Parlement wallon

la réforme du mécanisme d'attribution des logements sociaux

Interpellation - 18/12/2012 - Edmund Stoffels - Parlement wallon - Logement

Destinataire

Jean-marc Nollet, Ministre de l'Enfance, de la Recherche et de la Fonction publique

Question

la réforme du mécanisme d'attribution des logements sociaux.

J'ai abordé la problématique de la « chasse aux chambres vides » en question d'actualité et j'avais promis de revenir en commission afin d'avoir un débat sur le fond concernant les difficultés de la mise en oeuvre de cette politique dans le cadre de la réforme du mécanisme d'attribution des logements sociaux qui doit entrer en vigueur au 1er janvier 2013.

Force est de constater, que ce sujet à déjà fait couler beaucoup d'encre et qu'il est toujours d'actualité!

Ainsi, l'UVCW et les SLSP ont tiré la sonnette d'alarme sur cette thématique particulièrement sensible socialement **pour les actuels 100.000 bénéficiaires d'un logement social, mais également pour les 36.000 candidats en attente d'un logement en Wallonie.**

Si le secteur a été consulté précédemment, visiblement il n'a pas été suffisamment écouté au vu des de toutes les doléances émissent.

L'arrêté réforme en profondeur les règles d'attribution des logements sociaux en Wallonie. Le texte modifie les points de priorités et en crée de nouvelles.

Je voudrais donc aborder plus spécifiquement le point qui modifie considérablement les règles de proportionnalité. Ainsi, il supprime la chambre supplémentaire pour les ménages comptant une personne de moins de 35 ans. En conséquence, tous ces locataires, dès le 1er janvier, devront soit muter, soit payer un surloyer. L'arrêté modifie les règles de surloyer. Il prévoit: 25euros pour une chambre excédentaire (pour tous les couples précités), 60euros pour 2 chambres, 100euros pour 3 et 150euros pour 4 chambres ou plus. Le texte ouvre la possibilité d'inciter à la mutation. Dans certains cas, la SLSP peut imposer de telles mutations, notamment si le locataire dispose d'un logement de 4 chambres ou plus en sous-occupation.

Ainsi, les SLSP et l'UVCW dénoncent les conséquences du texte actuel sur les bénéficiaires du logement public, tant locataires que candidats-locataires.

En effet, l'application du mécanisme nouveau sera tout d'abord incompréhensible. La complexité des nouvelles modalités d'attribution pèche par une opacité dommageable à la bonne gestion du

secteur, et la praticabilité de certains éléments du dispositif ne nous semble pas garantie.

Plus fondamentalement, l'application des surloyers, les mutations forcées ou volontaires vont avoir des conséquences sociales majeures sur un public précarisé et souvent en situation de difficulté d'insertion. Déménagement, déracinement, difficultés financières liées au surloyer vont entrainer pour les bailleurs sociaux des besoins d'accompagnement complémentaires et risquent d'augmenter le contentieux, les impayés, ainsi que le nombre des logements inoccupés. Cette situation est intolérable pour les sociétés de logement de service public.

Que répondez-vous à ces critiques d'acteurs du terrain? Pouvez-vous nous donner votre vision avec des chiffres à l'appui?

Etes-vous favorable à un report de cette réforme afin de mieux phaser l'entrée en vigueur du dispositif, et de remettre les textes sur le métier ?

Le secteur se veut « acteur » et plaide pour une réforme ambitieuse et concertée. Avez-vous entendu cet appel, souhaitez-vous y répondre favorablement?

Réponse

Je sais parfaitement vous répondre. J'essaie d'intégrer toute la richesse de cette échéance dans la réponse qui m'a été préparée par les parlementaires. (Rires) La réforme des systèmes d'attribution et de location des logements sociaux est le résultat de la nécessaire conciliation des divers intérêts et demandes exprimés lors de la consultation du secteur. Le nouveau mécanisme de répartition des logements sociaux entre les personnes à revenus précaires, modestes ou moyens, ainsi que l'attribution de logements pour raison de cohésion sociale et d'urgence sociale, prend ainsi mieux en compte le rôle central des communes en matière de logement, en liant cette répartition et cette attribution à l'effort consenti par les communes pour créer des logements sociaux. Je pense d'ailleurs que des voix se sont fait entendre au sein de l'UVCW pour ne pas bloquer cette réforme qui apporte davantage de souplesse aux comités d'attribution et valorise les communes actives en matière de création de logements publics. Concernant les principes d'une mutation vers un logement proportionné à la taille du ménage et d'un surloyer en cas de chambre excédentaire, ils ne sont pas nouveaux. Le contrat de bail à durée déterminée actuel prévoit déjà que la société peut mettre fin au bail à tout moment lorsque le ménage occupant refuse de déménager vers un logement proportionné proposé par la société. Pour les locataires bénéficiant d'un bail à durée indéterminée, la réglementation prévoit déjà également que le locataire est tenu d'emménager dans un autre logement proportionné et qu'à défaut, un supplément de loyer lui est imposé. Quant aux baux antérieurs à l'arrêté du 6 septembre 2007, ils contiennent soit un principe selon lequel les locataires sont tenus d'accepter une mutation proposée par la société, soit que la réglementation peut être modifiée en cours de bail. La nouvelle réglementation intervient dès lors pour rendre ces mutations plus effectives. D'une part, en les incitant par l'octroi d'avantages et l'imposition d'un surloyer progressif, et ce, dès la première chambre excédentaire. D'autre part, en permettant aux sociétés d'imposer également une mutation aux locataires d'un logement sous-occupé qui bénéficient d'un bail à durée indéterminée. Par ailleurs, une aide au déménagement de 400 euros est prévue lorsqu'un locataire déménage d'un logement sous-occupé vers un logement proportionné. Nous y ajoutons un accompagnement de la part de la société, lequel sera financé par la Wallonie. Vous me demandiez des constats chiffrés : 30 000 ménages sont en attente d'un logement social, dont de nombreuses familles avec enfants en bas âge. Dans le même temps, près de la moitié des logements sociaux sont sous-occupés. De manière plus précise, 60 % des logements trois chambres, 62 % des logements quatre chambres, et 64 % des logements cinq chambres, sont sous-occupés. Non, Monsieur Crucke, je ne peux pas laisser faire. En fait, plus de

66 000 chambres ne sont pas occupées. Si nous n'avions pas agi, vous auriez été le premier à revendiquer plus d'efficacité du Service public du logement. Aujourd'hui, j'offre cela comme une possibilité ; libre aux sociétés de logement de faire ce qu'elles veulent. Vous vous rendez compte de ce que cela signifie ? Il était impensable de ne rien faire ou se contenter d'un haussement d'épaules. C'est ma vision de la manière dont je dois prendre en charge mes responsabilités. Il y a 30 000 familles en attente et 66 000 chambres libres. Je ne peux pas me satisfaire de cette situation inefficace. Je suis bien conscient qu'il faudra plusieurs années pour que ces chiffres changent ; les sociétés de logement gérant leur parc en fonction des logements disponibles dans leur patrimoine. Si seuls 5 % des locataires sousoccupant leur logement devaient déménager, ce serait déjà plus de 20 % des familles en attente d'un logement d'au moins trois chambres qui obtiendraient enfin un logement social. Des demandes de mutation en ce sens existent déjà. La réforme a été approuvée par un arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 et complétée par un arrêté du Gouvernement wallon du 4 octobre 2012. Les dispositions en matière de lutte contre la sous-occupation étaient reprises dans la note d'orientation du 15 décembre 2010. L'UVCW a rendu son avis le 13 septembre 2011. Venir dire aujourd'hui qu'on découvre tout cela, alors que ces mêmes éléments sont connus depuis des mois, cela relève de la distraction ou de l'oubli. Monsieur Stoffels, vous me connaissez, je suis un homme de dialogue. Ce que je dis ici, je suis prêt à le répéter aux responsables de l'UVCW que j'ai d'ailleurs conviés. Mais ils ont décidé de reporter. Il y a quelque chose que chacun doit être en mesure de comprendre et d'accepter. La Wallonie mobilise des millions par centaines pour construire et rénover des logements publics. Elle ne peut pas rester les bras croisés quand elle se rend compte que quantité de chambres restent vides. C'est ce que ce gouvernement PS-Ecolo-cdH a eu le courage politique de faire. Il était temps ! Je suis vraiment heureux que l'ensemble des ministres de ce gouvernement en aient été convaincus. D'ailleurs, je note que des députés de votre parti, par exemple Mme Targnion, m'ont encore récemment écrit qu'ils adhéraient pleinement à ces nouvelles règles. Monsieur Crucke, cette réforme offre davantage de souplesse dans la gestion de terrain. Mes collaborateurs n'ont cesse depuis des semaines de rencontrer les praticiens du logement social, sous-région par sousrégion. Ces séances d'information permettent à quantité de participants, directeurs gérants comme locataires, de se rendre compte de la plus grande liberté et souplesse qui leur est ainsi offerte. Les gens sont de bonne foi, sur le terrain : ils n'hésitent pas à reconnaitre cela autant que la nécessaire solidarité entre locataires et candidats locataires. Enfin, pour ceux qui en douteraient, aucune SLSP n'a l'obligation d'imposer les mutations dont nous parlons ici. C'est un outil de gestion plus rationnelle qui est mis à leur disposition, autant qu'à leur appréciation. Je fais pleine et entière confiance à leur expérience de terrain pour utiliser à bon escient ces instruments. Notre devoir, Mesdames et Messieurs, en tant que responsables politiques, c'est d'outiller les acteurs de terrain pour leur permettre de répondre aux situations du quotidien, et faire en sorte que l'argent public soit utilisé à bon escient. C'est précisément cela que l'ensemble de ce gouvernement met en oeuvre. ... est de voir que l'on ne crée pas des difficultés d'un côté en voulant résoudre des difficultés d'un autre côté. C'est pour cela que je demandais le temps au temps. Quelle est l'analyse que j'ai faite de la réponse ? J'ai bien sûr entendu le plaidoyer du ministre en faveur de l'arrêté du gouvernement qui prévoit les mutations volontaires dit-il, mais encore faut-il s'entendre sur ce que l'on appelle volontaires. Demander un surloyer de 150 euros, est-ce toujours une situation de volontaire ou pas ? (Réaction de M. le Ministre Nollet) Je ne vous ai pas coupé, je vous prie de m'écouter. J'ai entendu avec beaucoup d'intérêt le fait que vous dites : « Il s'agit d'un arrêté du gouvernement dont la mise en oeuvre n'est pas obligatoire dans le chef des SLSP ». Elles ne sont pas obligées de l'appliquer, c'est ce que j'ai entendu ou alors il faut préciser. ... M. Stoffels (PS). - Retenons tout simplement que la société doit inviter la personne ou le ménage à déménager, le ménage répond qu'il est disponible, la société ne doit pas donner suite. Voilà la situation selon laquelle un arrêté du gouvernement va se traduire en réalité, mais j'acte également qu'il n'y aura pas de sanctions à l'égard de la SLSP si jamais elle ne donne pas de suite par rapport aux ménages qui se déclarent disponibles à déménager, mais sans proposition concrète de la part de la société. Pour moi c'est une situation kafkaïenne, mais je pense qu'il eut été de bonne stratégie d'organiser les étapes de

façon à ne pas s'attaquer à la deuxième étape avant la première. La première étape est de créer et d'augmenter l'offre en créant du logement. J'ai bien écouté la Déclaration de politique régionale dans laquelle il est dit que l'on va créer 7 000 logements, mais 7 000 logements de petite taille pour faire déménager les petits ménages de logements sous-occupés vers des logements occupés certainement et je crains fort que les 7 000 logements ne vont pas résoudre à suffisance. Le problème est qu'il va falloir donner un fameux coup d'accélérateur à cette politique de création de logements pour permettre aux particuliers que l'on encourage à muter d'un logement vers un autre de trouver une offre adéquate en bonne qualité, et dans un environnement qui n'est pas trop loin de là où ils ont habité jusqu'à présent. Faute de quoi, on risque de déraciner une série de personnes. C'est une politique, une étape que j'aurais préféré voir réalisée, voire accélérée avant de passer aux mutations. La deuxième étape, c'est de permettre aux SLSP de trouver ou d'augmenter leurs offres en faveur des familles nombreuses. Cela fait déjà quelques années que j'avais déposé une proposition de décret visant à compléter les missions des SLSP par la fonction d'AIS et je sais que dans le décret-programme de 2011, Monsieur Fourny, il existe des avis différents là-dessus (Rires), mais je persiste et signe - on avait déjà prévu la possibilité de permettre aux SLSP de jouer ce rôle d'AIS, d'aller louer sur le marché des logements qui seraient capables d'abriter des personnes, des familles nombreuses et de les relouer. Les arrêtés du gouvernement n'ont pas encore produit d'effets et j'apprends que le décret-programme va encore devoir être complété pour pouvoir être entièrement mis à l'oeuvre. Là aussi, c'est une des raisons pour lesquelles le problème qui existe déjà depuis un certain temps persiste et continue à exister. Si nous voulons réellement des réponses par rapport au secteur, nous devons creuser toutes les perspectives, les mutations à condition de créer les bonnes conditions pour le faire et de donner au secteur le temps au temps, de donner aussi les moyens financiers au secteur pour assumer leur quote-part, mais, en même temps, étendre les missions des SLSP, malgré les différences de vue qu'il peut y avoir entre les uns et les autres. Là où il y a une AIS qui joue ce rôle correctement, le problème se pose dans une moindre mesure, mais dans les zones où il n'y a pas encore d'AIS, le problème se pose avec beaucoup plus d'acuité et c'est par rapport à ces zones-là que je plaide, que j'insiste et que je persiste et signe pour que les SLSP puissent jouer le rôle d'AIS de façon très concrète et qu'elles consacrent ce rôle, dans un premier temps, à trouver une réponse pratique par rapport à la problématique des familles nombreuses.