, concentre in fine de manière discriminatoire les aides régionales sur un même bénéficiaire. Les inspecteurs doivent être plus souples dans l'interprétation des normes et travailler le plus possible à construire des liens de confiance entre propriétaires, bénéficiaires et acteurs publics ou assimilés (AIS) du logement.

Lignes directrices et points de principes relatifs aux principes généraux d'octroi des crédits par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et par la société du crédit social

La déclaration de politique régionale précise que l'un des objectifs de la réforme est de réduire les consommations d'énergie des ménages en situation de précarité en optimisant la rénovation de leurs logements via une politique de prêts à taux zéro.

Force est de constater que certains éléments visent concrètement les ménages qui sollicitent l'aide des CPAS. La Fédération salue ainsi l'accès de l'Écopack au public cible qui peut bénéficier d'une intervention financière d'un CPAS, la révision à la baisse du montant du prêt (1 000 euros) ainsi que l'octroi de l'Écopack aux locataires pour l'achat d'un poêle à pellets (notons que la mention « poêle biomasse » permettrait d'intégrer d'autres combustibles comme le bois en bûches, les pellets et les plaquettes).

Certains éléments restent vagues comme l'accès aux prêts des propriétaires bailleurs. Visiblement, la SWCS et le FLW développent une approche différente en la matière. La SWCS indique : « à moins que la demande de prêts de ce type soit concomitante à une demande d'Accesspack, le demandeur doit être titulaire d'un droit réel sur le logement qu'il occupe personnellement au moment de la demande ». Plus loin, le FLW propose : « le Fonds peut également financer les demandes de Rénopack et d'Écopack introduites par les demandeurs qui mettent un logement en location ». Monsieur le Ministre pourrait-il nous éclairer et nous dire ce qu'il en sera exactement ?

Par ailleurs, la Fédération souhaite également proposer une réflexion sur forme interrogative : ne serait-il pas judicieux, compte tenu de la nécessité de rénover le parc des logements en Wallonie, d'inciter les propriétaires bailleurs à rénover leur(s) logement(s) dès lors qu'ils respectent la grille indicative des loyers (comme prévu pour les primes) ? Que pense Monsieur le Ministre de cette éventualité ?

Enfin, en ce qui concerne l'intégration des Entités locales au sein de la SWCS, de nombreuses incertitudes subsistent notamment en ce qui concerne l'octroi de l'Écopack pour les familles nombreuses. Aussi, compte tenu de l'expertise dont disposent les Entités locales en matière d'accès à l'énergie des publics en situation de précarité énergétique, la Fédération réitère sa demande que ces dernières soient étroitement associées aux travaux en cours et qu'elles puissent contribuer au développement en la matière.
