

“La Wallonie a besoin Code unique du logement”

Paul Furlan, ministre wallon des Pouvoirs locaux, de la Ville, de l’Energie et du Logement, hérite des compétences transférées concernant le bail d’habitation. Il prône l’idée d’un Code unique du logement intégrant secteur public et privé. Tous deux doivent être mobilisés en articulation pour relever le défi d’une offre suffisante et accessible.

En tant que ministre wallon du Logement, vous avez entamé la législation par la porte du logement public. Le secteur privé et le transfert de la loi sur le bail d’habitation devant être abordés dans une deuxième phase. Vous avez modifié votre approche ?

Il est vrai que j’avais envisagé les choses sous cet angle de prime abord. Le secteur du logement public a besoin d’une réorganisation fondamentale : il faut revoir le système d’attribution des logements, le mécanisme de fixation des loyers et le financement du secteur. Il faut aussi une meilleure prise en compte des personnes : l’humain plutôt que la brique. Le but est bien de mettre des logements à disposition d’un public précarisé. Mais c’est un défi énorme que l’on ne peut pas aborder indépendamment de l’insuffisance de l’offre du secteur privé. J’ai donc finalement décidé d’englober les deux secteurs dans une vision globale. De mon point de vue, la Wallonie a besoin d’un code unique du logement destiné aux deux secteurs, qui clarifierait leur organisation respective.

A ce stade, il s’agit de formuler les grandes orientations d’une réorganisation du logement privé. En incluant donc dans ce chantier toutes les compétences que la 6^{ème} réforme de l’Etat a transférées à la Région. A commencer par l’organisation du bail, le fonds de garantie locative, la grille de référence des loyers... Cela fera l’objet d’une note qui devrait être sur la table du gouvernement dans le courant du mois d’avril. Puis, au départ de ces orientations, il faudra réaliser des études, prendre le pouls du terrain, confronter les points de vue... Le travail est colossal. Mais il est essentiel que la note d’orientation se saisisse des deux secteurs et indique la philosophie que l’on veut suivre.

La déclaration de politique wallonne prévoit la réaffirmation d’une grille de loyers de référence. Quelle est votre vision de cette grille et de son utilisation ?

Des travaux ont déjà été menés, notamment par le Centre d’études en habitat durable et par le Conseil supérieur du logement. Mon objectif est de leur confier une étude qui vise à formuler une proposition

concrète de grille de référence des loyers. Dans une démarche de type « bottom up », car je ne veux pas imposer cette étude depuis mon cabinet. Tous les acteurs du terrain existants ont, je pense, une vision de ce que devrait être une telle grille de loyers. En ce qui concerne les orientations préalables, je vise deux objectifs en instaurant une grille indicative des loyers. Premier objectif : amener une certaine stabilité, une relation d’équilibre entre propriétaires et locataires. Pour cela il faut aussi lutter contre les abus spéculatifs. Et deuxième objectif : la chasse aux immeubles inoccupés et/ou insalubres. Il faudra définir les conditions minimales de salubrité. La loi actuelle n’est pas suffisamment précise à ce sujet. Par exemple, elle prévoit qu’il faut absolument qu’il y ait une cuisine pour déclarer un bien salubre mais on ne décrit pas ce qu’on entend par « cuisine ».

Vous avez donc opté pour un outil indicatif. La grille de loyers ne sera pas accompagnée d’une obligation de la respecter ?

La grille ne sera pas contraignante mais tout bailleur désireux de bénéficier de certains avantages (des aides publiques à la rénovation, par exemple) devra s’y conformer. Ceci s’appuie sur l’observation que, bien sûr il y a des spéculateurs et des abuseurs, mais globalement le monde n’est pas fait que de gens qui trichent ou qui veulent profiter de la misère humaine. Je n’adhère pas au principe simpliste selon lequel il y aurait d’un côté les mauvais bailleurs et de l’autre les bons locataires. Il faut simplement organiser entre eux le vivre ensemble et chasser la spéculation. Il faut un bail où les droits et obligations sont équilibrés entre propriétaires et locataires. Ce qui peut amener à l’assouplissement d’un certain nombre de normes.

Par exemple, un des principaux problèmes rencontrés par les propriétaires qui ne veulent pas (re)mettre leur bien en location, c’est la peur de ne pas percevoir des loyers. Il faut mettre en place des outils qui permettent de réduire ce risque, pour les inciter à mettre leur bien en location. Mais dès lors que ces outils existent, que des garanties sont données, je suis favorable à une taxation ou une amende quasi confiscatoire pour

...in d'un ...ement"

© Equipes Populaires



ceux qui persistent à ne pas mettre leur bien en location ou qui louent des biens qui ne répondent pas aux conditions minimales de bien-être.

Il existe aussi le dispositif de prise en gestion publique, ou « réquisition douce » en Wallonie

On pourrait bien sûr dans de tels cas imposer la prise en gestion publique ou l'expropriation, mais l'on s'attaque alors au droit à la propriété qui, culturellement, est intouchable. Je ne pense pas qu'il y aura un consensus autour de ce mécanisme. Par contre, la voie de la taxation quasi confiscatoire paraît moins compliquée à mettre en place. Ce sont les communes qui sont compétentes pour cela. Donc, bien sûr, cela dépend beaucoup de la volonté politique locale de l'appliquer. Le gouvernement wallon y incite puisqu'il faut avoir prévu un règlement contre les immeubles inoccupés insalubres pour bénéficier du plan d'ancrage. Mais on observe que certaines communes le votent sans l'appliquer.

Une solution serait alors de revenir à une taxation régionale. L'inventaire des biens inoccupés resterait

du ressort local. L'opération serait neutre sur le plan budgétaire puisque la déclaration de politique régionale (DPR) prévoit le principe de ne pas transférer des charges sans transférer des moyens. Une autre solution serait d'agir sur le montant du précompte immobilier mais c'est une piste de tout dernier recours. Le but ici n'est pas de renflouer les caisses communales mais de contraindre les propriétaires réfractaires à remettre le bien sur le marché de la location.

La Déclaration de politique régionale manifeste un intérêt pour le travail réalisé par les expériences pilotes de commissions paritaires locatives locales (CPL) d'il y a quelques années. Si le gouvernement envisage une formule de relance, quelles pourraient être les missions, la portée, l'ancrage de telles CPL ?

L'expérience lancée en 2005 était d'ailleurs une initiative socialiste. Le nouveau Code du logement que je veux proposer doit acter le principe de la création de ces CPL, leurs missions, leur répartition territoriale, leur composition, et renvoyer à des arrêtés du gouvernement pour la mise en œuvre effective. Les missions devraient porter sur l'information aux propriétaires et locataires, la résolution à l'amiable de conflits, la mise en œuvre des grilles indicatives des loyers. Mon souhait est de généraliser ces CPL qui ont démontré une certaine efficacité sur le terrain. J'attache aussi beaucoup d'importance à la mission de médiation, car le processus judiciaire est trop lent.

Vous avez récemment analysé dans la presse les limites du « bonus logement ». Et vous avez lancé l'hypothèse d'une suppression conjointe à terme de cet incitatif fiscal à l'acquisition et du précompte immobilier. Cette suppression linéaire est-elle juste ? Ne faut-il pas aussi envisager la question d'une taxation des revenus locatifs réels, nets de charges ?

Le bonus logement est un élément de la fiscalité immobilière qui ne peut pas être pris isolément. Si l'on s'attèle à une révision du bonus logement (ce que je crois nécessaire), il faut le faire au regard de l'en- ➔

Du temps de Napoléon Bonaparte...

La sixième Réforme de l'Etat, rappelons-le ici, a transféré aux Régions la compétence sur les règles spécifiques liées au bail de résidence principale. Et, aussi surprenant que cela puisse paraître, la matière reste réglée par le « Code Napoléon ». En effet, le Code civil belge (qui compile les lois et les règles en matière de droit civil) est très proche du Code Napoléon qui date de... 1804. Sa philosophie repose sur les principes de propriété privée, de liberté contractuelle et de force obligatoire du contrat. Vu son âge, on y trouve encore des éléments qui n'ont plus guère cours aujourd'hui comme l'entretien des âtres, des croisées, des targettes et même le crépiment des façades jusqu'à un mètre de hauteur... Paul Furlan entend profiter de la rédaction de son Code unique du logement pour effectuer un gros toilettage de texte et dans le même temps s'intéresser de près au bail écrit. Parmi les propositions formulées, il s'agirait « de donner une assise légale à un bail type et à un état des lieux type et renforcer l'obligation d'enregistrement du bail au-delà d'une durée minimale ».

C.S

⇒ semble de la fiscalité immobilière wallonne : pré-compte immobilier, droits d'enregistrement et même droits de succession. Dans un premier temps, j'ai réformé le système en m'assurant que tous les contrats conclus avant le 1^{er} janvier 2015 maintiennent les avantages qui étaient convenus. A partir du 1^{er} janvier 2015, le mécanisme de taux d'imposition marginal qui permet la déduction d'impôt est modifié de manière à favoriser les bas revenus et non plus les hauts revenus.

Je ne compte plus procéder à des modifications à ce stade, avant d'avoir conclu une réflexion globale, en collaboration avec le ministre du budget Christophe Lacroix. C'est un sujet sensible, qui a des effets multiples, notamment sur l'emploi dans la construction. Nous avons confié à l'Université de Liège (ULg) une étude pluridisciplinaire sur le sujet. Une équipe d'économistes, de juristes et de fiscalistes sont chargés de nous faire des propositions. On leur a bien sûr fixé des balises : l'étude doit identifier des moyens de dissuader la rétention spéculative des terrains et des bâtiments ; de dissuader les propriétaires de laisser leurs biens inoccupés ; de favoriser l'accès à la propriété des jeunes ; de tenir compte de la situation sociale des personnes. Par exemple, on m'a rapporté le cas de retraités qui doivent vendre leur logement parce qu'ils ne peuvent plus payer le précompte immobilier. Enfin, il s'agit aussi de faire en sorte que la fiscalité immobilière avantage la rénovation et la construction plutôt que la mutation. A l'heure actuelle, le bonus logement profite surtout aux notaires et aux banques et n'a sans doute pas d'effet bénéfique sur la pression foncière. On pense même que c'est tout le contraire.

S'agissant de tenir compte de la situation sociale des personnes, peut-on aussi imaginer un modèle fiscal qui distingue logement modeste et logement de luxe et oriente ainsi la construction vers du logement de confort modeste ?

Absolument. En Wallonie, nous avons une vision du logement très spacieuse. Dans les pays du nord, les logements sont souvent plus petits sans que cela pose problème. C'est un fait culturel. Et qui m'intéresse aussi en tant que ministre de la Ville. La reconstruction de la ville sur la ville, c'est une question à laquelle je travaille. Mais le vrai problème, c'est la longueur des procédures pour mobiliser des capitaux publics ou privés. Le secteur de la construction a davantage besoin de règles simples et claires que de moyens financiers. Actuellement, entre le moment où le subside est octroyé et le moment où le bâtiment est achevé, il s'écoule en moyenne sept années. Le Code du développement territorial de Carlo di Antonio permettra de simplifier les procédures, d'en diminuer la longueur. Et ainsi de réactiver des investissements pri-

vés ou publics à l'intérieur des villes. Ce code va être discuté en juin au Parlement wallon.

Mais je veux aussi simplifier les règles d'octroi de subsides de la Région wallonne en orientant le plan d'ancrage vers une forme de droit de tirage. C'est-à-dire qu'au lieu de vérifier tout ce qu'il est prévu de faire avant, on évaluerait les réalisations a posteriori avec les acteurs locaux. L'administration aura plutôt un rôle de conseiller que de contrôleur : accompagner les sociétés de logement, les AIS, les communes dans leurs projets plutôt que de les contrôler à chaque stade du projet.

En ce qui concerne le logement public, une certaine confusion règne dans les esprits depuis que l'appellation « logement public » a remplacé celle du logement social. Car l'ensemble du parc immobilier public ne répond pas à la définition stricto sensu d'un logement social dont le loyer tient compte des revenus. Dès lors, quelle est la part de logements sociaux proprement dits dans l'objectif de création de 6.000 logements publics inscrits dans la DPR ?

Actuellement, il y a environ 116.000 logements publics (environ 8 % du total des ménages) en Wallonie dont 102.000 gérés par les sociétés de logement de service public (SLSP). Dans ce parc public, 98 % de ces logements sont des logements sociaux, c'est-à-dire des logements dont le montant du loyer est lié aux revenus des locataires.

Le vrai problème qui nous occupe, c'est l'insuffisance de l'offre de logements par rapport à la demande. Jusqu'ici, les politiques menées ont contribué à la ghettoïisation profonde dans les sociétés d'habitations sociales. Ghettoïisation à la fois locale - on parque les gens les plus démunis à certains endroits dans la commune - et territoriale - certaines communes acceptent de créer des logements sociaux et d'autres pas du tout. Les communes qui acceptent de créer des logements sociaux se retrouvent en quelque sorte pénalisées car elles accueillent sur leur territoire davantage de personnes qui ont moins de revenus, ce qui influence les finances communales.

Pour améliorer cette situation, il faut travailler par le biais de la mixité sociale. Attention, sans naïveté ! Il ne s'agit pas de croire que les riches iront habiter chez les pauvres et vice versa. Il y a une barrière sociale. La mixité sociale, ce n'est pas cela ! Pour moi, c'est d'organiser le vivre ensemble dans des quartiers harmonisés. Il faut revenir à l'objectif original, ce pour quoi on a mis sur pied des logements sociaux, à savoir donner un bien en quasi-propriété à des personnes qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété. Je dis « en quasi-propriété » dans la mesure où elles disposent toute leur vie du logement sans rupture de bail mais ne peuvent le céder aux héritiers.



© Equipes Populaires

Comment envisagez-vous alors de réorganiser la mixité sociale ?

En travaillant sur les plafonds de revenus, sur des systèmes d'attribution plus proches des gens, moins uniformes sur l'ensemble du territoire. Et sur les catégories de logement : actuellement, le logement est catégorisé en fonction de normes préétablies. En conséquence, une partie des logements sociaux sont inoccupés, parce que catégorisés « logements moyens » avec un loyer qui ne rencontre pas la demande. Il faut assouplir ce système, pour que l'on puisse, dans ce cas, envisager de faire une réduction de loyer.

Il est essentiel aussi pour moi de redonner confiance aux acteurs locaux. Le législateur, le décideur politique, le pouvoir de tutelle doivent rendre la confiance aux acteurs locaux. Il est exact qu'un certain nombre de dérapages ont eu lieu par le passé. A ce moment, il a fallu prendre des mesures plus strictes, réorganiser. Mais globalement, l'organisation des logements publics est aujourd'hui assez mature pour retrouver de l'autonomie. Il faut en tenir compte dans l'évolution des règles. Une certaine rigidité a prévalu pour répondre à une nécessité conjoncturelle. Maintenant l'heure est à la confiance, le secteur a été complètement rénové.

Profitons-en pour prendre davantage en considération également la réalité de terrain. Par exemple en ce qui concerne le nombre de chambres selon la taille des familles. Un peu d'assouplissement, c'est aussi ne pas forcer la mutation de personnes âgées sous prétexte que de grandes familles attendent un logement et qu'elles ont une chambre ou deux qui se sont libérées au départ des enfants. Comme je disais tout à l'heure, l'humain doit passer avant la brique. Mais pour cela, il faut résoudre le problème de la pénurie de logements, et cela impose de travailler sur tous les fronts à la fois : logement public, encadrement des loyers et mobilisation des moyens pour augmenter l'offre. Il faut réfléchir aux moyens d'attirer l'épargne privée vers le logement.

**Propos recueillis par
Claudia Benedetto et Christine Steinbach**

Pour en savoir plus...

La fiscalité immobilière, poids lourd dans le budget des Régions

Les Régions peuvent percevoir l'entièreté des recettes engendrées par les impôts régionaux. Il s'agit d'impôts que le Fédéral prélève et leur reverse ensuite. Autrement dit, le fédéral assure "le service de l'impôt". Mais avec la 6^e réforme de l'Etat, les Régions peuvent reprendre ce « service » elles-mêmes si elles le désirent (la Loi spéciale de financement dresse la liste de ces impôts "transférables").

Ce n'est pas une petite compétence, car les impôts régionaux jouent un rôle important dans le financement des Régions : dans le budget 2014, ils interviennent pour 39% des recettes en Wallonie (2,859 milliards €) et pour 48% à Bruxelles (1,532 milliard €). Que trouve-t-on dans ces impôts régionaux ? Outre les droits de succession et taxes de mise en circulation, une grande part de ces recettes d'impôts provient de la fiscalité immobilière. Ce sont les droits d'enregistrement (sur les achats de propriété, les donations, les partages en copropriété...) et le précompte immobilier, dont nous traitons dans cet article. A lui tout seul, ce dernier engendre environ la moitié des ressources issues des impôts régionaux pour la Région bruxelloise. Un gros enjeu donc.

C.S