



Projet d'arrêté du Gouvernement wallon organisant la location des logements d'utilité publique par la Société wallonne du logement et les Sociétés de logement de service public

Avis du CA du 11 septembre 2018

Synthèse

Le Gouvernement a adopté en première lecture, le 1^{er} juillet dernier, le projet d'arrêté du Gouvernement wallon organisant la location des logements d'utilité publique par la Société wallonne du logement et par les Sociétés de logement de service public.

Cette réforme, largement souhaitée par le secteur, doit conduire à une amélioration concrète de la situation financière de chacune des SLSP tout en confiant à ces dernières les leviers leur permettant de l'appliquer avec discernement, compte tenu de la situation des locataires.

Or, ***l'impact global du projet d'arrêté du Gouvernement wallon sur les finances des SLSP pose question***. L'UVCW craint en effet que les impacts positifs en termes financiers, tels que l'augmentation des plafonds et l'application du projet d'arrêté à tous les contrats en cours et à venir, soient neutralisés voir contrebalancés par le nouveau calcul de la valeur locative normale, la suppression des dispositifs du surloyer, du logement à loyer d'équilibre et du logement moyen, et l'application de la correction à la baisse relative à la performance énergétique du logement. C'est pourquoi, l'UVCW exprime sa volonté de disposer de ***simulations*** afin de remettre un avis éclairé sur le projet

Parmi les mesures envisagées par le Gouvernement wallon, soulignons tout d'abord la mise en place d'une ***nouvelle formule de calcul du loyer pour les logements d'utilité publique***. La simplification de la formule et l'objectivation de la valeur locative normale sont accueillies favorablement par l'UVCW, pour autant que ***les critères pertinents pour la grille de référence du logement d'utilité publique soient facilement disponibles*** pour les SLSP et que ces dernières bénéficient d'un ***véritable pouvoir d'appréciation*** afin de corriger les valeurs locatives normales de logements qui seraient manifestement inexactes. En outre, selon la formule projetée, l'ensemble des ménages, toutes catégories confondues, paierait un loyer inférieur à la valeur locative normale, ce que l'UVCW déplore. Nous proposons à tout le moins que les ***ménages relevant de la catégorie 3 s'acquittent d'un loyer équivalent au montant de la valeur locative normale***, soit la valeur du marché.

Un coefficient énergétique est appliqué sur le loyer calculé afin de tenir compte de l'efficacité énergétique du logement. L'UVCW salue cette avancée sur le principe, mais rappelle que cette correction doit obligatoirement tenir compte de ***critères énergétiques*** et non du certificat PEB, laquelle est inadaptée aux logements d'utilité publique.

Ensuite, pour calculer le loyer mensuel d'un ménage, le projet d'arrêté prévoit de se fonder uniquement sur l'avertissement extrait de rôle de l'avant-dernière année précédant le calcul du loyer. ***L'UVCW sollicite le maintien d'une possibilité de révision en cas de variation de revenus et propose de retenir le dernier avertissement extrait de rôle disponible.***

Le Gouvernement wallon projette d'augmenter le plafonnement des loyers, actuellement fixé à 20 %, à **22 %, 23 % ou 24 % des revenus du ménage selon que le ménage locataire relève de la catégorie 1, 2 ou 3**. Bien que l'UVCW regrette que le plafond prévu dans le projet d'arrêté ne rencontre pas la proposition de 25% des revenus du ménage émise dans l'avis du Conseil d'administration de l'UVCW du 13 octobre 2015, elle considère la proposition du Gouvernement wallon comme un premier pas en vue d'améliorer les recettes locatives dans le respect des locataires.

Le projet d'arrêté prévoit enfin que les SLSP résilient les baux relatifs aux logements à loyer d'équilibre et les logements moyens à leur terme. L'UVCW déplore la **suppression de ces dispositifs et demande un moratoire durant le nombre d'années d'amortissement des logements ou de ses équipements**.

Concernant la réforme de la procédure d'attribution, malgré **le retour des attributions par catégories de revenus, la faculté donnée au comité d'attribution de déroger à l'ordre d'attribution et la simplification du tableau des points de priorité**, nous redoutons que l'objectif d'une plus grande mixité sociale ne soit atteint, eu égard à la **tension persistante entre les points de priorité et à la place dérisoire accordée à l'ancienneté**.

Le texte prévoit un formulaire unique de candidature capable de tenir compte des souhaits du candidat locataire avec une plus grande précision. En contrepartie, le refus à l'attribution d'un logement répondant à ses critères de recherche entraîne la radiation de sa candidature pour un an. Si l'idée paraît séduisante et devrait aboutir à une **simplification de la gestion des candidatures par les sociétés de logement, l'UVCW craint cependant les effets pervers que pourrait avoir le formulaire sur la mixité sociale de certains quartiers**.

De plus, le projet d'arrêté du Gouvernement wallon met fin au système des surloyers et prévoit une **inscription d'office au registre des demandes de mutation pour les ménages qui sous-occupent leur logement d'au moins deux chambres**. Selon l'UVCW, cette mesure risque de ne pas avoir les effets escomptés, au vu des possibilités d'y déroger.

Le projet d'arrêté prévoit, par ailleurs, que les SLSP doivent **mettre fin au bail à tout moment dans une série d'hypothèse**, comme par exemple lorsque le ménage locataire ne répond plus aux conditions patrimoniales ou aux conditions de revenu. Outre la charge administrative et les surcoûts qu'engendrerait ce dispositif, l'UVCW soutient que cette imposition stricte conduirait à des expulsions dans des situations qui ne le justifieraient pas humainement. Dès lors, **l'UVCW plaide pour que les sociétés de logement continuent à bénéficier d'une marge d'appréciation quant à l'opportunité de résilier ou non le bail**.

Pour conclure, l'UVCW souligne qu'un **mécanisme transitoire** doit être instauré afin d'assurer une **adaptation progressive des loyers actuels**, en fonction de leurs augmentations potentielles. Il est également essentiel que le Gouvernement wallon veille à laisser du temps au secteur afin d'assurer la mise à jour des logiciels, l'adaptation des procédures en interne et la formation du personnel.

I. Contexte

A l'heure actuelle, les loyers perçus par les SLSP, imposés par la réglementation wallonne, s'avèrent insuffisants pour compenser les charges immobilières et sociales en croissance découlant de leur mission d'opérateur social. Il en découle un déficit structurel mettant en péril la bonne gestion de leur parc immobilier ainsi que la possibilité de mettre sur le marché de nouveaux logements.

Selon les projections réalisées par l'UVCW en 2015, les frais de gestion, d'entretien courant et de rénovations lourdes dépassent largement les recettes perçues par les sociétés de logement, constituées principalement des loyers et des subsides à l'investissement. Le déficit moyen s'élève ainsi à plus de 115 euros par mois et par logement. Pour les nouveaux logements, il s'élève à 288 euros par mois et par logement.

En euros	Logement nouvellement construit	Logement ayant bénéficié du PEI ou du PIVERT	Logement n'ayant bénéficié ni du PEI ni du PIVERT
Loyer mensuel moyen	244,00	244,00	244,00
Recette Mensuelle	244,00	244,00	244,00
Annuité	-279,00	-98,14	-90,09
Précompte immobilier	-29,52	-29,52	-29,52
Assurance incendie	-4,24	-4,24	-4,24
Cotisation SWL	-4,58	-4,58	-4,58
Frais de gestion par logement (hors cotisation SWL)	-76,60	-76,60	-76,60
Besoin de financement pour l'entretien curatif	-27,58	-27,58	-27,58
Besoin de financement pour l'entretien préventif	-45,21	-45,21	-45,21
Provisionnement coût de la rénovation lourde	-65,34	-65,34	-65,34
Coûts mensuels	-532,07	-351,21	-343,16
Résultat mensuel	-288,07	-107,21	-99,16
Résultat mensuel moyen (toutes catégories)	- 115,91		

Au vu de la situation financière des opérateurs et de l'intégration du secteur du logement public dans le périmètre de la dette, il y a **urgence à mettre en place un ensemble de réformes structurelles ayant pour objectif d'assurer l'équilibre financier des SLSP.**

Dans ce cadre, le Gouvernement a annoncé dans la DPR 2017-2019 que : « **La révision des loyers sera envisagée pour garantir tant la viabilité des sociétés de logement de service public que l'équité entre locataires, mais aussi entre les locataires et les candidats locataires. Pour ce faire, tant la performance énergétique du bien que sa typologie verront à être prises en compte. Les conditions d'attribution et de détermination des loyers seront adaptées afin de mieux tenir 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** ».

L'Union a réagi sur ce point en précisant que : « en ce qui concerne la révision des loyers, l'UVCW relève avec satisfaction que la DPR rencontre une demande formulée de longue date. L'Union rappelle que cette révision doit d'une part, assurer un meilleur équilibre financier des SLSP afin de leur permettre de réaliser leurs missions de base et, d'autre part, prendre en compte la situation financière fragile des locataires en place. Cette réforme, largement souhaitée, doit donc conduire à une amélioration concrète de la situation financière de chacune des SLSP tout en confiant à ces dernières les leviers leur permettant de l'appliquer avec discernement, compte tenu de la situation des locataires (possibilité notamment d'appliquer une augmentation progressive des plafonds et des loyers). »

Toutefois, l'Union des Villes et Communes de Wallonie souligne que la **réforme équilibrée du loyer social**, voulue par les SLSP, sera a fortiori insuffisante pour combler le déficit structurel auquel elles doivent faire face. Il importe dès lors que la partie non compensée dans ce cadre, le soit notamment par un **financement régional adéquat** permettant non seulement l'entretien et la rénovation du parc de logement existant, mais aussi le développement du parc en vue de répondre au nombre de candidats locataires en attente d'un logement. D'autres pistes, telles que la **diversification des activités des SLSP**, mériteraient d'être creusées par le Gouvernement.

Au fil des ans, la **réforme du système d'attribution** des logements publics est devenue prioritaire, tant en raison de sa complexité que de ses effets pervers constatés sur le terrain. La politique d'attribution actuelle, mécanique, entraîne la paupérisation des locataires du logement public et aboutit à des formes de ghettoïsation.

L'enjeu de cette réforme est également de tendre vers une **plus large autonomie** des sociétés de logement de service public et des villes et communes en matière d'attribution, pour pouvoir répondre aux situations de terrain et pour gérer de manière adéquate l'urgence sociale et obtenir une **mixité sociale** effective au sein du logement public.

La recherche de cette autonomie, couplée à une répartition mieux équilibrée des différentes catégories sociales, est indispensable tant au niveau de la **qualité de vie** des quartiers concernés que de **l'équilibre des finances publiques** du secteur. La diversification du public cible permet de varier les sources de revenus. Cette autonomie permettra également une implication renforcée des communes dans la politique du logement.

II. Analyse globale du projet d'arrêté du Gouvernement wallon

Le Gouvernement a adopté en première lecture, le 1^{er} juillet dernier, le projet d'arrêté du Gouvernement wallon organisant la location des logements d'utilité publique par la Société wallonne du logement et par les Sociétés de logement de service public.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à souligner la volonté du Gouvernement wallon de réformer l'arrêté du 6 septembre 2007 en y associant le secteur, notamment via un Groupe de travail technique mis sur pied par le cabinet de Madame la Ministre De Bue.

a. Remarques liminaires

Signalons d'emblée qu'**en l'absence de simulations fiables portant sur le calcul des loyers et sur le nouveau système d'attribution, l'Union des Villes et Communes de Wallonie se trouve dans l'impossibilité de se prononcer sur la réforme envisagée.**

Concernant la révision des loyers, il est à **craindre que les impacts positifs en termes financiers, tels que l'augmentation des plafonds et l'application du projet d'arrêté à tous les contrats en cours et à venir, soient neutralisés voir contrebalancés par le nouveau calcul de la VLN, la suppression des dispositifs du surloyer, du logement à loyer d'équilibre et du logement moyen, et l'application de la correction à la baisse relative à la performance énergétique du logement.**

Aucune SLSP prise individuellement ne doit pâtir de la réforme. C'est pourquoi il est impératif qu'une modification de la formule des loyers fasse l'objet d'une simulation préalable afin d'analyser tant ses impacts sur les sociétés de logement que sur les revenus des locataires. Or, l'estimation des recettes locatives disponibles effectuées sur base des VLN calculées à partir de la grille indicative des loyers pour chaque SLSP n'étant disponible qu'avant le passage du présent projet d'arrêté en troisième lecture au Gouvernement, nous ne disposons pour l'instant d'aucune garantie sur ce point. **L'Union exprime sa volonté de disposer des simulations afin de remettre un avis éclairé sur la proposition.**

Cette impossibilité de se prononcer en l'absence de simulation vaut également pour la révision du système d'attribution des logements d'utilité publique. **Nonobstant le retour de l'attribution par catégorie de revenus et la simplification du tableau des points de priorité, nous redoutons que l'objectif d'une plus grande mixité sociale ne soit atteint, eu égard à la tension persistante entre les points de priorité et à la place dérisoire accordée à l'ancienneté.**

b. La réforme des loyers

L'actuelle formule du calcul des loyers est marquée par sa complexité qui conduit à une incompréhension chez les locataires de logements d'utilité publique. La formule prend en effet trois paramètres en considération, à savoir le loyer de base, les revenus annuels du ménage et un coefficient x, fonction des revenus et fixé annuellement par la société pour l'ensemble de ses locataires. **L'Union des Villes et Communes de Wallonie salue l'objectif poursuivi par le Gouvernement wallon de vouloir simplifier le mode de calcul et de le rendre compréhensible à tous.**

- **La nouvelle formule du calcul des loyers**

Le projet d'arrêté du Gouvernement wallon prévoit une nouvelle formule du calcul des loyers, à savoir :

$$L = 0,5 \text{ VLN} * (1 + \text{RA}/\text{Rmax}) \text{ où}$$

- VLN est calculée à partir de la grille indicative des loyers.
- RA : Revenus du ménage tels que définis à l'article 1er 8° ;
- Rmax : Revenus maximums d'admission visés à l'article 1er 31° du Code.

Certaines réserves relatives à la nouvelle formule du calcul du loyer doivent être émises. Selon cette formule, seuls les ménages disposant du revenu maximum d'admission s'acquittent d'un loyer égal à la VLN. Ces ménages, qui perçoivent 64.400 euros, avec le cas échéant, une majoration de 2500 euros par enfant à charge, ne constituent pas le public habituel sollicitant l'attribution d'un logement d'utilité publique. Dès lors, puisque le projet d'arrêté prévoit qu'il doit être mis fin au contrat de bail pour les ménages disposant d'un revenu supérieur au revenu maximum d'admission, ***l'ensemble des ménages, toutes catégories confondues, paierait un loyer inférieur à la VLN. Ce constat est à déplorer fortement.***

Nous proposons à tout le moins que les ménages relevant de la catégorie 3 s'acquittent d'un loyer équivalent au montant de la VLN, soit le prix du marché. Les revenus maximums à prendre en compte dans la formule devraient être ceux de la catégorie 2, tel que défini à l'article 1er 30° du CWLHD, et non plus les revenus maximums d'admission visés à l'article 1er 31° du Code. Il en découlerait une ***progressivité plus importante des loyers pour les ménages de catégories 1 et 2, dans le respect de la situation du locataire grâce au plafonnement des loyers.***

En outre, le projet d'arrêté met fin au surloyer. ***En l'absence d'un mécanisme de supplément de loyer pour chambre excédentaire, le calcul du loyer proposé doit impérativement compenser les pertes qui seront engendrées dans le chef des SLSP.*** Cette absence doit être prise en compte dans les futures simulations réalisées par le Gouvernement wallon.

- **La notion de revenus**

L'arrêté actuel définit la notion de revenu comme étant le revenu net déterminé par le Code des impôts sur le revenu de l'avant-dernière année antérieure au calcul du loyer. Pour calculer le loyer mensuel d'un ménage en 2018, les SLSP doivent donc prendre en considération l'avertissement extrait de rôle 2016, lequel renvoie aux revenus du ménage de la période 2015. Toutefois, si ces revenus diffèrent d'au moins 15 % de ceux de l'année en cours, les revenus 2018 sont pris en compte sur base de fiches de rémunération voire d'attestations indiquant un taux journalier pour certains revenus de remplacement. ***Le projet d'arrêté prévoit de se fonder uniquement sur l'avertissement extrait de rôle de l'avant-dernière année précédant le calcul du loyer.*** Ceci est justifié dans la note au Gouvernement wallon par l'approximation du calcul actuel, une plus grande sécurité juridique et la réduction des coûts administratifs liés au calcul du loyer.

Selon nous, cette disposition est source de discrimination entre les locataires d'un logement d'utilité publique. En effet, un ménage locataire dont la situation s'améliore d'année en année paierait chaque année un loyer plus faible que ce qu'il ne devrait si on prenait en compte les revenus en temps réels, tandis qu'un autre voyant sa situation financière se dégrader, par exemple lors d'une perte d'emploi, devrait s'acquitter d'un loyer plus élevé que ce qu'il ne devrait

actuellement. Le fait que les **variations de revenus de plus de 15 %** ne soient plus prises en compte entrainerait de surcroît des **loyers impayés** dans le futur et des difficultés administratives.

La requête de l'Union des Villes et Communes de Wallonie sur ce point est double. Premièrement, nous sollicitons le **maintien d'une possibilité de révision en cas de variations de revenus**. Puisque le calcul de la variation des revenus par les SLSP souffre, selon le Gouvernement wallon, d'approximation, ce dernier pourrait, le cas échéant, établir les lignes directrices de la formule à utiliser. Deuxièmement, plutôt que de prendre en compte l'avertissement extrait de rôle de l'avant-dernière année antérieure au calcul du loyer, **l'UVCW propose de retenir le dernier avertissement extrait de rôle disponible**, soit celui de la dernière année antérieure au calcul, afin de coller le plus possible à la situation actuelle du locataire, de diminuer le nombre de demandes de révision et de simplifier la gestion administrative dans les SLSP.

- **La valeur locative normale du logement**

La nouvelle formule du calcul du loyer des logements d'utilité publique s'articule autour de la « valeur locative normale » du logement d'utilité publique. Le Centre d'études en habitat durable a été chargé par le Gouvernement wallon d'élaborer une liste de paramètres pour déterminer le loyer d'un bien immobilier dans le marché privé. Sur base de cette liste de paramètres valant pour les logements du marché privé, le Gouvernement peut adapter les critères pertinents pour le calcul de la VLN des logements d'utilité publique. **Le principe d'une objectivation de la valeur locative normale est accueilli favorablement par l'Union, pour autant que les critères pertinents pour la grille de référence du logement d'utilité publique soient facilement disponibles pour toutes les SLSP et puissent être encodés très rapidement dans le cadastre.**

Nous jugeons aussi utile de rappeler que les logements d'utilité publique possèdent des caractéristiques qui leur sont propres (appartements dans les grands ensembles, architecture des maisons, ...). Or, **la disponibilité sur le marché privé d'un échantillonnage suffisamment représentatif de biens immobiliers semblables aux biens d'utilité publique pose question**. Pour pouvoir corriger les VLN de logements qui seraient manifestement inexacts, les SLSP doivent disposer d'un véritable pouvoir d'appréciation pour les adapter. **La marge de manœuvre de 5% laissée au secteur dans l'appréciation de la valeur obtenue par la grille indicative nous paraît insuffisante et devrait être revue à la hausse. L'UVCW propose qu'un véritable pouvoir d'appréciation de minimum 10% sur la VLN soit laissé aux SLSP.**

- **Le plafonnement des loyers**

Un équilibre doit être trouvé entre les moyens nécessaires aux SLSP pour réaliser leurs missions de base et la situation financière fragile des locataires en place. Pour atteindre cet équilibre, **il est selon nous impératif que le plafond des loyers, fixé actuellement à 20 %, soit relevé à 25 %, conformément à l'avis du Conseil d'administration de l'UVCW du 13 octobre 2015, et que la réforme soit d'application pour tous les baux en cours et à venir. L'Union des Villes et Communes de Wallonie se réjouit que ces deux requêtes du secteur soient partiellement concrétisées.**

Concernant le plafonnement, alors qu'il représente un manque à gagner d'environ 35 millions d'euros annuellement pour les SLSP dans le cadre du mode de calcul actuel, son passage de 20 à 25 %, pour toutes les catégories de revenus, permettrait de réduire ce coût à 8 millions d'euros, apportant ainsi près de 26 millions d'euros de recettes locatives complémentaires aux sociétés,

tout en respectant la situation précaire des locataires en limitant le surcoût moyen à 22,21 euros par mois, par logement social loué¹. Le projet d'arrêté du Gouvernement wallon prévoit quant à lui de relever le plafond des loyers à un pourcentage de 22 %, 23 % ou 24 % des revenus du ménage selon que le ménage locataire relève de la catégorie 1, 2 ou 3. Selon la note rectificative au Gouvernement wallon, la « *progressivité du plafond de loyer relativement au revenu assure une redistribution plus équitable de l'effort entre les locataires sociaux, proportionnellement à leurs revenus* ». A titre de comparaison, le loyer pouvant être demandé à l'occupant d'un logement réhabilité ou restructuré avec aide régionale et pris en gestion par une AIS, est limité jusqu'à 30% des revenus nets mensuels du ménage, augmentés des allocations familiales et ce, quelle que soit la hauteur de ces revenus². ***Bien que l'Union des Villes et Communes de Wallonie regrette que le plafond prévu dans le projet d'arrêté ne rencontre pas sa demande, nous considérons la proposition du Gouvernement wallon comme un premier pas en vue d'améliorer les recettes locatives dans le respect des locataires.***

- ***L'application à l'ensemble des baux***

La concomitance de plusieurs méthodes de calcul du loyer, appliquées en fonction de la date de la conclusion du contrat de bail, constitue pour sa part une difficulté majeure en termes d'application de la réforme pour les SLSP. En outre, immuniser les baux actuels de toute réforme impliquerait d'hypothéquer tout correctif aux loyers anormalement bas. Or, ceux-ci constituent des situations totalement intenable en termes de gestion publique. ***L'Union des Villes et Communes de Wallonie se félicite par conséquent de la volonté du Gouvernement à appliquer le nouvel arrêté aux contrats en cours et à venir.*** L'application de la future réforme à l'ensemble des baux permettra d'assurer une égalité de traitement envers tous les locataires d'un logement d'utilité publique, quelle que soit la date de signature de leur contrat de bail, et de simplifier la gestion des SLSP, qui doivent pour l'heure composer avec une multitude de régimes locatifs en place, basés chacun sur des dispositions contractuelles propres. Une attention particulière doit cependant être apportée à la rédaction de la motivation de l'application du nouvel arrêté à tous les contrats en cours et à venir, afin d'éviter tout recours.

- ***La correction relative à la performance énergétique***

Le projet d'arrêté prévoit qu'un coefficient énergétique déterminé par le Ministre ayant le logement de ses attributions est appliqué sur le loyer calculé afin de tenir compte de l'efficacité énergétique du logement. La prise en compte des paramètres énergétiques du logement doit avoir lieu afin d'assurer une équité entre les locataires, compte tenu des charges payées par chacun d'eux, et permettre aux SLSP de rentabiliser l'investissement qu'ils consentent dans l'amélioration des performances énergétiques de leurs logements. ***L'Union des Villes et Communes salue cette avancée sur le principe, la correction relative à la performance énergétique du logement n'étant pas limitée par le plafond.***

Bien que la note rectificative au Gouvernement wallon prévoit que le coefficient énergétique aurait un caractère progressif et une valeur inférieure ou supérieure à l'unité selon que le logement soit

¹ Selon la simulation de l'UVCW datant de l'année 2014.

² A.G.W. 23 12 2010, déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ou en location.

plus ou moins énergivore, celle-ci demeure silencieuse sur son mode de calcul. Aussi, nous jugeons utile de **rappeler qu'une correction relative à la performance énergétique du logement doit obligatoirement tenir compte de critères énergétiques et non du certificat PEB**. La méthode de calcul de la PEB paraît, en l'état, inadaptée aux logements d'utilité publique au vu notamment des paramètres de système de chauffe et de chauffe sanitaire. Elle serait de surcroît trop coûteuse à mettre en place, puisqu'à l'heure actuelle, moins de 10 % des logements d'utilité publique disposent d'une certification. Selon l'UVCW, les différents paramètres liés à l'équipement énergétique du bien à prendre en considération sont la production d'eau chaude sanitaire, la présence de chauffage central, l'alimentation au gaz de ville, la présence d'isolation thermique dans ou sur les enveloppes du bâtiment, la présence de menuiseries extérieures double vitrage, la présence d'isolation des planchers, la présence d'isolation en toiture, la présence de panneaux solaires électriques ou thermiques et la présence de ventilation forcée (type C, C+ ou D). Il convient d'isoler ces paramètres du calcul de la VLN afin qu'il ne soit pris en compte à deux reprises.

Nous appelons également à ce que **la correction énergétique n'intervienne pas exclusivement pour capter les gains « potentiels » des locataires, mais qu'elle soit calquée sur les amortissements des investissements réalisés par la SLSP**, afin de permettre aux SLSP de recevoir un juste retour pour les travaux économiseurs d'énergie effectués. Ceci présente l'avantage d'être objectif, le gain estimé découlant de la réduction de la consommation énergétique permise par l'investissement en économie d'énergie réalisé par la SLSP dépendant quant à lui du comportement du ménage.

- **Le logement à loyer d'équilibre et le logement moyen**

Le projet d'arrêté prévoit que les SLSP résilient les baux relatifs aux logements à loyer d'équilibre et les logements moyens à leur terme. L'UVCW déplore la **suppression des dispositifs de logement à loyer d'équilibre et de logement moyen** qui permettraient tous deux aux SLSP d'engranger des recettes. Ces logements sont ainsi voués à devenir, dans le futur, des logements d'utilité publique comme les autres et à accueillir des ménages de catégorie 1, 2 ou 3. Or, la quote-part de subsidiation est inférieure à celle du logement d'utilité publique. C'est pourquoi **l'UVCW demande un moratoire durant le nombre d'années d'amortissement des logements ou de ses équipements**.

- **L'impact financier global du projet**

En conclusion, compte tenu de l'incertitude liée au nouveau calcul du loyer et à l'application du futur coefficient énergétique, et de la suppression du surloyer, du logement à loyer d'équilibre et du logement moyen, **l'impact global du projet d'arrêté du Gouvernement wallon sur les finances des SLSP pose question** et ce, malgré la hausse du plafonnement des loyers.

c. La réforme du système d'attribution

- **L'attribution par catégories**

Au niveau de la réforme du système d'attribution des logements publics, ***l'UVCW relève, avec satisfaction, plusieurs avancées dans le projet de décret du Gouvernement wallon, telles que le rétablissement des attributions par catégories selon la répartition proposée par l'Union.*** L'article 22 paragraphe 3 propose en effet à chacune des SLSP de réserver au moins 50% des attributions annuelles aux ménages relevant de la catégorie 1 de revenus, d'octroyer maximum 20 % des logements aux ménages de catégorie 3 et le solde restant aux ménages de catégorie 2. Cette répartition est de nature à assurer un juste équilibre entre le rôle de bailleur social dévolu aux SLSP, lequel emporte la nécessité de s'occuper au mieux des personnes en état de précarité, et la recherche d'une certaine mixité sociale.

- ***Le tableau des points de priorité***

L'Union des Villes et Communes de Wallonie salue la simplification du tableau des points de priorité, le projet d'arrêté du Gouvernement wallon réduisant de 17 à 10 le nombre de situations donnant lieu à l'octroi de points. ***Toutefois, nous regrettons qu'il demeure une tension importante entre les points de priorité***, laquelle pourrait entraîner la paupérisation des locataires.

Dans la recherche d'une mixité sociale effective au sein du logement d'utilité publique, l'UVCW propose d'abord de ***maintenir le sans-abrisme à 5 points et d'octroyer une priorité liée à la possession d'un revenu issu du travail. L'ancienneté*** doit, quant à elle, impérativement être ***prise en compte de manière plus significative et ne pas être limitée à 8.***

Ensuite, l'UVCW se questionne quant à ***l'opportunité d'attribuer des points de priorité à certaines situations***, comme à la personne reconnue invalide par l'INAMI. Rappelons que les personnes en situation de handicap se voient accorder une priorité et que les candidats à un logement adaptable, adapté ou accessible seront pris en charge dans une liste distincte. De plus, un ménage qui occupe un logement reconnu inhabitable sans obligation de le quitter et qui continue dès lors à y vivre se voit attribuer 6 points contre 4 pour le ménage locataire dont le bail a été résilié par le bailleur et se trouve sans logement. Cette différence de traitement est, selon nous, dénuée de sens.

Enfin, ***les ménages locataires ou occupant un logement de transit ou d'urgence*** ont été privés de logement pour des motifs de force majeure et sont logés temporairement. Il conviendrait de leur accorder une priorité.

- ***Formulaire unique***

Le texte prévoit un formulaire unique de candidature capable de tenir compte des souhaits du candidat locataire avec une plus grande précision. Le candidat à un logement d'utilité publique aura désormais la possibilité de fixer l'étendue de sa candidature exprimée en communes, sections de communes et en quartiers, de choisir le type d'habitation qu'il souhaite occuper et de mentionner s'il doit bénéficier d'un logement adaptable, adapté ou accessible. Le futur formulaire prévoit également plus de souplesse dans le calcul du logement proportionné. En contrepartie d'une plus grande précision dans les desideratas du candidat locataire, son refus à l'attribution d'un logement répondant à ses critères de recherche entraînera dorénavant la radiation de sa candidature pour une période d'un an. Le Comité d'attribution peut décider, en raison de circonstances exceptionnelles, de ne pas radier la candidature d'un ménage ayant refusé un logement.

Si l'idée d'un formulaire de candidature prenant en compte les souhaits des candidats locataires paraît séduisante et devrait aboutir à une simplification de la gestion des candidatures par les sociétés de logement, l'UVCW craint cependant les effets pervers que pourrait avoir le formulaire sur la mixité sociale de certains quartiers. Les ménages souhaitant un toit à tout prix risqueraient en effet de se voir attribuer les logements des quartiers les moins sollicités, les grands ensembles notamment.

Pour le reste, il est essentiel que les ***sociétés de logement définissent leurs quartiers librement. Nous requérons que la tutelle inopportune de la SWL soit levée.***

- ***Le renouvellement des candidatures***

La nouvelle procédure annuelle de renouvellement prévoit quant à elle que la SLSP adresse un courrier aux candidats concernés en mentionnant les données qu'elle détient et sollicitant soit la confirmation de leur exactitude par une déclaration sur l'honneur soit la transmission des informations nécessitant une mise à jour par le candidat. La confirmation de l'exactitude des données par le candidat locataire est selon nous une avancée, la SLSP devant les contrôler une fois le ménage attribué.

- ***La procédure d'attribution d'un logement***

La procédure d'attribution d'un logement d'utilité publique, qui est pour l'heure marquée par une certaine automaticité, est revue par le projet d'arrêté du Gouvernement wallon. ***L'Union apprécie la marge de manœuvre laissée au SLSP, en donnant la faculté au Comité d'attribution de déroger à l'ordre d'attribution*** dans certaines situations par le biais de décisions ponctuelles et motivées pour maximum 15% des attributions réalisées annuellement. Par exemple, le Comité d'attribution pourra dorénavant, lorsque le locataire décède, attribuer le logement aux occupants non signataires du bail domiciliés dans le logement depuis au moins 5 ans. Par ailleurs, ***il n'est plus fait référence à un pourcentage minimum d'attributions par mutation et au taux de logements d'utilité publique sur le territoire communal, ce dont l'Union se réjouit. Nous regrettons toutefois la suppression du pourcentage d'attributions réservé aux candidats ne bénéficiant que de points d'ancienneté,*** qui permettait aux SLSP de garantir une mixité sociale dans les quartiers et d'attribuer un logement à des personnes figurant depuis longtemps sur la liste et remplissant toutes les conditions.

- ***Le système des mutations pour chambres excédentaires***

Le projet d'arrêté du Gouvernement wallon revoit le système de mutation pour chambres excédentaires en mettant fin au système des surloyers. Il prévoit une inscription d'office au registre des demandes de mutation pour les ménages qui sous-occupent leur logement d'au moins deux chambres. Cette disposition ne s'applique pas aux ménages dont un membre est âgé de plus de 65 ans ou présente un handicap. Le comité d'attribution peut encore déroger à la mesure, pour des motifs fondés sur des critères médicaux, de cohésion sociale ou d'urgence sociale.

L'UVCW 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. Toutefois, selon l'UVCW, la mesure risque de ne pas avoir l'effet escompté, les ménages en état de sous-occupation du logement étant principalement ceux

pour lesquels il est prévu une dérogation. Il convient de supprimer ou d'encadrer les dérogations afin de limiter les demandes auprès des comités d'attribution. De plus, le texte ne prévoit pas l'hypothèse du ménage qui, sous-occupant un bien, demande une mutation sur base volontaire. Il serait alors possible pour ce ménage de se porter candidat à un logement d'utilité publique fort sollicité, si bien qu'il resterait encore longtemps dans un logement trop grand pour sa situation.

d. Les règles locatives

Selon le projet d'arrêté du Gouvernement wallon, **la société de logement doit mettre fin au bail à tout moment dans une série d'hypothèse.** Il en serait ainsi lorsque le ménage locataire ne répond plus aux conditions patrimoniales ou aux conditions de revenu, lorsque le ménage dispose d'un logement avec deux chambres excédentaires et a refusé une proposition de logement proportionné dans la même commune, lorsque le logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou pour une personne handicapée et est occupé par un ménage dont aucun membre ne relève de cette catégorie, et en cas de résiliation de la convention de services conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière. Une SLSP serait dès lors contrainte de mettre fin au bail par exemple lorsque les revenus nets pris en compte dans l'avertissement extrait de rôle de l'avant-dernière année antérieure au calcul du loyer seraient supérieurs aux revenus admissibles, et ce, quand bien même la situation du locataire se serait détériorée durant le laps de temps de trois ans. Il en serait de même lorsque le locataire touche une allocation importante une année ou que ce dernier hérite d'un bien immeuble et souhaiterait s'en dessaisir, par exemple par une mise en gestion. Dans tous ces cas, les SLSP devraient passer devant le juge de paix, qui examinera la situation et statuera en équité. Les sociétés n'auraient d'autre choix que de saisir la justice alors même qu'elles pressentent l'issue défavorable. Outre la charge administrative et les surcoûts qu'engendrerait le dispositif, nous soutenons que cette imposition stricte conduirait à des expulsions dans des situations qui ne le justifieraient pas humainement. **Nous plaidons pour que les sociétés de logement continuent à bénéficier d'une marge d'appréciation quant à l'opportunité de résilier ou non le bail. Le texte doit ainsi préciser que les sociétés de logement peuvent mettre fin au bail à tout moment dans cette série d'hypothèse.**

e. Droit transitoire et entrée en vigueur

Le projet d'arrêté fixe la date d'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2020. Durant ce laps de temps, le Gouvernement wallon doit établir les valeurs locatives normales des logements d'utilité publique eu égard aux caractéristiques des biens disponibles dans le cadastre et effectuer les simulations tout **en veillant à laisser le temps au secteur d'assurer la mise à jour des logiciels, y inclus les phases de test, l'adaptation des procédures en interne et la formation du personnel.**

L'UVCW souligne qu'un mécanisme transitoire doit également être instauré afin d'assurer une adaptation progressive des loyers actuels, en fonction de leurs augmentations potentielles. Cette mesure a pour objectif de prévenir les loyers impayés dans le respect des locataires de logement d'utilité publique en place.

II. Analyse technique du projet d'arrêté du Gouvernement wallon

Outre les considérations globales relevées ci-dessus, nous tenons à formuler les **remarques d'ordre technique** suivantes. Selon l'UVCW, il convient :

- A l'article 1er, de supprimer les définitions de garage (10°), de jardin (11°), de référent social (20°) et d'enfant à charge (25°) dont il n'est pas question dans le corps de texte.
- A l'article 1er 8°, de spécifier que les revenus nets déterminés par le Code des impôts sur les revenus correspondent aux revenus imposables globalement, afin d'éviter les confusions entre les terminologies, et de clarifier la notion d'apparentement, dénuée de sens au regard des situations familiales actuelles.
- A l'article 1er 9°, d'harmoniser la définition de la valeur locative normale avec celle décrite à l'article 31 §1er du projet d'arrêté.
- A l'article 1er 13°, de préciser que seuls les couples de moins de 35 ans sans enfant bénéficient d'une chambre supplémentaire, afin d'éviter de gonfler inutilement la proportionnalité du logement.
- A l'article 1^{er} 18°, de limiter la priorité accordée aux sans-abris aux seules personnes possédant une attestation de sans-abri délivré par un CPAS répondant uniquement à la définition déterminée dans le prochain arrêté, via un formulaire ad hoc. En effet, actuellement les CPAS doivent, en fonction des aides et des législations applicables (régionales ou fédérale)³ jongler entre plusieurs définitions du sans-abrisme, lesquels recouvrent des situations différentes.
- L'article 1^{er} 22°, de préciser que l'urgence sociale est un cas de force majeure, afin de prévoir que la situation délicate à laquelle le ménage doit faire face ne lui est pas due.
- A l'article 2, 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 est du ressort des CPAS.
- A l'article 5, de remplacer le terme « social » par « d'utilité publique ».
- L'article 13 §1er 1° d), de prévoir que le commissaire de la SLSP de référence valide ou non la dérogation au logement proportionné afin que le candidat locataire n'apparaisse plus que dans une seule liste, tout en précisant, que le candidat ne pourrait pas demander de mutation durant trois ans.
- A l'article 13, 17 et 28, que le formulaire unique de candidature, le formulaire de mutation et la fiche du calcul du loyer déterminés par la Société wallonne du Logement soient rédigés avec attention et souplesse afin de tenir compte de toutes les situations. Une notice

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 1er ; 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.

explicative sera, le cas échéant, bienvenue afin d'aider le personnel des SLSP dans le cadre de leurs missions.

- A l'article 13, 17 et 20, de prévoir la possibilité d'introduire les formulaires de candidature, les demandes de mutation et les demandes de renouvellement en ligne.
- A l'article 16, de regrouper les priorités relatives à la situation familiale et les priorités individuelles dans un souci de lisibilité.
- A l'article 16, de prévoir le type de document qui permet au ménage dont un membre est victime de violences intrafamiliales de bénéficier de points de priorité.
- A l'article 22, d'ajouter les transferts lorsque le logement est mis en vente et que l'occupant n'est pas intéressé par l'acquisition, en plus des transferts prioritaires pour travaux lourds ou en cas de déconstruction.
- A l'article 22, de s'interroger sur l'opportunité d'établir, qu'à ancienneté égale, le logement vacant est attribué au ménage inscrit au registre de mutation dont le revenu est le plus faible.
- A l'article 27, de prévoir une sanction pour le locataire qui ne fournit pas tout renseignement nécessaire au calcul du loyer et à la vérification des conditions patrimoniales.
- A l'article 35, d'allonger la durée maximale des contrats successifs portant sur un logement d'utilité publique étudiant afin qu'elle corresponde à la réalité actuelle des études.

En outre, l'article 94 du Code wallon du logement et de l'habitat durable stipule :

« Sur la proposition ou après avis de la Société, le Gouvernement fixe, s'il échet par dérogation aux dispositions du Code civil, les conditions d'accès, de location ou d'occupation d'un logement géré ou construit par la Société ou par une société de logement de service public.

Ces conditions concernent :

1° l'admission des candidats et les priorités d'accès ;

1°bis le formulaire unique de candidature qui indique notamment la procédure, les voies de recours et l'adresse de la chambre visée à l'article 171bis du Code ;

2° la procédure d'admission ;

3° les clauses des conventions de bail conclues pour une durée déterminée ou indéterminée ou des conventions d'occupation relatives.

a. à leur durée fixée en tenant compte, notamment, de l'âge ou du handicap des ménages locataires, ainsi qu'aux conditions de résiliation étant entendu que, sans préjudice de l'article 7, aucune décision d'expulsion ne peut être exécutée du 1er novembre au 15 mars de l'année suivante. L'expulsion trouve à s'appliquer si le ménage n'accepte pas de suivre une guidance auprès du centre public d'action sociale

b. à la nature et au mode de calcul des charges ;

c. au mode de constitution, de versement et de libération de la garantie ;

d. à la procédure d'entrée et de sortie des lieux ;

e. aux obligations respectives des parties ;

f. aux sanctions ;

g. au mode de calcul des loyers ou des indemnités, en tenant compte des ressources des ménages locataires, du nombre d'enfants à charge ainsi que du degré de confort et d'équipement du logement ».

Par conséquent, nous constatons qu'il appartient au Gouvernement, et non à la Société wallonne du Logement, d'arrêter les conditions d'accès, en ce compris la formule unique de candidature, et les conditions de location qui dérogent aux dispositions du bail d'habitation.