Monsieur Charles SERVATY

Président

Parlement de la Communauté germanophone

Platz des Parlaments 1

4700 EUPEN

**Vos réf. :**

**Nos réf. :** /mda/mib/tom/msb/cvd

**Annexe(s) :** Namur, le 2 avril 2024

Monsieur le Président,

***Concerne : projet de décret modifiant le code de l’habitat durable et le décret du 18 mars 2002 relatif aux infrastructures – avis de l’Union des Villes et Communes de Wallonie***

L’Union des Villes et Communes de Wallonie tient à vous faire part de son avis concernant le projet de décret modifiant le Code de l’Habitat durable dont objet sous rubrique.

De manière générale, l’Union insiste sur la nécessité de mettre en place, anticipativement, des formations et instructions relatives aux nouveautés normatives adoptées par votre Gouvernement à destination des communes. En effet, l’ampleur des implications concrètes pour les villes et communes ainsi que leurs administrations est telle qu’une information en amont de l’entrée en vigueur est indispensable.

L’Union des Villes et Communes de Wallonie, à laquelle s’associe la Fédération des CPAS, s’inquiète, tout d’abord :

* de la ***charge administrative nouvelle pour les communes que constitue la délivrance des attestations liées au lien local***. A cet égard, le lien local lié à la ***scolarisation des enfants*** devrait également pouvoir être pris en compte ;
* du système mis en place en matière ***d’accompagnement social***qui nous interpelle sur les points suivants :
  + Comment déterminer ***l’incapacité d’un locataire à gérer sa vie quotidienne*** ***sans aide professionnelle*** ? Cette appréciation relève-t-elle exclusivement du pouvoir de la société ?
  + A la lecture du texte, la signature d’une convention d’accompagnement social n’est pas une condition d’accès au logement social. Pouvons-nous donc en déduire le droit du candidat à en refuser la signature si les termes ne lui conviennent pas ?
  + La mise en place d’un tel ***système à 3 niveaux est inadéquate dans le chef des CPAS*** qui interviennent déjà selon leurs missions définies par la législation (LO et Loi DIS). La détermination de missions supplémentaires relève de la compétence du pouvoir fédéral. Si de telles missions supplémentaires devaient être prévues, une intervention financière ad hoc serait nécessaire.
  + Le texte ne permet pas de déterminer avec certitude si l’intervention du CPAS est prise en compte dans le cadre de la convention d’accompagnement social. Il apparait peu pertinent de l’y inclure étant donné que l’accompagnement social en CPAS résulte ***d’une démarche volontaire de la personne*** qui en bénéficie.
  + ***L’obligation de coopération*** qui existerait entre les CPAS et les accompagnateurs d’autres niveaux est inquiétante. Cette coopération ne peut intervenir qu’en respectant les conditions du ***secret professionnel partagé***. La vérification de la réalisation de ces conditions incombe au détenteur du secret et donc aux CPAS. Il s’agit donc d’ajouter aux CPAS une mission supplémentaire pour laquelle aucun financement n’est prévu et qui relève également de la compétence du pouvoir fédéral.
  + De la même manière, la prise en charge financière des services spécialisés dans le cadre de l’accompagnement de niveau 3 devrait également être précisée ;
* de la mise en place du nouveau système d’attribution des logements, qui se fera dorénavant par contingents (priorités) en remplacement d’un système à point. Nous demandons au Gouvernement de ***vérifier, par le biais de simulation, que ce nouveau mécanisme permettra de rencontrer effectivement les objectifs sous-tendus***, notamment :
* ***l’effectivité des mécanismes de relogement d’urgence*** (salubrité/sans-abrisme et dérogations notamment pour urgence sociale) notamment en s’assurant que les premiers contingents, considérés comme prioritaires, puissent être utilisés si les contingents ultérieurs ne sont pas remplis, alors que le mécanisme actuel ne le permet pas, et ce notamment afin de s’assurer que les personnes les plus nécessiteuses aient effectivement accès à un logement d’utilité publique ;
* ***le maintien du rôle de bailleur social de la SLSP***, notamment au regard du poids du contingent des personnes âgées et ayant une atteinte grave à la santé, en s’assurant que les revenus précaires aient toujours bien accès au logement public par priorité, et en évaluant si un large plan de construction de logements publics ne devrait pas être mis en œuvre et si un contingentement annuel ne serait pas plus optimal de ce point de vue ;
* et ***l’effectivité du lien local*** en renforçant le poids du choix du locataire quant au choix de la commune sur laquelle il souhaite se voir attribuer un logement. En outre, il nous semble que la mise en place d’une ***réserve d’attribution***, permettant de faire face à un éventuel refus de candidat locataire, pourrait être assurée, comme ce sera le cas en Wallonie à partir de ce 1er avril 2024, et ce afin d’appuyer une pratique déjà en cours au sein du secteur. En ce qui concerne la composition du Comité d’attribution, nous plaidons pour que les travailleurs sociaux puissent émaner des CPAS, et singulièrement de ceux qui émargent aux communes disposant du plus grand nombre de logements publics en Communauté germanophone.
* de ***l’absence de modification du plafonnement du loyer à hauteur de 20 % des revenus du locataires***, alors qu’il est établi que ce plafond obère les ressources financières des sociétés de logement de service public et rend l’équilibre financier de la SLSP précaire. En outre, en l’absence de modification de ce plafond, comment les paramètres relatifs à la localisation du logement, à la performance énergétique ou la qualité du logement pourront-elles être prises en compte pour équilibrer les situations entre les locataires bénéficiant d’un logement rénové et/ou bien situés et ceux qui doivent faire face à des coûts énergiques importants ou à des frais de transport inhérent à une localisation moins favorable ?

Enfin, ***l’Union des Villes et Communes de Wallonie s’oppose aux impositions faites aux communes en matière de programme d’actions en matière de logement, lequel devra respecter les seules orientations de la Communauté, au détriment de l’autonomie locale***. L’exposé des motifs évoque en effet l’imposition d’objectifs contraignants pour les communes ne disposant pas de suffisamment de logements sociaux. Dans ce cadre, nous plaidons pour le respect de l’autonomie locale et appuyons la mise en place d’une politique plus volontariste et plus immédiate de soutien aux communes qui doivent faire face aux effets sociaux de la présence d’un nombre plus élevé de logements publics sur leur territoire notamment. Un fonds spécial devrait être mis en place à cet égard, en marge du fonds des communes.

Pour le surplus, l’Union des Villes et Communes de Wallonie demande à être associée à la rédaction des arrêtés d’application du présent décret.

La Fédération des CPAS de l’Union des Villes et Communes de Wallonie a été associée à la rédaction du présent avis.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre haute considération.

|  |  |
| --- | --- |
| Michèle BOVERIE  Secrétaire générale | Maxime DAYE  Président |

*Conseiller : Marie-Sophie Burton, tél. 081 24 06 17, e-mail : marie-sophie.burton@uvcw.be*

*Directeur de Département : Tom De Schutter, tél. 081 24 06 30, e-mail : tom.deschutter@uvcw.be*

*Transmis de ce courrier est envoyé aux Chefs de Groupe du Parlement de la Communauté germanophone*

Herr Charles SERVATY

Präsident

Parlament der Deutschsprachigen Gemeinschaft

Platz des Parlaments 1

4700 EUPEN

**Ihre Ref:**

**Unsere Ref.:** /mda/mib/tom/msb/cvd

**Anhang(e) :** Namur, den 2. April 2024

Herr Präsident,

***Betreff: Entwurf eines Dekrets zur Änderung des Kodex für nachhaltiges Wohnen und des Dekrets vom 18. März 2002 über Infrastrukturen - Stellungnahme der Union des Villes et Communes de Wallonie (Union der Städte und Gemeinden von Wallonien)***

Die Union des Villes et Communes de Wallonie möchte Ihnen ihre Stellungnahme zum Entwurf eines Dekrets zur Änderung des Code de l'Habitat durable (Gesetz über nachhaltiges Wohnen) mitteilen.

Generell betont die Union die Notwendigkeit, Schulungen und Anweisungen zu den von Ihrer Regierung verabschiedeten normativen Neuerungen für die Gemeinden im Vorfeld einzuführen. Denn die konkreten Auswirkungen auf die Städte und Gemeinden sowie ihre Verwaltungen sind so weitreichend, dass eine Information vor dem Inkrafttreten unerlässlich ist.

Die Union des Villes et Communes de Wallonie, der sich der Verband der ÖSHZ anschließt, ist zunächst einmal besorgt :

* des ***neuen Verwaltungsaufwands für die Gemeinden, der durch die Ausstellung von Bescheinigungen im Zusammenhang mit der örtlichen Bindung entsteht***. In dieser Hinsicht sollte auch die lokale Bindung im Zusammenhang mit dem ***Schulbesuch der Kinder berücksichtigt werden*** können;
* des eingeführten Systems in Bezug auf die ***soziale Betreuung,*** das uns in folgenden Punkten herausfordert:
  + Wie wird festgestellt, ***ob ein Mieter nicht in der Lage ist, sein tägliches Leben ohne professionelle Hilfe zu bewältigen***? Liegt diese Beurteilung ausschließlich in der Macht der Gesellschaft?
  + Wenn man den Text liest, ist die Unterzeichnung einer Vereinbarung über soziale Begleitung keine Bedingung für den Zugang zu einer Sozialwohnung. Können wir daraus also das Recht des Bewerbers ableiten, die Unterzeichnung zu verweigern, wenn ihm die Bedingungen nicht zusagen?
  + Die Einführung eines solchen ***dreistufigen Systems ist für die ÖSHZ unangemessen,*** da sie bereits gemäß ihren gesetzlich festgelegten Aufgaben (LO und DIS-Gesetz) tätig werden. Die Festlegung zusätzlicher Aufgaben fällt in die Zuständigkeit der Föderalgewalt. Sollten solche zusätzlichen Aufgaben vorgesehen werden, wäre eine finanzielle Ad-hoc-Intervention erforderlich.
  + Aus dem Text geht nicht eindeutig hervor, ob die Intervention des ÖSHZ im Rahmen der Vereinbarung über die soziale Begleitung berücksichtigt wird. Es erscheint wenig sinnvoll, sie darin aufzunehmen, da die soziale Begleitung durch das ÖSHZ aus ***einem freiwilligen Schritt der Person*** resultiert, die sie in Anspruch nimmt.
  + ***Die Verpflichtung zur Zusammenarbeit,*** die angeblich zwischen den ÖSHZ und Betreuern auf anderen Ebenen besteht, ist besorgniserregend. Diese Zusammenarbeit kann nur erfolgen, wenn die Bedingungen des ***gemeinsamen Berufsgeheimnisses*** eingehalten werden. Die Überprüfung, ob diese Bedingungen erfüllt sind, obliegt dem Geheimnisträger und somit den ÖSHZ. Es geht also darum, den ÖSHZ eine zusätzliche Aufgabe hinzuzufügen, für die keine Finanzierung vorgesehen ist und die ebenfalls in die Zuständigkeit der föderalen Macht fällt.
  + In ähnlicher Weise sollte auch die finanzielle Unterstützung der Fachdienste im Rahmen der Stufe-3-Begleitung geklärt werden;
* die Einführung des neuen Systems zur Wohnungsvergabe, das künftig über Kontingente (Prioritäten) erfolgen wird und ein Punktesystem ersetzt. Wir fordern die Regierung auf, ***durch Simulationen zu überprüfen, ob dieser neue Mechanismus tatsächlich die zugrunde liegenden Ziele erreicht,*** insbesondere :
* ***die Effektivität der Mechanismen für Notunterkünfte*** (gesundheitsfördernd/obdachlos und Ausnahmeregelungen insbesondere für soziale Notfälle), indem insbesondere sichergestellt wird, dass die ersten Kontingente, die als vorrangig gelten, genutzt werden können, wenn die späteren Kontingente nicht erfüllt werden, obwohl der derzeitige Mechanismus dies nicht zulässt, insbesondere um sicherzustellen, dass die bedürftigsten Personen tatsächlich Zugang zu gemeinnützigem Wohnraum haben;
* ***die Beibehaltung der Rolle der SLSP als sozialer Vermieter,*** insbesondere im Hinblick auf das Gewicht des Kontingents für ältere Menschen und Menschen mit schweren gesundheitlichen Beeinträchtigungen, indem sichergestellt wird, dass prekäre Einkommen immer noch vorrangig Zugang zu öffentlichen Wohnungen haben, und indem bewertet wird, ob nicht ein umfassender Plan für den Bau öffentlicher Wohnungen umgesetzt werden sollte und ob eine jährliche Kontingentierung unter diesem Gesichtspunkt nicht optimaler wäre ;
* und ***die Effektivität der lokalen Bindung,*** indem das Gewicht der Wahl des Mieters hinsichtlich der Wahl der Gemeinde, in der er eine Wohnung zugewiesen bekommen möchte, gestärkt wird. erDarüber hinaus scheint es uns, dass die Einrichtung einer ***Vergabereserve, die es*** ermöglicht, einer eventuellen Ablehnung durch einen Mietinteressenten zu begegnen, gewährleistet werden könnte, wie dies in Wallonien ab dem 1. April 2024 der Fall sein wird, um eine Praxis zu unterstützen, die bereits innerhalb des Sektors angewandt wird. In Bezug auf die Zusammensetzung des Vergabeausschusses plädieren wir dafür, dass die Sozialarbeiter aus den ÖSHZ kommen können, insbesondere aus denjenigen, die in den Gemeinden mit den meisten öffentlichen Wohnungen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft angesiedelt sind.
* die ***fehlende Änderung der Mietobergrenze von 20 % des Einkommens des Mieters,*** obwohl feststeht, dass diese Obergrenze die finanziellen Ressourcen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften belastet und das finanzielle Gleichgewicht der SLSP prekär macht. Wenn diese Obergrenze nicht geändert wird, wie können dann außerdem Parameter in Bezug auf die Lage der Wohnung, die Energieeffizienz oder die Qualität der Wohnung berücksichtigt werden, um die Situation zwischen Mietern, die von renovierten Wohnungen und/oder Wohnungen in guter Lage profitieren, und Mietern, die aufgrund einer ungünstigeren Lage hohe Energiekosten oder Transportkosten tragen müssen, auszugleichen?

Schließlich ist ***die Union des Villes et Communes de Wallonie dagegen, dass den Gemeinden ein Aktionsprogramm im Bereich des Wohnungswesens auferlegt wird, das ausschließlich den Leitlinien der Gemeinschaft entsprechen muss, was der lokalen Autonomie abträglich ist***. Die Begründung spricht in der Tat von der Auferlegung verbindlicher Ziele für Gemeinden, die nicht über genügend Sozialwohnungen verfügen. In diesem Zusammenhang plädieren wir für die Achtung der lokalen Autonomie und unterstützen die Einführung einer voluntaristischeren und unmittelbareren Politik zur Unterstützung von Gemeinden, die mit den sozialen Auswirkungen der Präsenz einer höheren Anzahl von öffentlichen Wohnungen auf ihrem Gebiet konfrontiert sind. Hierfür sollte ein spezieller Fonds neben dem Gemeindefonds eingerichtet werden.

Im Übrigen bittet die Union des Villes et Communes de Wallonie darum, an der Abfassung der Durchführungserlasse zu diesem Dekret beteiligt zu werden.

Die Fédération des CPAS de l'Union des Villes et Communes de Wallonie (Verband der ÖSHZ des wallonischen Städte- und Gemeindebundes) wurde an der Erstellung dieser Stellungnahme beteiligt.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Genehmigen Sie, Herr Präsident, den Ausdruck unserer ausgezeichneten Hochachtung.

|  |  |
| --- | --- |
| Michèle BOVERIE  Generalsekretärin | Maxime DAYE  Vorsitzender |

*Beraterin: Marie-Sophie Burton, Tel. 081 24 06 17, E-Mail: marie-sophie.burton@uvcw.be*

*Abteilungsleiter: Tom De Schutter, Tel. 081 24 06 30, E-Mail: tom.deschutter@uvcw.be*

*Dieser Brief wird an die Fraktionsvorsitzenden des Parlaments der Deutschsprachigen Gemeinschaft weitergeleitet.*