



« **L'Habitat Durable** »

comme fondement d'une réforme

**Vers une politique
du logement full HD ?**



A PRÈS PLUS D'UN AN de consultation, concertation et réflexion, le décret modifiant le Code wallon du logement a été adopté par le Parlement wallon et devrait entrer en vigueur, au plus tard, le 1^{er} juillet 2012 (M.B., 9.3.2012)
¹. Par cette réforme, le législateur entend

garantir l'accès à un logement décent, abordable et durable. Ce décret pose, nous le verrons, les bases de la concrétisation de ces objectifs. De nombreux arrêtés d'exécutions (v. encadré), en cours d'élaboration, devraient en préciser le contenu et les modalités d'application.



Des premiers pas à concrétiser

Depuis l'annonce de la réforme, voici près de deux ans, l'Union des Villes et Communes de Wallonie, avec son Comité permanent des sociétés de logement de service public, a mené de nombreuses réflexions – prospectives et réactives – afin d'orienter positivement l'analyse régionale et assurer ainsi une réponse adaptée aux besoins et attentes de ses membres. Tout au long de ces démarches, l'Union n'a eu de cesse de défendre leurs intérêts. Les questions, positions et propositions furent relayées jusqu'au débat parlementaire où des réponses et des avancées en faveur des acteurs de la politique du logement furent encore obtenues.

Il n'est pas possible, en quelques lignes, de résumer l'ensemble de ces avis et propositions. Une lecture de la section logement de notre site internet permet de parcourir pas à pas les avancées et positions prises par l'Union des Villes et Communes de Wallonie tout au long de ce cheminement (v. aussi <http://www.uvcw.be/actions/>).

L'avenir reste cependant tout aussi déterminant. Les suites de l'adoption du présent décret, réel socle de travail, sont de trois ordres: adoption d'arrêtés d'exécution, de circulaires interprétatives et suivi pratique afin de s'assurer que l'implantation rencontre les attentes du secteur.

Tout d'abord, nous l'avons dit, la réforme du code constitue principalement un socle de principes sur lequel le Gouvernement doit encore adopter un certain nombre d'arrêtés d'exécution. Sans être exhaustifs, nous pouvons notamment citer:

- l'arrêté relatif à l'attribution des logements sociaux et à la création d'un « droit d'habitat »;
- l'arrêté « loyer »;
- l'arrêté relatif à l'accompagnement social et au référent social;
- l'arrêté visant à définir les critères relatifs à l'habitat durable;
- l'arrêté relatif à la prise en gestion de logement;
- l'arrêté concrétisant la « mixité fonctionnelle »;
- l'arrêté visant à mettre en place des centres de services et des régies ouvrières;
- l'arrêté modifiant le permis de location;
- l'arrêté déterminant les amendes administratives.

Ensuite, il convient de souligner les différentes et nombreuses circulaires de la Société wallonne du Logement qui devront venir préciser certaines nouvelles notions ou mécanismes: tutelles, marchés publics, composition des organes (et le règlement d'ordre intérieur type), etc.

Enfin, d'autres mécanismes, de plus longue haleine dans leur implémentation, vont devoir être suivis de près par notre Comité permanent pour vérifier que les attentes et besoins du secteur sont effectivement rencontrés en pratique, citons notamment:

- la mission d'accompagnement social et l'engagement des référents sociaux;
- la mise en place du « cadastre »;
- la réalisation de l'ancrage communal et de ses diverses conséquences;
- le financement du secteur et des diverses politiques envisagées dans le cadre de la réforme;
- l'effectivité de l'obligation de relogement en cas d'expulsion.

L'Union veillera à défendre au mieux l'intérêt de ses membres dans la continuité du processus entamé.



THIBAUT CEDER CONSEILLER EXPERT

Ne dites plus « Code wallon du logement » mais « Code wallon du logement et de l'habitat durable » (CWLHD). Dorénavant estampillé « HD », le code affiche ouvertement sa pleine résolution. Simple mise à jour ou réelle évolution? Tout nouveau changement, aux conséquences pratiques potentielles pour les acteurs de la politique du logement, emporte son lot de questionnements. Une brève analyse de ce code nouvelle génération s'impose pour tenter d'apporter les premiers éléments de réponse à cette question fondamentale tout en cernant ses implications pratiques.

Le présent article liste et analyse les principales évolutions consacrées par le décret et inscrit, de manière systématique et en vue d'en faciliter la lecture, les dispositions correspondantes au sein du (futur) Code wallon du logement. Cette énumération est illustrée par différentes observations et avis plus politiques émis et relayés par l'Union des Villes et Communes de Wallonie.

Les objectifs de la réforme

Dans son mot introductif à la note d'orientation relative à la réforme du Code wallon du logement et de l'habitat durable - réelle feuille de route politique de la révision adoptée et à venir - le Ministre du Logement résumait en une phrase les objectifs poursuivis: « *La présente réforme est pensée dans l'optique du développement d'une politique d'habitat durable aux dimensions économique, environnementale et sociale bien affirmées* ».

Les autorités publiques devront, pour ce faire, prendre « *les mesures utiles en vue de développer l'habitat durable tendant vers un logement sain, accessible à tous, et consommant peu d'énergie* » (art. 2) et ce, complémentairement à la mise en œuvre du droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles, premier objectif-clé fondateur du Code wallon du logement. Le nouvel intitulé du Code synthétise cette dualité².

Élevée au rang de principe, la concrétisation d'un habitat durable au sein de la politique du logement va nécessairement modifier certaines pratiques à court terme et, sans doute, les bouleverser à plus long terme. La compréhension de ce nouveau concept est donc essentielle. Un bref aperçu s'impose pour en cerner dès à présent la portée.

Des deux termes énoncés, la notion d'« habitat », bien que familière, apparaît *a priori* la plus ambiguë. Recouvre-t-elle exclusivement la notion de « logement » (dans le sens d'habitation) ou doit-elle s'entendre de manière plus large comme constituant « un mode d'organisation du milieu de vie ».

Sur la base d'une lecture croisée du nouvel article 1^{er} 1^{er} bis du Code - qui procède à une définition précise du concept - et des travaux préparatoires qui l'explicitent, une lecture cumulée de ces interprétations semble de rigueur³. Cette notion recouvre en effet

deux dimensions. La première concerne les caractéristiques propres au logement et complète ainsi au niveau « durabilité », les critères relatifs aux « logements décents »: la performance énergétique, la qualité acoustique, les matériaux utilisés, l'accessibilité, etc. La seconde vise, plus largement, les caractéristiques de l'environnement du

logement: la proximité des services d'aide à la personne, des réseaux, des infrastructures de voiries, des espaces publics, le paysage, l'architecture, les espaces verts, etc.

Pratiquement, ce nouvel objectif implique que les acteurs du logement ne devront plus uniquement focaliser leurs politiques sur la « qualité/salubrité » des logements, mais devront, plus encore, s'assurer de leur durabilité, tant en termes de localisation que de constitution. L'écho aux futurs noyaux d'habitat (v. encadré) est ici palpable.

Il est difficile de percevoir dès à présent l'ensemble des implications concrètes de ces modifications sur les politiques communales. Certains objectifs politiques ont cependant déjà été traduits dans les faits. La circulaire relative à la Stratégie communale d'actions en matière de logement 2012-2013 précise, par exemple, que « *les logements créés devront être localisés dans*

“ **N'A-T-ON PAS
ICI POSÉ LES
PREMIÈRES PIERRES
D'UN « DROIT À
HABITER ? »** ”





ou à proximité de centres urbains ou ruraux bénéficiant de commerces de proximité, d'équipements communautaires et de services ». Des critères relatifs à la typologie des logements (adaptabilité, accessibilité, performance énergétique, etc.) y sont également préconisés (v. infra). Demain, d'autres politiques du développement territorial pourraient être impactées et de manière conséquente, nous pensons notamment à la construction/rénovation de logements privés (par opposition aux logements publics) et leur localisation.

Plus fondamentalement se pose la question des implications, à terme, de la consécration d'un tel objectif sur l'ensemble de la politique du logement (en ce compris donc, les logements privés). N'a-t-on pas ici posé les premières pierres d'un « droit à l'habiter », complémentaire au droit à l'habitat au sens strict ? Le logement fait en effet partie d'un ensemble et ne peut en être désincarné. On n'habite pas seulement son logement, on le vit, en interaction directe avec son environnement. Cette interdépendance peut se comprendre tant en termes existentiels et relationnels (rapport social, culturel ou anthropologique avec le milieu concerné) qu'en termes fonctionnels (accessibilité, mobilité, espaces publics). Loin d'être anodine, cette question fondamentale – qui passe nécessairement par la mise en place d'une gestion intégrée de différentes politiques complémentaires (aménagement du territoire, environnement, mobilité, énergie, etc.) – risque, en cas de réponse affirmative, de métamorphoser la politique du logement actuelle et de constituer, partant, l'un des défis majeurs de ces prochaines années.

La structure de la réforme

Pour concrétiser ce nouvel objectif d'habitat durable, plusieurs leviers, d'application complémentaire, ont été actionnés : placer le locataire au cœur du logement public, améliorer l'offre de logement, renforcer les moyens d'actions des sociétés de logement et accroître l'efficacité du secteur, donner une image plus dynamique conforme à son évolution et adapter le Code wallon du logement aux nouvelles réalités.

Ces différents leviers d'actions, partagés dans leur principe par les acteurs de la politique du logement, ont imposé une



révision structurée des principaux pans du Code wallon du logement : ancrage communal, salubrité, financement du secteur, tutelle et audit des sociétés de logement, diversification de leurs activités, accompagnement social, etc.

Il importe de résumer le contenu de ces modifications pour, d'une part, percevoir la mesure dans laquelle elles parviennent à concrétiser le développement d'un habitat durable et, d'autre part, cerner leur impact sur le travail quotidien des acteurs concernés.

Axe 1^{er} - Améliorer l'offre, quantitative et qualitative, de logement

La réforme s'inscrit dans la continuité et la concrétisation du droit à un logement/habitat décent et, dorénavant, durable. Diverses dispositions modificatives ambitionnent d'améliorer l'offre de logement, tant au niveau qualitatif que quantitatif, afin de rencontrer ce nouvel objectif régional renforcé.

L'amélioration qualitative

Le nouveau décret ne touche pas fondamentalement à la portée ou au contenu des critères de salubrité ni, partant, aux éléments constitutifs d'un logement « décent »⁵.

L'innovation majeure réside dans la transposition effective, et sans doute la plus représentative, des objectifs poursuivis : la consécration d'un chapitre spécifique dédié à l'habitat durable. Ce nouveau chapitre,

localisé juste après celui relatif aux critères de salubrité et de sécurité (art. 13quater), octroie au Gouvernement la possibilité de définir les critères constitutifs de l'habitat durable, à l'instar de ce qu'il a pu faire pour les critères de salubrité au sein de l'arrêté du 20 août 2007.

A la lecture, ces critères semblent se focaliser exclusivement sur les caractéristiques intrinsèques du logement : l'accessibilité, l'adaptabilité et la performance énergétique (v. aussi art. 1^{er} 16bis et ter). Les travaux préparatoires précisent que ces nouveaux critères ont pour seule vocation de constituer la base de l'obtention d'aides pour parvenir à les atteindre. Le non-respect de ces critères – dont les modalités de constat restent à définir par le Gouvernement – ne pourra, contrairement aux critères de salubrité, conduire à l'imposition de travaux ou l'interdiction d'occuper le logement (art. 20 al. 3).

Parallèlement, les conditions à l'obtention d'un permis de location sont renforcées (art. 10 et 13). La transversalité avec d'autres politiques est complétée. Il conviendra, dorénavant, de disposer du certificat de performance énergétique du bâtiment lorsque le certificat est effectivement requis et démontrer que le contrôle des installations de chauffage exigé par la législation a été réalisé. Le Code (ré) introduit⁶ par ailleurs la possibilité pour le bourgmestre, ou le Gouvernement à défaut, de prononcer l'interdiction d'occuper un logement, lorsque les

manquements constatés le requièrent. Le permis de location doit cependant avoir été au préalable retiré.

Indirectement, le propriétaire-bailleur sera poussé à respecter plus encore les obligations qui lui incombent en vertu du Code wallon du logement. En effet, si le non-respect des critères de salubrité devait conduire le bourgmestre à expulser les locataires suite à une interdiction d'occupation, le bailleur serait redevable d'une amende administrative. Le montant doit encore être défini dans un arrêté d'exécution, indispensable pour assurer l'effectivité de cette mesure⁷ (art. 13ter).

L'amélioration quantitative

Le développement d'un « habitat durable » passe nécessairement par la création de logements suffisants, adaptés à la demande et adéquatement localisés.

Au niveau du logement public, la politique du Gouvernement consiste à tendre vers un objectif de 20 % de logements au loyer conventionné sur l'ensemble du territoire wallon et de tendre vers un objectif de 10 % de logements publics ou subventionnés au sein de chaque territoire communal⁸.

Pour rencontrer ces objectifs (v. encadré), deux axes sont privilégiés : la révision des arrêtés de financement (que nous aurons l'occasion d'analyser dans une prochaine publication dès leur adoption par le Gouvernement)⁹ et la simplification administrative. Cette simplification passe principalement par une modification de l'outil-clé de cette politique : le plan d'ancrage communal et ses implications.

La procédure de l'ancrage est ainsi partiellement revue pour mieux s'adapter aux réalités communales. L'une des avancées majeures est inscrite dans la circulaire relative à la Stratégie communale d'actions en matière de logement 2012-2013. Il s'agit de la création d'un droit de tirage en faveur des communes sur la réalisation des projets de création de logements. Ce droit de tirage, vecteur d'une responsabilisation accrue des acteurs de la politique du logement et d'une certaine prévisibilité des projets potentiellement réalisables, est limité et cadré par les objectifs gouvernementaux. Pertinent dans son principe, il conviendra cependant d'évaluer son actuelle application avant de pouvoir se prononcer plus avant sur la pertinence de cette avancée potentielle. En termes de modification décrétole, nous pouvons souligner le « retour » au rythme

“

UN TRAVAIL IMPORTANT D'ACCOMPLISSEMENT EST ENCORE À RÉALISER

”

triennal à partir du prochain plan d'ancrage ainsi que le délai de trois mois supplémentaires laissé aux conseils communaux pour réaliser la déclaration de politique du logement (art. 187).

Pour garantir l'accès à un logement « décent, abordable et durable », la circulaire « ancrage » cadre de surcroît les actions à mener par les acteurs locaux pour bénéficier notamment du droit de tirage précité. Ces objectifs prônent par exemple :

- la création d'au moins 30 % de logements adaptables en fonction d'un handicap ou d'une perte d'autonomie (v. aussi art. 1^{er} 16 et 16ter);

- la création d'au moins 20 % offrant 4 chambres ou plus dont au moins la moitié sera modulable;

- la localisation dans ou à proximité de centres urbains ou ruraux bénéficiant de commerces de proximité, d'équipements communautaires et de services;

- l'obligation d'atteindre un niveau de performance en matière énergétique minima : très basse énergie à partir de 2012 intégrant notamment un K de 35 et un EW de 60 au maximum.

Par ce biais, le Gouvernement tente de rencontrer la dualité de la notion d'habitat durable tout en assurant une réponse effective aux enjeux démographiques et sociétaux présents et à venir.

La volonté d'accélérer la concrétisation, sur le terrain, des projets subventionnés s'inscrit dans la continuité de cette simplification administrative. Une révision substantielle de l'exercice de la tutelle par la Société wallonne du Logement sur les sociétés de logement en matière de marchés publics est à souligner (art. 164). Le texte limite ainsi le nombre de passages du dossier auprès de la Société wallonne du Logement et fixe des délais de rigueur, dont le non-respect entraîne l'acceptation du dossier.

Jusqu'à présent au nombre de six, les étapes d'approbation par la tutelle, en matière de travaux, services et fournitures, sont dorénavant limitées à deux :

- une tutelle d'approbation pour les décisions portant sur les conditions d'exécution du marché lorsqu'il est supérieur à 67 000 euros HTVA (seuil porté à 200 000 euros HTVA pour les marchés de services financiers, juridiques ou de recherche et développement). Cette tutelle devient de suspension ou d'annulation lorsque le montant du marché est égal ou inférieur à ces montants;

- une tutelle de suspension ou d'annulation pour l'ensemble des décisions portant sur l'attribution des marchés.

Pour certains travaux – ceux notamment liés à la création de logements subsidiés – une tutelle initiale d'approbation est imposée sur l'avant-projet urbanistique et architectural.

Dans tous les cas, la Société wallonne du Logement a 30 jours, à partir de la réception des documents, pour prendre sa décision. Ce délai est prolongé de 15 jours en juillet, août et décembre. Passé ce délai, la décision de la société de logements est exécutoire en cas de tutelle d'approbation et confirmée en cas de tutelle de suspension ou d'annulation.

Sur décision du Conseil d'administration de la Société wallonne du Logement, l'exercice de la tutelle peut être adapté suivant l'ampleur de l'objet du marché et du résultat de l'audit. Le Gouvernement doit définir le type d'avis supplémentaire qui pourrait être demandé.

Le texte qui décrit ces nouveaux principes n'est pas exempt de critiques. Lors d'un entretien entre le Ministre du Logement et l'UVCW, celui-ci s'est d'ailleurs engagé à proposer une solution satisfaisante dans le court terme afin de permettre aux objectifs du décret de s'exprimer pleinement dans leur application sur le terrain. Nous ne manquerons pas de revenir, dans une prochaine contribution, sur l'analyse détaillée de ce nouveau mécanisme de tutelle et ses implications pratiques pour les sociétés de logement.

Pour assurer la réalisation des objectifs régionaux, le Code consacre un cadre de



sanctions rigoureux applicable tant aux communes qu'aux opérateurs (art. 188 et 190).

Au niveau des communes, sont visées celles qui disposeraient de moins de 10 % de logements publics – objectifs actuellement de rigueur – et pour qui soit, le programme d'ancrage n'a pas été introduit dans les délais, soit le programme d'ancrage a été introduit, mais ne comprend pas la création¹⁰ du nombre minimal de logements tel que fixé par le

Gouvernement conformément aux règles applicables au droit de tirage.

Les opérateurs – principalement les sociétés de logement, mais aussi les communes ou CPAS dans certains cas – pourront également être sanctionnés lorsque « volontairement »¹¹ ils ne respectent pas les délais de réalisation d'une opération d'un programme.

Le Gouvernement doit encore définir précisément le montant des sanctions. Nous savons cependant qu'elles devront être

« suffisamment dissuasives » et qu'elles seront de 10 000 euros annuels par logement de transit manquant pour atteindre l'objectif d'un logement de transit pour 5 000 habitants avec un minimum de deux logements par commune. La date limite pour la réalisation de ces logements est fixée, pour l'instant et par les travaux préparatoires, au 31 décembre 2016.

A notre sens, mais le lecteur pourra se référer à nos différents avis sur le sujet pour plus



Vers 10 % de logements publics dans chaque commune ?

La détermination d'un objectif de 10 % de logements publics au sein de chaque commune wallonne pose question. Une politique effective du logement passe nécessairement par une réponse aux attentes de la population et non par leur conditionnement. Or, prôner la création d'un nombre déterminé de logements publics, sans avoir égard aux demandes particulières de la population et sans tenir compte des spécificités locales, ne pourra répondre à cet objectif. Toutes les communes ne connaissent en effet pas de besoins semblables en matière de logements sociaux ; les demandes dans les communes rurales ou décentrées ne peuvent être comparées aux demandes des communes urbaines constituant des pôles économiques, sociaux ou culturels. De ce constat, il se déduit qu'un seuil identique induit nécessairement une inadéquation entre l'offre de logement et la demande réelle.

Deux conséquences préjudiciables en découlent : la création de logements dans certaines communes avec un faible taux d'occupation qui ne compensera pas le manque de logements dans certaines communes où les demandes restent importantes. En second lieu, le saupoudrage de moyens qui en résultera risque de ne pas permettre de répondre adéquatement aux situations locales les plus importantes. En conséquence, pour une lutte efficace contre le mal-logement, si la fixation d'un seuil peut être nécessaire, celui-ci devrait être déterminé au regard des spécificités locales. La prise en compte des bassins de vie permettrait de réévaluer par ailleurs cette analyse. L'UVCW entend que les communes puissent se mettre ensemble, dans une logique de bassin de vie ou en association de

communes, pour apporter des réponses appropriées aux demandes.

Dès à présent, nous pouvons en effet souligner l'intérêt porté par l'ensemble des acteurs pour la définition des bassins de vie et du rôle qu'ils pourraient jouer dans le cadre d'un ensemble de politiques territoriales complémentaires (logement, aménagement du territoire, mobilité, etc.). Il conviendra, dans leur définition, d'associer au plus près les acteurs concernés, notamment sur l'échelle pertinente et les modalités de fonctionnement. Un démarrage rapide de ces réflexions nous semble opportun pour mener à bien ces différentes politiques. Lors des débats parlementaires, le Ministre du Logement a fait un premier pas dans cette direction. « *L'Union des Villes et Communes m'a demandé : « Si jamais une commune qui a des difficultés pour elle-même, ou avec ses trois ou quatre communes avoisinantes, voulait encore aller plus loin et toucher une commune qui n'est pas attenante, pourrait-on imaginer un partenariat ? » Je leur ai dit oui. Je vous le redis aussi ici, au Parlement. Cette souplesse est rendue possible au-delà des communes attenantes. C'est vrai qu'à ce stade, on avait parlé dans la circulaire des communes attenantes pour ouvrir la voie, mais il n'y aurait aucun souci à imaginer qu'une commune non-attenante - mais à proximité - puisse travailler en partenariat via ces futurs bassins de vie - que nous anticipons, en fait, quelque part ici ->.*

Sans remettre en cause la nécessaire définition des bassins de vie, soutenue par l'Union des Villes et Communes de Wallonie, cette proposition nous semble constituer une solution transitoire opportune dont nous veillerons à la concrétisation lors du prochain ancrage.

de détails, ces mesures risquent, à terme, de s'avérer contraires aux objectifs d'effectivité recherchés au sein de cette politique; objectifs qui doivent nécessairement passer par une sensibilisation, l'incitation et la responsabilisation des acteurs et non un régime de sanctions à ce point strict.

Axe 2. – Une meilleure prise en compte des (candidats-) locataires

La volonté est ici de mieux prendre en compte les nouvelles précarités tout en assurant une nécessaire mixité sociale. Si le focus est donné sur le logement public. Les locataires non bénéficiaires de tels logements ne sont pas pour autant oubliés.

Sur le parc de logement public

L'accueil des locataires devient une des missions clés des sociétés de logement (art. 131 1^{er}bis). Cet accueil devra se faire en concertation avec le Comité consultatif des locataires et propriétaires (CCLP) sur la base des modalités à définir par le Gouvernement. Par ce biais, le CCLP sera *de facto* informé de l'entrée de tout nouveau locataire dans un logement de la société (art. 131 10^{ter}). Son rôle est par ailleurs revu afin d'inclure les locataires dans une démarche plus participative de la gestion du secteur. Le CCLP devra ainsi établir un programme d'actions qu'il entend entreprendre et bénéficiera d'un représentant supplémentaire au sein du Conseil d'administration (art. 148 et 156). Le Gouvernement doit encore définir précisément la portée de ces missions ainsi que les modalités de participation aux frais de fonctionnement de ces comités qui incombera aux sociétés de logement (art. 157).

Cet accueil sera complété d'un accompagnement social soutenu. L'accent est mis sur la constitution (ou le développement et la consolidation selon les sociétés de logement) d'un réseau entre acteurs sociaux locaux en veillant particulièrement à l'accompagnement des personnes en transition entre les modes d'hébergement et le logement *stricto sensu*. Cette mission de coordination sera assurée par un « référent social » engagé au sein de chaque société de logement (financé intégralement par la Région et formé dans des conditions encore à déterminer) (art. 131bis et 158quinquies). Ce référent sera le point de centralisation nécessaire pour assurer une collaboration entre le secteur du logement et celui de l'aide

aux personnes et de l'action sociale. Est ici recherchée, l'articulation des actions de l'accompagnement social avec celles mises en place au sein de réseaux d'aides aux personnes existants ou la mise en œuvre d'une coordination entre les différents acteurs du logement et de l'action sociale au sein des cités et ensembles de logements sociaux.

“ L'EFFECTIVITÉ DE CETTE POLITIQUE IMPOSE UNE ADAPTATION FORMELLE ET PRATIQUE ”



Concrètement, l'intention est de favoriser l'accompagnement des occupants pour qu'ils puissent: s'insérer socialement dans le cadre de vie; utiliser leur logement de manière adéquate; comprendre et respecter leur devoir contractuel; accéder à une aide adaptée à leurs situations et à leurs besoins. Des précisions sont apportées pour l'accompagnement social spécifique aux logements de transit (favoriser la recherche d'un logement adapté) et d'insertion (utiliser le logement comme facteur de stabilisation) (art. 1^{er} 11ter).

Dans la continuité des objectifs « d'habitat durable », et en complément des évolutions apportées aux typologies de logement (v. supra sur l'ancrage), l'intégration du locataire dans son espace de vie sera de surcroît stimulée par la recherche d'une meilleure mixité sociale afin notamment de soutenir son insertion dans la société.

Cet objectif de mixité sociale constitue l'une des actions-clés à favoriser par les autorités publiques, complémentairement à celui de cohésion sociale (art. 2 par. 1^{er} al. 2). Deux moyens, déjà privilégiés dans la précédente version du Code, sont dans ce cadre confortés: la stimulation de la rénovation du patrimoine et une diversification et un accroissement de l'offre de logements dans les noyaux d'habitat. Cet objectif se comprend tant dans l'intérêt des locataires que des sociétés de logement; il participe à la qualité de vie des quartiers et à l'équilibre financier du secteur. Cet objectif peut être atteint de diverses manières, que ce soit par la valorisation des espaces publics, par une meilleure connexion des quartiers à leur contexte urbain ou rural, par le développement de la participation citoyenne et/ou par des actions spécifiques qui peuvent être menées par les acteurs de cette politique (notamment dans le choix de la localisation des constructions neuves).

Deux options générales ont cependant été consacrées au sein du décret. La première concerne l'intégration des ménages à revenus moyens dans la définition du logement social. Ces ménages sont dorénavant susceptibles de pouvoir « bénéficier » d'un logement social. Un plafond maximal, de maximum 10 % du parc dans les propositions actuelles, doit encore être fixé et confirmé par un arrêté d'exécution. Cette intégration implique la suppression de la notion de « logements moyens » (v. not. art. 1^{er} 9^o). La seconde vise la modification substantielle des règles relatives à l'attribution des logements sociaux afin d'y intégrer notamment plus de souplesse pour mieux concrétiser cet objectif de mixité sociale. Nous ne manquerons de détailler plus avant les avancées engrangées par la modification envisagée de l'arrêté du 6 septembre 2007 organisant les modalités de ces attributions dans une prochaine contribution.

Sur l'ensemble du parc de logement

De manière générale, le Code a été modifié afin d'assurer le relogement de toute personne expulsée suite à un arrêté



L'obligation de relogement

A la lecture du texte, de nombreuses questions se posaient et inquiétaient vivement l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Est-ce une obligation de moyen ou de résultat? Que fait le bourgmestre face à une situation d'urgence qui impose une évacuation rapide? Pourquoi l'énumération limite-t-elle les possibilités de relogement à certains types de logements? Qu'en est-il lorsque l'occupant se met lui-même en situation d'inhabitabilité ou refuse un relogement? Que faire en cas d'absence de relogement? Pourquoi créer une cascade hiérarchique entre les logements à choisir? Pourquoi, lorsque la Société wallonne du Logement reprend la main, limiter les recherches aux territoires provinciaux?

Malgré ces questions d'interprétation, le texte ne fut pas modifié. Le Ministre du Logement a cependant, lors des débats parlementaires, tenu à répondre à nos inquiétudes. Nous pouvons ici faire un bref relevé des précisions avancées :

« Concernant cette obligation de relogement, il faut préciser clairement tout ce qui concerne le bourgmestre et qui se limite à proposer une offre de relogement aux occupants expulsés si et seulement si un logement est disponible parmi une liste de logements »

« Ce qui est demandé, c'est de faire le minimum de démarches pour assurer ce droit à un logement décent que nous partageons tous »

« Ce n'est même pas une obligation de moyens puisque cela incombe à la Société wallonne du Logement où il est possible d'activer encore d'autres pistes »

« C'est aussi une garantie que je veux offrir aux bourgmestres - et il faut être juridiquement clair sur ce volet-là - par rapport aux risques qu'ils encourent actuellement sans les balises. Ici, si on suit les quatre étapes, on est bon et il n'y a absolument rien à se reprocher ».

« Les bourgmestres sont libres de travailler aussi sur la responsabilisation du locataire ».

« Au-delà des quatre situations où ils doivent vérifier s'il y a du logement disponible, il est bien entendu que, si un logement est trouvé par ailleurs, il n'y a aucun problème. Bien souvent, ils évoquaient, à juste titre, aussi un relogement intrafamilial - bien entendu que cela reste possible. On peut sortir de la liste des quatre, si d'autres solutions sont possibles, par exemple ces situations de famille, ou si le bourgmestre estime utile ou nécessaire de faire d'autres démarches »

L'UVCW s'assurera dans les faits, de l'implémentation et l'applicabilité de ces dispositions et envisagera, le cas échéant, avec les différents partenaires, les modifications nécessaires.

d'inhabitabilité ou de surpeuplement pris sur la base du Code wallon du logement.

Un canevas strict est consacré pour la mise en œuvre de cette nouvelle obligation (art. 7 al. 8 et ss.).

- dans un premier temps, avant l'exécution de son arrêté d'inhabitabilité, le bourgmestre doit vérifier si, sur son territoire, une offre de relogement est disponible. Il doit, pour ce faire, regarder au sein d'une liste de logements définie par le Code et classée par ordre de préférence. Il s'agit, en résumé: des logements de transit, donnés en location à un CPAS ou un OFS, pris en gestion par une AIS et des logements d'urgence;

- si aucun de ces logements n'est disponible sur le territoire, le bourgmestre doit en informer la Société wallonne du Logement (SWL) qui prend alors la main. Cette dernière procède alors aux recherches au sein de plusieurs types de logements également listés par le décret et classés par ordre de préférence. Ces recherches se font sur le territoire provincial concerné. La SWL peut, le cas échéant, recourir au secteur locatif privé.

Dans tous les cas, la proposition de relogement doit être offerte au plus tard lors de l'expulsion de l'occupant. Pour ce faire, la SWL doit réaliser ses démarches dans un délai d'un mois maximum.

Cette obligation et ce mécanisme sont également d'application en cas d'interdiction d'occuper prononcée par le bourgmestre dans le cadre de la procédure « permis de location » (art. 13). Cette obligation n'est par contre pas d'application lorsque la mesure d'expulsion est prise sur la base de l'article 135 par. 2 de la nouvelle loi communale.

Pour assurer le relogement, un Fonds du relogement est créé, alimenté des amendes administratives qui peuvent être imposées aux bailleurs ainsi que du produit des sanctions relatives au non-respect des obligations en matière d'ancrage communal (v. supra et art. 13bis et 13ter). Ce Fonds est conforté par un Fonds de roulement de 500 000 euros.

Le régime des ADEL (allocation de déménagement et de loyer) est également revu afin de pouvoir octroyer une allocation de déménagement en cas de mutation vers un logement proportionné au sein d'une société de logement ou lorsque le locataire social est redevable d'une indemnité de fin

de bail pour un logement loué dans le secteur locatif privé. En dehors de ces cas, un locataire social ne pourra plus bénéficier d'une allocation de loyer (art. 14 par. 2).

Axe 3 - Renforcer les moyens d'actions des sociétés de logement de service public et améliorer l'efficacité du secteur

Lors des premières réflexions portant sur la réforme de la politique du logement, l'Union des Villes et Communes de Wallonie insistait sur la nécessité de définir les moyens qui, à tous les niveaux, pouvaient être mis en œuvre pour favoriser l'équilibre financier du secteur. De nombreuses propositions ont été mises sur la table (réforme des attributions, prise en gestion de logements privés, etc.), le Code en concrétise les premières, les arrêtés d'exécution devraient venir confirmer les autres (principalement concernant la réforme du loyer des baux et des attributions).

L'équilibre financier

Différentes mesures, déjà citées, s'intègrent directement (droit de tirage pour l'ancrage communal, modification du montant des subventions) ou indirectement (accompagnement social des locataires, intégration des revenus moyens au sein du logement social, etc.) dans ce processus.

Le développement des activités et des missions des SLSP s'inscrit dans cette continuité. Plusieurs moyens, d'application complémentaire, sont proposés. Citons notamment la possibilité d'offrir des services de conception, de montage et de suivi de projets immobiliers créant en tout ou partie du logement, pour elle-même ou pour d'autres acteurs publics afin de valoriser les compétences de ces opérateurs tout en diversifiant les sources de revenus. Citons également la possibilité de prendre en location ou en gestion des bâtiments pour les affecter au logement, ou de logements, introduite par le décret-programme, mais dont les modalités d'application doivent encore être définies (art. 131 2bis et 8bis).

Les sociétés de logement pourront, dans les conditions à fixer par le Gouvernement, conclure des conventions avec d'autres sociétés de logement, pouvoirs publics ou organismes à finalité sociale afin de mettre en place des centres de services et de régies ouvrières pour favoriser la mise en commun de services (informatique, bureaux d'études, cadastre, etc.) (art. 133 par. 2).



“ ESPÉRONS QUE LES MOYENS NÉCESSAIRES SOIENT INVESTIS ”

Pour les sociétés les plus en difficultés, la Région pourra augmenter sa participation dans le capital. Cette recapitalisation sera accompagnée d'un encadrement spécifique: la mise sous plan de gestion, la désignation de deux administrateurs régionaux et le suivi du plan de gestion par le Comité d'accompagnement des commissaires spéciaux (v. not. art. 138, 148 et 174bis).

Citons enfin, mais c'est également lié à l'efficacité du secteur ci-après décrite, la mise en place d'un cadastre des logements dont l'objectif est d'assurer la constitution et la mise à jour de données relatives à l'état immobilier des logements gérés par les opérateurs immobiliers (art. 1^{er} 37^o et 131 10bis).

L'efficacité du secteur

Le projet de texte accentue la professionnalisation du secteur et procède à diverses modifications concernant la composition des organes (représentation de la Région, du CCLP, du comité d'attribution, etc.), il refond la procédure d'audit et consacre la tenue de formations spécifiques à destination des sociétés de logement. Nous avons pu aborder les simplifications

administratives en termes de tutelles sur les marchés publics.

La composition du conseil d'administration est partiellement revue (art. 148). Tout d'abord, la possibilité pour une personne physique, disposant de parts privées dans le capital d'une SLSP, d'être désignée en tant qu'administrateur sera limitée lors du deuxième renouvellement de ce conseil d'administration. Seuls deux administrateurs de cette catégorie seront acceptés. Ensuite, le nombre d'administrateurs représentant le CCLP passera de un à deux. Leur mandat sera d'une durée équivalente à la durée du mandat des membres des CCLP augmentée de trois mois. Enfin, l'article 148 est modifié pour préciser que les représentants des pouvoirs locaux sont désignés à la proportionnelle de *chaque* conseil (communes, provinces et CPAS). Il précise de surcroît que tout groupe politique démocratique qui dispose d'au moins un élu au sein d'une des communes associées et d'au moins un élu au Parlement wallon et qui n'est pas représenté au sein du conseil d'administration



à droit, automatiquement, à un siège avec voix délibérative.

La conséquence pratique de ces modifications est de faire passer le nombre d'administrateurs de maximum 19 à maximum 20 ou 21 suivant la participation ou non au capital par la Région et sans compter le ou les éventuels sièges attribués aux groupes politiques non représentés.

La formation des administrateurs sera prise en charge par la Société wallonne du Logement lors du renouvellement des conseils d'administration (art. 152quater). Une formation continuée sera de surcroît dispensée aux administrateurs ainsi qu'aux directeurs-gérants (158quater). Ces formations seront obligatoires pour les administrateurs, à défaut d'y assister des amendes administratives, dont le montant doit être défini, pourront être appliquées (art. 200ter). La société de logements devra par ailleurs informer les administrateurs, dans les six mois du renouvellement, de son état financier, de son parc de logements, des programmes de travaux et de rénovations en cours, et de tout autre élément utile à la bonne connaissance de son parc (art. 152quater al.2).

La composition du comité d'attribution est également revue (art. 150). Il sera dorénavant également composé de deux travailleurs sociaux issus d'autorités publiques ou d'associations qui ne peuvent être sociétaires.

Au niveau de la gestion, la réforme revoit fondamentalement le mécanisme d'audit (art. 200/1). Les SLSP, les organismes à finalité sociale (notamment les AIS) et les guichets du crédit social feront ainsi l'objet d'audit réalisé par la direction de l'audit lorsque celle-ci sera mise en place au sein du Service Public de Wallonie, à la clôture du premier cycle d'audits (en décembre 2011 maximum). Le rapport d'audit portera sur les aspects organisationnels, administratifs, techniques et financiers. Ce rapport sera soumis au conseil d'administration de l'opérateur concerné qui sera entendu par la direction de l'audit avant la rédaction du rapport final. L'audit de la société devient donc systématique. Le Gouvernement pourra demander un rapport d'audit sur un opérateur en particulier en dehors de la programmation établie par la direction de l'audit, et la société pourra être

entendue par le Gouvernement dans ce cadre, avant la rédaction du rapport final.

Conclusion

La réponse aux enjeux de demain – qu'ils soient sociaux, démographiques, énergétiques, de mobilité, etc. – impose d'entériner dès aujourd'hui les solutions pratiques et normatives les plus adaptées. Politique-clé du dispositif du développement territorial, le logement ne pouvait faire fi d'une réflexion poussée sur les réponses concrètes qu'il pouvait y apporter.

Structurée au travers du développement d'un habitat durable, la présente réforme pose les premiers fondements de cette réflexion. A l'analyse, cet objectif motive, de manière plus ou moins avouée ou heureuse, la grande majorité des modifications apportées au Code: la définition de nouveaux critères de durabilité pour les logements, les nouveaux objectifs de l'ancrage communal, le renforcement de l'accueil et de l'accompagnement social, la plus grande responsabilisation du CCLP, la simplification administrative des procédures, la recherche d'un meilleur équilibre financier du secteur, etc.

En toute hypothèse, nous l'avons vu, les impacts potentiels sur la mise en œuvre de cette politique par les différents acteurs concernés, et principalement les communes et les sociétés de logement, sont tangibles et méritent la plus grande attention.

Cependant, si le choix du développement d'un habitat durable – tant par une action

sur ses caractéristiques intrinsèques que sur son environnement – s'avère cohérent avec les enjeux à venir et peut se retrouver au sein des modifications apportées, encore faut-il qu'il puisse effectivement se concrétiser sur le terrain.

Dans ce cadre, un travail important d'accomplissement est encore à réaliser. La rédaction et le contenu des nombreux arrêtés d'exécution, nécessaires à la mise en œuvre des options définies, seront décisifs. Ils peuvent, en cas d'inadéquation avec les objectifs recherchés et les attentes du secteur, remettre fondamentalement en cause l'effectivité, voire la légitimité, de la présente réforme. De surcroît, l'aspect financier reste essentiel et les efforts consentis devront continuer de se développer dans l'avenir¹².

Cette première analyse révèle par ailleurs certaines faiblesses ou imprécisions dans les libellés ou la formalisation de ces objectifs qui ne pourront être corrigés par l'adoption de ces arrêtés. A court terme, l'effectivité de cette politique impose une adaptation formelle et pratique réelle: droit de tirage, marchés publics et tutelle, obligation de relogement, sanctions en matière d'ancrage communal, etc.

Loin d'être cosmétique, la présente réforme marquera nécessairement l'avenir. Espérons cependant que les moyens nécessaires soient investis pour que ce Code nouvelle génération, dorénavant estampillé HD, puisse, rétroactivement, être qualifié positivement comme constituant une réelle évolution.

¹ Le décret réserve la possibilité pour le Gouvernement de fixer une date d'entrée en vigueur préalable au 1.7.2012. (art. 104).

² Pour ne pas déformer le premier objectif (le logement décent), le Code aurait sans doute gagné en lisibilité en s'intitulant « Code wallon du logement décent et de l'habitat durable ». Deux notions qui, comme nous le verrons, sont différentes sur leurs principes, mais complémentaires dans leurs (champ d') applications.

³ La lecture seule du Code n'est pas évidente, tant les articles 1er 1° bis (relatif à la définition) et 2 (relatif aux objectifs) semblent confondre logement et habitat dans leurs libellés. Les travaux préparatoires, heureusement, apportent certains éclaircissements même si, là aussi, certaines confusions apparaissent dans les débats.

⁴ Communiqué de presse du Ministre Henry daté du 28.2.2012 (henry.wallonie.be).

⁵ V. cependant les modifications apportées aux articles 3bis, 4, 4ter et 5. Pour exemple, dorénavant, les fonctionnaires et agents agréés pourront réclamer la preuve du contrôle des installations de chauffage exigé par la législation en la matière.

⁶ La formulation est cependant plus stricte que pour l'ancien article 13bis qui permettait au bourgmestre (ou, en cas d'inaction de ce dernier dans un délai raisonnable, le Gouvernement), d'interdire l'accès ou l'occupation de logements en l'absence ou en cas de retrait d'un permis de location.

⁷ Espérons par ailleurs que le Gouvernement profitera de cet arrêté pour définir les montants et modalités d'application des amendes administratives prévues à l'article 200bis du Code wallon du logement toujours inopérantes à l'heure actuelle.

⁸ V. Circulaire « ancrage » 2012-2013 précitée.

⁹ Dans l'attente et pour des informations complémentaires sur ce sujet et, notamment pour connaître l'avis de l'Union des Villes et Communes de Wallonie, v. not. <http://www.uvcw.be/actualites/33,512,226,226,3849.htm>.

¹⁰ Le texte utilise le vocable « les communes qui ne créent pas un nombre de logements minimum tel que fixé par le Gouvernement ». La question se posait de savoir si l'on ne visait pas aussi, par ce biais, la création effective des logements et non juste leur programmation. Le Ministre se veut rassurant sur ce point en assimilant le terme « créer » à la notion de « prévoir ». La création effective est, elle, laissée aux opérateurs. « Les communes qui (...) déposent un programme d'actions en matière de logement qui ne prévoit pas la création du nombre minimum de logements fixés pour chaque commune ».

¹¹ Propos tenu par le Ministre lors des débats parlementaires. Le texte prévoit une sanction « si aucun événement extérieur à sa volonté ne peut être retenu ».

¹² V. sur ce point, pour plus de détails, l'avis de l'Union des Villes et Communes de Wallonie (<http://www.uvcw.be/actualites/33,512,226,226,3849.htm>).



RÉFORME DU CODE DU LOGEMENT

L'avis du Comité permanent des SLSP de l'UVCW



ALAIN DEPRET SECRÉTAIRE DE RÉDACTION

Qu'on se le dise, le Code wallon du logement s'est donc mué en Code wallon du logement et de l'habitat durable. Par la réforme, le législateur entend ainsi garantir l'accès à un logement décent, abordable et durable. Mais qu'en pensent les vrais acteurs de terrain, ceux qui devront vivre au quotidien avec ces nouvelles dispositions? La parole est donnée à ce sujet à Robert Meureau et Michel Deffet, respectivement Président et Vice-Président du Comité permanent des SLSP de l'UVCW.

**ROBERT MEUREAU, PRÉSIDENT DU COMITÉ PERMANENT DES SLSP DE L'UVCW,
PREMIER ÉCHEVIN À WAREMME**

« La plus belle des voitures ne saurait rouler sans un minimum d'essence »

Monsieur Meureau, quelle est votre vision de ce nouveau Code wallon du logement et de l'habitat durable?

Je suis très heureux du travail qui a été produit. Depuis la création du Comité permanent des SLSP de l'UVCW, nous avons eu une déclaration de politique régionale qui collait avec notre memorandum et, ensuite, un Code du logement modifié qui

répond à pas mal de nos revendications. C'est donc une grande satisfaction parce qu'on sent que ce Code pèse bien le pour et le contre. Mais, bien évidemment, la perfection n'existe pas en ce bas monde. Le nerf de la guerre, cela reste évidemment le financement. Donc s'il y a des imperfections dans la réforme du Code, certaines seront sans doute modifiables via des

décrets ou des arrêtés. Mais, à côté de cela, il faut impérativement refinancer le secteur. Et là, on est vraiment loin du compte. **Avez-vous des attentes ou des craintes particulières par rapport à la réforme?**

Je peux comprendre les craintes du gestionnaire au quotidien. Celui-ci vit mal la situation actuelle. Il vit sous pression à travers l'actuel système d'audit et de contrôle. En ce



qui concerne la nouvelle forme de l'audit, on passerait à côté de l'objectif de la réforme si on ne faisait pas de la SWL un organisme d'accompagnement et d'aide au secteur. Une des grandes demandes du Comité permanent était justement que ce type de comportement change pour que le gestionnaire de SLSP puisse mettre toute son énergie à la gestion objective de sa société de logement. Je pense qu'on a, à ce propos, beaucoup progressé. Croire que l'on va tout régler en un seul décret est utopique. Je pense que ce nouveau Code est un nouvel outil qui va devoir vivre sa vie, et c'est surtout sa mise en œuvre qui va en déterminer le bien-fondé. Il y aura sans conteste des défauts et il faudra les corriger.

Cette réforme consacre une obligation de relogement à charge du bourgmestre.

Quel est votre avis sur ce point ?

Pour moi, il y avait plus de raisons de s'en inquiéter au début des réflexions. Encore une fois, il est nécessaire que le texte du Code ne soit pas interprété aveuglément. Il doit pouvoir évoluer et donc, l'important, c'est la manière dont tous les acteurs l'interpréteront. De toute façon, auparavant,

lorsqu'il y avait un problème d'insalubrité dans une commune, le rôle du bourgmestre, humainement parlant, était de ne pas laisser une famille sur le trottoir.

L'obligation de relogement existait donc déjà dans les faits, mais on vient de la transcrire dans un texte. Personnellement, j'y trouve un certain avantage car la procédure est désormais un peu plus claire.

La réforme prévoit également des sanctions à l'encontre des communes qui ne rencontreraient pas certains objectifs de l'ancrage. Ne pensez-vous pas que le Gouvernement est allé un peu trop loin ?

Sur ce point, il y a, dans le secteur, des craintes très sérieuses. Cela se reflète au sein du Comité permanent des SLSP, mais aussi plus largement au sein du Conseil d'administration de l'Union des Villes et Communes de Wallonie. On touche là au fondement même de l'autonomie communale et je partage cette opinion. Cependant, je ne peux pas nier qu'il y a parfois une mauvaise volonté de la part des autorités communales en matière de logement public. Il ne faut pas confondre autonomie communale et protectionnisme. A certains moments, je peux donc comprendre la volonté de sanctionner car il faut responsabiliser et sensibiliser les communes dans un effort de mixité sociale. Il ne faut pas être naïf, la sensibilisation ne suffira jamais si la volonté n'y est pas. Le tout sera, une fois de plus, de voir comment l'on interprétera le texte en question.

Vous avez donc finalement une lecture assez positive du nouveau Code...

A condition que celui-ci soit bien utilisé, c'est très important.

Quels enseignements tirez-vous de la concertation tout au long du processus législatif ? Quel bilan tirez-vous du travail du Comité permanent à ce propos ?

Je pense que l'ensemble des sujets, qui ont été relevés par le Comité permanent, ont été entendus. Tout n'a évidemment pas été rencontré mais, au moins, le Gouvernement n'a ignoré aucune revendication du secteur. Chacun aura évidemment sa lecture du Code. Je comprends que certains se sentent frustrés parce qu'ils doivent appliquer le texte au jour le jour. Il peut ainsi y avoir des problèmes de mise en œuvre sur certaines règles de marché public ou d'urbanisme, mais tout dépend du niveau de sensibilité, de connaissance et de formation du personnel. Si je suis administrateur dans une petite

société de logement où le directeur a plus une orientation comptable ou sociale, et que cela se déroule en milieu rural, je ne suis pas sûr que nous arrivions aux mêmes résultats. Il faut donc que les outils soient utilisés dans un sens positif. Le but, au final, est d'arriver à une meilleure qualité de logement de service public.

Vous pensez que le Code, tel qu'il est rédigé aujourd'hui, favorise la communication entre les acteurs ?

Il y a sûrement encore des choses à faire. Mais, il faut aussi voir d'où l'on vient. Je pense que les SLSP d'aujourd'hui ne sont pas celles d'hier. Il y a un souvenir, un autre comportement, tout le monde est sensibilisé. On va donc dans le bon sens et les portes sont ouvertes pour une meilleure communication.

L'ensemble des administrateurs de SLSP vont dorénavant devoir suivre une formation continuée. C'est une bonne chose, selon vous ?

Le métier d'administrateur n'est pas facile. Il est donc nécessaire de fixer des balises pour bien travailler. Je pense que les administrateurs de SLSP connaissent aujourd'hui mieux leurs responsabilités. Je suis donc pour la formation continuée, pour autant que celle-ci garde des limites raisonnables. Dans l'organisation de ce type de formations, il y a eu des exemples cuisants à ne pas reproduire. Il ne faut donc pas traiter les administrateurs de manière trop infantile. Vous savez, à force d'aller trop loin, on va finir par désintéresser les responsables communaux désireux de s'investir dans la gestion de logements de service public. Et ça, c'est très dangereux.

L'ancrage communal vient de connaître de grosses modifications en termes de modalité de financement. Sont-ce, pour vous, des avancées positives ou peut-on encore aller plus loin ?

Le principe du droit de tirage est soutenu dans différents domaines, pourquoi ne le serait-il pas dans le secteur du logement public ? C'est donc, selon moi, une avancée positive que ce principe soit consacré dans le Code. Mais, tout cela est théorique. Le droit de tirage, c'est magnifique, pour autant qu'il soit réellement applicable. Comme je l'ai dit au début de cette interview, c'est un éventuel refinancement du secteur qui permettra au nouveau Code d'aboutir. La plus belle des voitures ne saurait en effet rouler sans un minimum d'essence.



**MICHEL DEFFET, VICE-PRÉSIDENT DU COMITÉ PERMANENT DES SLSP DE L'UVCW,
DIRECTEUR-GÉRANT DU « FOYER DE FLÉRON »**

« J'ai du mal à trouver une mesure qui soit proactive »

Monsieur Deffet, quelle est votre vision de ce nouveau Code wallon du logement et de l'habitat durable ?

Le Code wallon du logement reprend certain nombre de déclarations liées à la DPR, et notamment la mise en œuvre de dossiers très importants comme le cadastre, mais aussi le repositionnement du locataire au sein des SLSP ainsi que son rôle dans diverses actions menées dans l'accompagnement social. De nouvelles directions sont données au comité consultatif de locataires-propriétaires par une présence accrue de ses représentants au sein des conseils d'administration des SLSP. Il y a aussi des modifications qui interviennent au niveau technique et qui sont toujours un peu problématiques dans l'état actuel des choses. Je pense principalement à des notions telles que l'application des marchés publics pour les sociétés de logement. Il y a des données qui sont modifiées sur certains domaines d'activité, comme la définition et la mise en œuvre d'un logement durable. Enfin, toute une série d'arrêtés d'exécution doivent encore être adoptés pour majorer l'offre de logement sous des aspects de qualité et de durabilité, mais aussi d'accompagnement social lié à l'usage de ces nouveaux logements.

Avez-vous des attentes ou des craintes par rapport à ce nouveau code ?

Des craintes, oui. Je trouve qu'il y a une majoration substantielle des droits qui sont octroyés aux locataires. Je pense qu'il est utile et heureux que les locataires soient dûment représentés, mais il faut aussi raison garder. Il existe ainsi une chambre de recours, instituée depuis l'application de l'arrêté du 6 septembre 2007, qu'un candidat-locataire peut saisir à n'importe quel moment s'il s'estime être floué en matière d'attribution par une société de logement ou par rapport au calcul de son loyer. Par contre, les sociétés de logement de service public n'ont, elles, pas cette capacité de

recours. C'est un problème de réciprocité en matière légale qui me pose véritablement problème. De même, il me semble utile que les représentants des sociétés de logement de service public soient, du moins avec voix consultative, présents dans les organes de gestion de la Société wallonne du logement, au même titre que les commissaires au sein des SLSP, par exemple. Et ce, dans une logique participative voulue d'ailleurs par le Ministre.

Autre chose ?

J'ai aussi pas mal de craintes quant aux mesures coercitives qui sont liées à l'application de la tutelle où, de l'aveu même du directeur général de la Société wallonne du Logement, il y a des rôles qui doivent être modifiés. Selon moi, il serait souhaitable de passer progressivement d'un rôle de contrôle à un rôle d'assistance auprès des sociétés locales. Certes, il y a une volonté de déplacer la cellule d'audit vers la DGO4 et de donner d'autres prérogatives à celle-ci vis-à-vis notamment d'autres acteurs du logement et d'acteurs publics. Mais, pour moi, c'est insuffisant et il y a encore des attitudes à changer si on désire atteindre une certaine efficacité dans le logement public. **Néanmoins, y a-t-il des avancées majeures ?**

Il faudrait que je relise les 99 articles modificatifs, mais, a priori, j'ai du mal à trouver une mesure qui soit véritablement proactive. Certes, nous pouvons entrevoir la prise en compte de certaines difficultés locales comme, par exemple, la volonté de limiter les étapes de tutelle sur l'approbation de certains marchés publics. Mais, lorsqu'on lit l'article 164, il reste encore pas mal de problèmes techniques. L'UVCW est consciente de cette situation puisque, dans ses volontés d'amendements, il y avait notamment en tête de proue la modification de ce même article sur les marchés publics. C'est une matière extrêmement sensible qu'il y a lieu de cadrer de la façon la plus souple

possible pour concilier le respect des réglementations et les nécessaires souplesse, proactivité et rapidité de mise en œuvre qui sont demandées aux différentes sociétés de logement de service public.

Les SLSP continuent-elles à éprouver des difficultés à ce niveau ?

C'est un problème criant puisque les dernières statistiques à disposition de la Société wallonne de logement montrent que le niveau d'engagement des différents programmes d'ancrages communaux est largement insatisfaisant. Il y a une relation de cause à effet. Ce n'est pas uniquement dans le chef de l'incapacité supposée de certaines sociétés de logement à engendrer et à créer de nouveaux logements publics en Wallonie qu'il faut trouver la cause. Il faut bien faire la part des choses en cette matière et des données fondamentales comme les modes de financement, les tutelles, les difficultés rencontrées sur le terrain, sont





souvent minorées par une stigmatisation facile de nos sociétés.

L'équilibre financier du secteur, au même titre que la mixité sociale, étaient des demandes fortes de l'UVCW. Cette réforme va-t-elle dans la bonne direction ?

Le Code n'institue pas clairement d'orientations en ces matières. Il laisse le soin aux arrêtés d'exécution d'en spécifier les modalités. En ce qui concerne les arrêtés de financement pour les nouvelles constructions, même s'il y a une majoration de subside à l'encontre des sociétés locales pour créer de logements neufs, l'opération reste déficitaire. Pour un logement deux ou trois chambres classique, on constate un différentiel négatif d'à peu près 60 mille euros sur une opération totale de 160 mille euros, et ce sur une durée de 20 années d'exploitation. Il s'agit ici d'évoquer le différentiel entre le prix de revient et les loyers perçus. C'est un frein majeur pour la plupart des sociétés qui manient un équilibre budgétaire parfois très précaire.

Et en ce qui concerne la mixité sociale ?

On nous dit vouloir donner accès à une frange de la population plus large. Encore faut-il des candidatures en suffisance... Ce qui est loin d'être le cas pour l'instant pour les revenus moyens. Il y a donc toute une communication à réaliser en ce sens. Certaines habitudes de vie ne sont en effet pas en adéquation avec les habitudes de travail chez nos locataires. Il s'agit là d'un vrai problème de société. Il faut penser à d'autres pistes en matière de mixité, à l'inclusion de ces personnes dans des milieux paupérisés, par exemple. Il faut aussi penser à une majoration substantielle de l'offre du logement. On se confronte là à une sous-capacité du secteur à offrir de nouveaux logements malgré la volonté intacte de l'ensemble des acteurs à

œuvrer dans ce sens. Les statistiques 2011 sont là pour le prouver. Le dialogue entre les communes et les SLSP à ce sujet restent parfois difficile compte tenu de la prise en compte ou non des impacts financiers à charge du maître de l'ouvrage.

Quelles sont les solutions possibles, selon vous ?

Il faut trouver des mécanismes qui nous permettent d'agir plus rapidement dans la création de logements, avec moins de mesures coercitives. On touche là effectivement à la problématique du financement. On ne peut pas justifier la lenteur de la création des logements de la part des SLSP uniquement par le fait qu'elles aient des difficultés techniques ou qu'il y ait une absence de professionnalisme. Par contre, il faut prendre en compte la problématique des contraintes urbanistiques, des lenteurs administratives, des lenteurs d'attribution de marchés publics, de la tutelle en règle générale, de la difficulté pour certains conseillers d'administration d'accepter des déficits inhérents à certains logements, même s'il y a une volonté communale par l'intermédiaire d'un programme d'ancrage communal. Je pense qu'il faut donner beaucoup plus de liberté aux sociétés de logement et qu'il faut partir sur des modèles économiques viables. Mais, de ce fameux modèle économique, personne ne veut en entendre parler pour l'instant. C'est comme si on ne voulait pas faire de lien entre le social et l'économique. ***Selon vous, il y a donc insuffisance de moyens par rapport aux objectifs sociaux ?***

Des objectifs sociaux qui sont d'ailleurs majorés. S'il n'y a pas un vœu très clair de majorer substantiellement l'offre du logement public et de s'en donner les moyens sous le couvert d'un modèle économique social, je pense qu'on n'aboutira pas aux

objectifs recherchés. Il est en effet nécessaire de revoir complètement la manière dont on envisage le secteur du logement public en Wallonie. S'il n'y a pas de volonté politique très puissante pour œuvrer en ce sens, nous n'aboutirons jamais. Or, nous sommes dans des contraintes budgétaires extrêmement strictes, où des choix politiques doivent être pris à bon escient. Si on en revient à l'application *stricto sensu* du Code, on s'aperçoit ainsi qu'il y a un décalage entre son contenu, ses volontés et l'ambition que la Wallonie peut avoir en matière de logement social.

Vous avez l'impression que le Comité permanent des SLSP de l'UVCW fait bien passer ce message auprès de la Région ?

Je pense que non seulement il le fait bien passer, mais qu'il le dit haut et fort depuis plusieurs mois. Mais il ne suffit pas de critiquer, il faut aussi proposer. Donc, nous avons déposé des amendements qui ne remettent pas nécessairement en cause le fond des articles, mais plutôt la forme, pour que ceux-ci soient praticables notamment. ***En conclusion, les rapports entre les SLSP et la Société wallonne du Logement n'ont pas toujours été au beau fixe. Les choses vont-elles s'améliorer, pensez-vous, maintenant que le nouveau Code du logement est arrivé ?***

Je pense malheureusement qu'un électrochoc doit avoir lieu très rapidement. La SWL doit rapidement changer de visage pour continuer à développer un service de qualité au niveau local et se rapprocher des SLSP pour mieux aborder les difficultés de terrain. Et ce, afin d'être un véritable partenaire et non un censeur potentiel. Cette ambivalence provoque d'inutiles craintes dans le chef des SLSP, mais aussi au niveau de la SWL où d'anciennes pratiques créent parfois une distorsion dans les messages qui sont transmis aux sociétés locales. Je pense que la SWL a beaucoup à apprendre des expériences locales et qu'elle doit encore plus magnifier celles-ci. Nous devons tous œuvrer à un bien commun. Il ne s'agit pas de dire que les SLSP sont plus performantes que la SWL ou que la SWL est plus performante que les SLSP. Je pense qu'il doit y avoir une solidarité beaucoup plus forte... Nous retombons dans la nécessaire vision politique intégrée, forte du logement public et des moyens nécessaires à son perfectionnement doublé d'une vraie pérennisation.

“

TROUVER DES MÉCANISMES QUI NOUS PERMETTENT D'AGIR PLUS RAPIDEMENT DANS LA CRÉATION DE LOGEMENTS, AVEC MOINS DE MESURES COERCITIVES

”