

La Réforme du logement public en 10 points

1. Créer des mécanismes innovants pour augmenter l'offre de logements publics disponibles

Les 64 sociétés de logements de service public (SLSP) gèrent près de 102.000 logements publics. C'est insuffisant pour répondre aux besoins existants. En effet, actuellement, on compte 39.000 candidats en liste d'attente pour un logement public. Et la demande ne peut aller qu'en augmentant puisque les perspectives démographiques démontrent un besoin de 300.000 logements supplémentaires à l'horizon 2040.

La Wallonie ambitionne la création de **6.000 nouveaux logements publics sur la législature.**

Pour atteindre cet objectif, la réforme prévoit d'entreprendre des mesures innovantes comme la mobilisation de l'épargne privée (l'épargne privée des citoyens belges est estimée à 252 milliards en 2014), la location-acquisition, etc....

Par exemple, pour un couple qui n'a pas les moyens d'acheter une maison mise en vente par une société de Logement, pourrait, grâce à la location-acquisition, louer dans un premier temps le bien et, au fil des années et sous certaines conditions, accéder à sa propriété.

2. Mettre en place un Fonds d'investissement pour plus de simplicité, de transparence et de rapidité d'exécution des logements

Aujourd'hui, les délais de mise en œuvre des plans d'ancrage communaux sont trop longs. A titre d'exemple, 47% des logements programmés dans l'ancrage 2007-2008 ont été réceptionnés.

Pour faciliter et accélérer la « sortie de terre » de logements publics construits dans le cadre des plans d'ancrage, la Réforme propose la mise en place d'un fonds d'investissements du logement public avec droit de tirage. Par droit de tirage, il est entendu une enveloppe (déterminée sur la base de critères objectifs) mise à disposition de l'opérateur public.

Outre ceux des ancrages actuellement en cours, de nouveaux budgets sont prévus pour le prochain plan d'ancrage (2017-2019) qui permettront de construire ou rénover 2.300 nouveaux logements. D'autres financements pourraient s'y ajouter dans le cadre des divers plans mis en place par la Wallonie.

3. Assouplir les règles de Tutelle pour une mise en œuvre des plans d'ancrage plus dynamique

Actuellement l'ensemble des étapes des marchés publics relatifs à la construction de logements publics est soumise à la tutelle exercée par la Société wallonne du Logement

(SWL). Cette procédure lourde et peu dynamique nécessitait d'être aménagée de manière à fluidifier la prise de décision.

L'assouplissement de la Tutelle sur les marchés publics exercée sur les SLSP permettra également de favoriser les opérations immobilières entreprises par celles-ci en vue d'accélérer la création de logements. Cette tutelle s'alignera sur la tutelle exercée sur les intercommunales wallonnes dans un souci de cohérence.

4. Redéfinir le concept de « logement public »

Aujourd'hui, il existe une dénomination trop figée des catégories de logements publics : les logements sociaux, les logements moyens, les logements d'insertion, de transit, etc ...

Le logement obtient sa dénomination lors de sa création en fonction du subventionnement et ne peut changer d'affectation. Cela manque cruellement de flexibilité.

Le fait de ne plus lier la catégorie du logement à la subvention obtenue pour sa construction permettrait d'assouplir le système.

Par exemple, aujourd'hui, un ménage, en situation d'urgence, qui bénéficie d'un logement de transit doit quitter ce logement après une période d'occupation de 6 mois renouvelable. Après ce délai, il doit trouver une nouvelle solution d'hébergement car ce logement ne peut-être requalifié en logement social.

De plus, l'opérateur doit déterminer à l'avance s'il construira un logement social ou un logement de transit par exemple. A cause de cela, des logements restent parfois vides pendant plusieurs mois car il peut naître une inadéquation entre le besoin et l'offre.

L'objectif poursuivi par la réforme est de permettre, aux SLSP, une gestion beaucoup plus souple de l'ensemble de leur parc de logements.

5. Des conditions d'accès au logement public adaptées

Actuellement, seuls les ménages qui ne sont pas propriétaires d'un bien immobilier peuvent avoir accès au logement public. Or, certains ménages souhaiteraient donner leur habitation propre en gestion et disposer d'un logement public adapté à leur situation.

A titre d'exemple, Monsieur X, personne âgée et propriétaire d'une grande maison de 4 chambres, pourrait solliciter un logement public plus adapté à son âge, à condition de confier son bien en gestion (logement conventionné) à une SLSP, une APL ou une AIS.

6. Plus de souplesse dans le système des attributions et l'accent mis sur la priorité sociale

Ces dernières années, on s'est attelé à objectiver les règles d'attribution de logements et cela a abouti à créer des règles uniformes, rigides, mécaniques. Or, les problèmes sociaux ne sont pas les mêmes d'une région à l'autre.

Le système d'attribution proposé permettra de maintenir un socle commun entre les Sociétés de Logement via le maintien d'une grille de points régionale afin d'éviter des

discriminations entre candidats (exemples de situations qui pourraient donner droit à des points : surpeuplement, logement inhabitable, expropriation, etc.).

Néanmoins, une part des attributions sera réservée aux SLSP afin de répondre aux spécificités locales et publics-cibles. Elles pourront ainsi déterminer leurs propres priorités d'attributions, avec l'aval de la Région (Une SLSP pourrait par exemple donner des points aux ménages avec enfants pour rajeunir un quartier ou parce que l'école du village risque de fermer, à un ménage dont l'un des membres nécessite des soins dans un hôpital ou donner une priorité aux familles monoparentales, etc.).

L'assouplissement des règles concernera aussi les règles de proportionnalité du logement avec possibilité pour le candidat-locataire de demander l'octroi d'une chambre en plus ou d'une chambre en moins.

Par exemple : Madame X a une fille de 11 ans et un garçon de 17 ans. En l'état actuel de la législation, on ne peut lui attribuer qu'un logement « 3 chambres » (sauf dérogation). Avec la souplesse apportée en matière de « proportionnalité » des logements, elle pourra d'elle-même demander un « 2 chambres » (dans respect normes de surpeuplement).

A l'inverse, un couple de retraités pourra solliciter une chambre supplémentaire pour les petits enfants moyennant le paiement d'un supplément de loyer (le surloyer).

Cet allègement des règles d'attribution est strictement encadrée par des balises très précises imposées par le GW et qui seront maintenues comme : la dépolitisation des comités d'attribution, le contrôle des décisions de la SLSP par les Commissaires de la SWL, l'obligation de motiver formellement les décisions d'attribution,...

7. Renforcer les complémentarités avec les CPAS et l'accompagnement social

Pour certains candidats-locataires en grande difficulté, un toit ne suffit pas et un accompagnement social est nécessaire.

Pour répondre à ces situations, la Réforme privilégiera la complémentarité entre CPAS et SLSP pour la prise en gestion de logements et le suivi des locataires par les CPAS.

Par exemple : la situation d'une personne souffrant d'une addiction en traitement et qui doit être amenée vers l'autonomie grâce à un encadrement social ; le ménage ayant des difficultés financières, sociales, familiales et nécessitant un soutien renforcé d'un CPAS ; l'adolescent toujours aux études et mis à la porte par ses parents et dont le suivi nécessite un accompagnement social pour le rendre autonome, etc...

8. Une plus grande mixité sociale et une meilleure répartition du logement public sur le territoire wallon

L'idée proposée est d'accorder plus d'autonomie et une bouffée d'oxygène aux communes qui choisissent d'investir dans le logement public. Plus elles le feront, plus elles pourront attribuer un % de logements aux ménages qui disposent de revenus moyens.

Une commune qui ne dispose que de 2% de logements publics devra, quant à elle, les consacrer aux ménages à revenus précaires ou modestes.

Par ailleurs, le système de sanction des communes en matière de logement public, actuellement inapplicable d'un point de vue réglementaire, sera adapté. Ainsi, les communes qui ne sont pas suffisamment volontaristes en termes de création de logements publics sur leur territoire seront sanctionnées.

9. Loyer – un loyer social et plus compréhensible

Il est proposé de définir un nouveau calcul du loyer basé sur la valeur économique du logement qui sera applicable aux futurs nouveaux locataires.

Par ailleurs, pour éviter d'accabler les locataires les plus précarisés, il sera maintenu dans ce nouveau modèle de calcul, le plafonnement des loyers à 20% des revenus du ménage (pour les ménages à revenus précaires et modestes). Il faut noter que 62% des locataires actuels payent un loyer plafonné à 20% de leurs revenus.

10. Un point de rendez-vous unique pour l'aide au logement – Les Maisons du Logement

Le logement public wallon comporte une multitude d'opérateurs, ce qui est parfois pénalisant pour le candidat-locataire qui a du mal à s'y retrouver.

C'est pourquoi, la réforme prévoit de mettre en place des maisons du logement. Il s'agira d'un point de rendez-vous unique où se regrouperont de façon temporaire ou permanente les acteurs du logement public. Cela permet aux personnes en besoin de logement de recevoir toute l'information en une fois auprès des divers opérateurs.