



Union des Villes et
Communes de Wallonie
asbl



Fédération des CPAS

Vos réf. : 17/B/PF/DS/IC/je/C0017/24 496
Nos réf. : 206/LV/SDG/cb/
Votre correspond. : Stéphanie Degembe
081 24 06 69
stephanie.degembe@uvcw.be

Monsieur Pierre-Yves Dermagne
Ministre des Pouvoirs Locaux, de la Ville
et du Logement
Rue des Moulins de Beez
5000 Beez (Namur)

Annexe(s) : 1

Namur, le 21 février 2017

A l'attention de Madame Ingrid Colicis

Monsieur le Ministre,

Concerne : Avis de la Fédération des CPAS
Avant-projet de décret modifiant diverses dispositions du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable relatives au financement du logement public et diverses dispositions du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (1^{ère} lecture).

Par courrier daté du 18 janvier 2017, le Ministre Paul Furlan avait transmis pour avis à la Fédération des CPAS wallons la note ainsi que l'avant-projet de décret relatif au Fonds d'investissement pour le logement public (FILP).

De manière générale, la Fédération des CPAS salue la volonté du Gouvernement de simplifier les procédures d'octroi des subventions liées à la mise en œuvre des futurs ancrages communaux du logement.

La présente note se concentrera essentiellement sur les points qui concernent plus spécifiquement les CPAS et leurs bénéficiaires.

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

Luc Vandormael
Président

LE CPAS



l'avenir depuis 40 ans

www.cpasavenir.be



Fédération
des CPAS

AVIS DE LA FEDERATION DES CPAS

N° 2017-03

**CONCERNANT LE FONDS D'INVESTISSEMENT POUR LE
LOGEMENT PUBLIC (FILP).**

**AVANT-PROJET DE DECRET MODIFIANT DIVERSES
DISPOSITIONS DU CODE WALLON DU LOGEMENT ET DE
L'HABITAT DURABLE RELATIVES AU FINANCEMENT DU
LOGEMENT PUBLIC ET DIVERSES DISPOSITIONS DU CODE
DE LA DEMOCRATIE LOCALE ET DE LA DECENTRALISATION
(1ERE LECTURE)**

**ADRESSE AU MINISTRE DES POUVOIRS LOCAUX, DE LA VILLE ET DU LOGEMENT,
PIERRE-YVES DERMAGNE.**

21 FEVRIER 2017

Personne de contact : Stéphanie Degembe - Tél : 081 24 06 669 - mailto : sdg@uvcw.be



Par courrier du 18 janvier 2017, le Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Energie, Paul Furlan, a transmis à la Fédération des CPAS wallons la note ainsi que l'avant-projet de décret modifiant diverses dispositions du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable relatives au financement du logement public et diverses dispositions du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (1^{ère} lecture).

Plus précisément, cet avant-projet de décret a pour objet l'instauration du Fonds d'investissement pour le logement public (ci-après, le FILP).

La Fédération des CPAS a été sollicitée par le Ministre Furlan pour remettre un avis sur ledit avant-projet de décret.

La présente note se concentrera exclusivement sur les points qui concernent plus spécifiquement les CPAS et leurs bénéficiaires.

CONTEXTE

Cet avant-projet de décret intervient dans le cadre du grand chantier du Gouvernement wallon qu'est la réforme du secteur du logement tant public que privé.

Dans sa Déclaration de Politique Régionale 2014-2019, le Gouvernement wallon a fait part de sa volonté de simplifier les procédures d'octroi des subventions liées à la mise en œuvre des futurs ancrages communaux du logement.

Dès lors, dans le courant de l'année 2015, le Gouvernement wallon a adopté deux notes d'orientation relatives d'une part, à la réforme du secteur du logement public et d'autre part, à la réforme du secteur du logement privé. La Fédération des CPAS a remis d'initiative un seul et même avis quant à ces deux notes en date du 17 septembre 2015.

Plus particulièrement, dans sa note d'orientation relative au secteur public, le Gouvernement wallon annonçait notamment une refonte du système de financement des logements publics et posait les bases de la création d'un Fonds d'investissement du logement public fonctionnant sur un système de droit de tirage ainsi que la création d'un Fonds de solidarité renforcée. Le rôle joué par les SLSP était accentué par cette note qui les considérait comme les bras armés des opérateurs communaux, l'appel à d'autres opérateurs devenant une exception devant être justifiée par les autorités communales et acceptée par le Gouvernement.

Dans son avis remis au Ministre du Logement, la Fédération des CPAS s'interrogeait sur l'accessibilité au Fonds réservée aux seules SLSP ainsi que sur les critères de répartition du Fonds.

1. Généralités

La Fédération des CPAS salue la volonté du Gouvernement de simplifier les procédures d'octroi des subventions liées à la mise en œuvre des futurs ancrages communaux du logement.

De manière très succincte, le mécanisme proposé par l'avant-projet de décret est le suivant :

Le Gouvernement informe les communes du montant de leur droit de tirage. Ce droit de tirage est organisé sur la durée d'une mandature communale, en une programmation pluriannuelle de six ans. Le droit de tirage défini par territoire communal est attribué pour les opérations à réaliser dans le cadre de leur plan d'investissement du logement public.



En effet, sur base du montant qui leur est notifié, chaque commune, dans les six mois du renouvellement de son conseil, élabore un plan d'investissement du logement public (ci-après, le PIL) pluriannuel et ce, après concertation avec les SLSP actives sur son territoire ou tout autre opérateur immobilier actif sur son territoire.

La commune délègue minimum 80 % de la réception du droit de tirage ainsi que la mise en œuvre du PIL à une ou plusieurs SLSP actives sur son territoire. Le droit de tirage est versé annuellement de manière automatique aux SLSP ou opérateur immobilier désigné par convention.

Le PIL, accompagné de ses annexes, est soumis à l'approbation de la Région wallonne. Une fois l'approbation reçue, la mise en œuvre des projets peut débuter.

La Région wallonne exerce un contrôle intermédiaire du projet sur base d'un rapport de mise en œuvre ainsi qu'un contrôle définitif global lors de la réception provisoire du dernier chantier.

Concernant le Fonds régional de Solidarité, celui-ci est notamment alimenté par les montants de l'inexécuté résultant du défaut de dépôts de plans d'investissement ou de la non-approbation partielle ou totale de plans.

2. Le montant et la répartition du droit de tirage (art. 9 et 10 de l'avant-projet de décret)

L'article 9 de l'avant-projet de décret prévoit que le montant annuel est fixé à minimum 36,793 millions d'euros lors de la programmation pluriannuelle 2019-2024, soit 220,758 millions d'euros sur 6 années.

Le montant minimum global prévu ci-avant est réparti entre les communes, pour la première programmation, selon la formule suivante :

$$\text{Montant global de la programmation} \times \left[\frac{1}{3} \times \frac{\text{Montant attribué sur le territoire communal dans le cadre des programmes d'ancrages depuis 2007}}{\text{Montant total attribué sur l'ensemble des territoires communaux dans le cadre des programmes d'ancrages depuis 2007}} + \frac{1}{3} \times \frac{\text{Montant attribué sur le territoire communal dans le cadre du programme PEI}}{\text{Montant total attribué sur l'ensemble des territoires communaux dans le cadre de programme PEI}} + \frac{1}{3} \times \frac{\text{Montant attribué sur le territoire communal dans le cadre du programme PIVERT}}{\text{Montant total attribué sur l'ensemble des territoires communaux dans le cadre de programme du PIVERT}} \right]$$

Les sommes reçues jusqu'à maintenant dans le cadre des programmes d'ancrages depuis 2007, du programme PEI et du programme PIVERT sont déterminantes pour les programmations à venir.

Qui plus est, la formule relative à la première programmation est déterminante dans la mesure où les programmations ultérieures se feront en fonction du montant attribué lors de la première programmation de 2019-2024.

Ensuite, le solde du montant excédant le montant global minimum, si montant supérieur il y a, est réparti entre les différentes communes sur base d'un calcul tenant compte des critères suivants :



- le nombre de candidats-locataires sur le territoire de la commune,
- le nombre de logements publics sur le territoire de la commune,
- les besoins estimés en investissement sur le territoire de la commune via l'outil « cadastre du logement public » et
- le nombre de logements publics vendus lors de la programmation précédente sur le territoire de la commune.

Pour finir, l'avant-projet de décret prévoit, par dérogation à ce qui précède, que le montant minimal du droit de tirage pour la programmation par commune est équivalent à 100 000 euros.

Avis de la Fédération des CPAS

Concernant le montant annuel fixé à l'article 9 de l'avant-projet de décret, la Fédération ne peut que s'interroger sur le peu de moyens dégagés pour le financement de la création de logements publics. En effet, ce montant semble plus qu'insuffisant pour répondre aux besoins actuels en matière de logement. La Fédération insiste pour que plus de moyens soient consacrés au FILP dans la mesure où l'accès à un logement décent est un des premiers remparts contre la pauvreté.

En ce qui concerne la formule de répartition du Fonds lors de la première programmation, la Fédération regrette que le Gouvernement wallon n'ait pas saisi l'occasion de cette réforme pour instaurer de nouveaux critères de répartition. Les critères choisis sont interpellants dans la mesure où il serait uniquement tenu compte de la manière dont les subsides à la création et à la rénovation ont été accordés jusqu'à aujourd'hui. Chaque commune se verrait donc liée par les choix posés par le passé. Les communes souhaitant à présent investir plus dans le logement public afin d'atteindre l'objectif des 10 % de logements publics sur leur territoire, voire de 5 % dans le cadre de la réforme des PCS verraient leurs volontés et projets futures limités par les choix précédemment posés.

3. Délégation du droit de tirage par la commune (art. 17 de l'avant-projet de décret)

Une fois le montant de son droit de tirage connu, la commune rédige son PIL sur proposition d'opérations de la ou des SLSP actives sur son territoire et tout autre opérateur immobilier actif sur son territoire, et après concertation.

Dans le cadre de l'élaboration de son PIL, la commune fixe la répartition du droit de tirage entre les SLSP et tout autre opérateur immobilier. Toutefois, minimum 80 % de la réception du droit de tirage ainsi que la mise en œuvre du PIL doit être délégué à une ou plusieurs SLSP. Par dérogation, la commune peut déroger à cette règle.

En effet, l'article 17 de l'avant-projet de décret, insérant un article 190/7 dans le CWLHD, dispose que : « §1^{er}. Par convention, et dans le respect des priorités régionales, la commune délègue, pour la programmation concernée, **minimum quatre-vingt pourcent de la réception du droit de tirage ainsi que la mise en œuvre du plan d'investissement approuvé à une ou plusieurs société(s) de logement de service public active(s) sur son territoire.**

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, une commune peut déléguer, par convention, la réception de tout ou partie du droit de tirage ainsi que la mise en œuvre du plan d'investissement sur demande motivée à un autre opérateur immobilier actif en matière de logement ou ne pas déléguer.

§2. La convention détermine un calendrier de mise en œuvre des projets ainsi qu'une définition des priorités communales de réalisation projet par projet ».

Par le biais de cette disposition, le Gouvernement vient fortement limiter les possibilités (maximum 20 %) qu'a un CPAS de se voir confier par la commune la mise en œuvre d'un projet immobilier dans le cadre du PIL. Cette limitation ne trouve aucune justification dans l'exposé des motifs.



Par ailleurs, cette disposition vient également limiter la liberté de la commune qui devrait demander une autorisation au Gouvernement pour déroger à cette règle.

Avis de la Fédération des CPAS

La Fédération des CPAS estime que la quote-part réservée aux seules sociétés de logement de service public doit être revue afin de garantir l'accès au FILP aux autres opérateurs immobiliers présents sur le territoire d'une commune, et en particulier aux CPAS. En effet, la question du logement est centrale dans la lutte contre la pauvreté.

La Fédération demande à ce qu'une plus grande latitude soit laissée à la commune quant à la délégation de son droit de tirage envers les opérateurs immobiliers de son choix.

4. Les logements de transit et d'insertion

Pour rappel, l'avant-projet de décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, tel qu'adopté en seconde lecture par le Gouvernement wallon en date du 15 décembre 2016, remplace la notion de logement social par celle de logement public défini comme : « *le logement sur lequel un opérateur immobilier est titulaire de droits réels ou qu'il détient en gestion, destiné à l'habitation dans le cadre de la politique sociale développée par la Région* ». Dans ce même avant-projet, une définition spécifique est maintenue en ce qui concerne les logements de transit et d'insertion qui s'adressent à un public spécifique.

En date du 29 septembre 2016, la Fédération des CPAS a transmis au Ministre Furlan son avis concernant le texte de l'avant-projet de décret adopté en première lecture. Dans cet avis, la Fédération mettait en évidence l'absence d'information quant aux modalités de financement des logements de transit et d'insertion qui ne figurent plus dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les articles 31 et 32 étant proposés à suppression par l'avant-projet de décret.

Pour mémoire, ces articles disposent que :

Article 31. « § 1er. La Région peut accorder une aide à toute personne morale de droit public ou à tout organisme à finalité sociale (ou tout organisme agréé en vertu du décret du 12 février 2004 relatif à l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des personnes en difficultés sociales, ou du décret du 9 mai 1994 de la Communauté germanophone portant agrégation d'institutions accueillant et encadrant provisoirement des personnes en détresse et portant octroi de subsides en vue de l'achat, la construction, la location, la remise en état et l'équipement d'habitations destinées à l'accueil d'urgence – Décret du 20 juillet 2005, art. 16), (**à l'exclusion de la Société wallonne du logement et des sociétés de logement de service public** – Décret du 15 mai 2003, art. 29), (qui crée un logement de transit – Décret du 9 février 2012, art. 30, 1°). Le logement (créé – Décret du 9 février 2012, art. 30, 2°) avec l'aide de la Région est affecté au **logement de transit** pendant une période d'au moins neuf années.

§2. La mise à disposition d'un logement de transit est complétée par un accompagnement des occupants, visant à favoriser le transfert vers un logement stable.

Cet article a été exécuté par :

- l'AGW du 11 février 1999 ;
- l'AMRW du 16 mars 1999. »

Article 32. « §1er. La Région peut accorder une aide à toute personne morale de droit public (ou tout organisme agréé en vertu du décret du 12 février 2004 relatif à l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des personnes en difficultés sociales, ou du décret du 9 mai 1994 de la Communauté germanophone portant agrégation d'institutions accueillant et encadrant provisoirement des personnes en détresse et portant octroi de subsides en vue de l'achat, la construction, la location, la remise en état et l'équipement d'habitations destinées à l'accueil d'urgence – Décret du 20 juillet 2005, art. 17) (, à tout organisme à finalité sociale ou au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, **à l'exclusion**



de la Société wallonne du logement et des sociétés de logement de service public – Décret du 15 mai 2003, art. 30), (qui crée un logement d'insertion – Décret du 9 février 2012, art. 31, 1°).

Le logement (créé – Décret du 9 février 2012, art. 31, 2°) avec l'aide de la Région est affecté au **logement d'insertion** pendant une période d'au moins neuf années.

§2. La mise à disposition d'un logement d'insertion est complétée par un accompagnement social des occupants.

Cet article a été exécuté par :

– l'AGW du 11 février 1999 ;

– l'AMRW du 16 mars 1999. »

Dans la note rectificative au Gouvernement wallon concernant l'avant-projet de décret dans sa seconde mouture (page 3), il est indiqué que « *pour ce qui concerne le financement des logements publics, il est renvoyé d'une part à :*

- **L'avant-projet de décret instituant le Fonds d'investissement pour le logement public ;**
- *au chapitre des aides aux personnes morales (pour les aides qui ne relèvent pas du Fonds d'investissement du Logement) ».*

Or, à la lecture de l'avant-projet de décret dont il est ici question, nous ne constatons aucune modalité spécifique quant au financement lié à la création de logements de transit et d'insertion.

Qui plus est, nous ne disposons actuellement d'aucune information quant à un éventuel changement au niveau des « quotas » de logement d'insertion et de transit et des règles spécifiques d'attribution.

A ces éléments s'ajoutent également la problématique soulevée ci-avant selon laquelle minimum 80 % de la réception du droit de tirage devra être déléguée à une ou plusieurs SLSP qui sont, à l'heure actuelle, moins concernées par la création de logements de transit et d'insertion.

Par conséquent, nous ne disposons d'aucune garantie quant à la création effective de ces types de logement, aucun financement particulier ne leur étant dédié.

La Fédération insiste, une fois encore, sur le fait qu'il est impératif d'augmenter l'accueil et l'accompagnement dans le logement de personnes en situation d'urgence sociale ou de besoin temporaire de logement.

Avis de la Fédération des CPAS

La Fédération ne peut que constater, une fois encore, l'absence d'information quant aux modalités de financement des logements de transit et d'insertion qui ne figurent plus dans le CWLHD (les articles 31 et 32 étant en effet proposé à suppression).

La Fédération des CPAS souhaite obtenir des garanties quant au financement des logements d'insertion, de transit ou à tout le moins, de logements de type « logement d'urgence » permettant de répondre efficacement et rapidement aux difficultés rencontrées par les CPAS et leur public précarisé.

A défaut, elle demande, le maintien des articles 31 et 32.
