

Les dérogations aux catégories de revenus dans l'attribution des logements sociaux

- Session : 2015-2016
- Année : 2016
- N° : 815 (2015-2016) 1
- **Question écrite du 03/08/2016**
 - de WARZEE-CAVERENNE Valérie
 - à FURLAN Paul, Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Énergie

Malgré le manque de logements publics en Wallonie, il arrive que des logements entièrement rénovés ne trouvent pas de nouveaux locataires étant donné les catégories de revenus trop figées.

En effet, les candidats locataires sont répartis en trois catégories : ceux en situation précaire ; ceux à revenu modeste et ceux à revenu moyen. Cette dernière catégorie constitue celle pour laquelle les demandes de location sont les plus faibles.

Bien que Monsieur le Ministre souhaite élargir cette dernière catégorie pour permettre à un public plus large de bénéficier d'un logement social, il arrive qu'une société de logement public, ne trouvant pas de locataires durant plusieurs mois pour un type de logement, introduise une demande de dérogation auprès de la Société wallonne du logement pour faire passer un bien vers un loyer dit « d'équilibre », et ce, afin de pouvoir attribuer ce logement à un candidat locataire émanant d'une autre catégorie.

N'est-il pas paradoxal pour une société de logements publics de ne pouvoir trouver de candidats locataires pour certains biens alors que le nombre de demandes non rencontrées est toujours plus nombreux ?

Monsieur le Ministre peut-il faire le point sur les procédures précises en matière de dérogation aux catégories de revenus dans l'attribution des logements sociaux ? Combien de logements sont concernés par ces dérogations ? Combien de demandes de dérogation sont-elles en attente ? La tendance est-elle à la hausse ? Comment la réforme de Monsieur le Ministre permettra-t-elle de ne plus connaître de situations où des logements sociaux ne trouvent pas de candidats à cause de catégories de revenus trop figées ?

- Réponse du 21/09/2016

- de FURLAN Paul

Actuellement, la réglementation relative aux logements gérés par les sociétés de logement de service public distingue différents types de logement selon leur source de financement. À chacun de ces types de logement (social ou moyen, par exemple) sont associés un public particulier (défini selon la hauteur de ses revenus) et un régime locatif propre.

Une disposition insérée dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 permet aux sociétés de logement de solliciter l'autorisation ministérielle de louer certains de ces logements au régime dit « du loyer d'équilibre ». Il s'agit dans ce cas de louer un certain nombre de logements selon des règles moins strictes, notamment en ce qui concerne les revenus des locataires et la limitation des loyers. Cette mesure d'exception devait permettre de compenser la perte de recettes locatives liée à l'exécution des programmes de vente, auxquels elle est quantitativement liée.

Depuis 2008, des autorisations ont été accordées pour louer 1495 logements au loyer d'équilibre. À noter que ces autorisations, qui représentent moins de 1,5 % du parc locatif, ne sont pas toutes mises en œuvre simultanément. La moitié de ces logements sont effectivement loués à ce régime spécifique. On le voit, ce type de dérogation reste donc tout à fait marginal.

Par ailleurs, 168 autorisations ont été accordées par les ministres successifs afin de diminuer le loyer de logements moyens qui n'auraient pas trouvé preneur au montant fixé par la réglementation (5 % du prix de revient actualisé). Ces dérogations concernent un peu plus de 10 % du parc de logements moyens. Ce type de demande semble en augmentation.

Un des objectifs de la réforme actuellement à l'étude est précisément de permettre davantage de souplesse aux sociétés de logement, en vue d'éviter le vide locatif qui pourrait être généré, dans l'hypothèse où aucun candidat-locataire ne correspondrait aux critères de revenus liés au logement vacant.

L'ensemble des logements sera désormais soumis à un même régime locatif (afin de ne préjudicier aucun des locataires actuels, des mesures transitoires sont prévues pour permettre la poursuite des baux en cours) et les SLSP pourront attribuer ceux-ci en fonction de la demande exprimée.

Elles seront néanmoins toujours tenues d'attribuer, chaque année, la plus large part de leurs logements à des ménages à revenus précaires et modestes, une fraction marginale, fixée proportionnellement au nombre de logements publics sur leur zone d'activité, étant susceptible d'être accordée à des ménages à revenus moyens.

Cette mesure devrait permettre d'éviter la vacance de logements faute de candidats tout en permettant aux SLSP d'assurer leur mission sociale dans le

respect d'une certaine mixité.