



La prise en gestion de logements privés

Avis du Conseil d'administration du 29 juin 2010 de l'Union des Villes et Communes de Wallonie

Contexte

Aucune donnée fiable n'existe sur le nombre de logements inoccupés en Région wallonne. Les chiffres peuvent varier considérablement suivant les sources prises en considération. Il faut en effet souligner que les données existantes à ce jour sont davantage basées sur des présomptions d'inoccupation.

En Région wallonne, on parle généralement de 35.000 logements inoccupés. Une récente estimation permet de revoir ce chiffre à la baisse: il serait davantage question de 15.000 à 20.000 logements vides sur le marché privé¹.

Différents mécanismes ont été mis en place ces dernières années pour réintroduire ces logements vacants dans le circuit locatif. A côté des systèmes répressifs classiques à l'efficacité relative (taxation, réquisition "douce", loi "Onkelinx", etc.) se distingue la prise en gestion de logements sur base négociée.

Perspectives

Dans le cadre de la Déclaration de politique régionale 2009-2014, le Gouvernement s'engage à développer la prise en gestion et le conventionnement des logements privés. Plusieurs pistes sont ainsi proposées:

- évaluer et étendre, en tenant compte de l'évolution des charges salariales, la couverture du territoire wallon par des **Agences immobilières sociales (AIS) et des Associations de promotion du logement (APL) professionnalisées**;
- examiner l'opportunité de **diminuer le seuil d'habitants requis** pour pouvoir constituer une Agence immobilière sociale (actuellement, 50.000 habitants);
- augmenter, en fonction des possibilités budgétaires, les moyens mis à disposition de ce dispositif afin d'atteindre la prise en gestion de 500 logements par an d'ici la fin de la législature (pour 250 aujourd'hui). **Des cellules d'accompagnement technico-sociales seront** créées au sein du Fonds du logement afin d'encadrer la rénovation de biens pris en gestion par les AIS et les APL;
- charger les **sociétés de logements de service public (SLSP) d'exercer davantage leur mission de gestionnaire de logements privés**;
- **coordonner le mécanisme des subventions et des avances remboursables** à la réhabilitation des bâtiments inoccupés ainsi que le conventionnement;

¹ Alter échos 2009

- évaluer l'opportunité *d'allonger la durée du bail* en cas d'investissement par l'opérateur public ou subventionné visant à améliorer la qualité du logement pris en gestion;
- *valoriser le bail à rénovation et le bail glissant.*

Le Gouvernement propose par ailleurs "d'envisager la mise en place d'une allocation-loyer couvrant tout ou partie de la différence entre un loyer social et le loyer moyen objectif par les commissions paritaires pour les ménages à revenus précaires et modestes qui sont candidats à un logement social et qui sont locataires d'un logement pris en gestion ou conventionné".

Propositions

L'objectif de cette note est de garantir l'effectivité de la politique de la prise en gestion d'immeubles inoccupés en Région wallonne en assurant la complémentarité des organismes compétents et l'égalité de traitement des citoyens placés dans une situation comparable.

Trois discussions inter-reliées au sein de cette politique méritent d'être lancées: le mécanisme de prise en gestion, l'accompagnement social et l'allocation-loyer.

1. La prise en gestion par les sociétés de logement

Conformément à l'article 136 du Code wallon du logement (CWL), les SLSP ont la possibilité de prendre en location ou en gestion des logements ou des bâtiments pour les affecter au logement.

Cette faculté a été confirmée par le Ministre Antoine lors de questions parlementaires. "C'est à cette fin que j'ai fait modifier le Code du logement en juillet 2005, autorisant les SLSP à jouer un rôle d'une AIS et à percevoir des subventions pour ce faire". "J'estime que si les SLSP veulent jouer pleinement leur rôle d'opérateur immobilier, elles doivent dépasser la seule gestion du parc de logements dont elles sont propriétaires et s'intéresser également au parc de logements privés." Dans une question parlementaire de 2007, il regrette cependant "qu'aucune SLSP n'ait saisi cette opportunité", et ce malgré les moyens importants dégagés en 2005-2006 pour effectuer les travaux dans les logements privés jusque là inoccupés. Les subsides dégagés expliquent qu'en 2007 aucune AIS n'a été agréée.

Les subsides étaient en 2005 de 593.000 euros, en 2006 de 3.990.000 euros et en 2007 de 1.000.000 euros.

Aucun arrêté ne semble donc nécessaire à la mise en œuvre de cette mission. En outre, certaines SLSP exercent déjà la prise en gestion de logements privés, de manière certes marginale.

Celui-ci peut cependant s'avérer intéressant pour assurer, d'une part, une pleine adéquation avec la réglementation fédérale relative à l'exercice de la profession d'agent immobilier² et, d'autre part, pour *cadrer la mission des sociétés de logement afin de favoriser la complémentarité des acteurs et la répartition équilibrée des moyens financiers.*

² V. not. A.R. 6.9.1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier (M.B. 13.10.1993).

Sur la base de ce constat et afin de concrétiser la volonté du Gouvernement de "*charger les sociétés de logements de service public d'exercer **d'avantage** leur mission de gestionnaire de logements privés*", il nous semble possible de définir dans ce cadre les lignes directrices à poursuivre dans la concrétisation de cette politique.

Au regard du cadre décretaal imposé aux AIS – à savoir, qu'une AIS "*agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les ménages en état de précarité ou à revenus modestes à la recherche d'un logement. Elle conclut principalement des contrats de gestion de logements avec les propriétaires et les met à disposition de ces ménages. Elle peut subsidiairement prendre des logements en location en vue de les sous-louer. Dans ce cadre, l'agence immobilière sociale contrôle le respect des obligations des parties en présence et joue le rôle de médiatrice en cas de conflit*" – l'expérience des SLSP peut s'avérer indispensable dans un certain nombre de situations non expressément couvertes par le décret.

Citons ainsi quelques exemples pour lesquels une complémentarité entre acteurs peut s'avérer opportune.

- *La localisation*

La prise en gestion de logements est une politique majeure qu'il s'avère indispensable d'étendre sur l'ensemble du territoire wallon. Pour y arriver, sachant qu'à l'heure actuelle certaines communes ne disposent pas (et ne pourront disposer) du service d'une AIS, il peut être proposé de confier aux SLSP l'ensemble des missions exercées par les AIS dans ces communes.

- *Le public cible*

Afin de favoriser la mixité sociale et l'équilibre financier du secteur, il peut être envisagé que la prise en gestion opérée par les SLSP soit étendue à d'autres ménages que ceux considérés comme précarisés ou aux revenus modestes; seul public pouvant bénéficier du service d'une AIS. Notons ainsi par exemple que, en Région bruxelloise, les AIS peuvent fournir des logements aux personnes touchant un revenu de maximum 50 % supérieur aux revenus considérés comme modestes. Des conditions particulières de location sont alors prévues.

En complément, dans certaines situations particulières, le mécanisme de prise en gestion devrait pouvoir être justifié, et ce même si ce rôle est *a priori* exercé par les AIS. Ainsi, pour certains candidats-locataires qui ne peuvent espérer, dans un délai raisonnable, trouver un logement proportionné dans le parc de logements social existant (pour exemple, une famille avec 5 enfants), la prise en gestion devrait pouvoir être envisagée. Il pourrait en être de même pour les personnes qui ne peuvent/veulent quitter leur logement devenu non proportionné. Dans ce cas, il devrait pouvoir être permis aux sociétés de logement de prendre en gestion dans le parc privé un logement similaire afin de garantir une adéquation entre l'offre et la demande. D'autres exemples pourraient être cités.

- *Les biens concernés*

De nombreux immeubles, non destinés à la base aux logements, pourraient moyennant rénovation y être affectés. Cette mission essentielle ne peut, à l'heure actuelle, être exercée par les AIS. Conformément à l'article 131, 6°, du CWL, cette mission doit pouvoir incomber aux SLSP, moyennant la mise à disposition des moyens nécessaires à leur requalification.

- *Les travaux*

De nombreux logements nécessitent d'importants travaux de rénovation avant d'être remis sur le marché. Ces logements ne sont pas pris en charge par les AIS. Les SLSP pourraient prendre en gestion de tels immeubles. Un mécanisme assurant compensation et équilibre budgétaire devrait alors être mis en place.

Dans tous les cas, en vue d'assurer une complémentarité effective entre les acteurs, une réflexion précise doit être menée afin de ***définir le rôle et la place de chacun d'entre eux au sein du paysage de la politique wallonne du logement.***

Il convient enfin ***d'assurer, au sein du principe d'attribution de ces logements, la continuité de cette complémentarité*** en veillant à respecter les objectifs de simplification administrative et d'autonomie des organismes compétents.

2. L'accompagnement social

L'article 193, par. 2, du CWL prévoit expressément l'obligation pour les AIS de "*garantir un accompagnement social des occupants*". Cette mission n'est pas expressément prévue par le Code pour les SLSP mais se retrouve dans le contrat d'objectif.

Il semble essentiel que les organismes compétents puissent, dans le cadre de la prise en gestion, mettre en œuvre cette mission d'accompagnement au sein de leur parc de logements, tout en favorisant la collaboration avec les organismes externes aux missions complémentaires (SAJ, SPS, services sociaux, services d'aide aux familles, etc.). Les AIS pourraient dans ce cadre, et pour exemple, apporter un soutien opportun dans la gestion de logements et de locataires sociaux nécessitant un accompagnement social particulier.

Consciente du coût d'une telle mission pour les SLSP, la Région avait prévu en 2005 et 2006 une intervention dans l'accompagnement social des locataires, dans le cadre du programme exceptionnel d'investissements de respectivement 1.000.000 euros et 300.000 euros.

Ces moyens complémentaires constituent le corolaire préalable obligatoire à la mise en œuvre de cette mission.

3. L'allocation-loyer

Plusieurs options sont envisageables, l'essentielle étant, dans un souci d'égalité entre citoyens placés dans une situation comparable, que ***l'allocation-loyer soit octroyée de manière objective, au regard de la situation socio-économique du bénéficiaire*** et non au regard de l'organisme dont il dépend (AIS, SLSP, etc.). L'allocation de loyer doit ainsi être applicable pour toute prise en gestion de logement privé.

Cette allocation-loyer doit pouvoir poursuivre un triple objectif complémentaire.

Aide à la personne

L'allocation-loyer doit permettre aux ménages à revenus précaires et modestes de se loger décemment.

Augmentation du parc de logements

L'allocation doit assurer l'augmentation du parc de logements public tout en répondant aux attentes de la population concernée. Elle pourrait ainsi servir à rendre accessibles certains logements privés, pris en gestion, et pour lesquels le loyer économique reste trop élevé par rapport au revenu effectivement perçu par le locataire. Cette accessibilité ayant comme corolaire, la rencontre de l'objectif global recherché: la remise sur le marché locatif des biens inoccupés en Région wallonne.

Equilibre financier

Cette allocation doit pouvoir couvrir la différence entre le loyer économique³ et le loyer calculé en fonction des revenus des locataires afin d'assurer, pour les acteurs, l'équilibre financier de cette politique.

Soulignons qu'il s'avère essentiel que les fonds affectés à la politique de l'allocation-loyer n'émanent en aucune manière de l'enveloppe budgétaire dédiée à la construction de logements sociaux. L'aide à la brique reste essentielle.

Michel DEFFET
Vice-Président du Comité permanent

Robert MEUREAU
Président du Comité permanent

³ Loyer qui, outre le prix de revient, comprend: la qualité du bâti, not. au regard des travaux entamés pour tendre vers une performance énergétique accrue, l'annuité de financement, les frais incompressibles (précompte immobilier, assurance incendie, cotisation SWL, frais d'entretien normal et préventif, etc.), la gestion du logement (absent du calcul existant), l'accompagnement social (absent du calcul existant), la réévaluation du loyer en fonction des travaux réalisés.