



Union des Villes et
Communes de Wallonie
asbl



Fédération des CPAS

Vos réf. : /
Nos réf. : LV/ALV/SDG/cb/2018-77
Votre correspond. : Stéphanie Degembe
081 24 06 69
stephanie.degembe@uvcw.be

Madame Valérie De Bue,
Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et
des Infrastructures sportives
Rue des Brigades d'Irlande, 4
5100 Jambes

Annexe(s) : 1

Namur, le 24 septembre 2018

A l'attention de Monsieur Régis Doyen,
Chef de Cabinet adjoint

Madame la Ministre,

**Concerne : Avis d'initiative de la Fédération des CPAS
Projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements
d'utilité publique par la Société wallonne du logement et par les sociétés de
logement de service public**

La Fédération des CPAS a, d'initiative, analysé le projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements d'utilité publique par la Société wallonne du logement et par les Sociétés de logement de service public.

Pour rappel, l'avis de la Fédération avait été sollicité en 2016 par l'ancien Ministre du Logement, Paul Furlan, concernant le texte d'un avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location de logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les Sociétés de logement de service public et introduisant les règles de mutation pour les baux à durée indéterminée.

La Fédération des CPAS s'étonne de ne pas avoir été sollicitée afin de remettre un avis officiel quant à ce texte dans la mesure où les bénéficiaires des CPAS sont plus que concernés par la location des logements d'utilité publique. Qui plus est, la Fédération des CPAS a été reconnue en tant qu'organe consultatif à part entière.

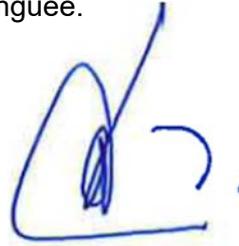
De manière générale, la Fédération tient à saluer la simplification qui est faite du système actuel bien qu'elle ne partage pas l'ensemble des modifications proposées par le Gouvernement.

Dans la note annexée au présent courrier, la Fédération des CPAS met en lumière les différents points qui lui semblent rencontrer l'intérêt de ses membres, à savoir les CPAS wallons et, partant de là leurs bénéficiaires, ainsi que les points qui lui posent questions.

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



Alain Vaessen,
Directeur



Luc Vandormael,
Président



Fédération
des CPAS

AVIS D'INITIATIVE DE LA FEDERATION DES CPAS

N° 2018-23

**PROJET D'ARRETE DU GOUVERNEMENT WALLON RELATIF A
LA LOCATION DES LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE PAR LA
SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT ET PAR LES SOCIETES
DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC**

**ADRESSE A VALERIE DE BUE,
MINISTRE DES POUVOIRS LOCAUX, DU LOGEMENT ET DES INFRASTRUCTURES
SPORTIVES**

25 SEPTEMBRE 2018

Personnes de contact : Degembe Stéphanie - Tél : 081 24 06 69 - mailto : sdg@uvcw.be



La Fédération des CPAS a, d'initiative, analysé le projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements d'utilité publique par la Société wallonne du logement et par les Sociétés de logement de service public.

La Fédération s'étonne de ne pas avoir été sollicitée afin de remettre un avis officiel quant à ce texte dans la mesure où :

- les bénéficiaires des CPAS sont plus que concernés par la location des logements d'utilité publique ;
- la Fédération des CPAS a été reconnue en tant qu'organe consultatif à part entière.

Contexte

Ce projet d'arrêté vient abroger et remplacer l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Dans sa note rectificative au Gouvernement Madame la Ministre indique que les principaux objectifs de cette réforme sont les suivants :

- « *uniformiser les règles locatives entre les types de logements conformément à la dernière réforme du Code, en tenant mieux compte de la modification des revenus ou de la composition familiale, en favorisant la mixité sociale et en luttant contre la sous-occupation des logements* » ;
- « *définir un mode objectif et uniforme de calcul du loyer, le rendant plus équitable, en tenant mieux compte de l'état du confort, de la performance énergétique et de la valeur du logement* » ;
- « *améliorer la viabilité des SLSP* » ;
- « *assurer une écriture plus lisible et plus logique de la réglementation relativement au parcours de candidature et à la relation locative entre les bénéficiaires et les Sociétés de logement de service public* » ;
- « *simplifier les procédures administratives au bénéfice des demandeurs, des locataires et des SLSP* ».

De manière générale, la Fédération des CPAS salue la volonté du Gouvernement de réformer l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Elle espère que les nouvelles règles proposées par Madame la Ministre permettront un meilleur accès des logements d'utilité publique aux bénéficiaires des CPAS.

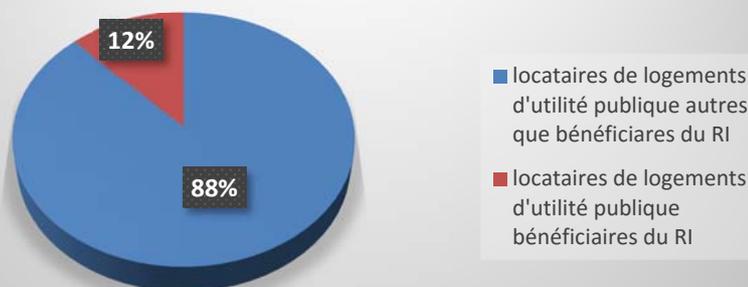
En effet, depuis plusieurs années maintenant, la Fédération des CPAS insiste pour qu'une juste place soit donnée aux personnes bénéficiaires du revenu d'intégration ou d'une aide équivalente. Pour la Fédération des CPAS, la plus grande injustice tient au fait qu'un grand nombre de personnes précaires sont dans les conditions pour obtenir un logement d'utilité publique et n'y recourent pas effectivement par manque de disponibilité.

Selon les chiffres clés publiés par la Société wallonne du logement pour l'année 2018, 103 996 logements sont gérés par les sociétés de logement de service public. Parmi ces logements, seuls 7,71 % sont loués par des ménages bénéficiant du revenu d'intégration. Cela représente un peu plus de 8 000 logements gérés par les sociétés de logement de service public. La Wallonie comptant 67 471 bénéficiaires du revenu d'intégration¹, cela signifie que **seuls 12 % des bénéficiaires du revenu d'intégration en Wallonie occupent un logement d'utilité publique.**

¹ https://stat.mi-is.be/fr/dashboard/ris_entities?menu=drilldown#



Type de bénéficiaires de logements d'utilité publique



Ce chiffre est une estimation² dans la mesure où le rapport de la Société wallonne du logement fait référence à des « ménages » et que ceux-ci peuvent être composés de deux bénéficiaires du revenu d'intégration ou plus. Il permet toutefois de se faire une idée de l'occupation des logements d'utilité publique.

Avis de la Fédération des CPAS :

À cet égard, la Fédération des CPAS apprécierait que la Société wallonne du logement puisse lui fournir des chiffres plus précis quant à l'occupation des logements gérés par les sociétés de logement de service public par les bénéficiaires du revenu d'intégration.

CONSIDERATIONS GENERALES

De manière générale, la Fédération des CPAS de Wallonie tient à saluer la simplification qui est faite du système actuel bien qu'elle ne partage pas l'ensemble des modifications proposées par le Gouvernement.

Dans la présente note, la Fédération des CPAS tentera de mettre en lumière les différents points qui lui semblent rencontrer l'intérêt de ses membres, à savoir les CPAS wallons et, partant de là leurs bénéficiaires, ainsi que les points qui lui posent questions.

Pour faciliter la lecture et la compréhension, le raisonnement suivra l'ordre des articles du projet de texte.

ARTICLE 1^{ER} : DEFINITIONS

1. Définition de « revenus »

Par son article 1^{er}, 8^o le projet d'AGW définit la notion de « revenus » et prévoit une liste de situations dans lesquelles il ne sera pas tenu compte des revenus d'un membre du ménage ou dans lesquelles les revenus ne seront pris en considération qu'à concurrence de 50 %.

² Il nous est impossible de déterminer avec précision le nombre de ménages composés de plusieurs bénéficiaires du RI. Notre calcul a donc été fait en partant du postulat qu'un bénéficiaire = un ménage. Nous ne devons pas être très loin de la réalité puisque, dans ce même rapport chiffré, il est indiqué que plus d'un logement sur deux est occupé par une femme seule (avec ou sans enfant) et que pour les familles, vu qu'il s'agit d'un RI taux famille à charge, le droit est ouvert au nom d'une personne.



Contrairement à la définition actuellement prévue par l'AGW du 6 septembre 2007, la définition de « revenus » introduite par le projet d'arrêté prévoit que les membres du ménage soient « apparentés au locataire » pour entrer dans ces hypothèses particulières de non prise en compte des ressources ou de prise en compte partielle. Selon nous, cette disposition ne tient nullement compte des réalités familiales actuelles où des personnes précarisées sont amenées à vivre sous le même toit que d'autres avec lesquelles aucun lien de parenté n'existe.

Par ailleurs, sous prétexte d'un apparentement au locataire, les majeurs de moins de 25 ans voient leurs ressources immunisées de moitié.

Par exemple, cette disposition impliquerait qu'il soit tenu compte des revenus perçus par un jeune âgé de moins de 18 ans qui vivrait sous le toit d'une personne à laquelle il n'est pas apparenté alors que sa présence dans le logement peut être due au décès de ses parents.

La Fédération des CPAS comprend que cet ajout dans la définition vise à lutter contre d'éventuelles fraudes sociales mais cette lutte ne peut se faire au détriment du public précarisé, ni être créatrice de discrimination.

La Fédération des CPAS sollicite la suppression de la définition de la notion d'apparentement afin de tenir compte de la composition plurielle des familles.

La Fédération propose :

- que les ressources des mineurs d'âge, apparentés ou non au locataire, ne soient pas prises en considération ;
- que les ressources de l'occupant âgé de plus de 18 ans mais de moins de 25 ans et poursuivant des études, apparenté ou non au locataire, ne soient pas prises en considération ;
- qu'il soit tenu compte des ressources de l'occupant âgé de plus de 18 ans ne poursuivant plus des études.

2. Définition de « ménage sans abri »

Le projet d'arrêté prévoit au point 18° de l'article 1^{er} une définition du « ménage sans abri ».

La Fédération des CPAS souhaiterait qu'une harmonie autour de cette notion soit consacrée afin de faciliter le travail de terrain.

En effet, actuellement les CPAS doivent, en fonction des aides et des législations applicables (régionales ou fédérales)³, jongler entre plusieurs définitions du sans-abrisme. Cette disparité dans les définitions est créatrice d'insécurité juridique et/ou d'incompréhension tant pour les travailleurs sociaux en CPAS que pour les bénéficiaires.

Par ailleurs, la Fédération des CPAS estime que les délais durant lesquels la personne ou le ménage doit se trouver dans une situation de sans-abrisme pour entrer dans le champ d'application de cette définition sont excessivement longs et pourraient avoir comme effet pervers d'augmenter la précarité et la paupérisation de ces ménages.

³ Voir loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale, article 57bis ; A.R. du 21.9.2004 visant l'octroi d'une prime d'installation par le centre public d'action sociale à certaines personnes qui perdent leur qualité de sans-abri, article 1^{er} ; loi du 26.5.2002 concernant le droit à l'intégration sociale, article 14, §3 ; A.R. du 11.7.2002 portant règlement général en matière de droit à l'intégration sociale, article 9 ; <https://primabook.mi-is.be/fr/prime-dinstallation/introduction> ; définition dans le cadre de l'« ADEL », définition dans le cadre de l'attribution des adresses de référence ; etc.



Dans l'intérêt des personnes hautement précarisées, la Fédération des CPAS estime qu'une concertation devrait être organisée entre les pouvoirs régionaux et fédéraux afin que ceux-ci puissent se mettre d'accord sur une définition unique et favorable à ce public qui est, malgré les différences de définition actuelles, identique.

La Fédération des CPAS sollicite par ailleurs la suppression de la période de 3 mois prévue dans la définition et demande au gouvernement de maintenir, dans l'attente d'une harmonisation, la période de 30 jours prévue actuellement dans l'arrêté du 6 septembre 2007.

ARTICLE 2 : ACCUEIL, INFORMATION ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

La Fédération des CPAS s'étonne que le projet d'arrêté prévoit que les Sociétés de logement de service public doivent assurer un accompagnement des ménages candidats locataires.

Ces sociétés disposent-elles du personnel qualifié pour exercer cet accompagnement alors même que les personnes n'en sont pas encore locataires ?

Cet accompagnement semble relever des missions des CPAS et non des Sociétés de logement de service public.

Toutefois, afin que les CPAS puissent accomplir au mieux cette mission d'accompagnement, il est indispensable que le Gouvernement leur procure les moyens financiers nécessaires.

La Fédération des CPAS estime qu'il y a lieu de limiter au logement le champ d'application de l'accueil, de l'information et de l'accompagnement que la SLSP doit fournir au candidat locataire. Tout autre accompagnement relève de la compétence des CPAS, lesquels doivent disposer des moyens financiers suffisants pour accomplir leurs missions.

ARTICLE 5 : INFORMATION

Par son article 5, le projet d'arrêté prévoit que les Sociétés de logement de service public publient les décisions d'attribution des logements et de mutation pendant une durée d'un mois et ce, dans un endroit accessible au public, sur son site internet et sur le site internet de la Société wallonne du logement.

À la lecture de cette disposition, la Fédération des CPAS s'interroge quant au respect de la vie privée des locataires au vu des informations qui seront à la disposition de tout un chacun.

La Fédération des CPAS demande au Gouvernement de rester attentif au respect de la vie privée des locataires.

ARTICLE 13 : INTRODUCTION DE LA DEMANDE

La Fédération des CPAS apprécie la confirmation du principe du formulaire de candidature unique qui facilitera la compréhension du système tant par les candidats-locataires que par les professionnels du secteur, nous pensons notamment aux travailleurs sociaux des CPAS, qui accompagnent les candidats durant leurs démarches administratives.

La Fédération des CPAS apprécie également la faculté pour les candidats-locataires de faire des choix quant au logement qu'ils souhaitent occuper.



Toutefois, la Fédération des CPAS s'inquiète de savoir ce qu'il adviendra des demandes pour lesquelles aucun logement ne correspondra dans le parc des Sociétés de logement de service public concernées.

Doit-on comprendre que l'utilisation par le candidat-locataire de cette faculté de poser des choix entraînera *de facto* qu'aucun logement ne lui sera proposé si aucun ne correspond à ses souhaits ? Le locataire sera-t-il prévenu de cette absence de logement correspondant ? Devra-t-il introduire une nouvelle demande ou pourra-t-il simplement modifier sa demande initiale dans un souci de gain de temps et de facilité administrative ?

Ne faudrait-il pas envisager la création d'un cadastre plus précis des logements dont disposent les Sociétés afin de permettre aux candidats-locataires d'introduire une demande en parfaite connaissance de cause ?

Un autre risque pouvant découler de l'usage de cette faculté est que les souhaits indiqués par le candidat-locataire ne soient pas traduits correctement et que le logement qui lui serait proposé ne corresponde pas à sa demande. Celui-ci se verrait contraint soit d'accepter le logement proposé, soit de le refuser avec pour conséquence la radiation de sa candidature. Le Gouvernement a-t-il envisagé des solutions à ce cas de figure ?

La Fédération des CPAS souhaiterait que le Gouvernement prévoie une procédure afin de contrer les risques énoncés ci-avant.

ARTICLE 16 : GRILLE DES PRIORITES

La grille des priorités a été fortement revue dans le cadre de ce projet d'arrêté qui prévoit une classification en fonction du logement, de la situation familiale, individuelle et de l'ancienneté de la demande. Des priorités devenues désuètes avec le temps ou en raison de la nouvelle définition du « ménage sans abri » ont également été supprimées, d'autres ont été modifiées et certaines ajoutées.

La Fédération des CPAS salue l'évolution de la grille des priorités dans la mesure où il sera désormais possible de cumuler les points d' :

- une seule priorité relative au logement,
- au maximum deux priorités relatives à la situation familiale,
- au maximum une priorité individuelle,
- un point par année d'ancienneté avec un maximum de huit points.

La Fédération des CPAS espère sincèrement que cette nouvelle grille des priorités permettra une plus grande attribution de logements aux personnes en grande précarité.

ARTICLE 17 : INTRODUCTION DES DEMANDES DE MUTATION

Le projet d'arrêté prévoit une inscription d'office dans un registre spécifique relatif aux mutations des locataires qui sous-occupent leur logement d'au moins deux chambres.

Le texte prévoit une information spécifique à destination du locataire ainsi que des dérogations à ce mécanisme.

La Fédération des CPAS accueille favorablement cette inscription d'office en vue d'une mutation dans la mesure où de nombreuses familles sont dans l'attente d'un logement proportionné à leur composition familiale.



ARTICLE 20 : RENOUELEMENT DES CANDIDATURES ET DEMANDES DE MUTATION

La Fédération des CPAS salue la simplification faite en matière de renouvellement des candidatures et des demandes de mutation. La Société adresse, par courrier, une invitation à renouveler leur demande aux candidats-locataires et aux demandeurs d'une mutation durant le mois de décembre. Ce courrier reprend les informations en possession de la Société. Le candidat-locataire ou demandeur de mutation est invité à confirmer les informations ou communiquer les bonnes informations par simple envoi d'une attestation sur l'honneur à la Société.

À défaut de confirmation ou d'envoi des informations manquantes dans un délai imparti, la demande est purement et simplement radiée. Les démarches administratives pouvant être une source de difficulté pour certaines personnes, et plus particulièrement pour un public fragilisé et précarisé, cette sanction nous semble excessive.

La Fédération des CPAS accueille favorablement le mécanisme proposé par le texte mais souhaite que la sanction prise en cas de non-respect du délai soit assouplie.

ARTICLE 22 : PROCEDURE D'ATTRIBUTION

Au cours d'une même année civile, les logements vacants sont attribués, sauf exception prévue par le texte, aux candidats locataires, pour autant que le nombre de candidatures inscrites par catégorie le permette, de la manière suivante :

- catégorie 1 : minimum 50 % des logements ;
- catégorie 3 : maximum 20 % des logements ;
- catégorie 2 : le solde.

Ensuite, une fois la catégorie déterminée, le projet d'AGW prévoit les règles sur bases desquelles le logement sera attribué prioritairement. Le texte prévoit la possibilité de déroger aux règles dans des cas spécifiques.

La Fédération des CPAS accueille favorablement ce système qui permettra selon elle, une meilleure accessibilité des logements d'utilité publique aux locataires précarisés tout en assurant une mixité sociale et une viabilité du système.

ARTICLE 24 : LA RADIATION DE LA CANDIDATURE

En l'état actuel de la législation, le candidat-locataire a la possibilité de refuser deux fois et sans justification un logement qui lui est proposé. Après ce second refus, sa candidature est radiée.

Le projet d'arrêté prévoit de radier la candidature (à l'attribution ou à la mutation) du candidat dès le premier refus.

En cas de radiation, le candidat devra attendre une période d'un an avant de pouvoir réintroduire une nouvelle candidature.

Malgré la dérogation prévue par le projet (le Comité d'attribution peut décider, par décision motivée, de ne pas radier une candidature suite au premier refus), la Fédération des CPAS s'étonne de cette modification qui ne laisse plus la possibilité au candidat-locataire de refuser un logement.

Comme indiqué ci-avant dans le point relatif à l'introduction de la demande, que se passera-t-il dans le cas où le logement proposé ne correspond pas à la demande formulée par le candidat-locataire ?



Si la Fédération des CPAS est attentive aux impacts négatifs sur l'occupation effective des logements du système actuel (deux refus possibles), elle estime la proposition actuelle (aucun refus possible) trop radicale. Elle demande que la législation prévoie la possibilité pour le candidat-locataire de pouvoir refuser une fois le logement qui lui est proposé.

Si le Gouvernement devait maintenir la radiation dès le premier refus, la Fédération des CPAS demande à ce que la période d'exclusion soit maintenue à une durée de 6 mois.

ARTICLE 31 : FIXATION DU LOYER

Dans un avis rendu le 17 septembre 2015, la Fédération des CPAS faisait la proposition suivante :

« que les loyers demandés aient une base de référence identique et soient complémentirement couplés aux revenus pour l'ensemble des catégories avec une progressivité suffisante pour assurer la viabilité du système.

En effet, un système progressif permettrait d'une part, de garantir une immunisation des bas revenus à un montant plafonné à 20 % des revenus et d'autre part, une participation progressive plus importante des personnes disposant de revenus plus conséquents. Un système progressif aurait le mérite de concilier les intérêts tant des personnes précarisées en contenant la charge locative, dans un budget du ménage serré pour vivre conformément à la dignité humaine, et ceux des sociétés de logement ».

La Fédération des CPAS accueille favorablement la progressivité des plafonds consacrée dans la nouvelle formule mais souhaiterait que la prise en compte des revenus de la catégorie 1 reste plafonnée à 20 % comme c'est le cas actuellement.

La Fédération des CPAS salue la volonté du Gouvernement d'intégrer un coefficient énergétique dans le cadre du calcul du loyer.

La Fédération des CPAS souhaite être associée aux travaux menés par le Centre d'étude en habitat durable concernant l'estimation de ce coefficient énergétique au travers du projet « TAPE ». En effet, la thématique de l'énergie fait partie des préoccupations premières de la Fédération des CPAS qui dispose d'une Cellule qui lui est consacrée.

En résumé, la Fédération des CPAS salue les avancées du Gouvernement dans le cadre de la réforme du calcul du loyer mais reste sur ses réserves dans la mesure où des zones d'ombre (détermination de la VLN et du coefficient énergétique) rendent une appréciation globale difficile.

La Fédération des CPAS demande au Gouvernement de plafonner la prise en compte des revenus des locataires de catégorie 1 à 20 %.

La Fédération des CPAS souhaite être associée aux recherches et à l'élaboration du coefficient énergétique.

ARTICLES 32 ET SUIVANTS : LOGEMENT D'UTILITE PUBLIQUE ETUDIANT

De manière générale, la Fédération des CPAS se montre favorable au cadre prévu par le projet d'arrêté concernant les logements d'utilité publique étudiant.

Toutefois, la Fédération des CPAS estime que certains points devraient faire l'objet d'une modification.



Dans le texte actuel ainsi que dans le projet d'arrêté, il est prévu que : « *la durée totale des contrats successifs ne peut excéder six ans* ».

Cette durée pouvait se comprendre précédemment mais ne correspond plus à la réalité depuis la réforme du système universitaire par le biais du bien connu décret « paysage » réformant en profondeur le système. Il y a fort à penser que ce décret aura pour conséquence d'allonger la durée des études. Dès lors, la Fédération des CPAS trouve qu'il serait préférable de prévoir une dérogation à cette durée maximale afin de ne pas pénaliser des jeunes rencontrant des difficultés dans le cadre de leurs études.

Le projet de texte prévoit un loyer fixé forfaitairement à la somme de 280 euros par mois, toutes charges comprises, pour toute unité de logement d'utilité publique étudiant.

Ce montant forfaitaire paraît excessif dans la mesure où il représente plus de 30 % du montant du revenu d'intégration au taux isolé (montant au 01.09.2018 = 910,52 €/mois).

La Fédération des CPAS aimerait connaître la base ayant permis de déterminer ce montant forfaitaire.

La Fédération des CPAS demande au Gouvernement de :

- augmenter la durée totale des contrats successifs afin que cela corresponde à la réalité actuelle ;
- diminuer significativement le montant forfaitaire du loyer.
