

QUESTION ORALE
DE M. FOURNY À M. NOLLET,
MINISTRE DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE ET DE LA FONCTION PUBLIQUE,
SUR « L'ATTRACTIVITÉ DE LA NOUVELLE
MESURE FIXANT LES CONDITIONS
D'OCTROI D'UNE SUBVENTION ET D'UNE
AVANCE REMBOURSABLE ANNUELLES AU
FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES
NOMBREUSES DE WALLONIE EN VUE DE
LA RÉHABILITATION OU DE LA
RESTRUCTURATION DE LOGEMENTS
INOCCUPÉS DANS LE CADRE DE LA PRISE
EN GESTION OU EN LOCATION DE
LOGEMENTS PAR UN ORGANISME À
FINALITÉ SOCIALE »

M. le Président. L'ordre du jour appelle la question orale de M. Fourny à M. Nollet, Ministre du Développement durable et de la Fonction publique, sur « l'attractivité de la nouvelle mesure fixant les conditions d'octroi d'une subvention et d'une avance remboursable annuelles au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie en vue de la réhabilitation ou de la restructuration de logements inoccupés dans le cadre de la prise en gestion ou en location de logements par un organisme à finalité sociale ».

La parole est à M. Fourny pour poser sa question.

M. Fourny (cdH). Monsieur le Président, Monsieur le Ministre, chers Collègues, l'attractivité des nouvelles mesures fixant les conditions d'octroi d'une subvention et d'une avance remboursable annuelles au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie en vue de la réhabilitation ou de la restructuration de logements inoccupés dans le cadre de la prise en gestion ou en location de logements par un organisme à finalité sociale, voilà le titre de ma question. Deux avant-projets d'arrêtés devaient passer en seconde lecture au niveau du Gouvernement.

Il m'apparaît que c'est une mesure intéressante qui permet de rendre plus attractives les possibilités de mettre des logements à la disposition des AIS. L'article contenu dans cet arrêté visant à limiter la hauteur du loyer que le propriétaire pourra percevoir, m'apparaît être constitutif d'une certaine

difficulté.

En effet, on le sait, majoritairement, les personnes qui occupent les bâtiments ainsi mis à la disposition par les AIS, sont des personnes précarisées et le montant du loyer ne pourrait excéder 20 % des ressources disponibles de la personne concernée. Or si on part sur un revenu « moyen » ou un montant de l'ordre de 1.000 euros par mois, 20 %, nous sommes à 200 euros de loyer maximum. Vous comprendrez que dans ces conditions-là, un montant de 200 euros pour le propriétaire, ça pose un problème de remboursement de l'emprunt puisque celui-ci est obligé d'emprunter un montant qui varie entre 52 et 75.000 euros.

Je pense que la limitation de la hauteur du loyer pose un problème d'attractivité pour le propriétaire et je crains qu'on reste uniquement dans un effet d'annonce et que, dans les faits, les propriétaires ne sollicitent pas cette intervention ou en tout cas ne soient intéressés de mettre leurs immeubles à la disposition de l'AIS.

Je souhaitais attirer votre attention sur ce problème-là qui se veut évidemment concret, mais qui, sur le terrain pose un problème au niveau de l'attractivité en faveur des propriétaires qui, on le sait, sont en tout cas des moyens pour les AIS de pouvoir développer un nombre important de logements et cette mesure d'attractivité, à mon sens, devrait être revue.

J'aimerais vous entendre sur cette question. A-t-on attiré votre attention sur le problème ? Si cela n'a pas été fait, je me permets de le faire afin d'éviter un nouvel écueil à ce niveau-là.

M. le Président. La parole est à M. le Ministre Nollet.

M. Nollet, Ministre du Développement durable et de la Fonction publique. Monsieur le Président, confier son bien en gestion à une AIS comporte, pour un propriétaire qui s'inscrit dans pareille démarche, un certain nombre d'avantages. L'AIS garantit en effet au propriétaire la gestion de son bien, le paiement régulier des loyers et l'assurance que le bien sera préservé et restitué en bon état, l'exonération du précompte immobilier. Il s'agit déjà pour lui de plus-value certaine.

Un autre avantage substantiel réside dans la

possibilité offerte à tout propriétaire d'un bien inoccupé depuis au moins 12 mois, de bénéficier d'une aide spécifique à la réhabilitation ou à la restructuration, aide qui, à partir de 2011, est octroyée pour moitié sous forme d'un prêt à taux zéro et pour moitié sous forme d'une subvention. Rappelons que ce mécanisme d'aide agit d'abord et avant tout comme incitant pour remettre sur le marché locatif des logements inoccupés et qui nécessitent une remise en état.

Les locataires doivent disposer de revenus précaires ou modestes. Le projet d'arrêté que le Gouvernement vient d'adopter en seconde lecture prévoit effectivement que le loyer de l'occupant ne peut excéder 20 % de ses revenus ou de ses ressources disponibles et, d'autre part, que le loyer perçu par le propriétaire est affecté à concurrence d'au moins 50 % du revenu du remboursement du prêt accordé.

En ce qui concerne l'affectation du montant du loyer au remboursement du prêt, dans une proportion minimale de 50 %, cela garantit d'abord le remboursement du prêt. Cette obligation n'est pas neuve, elle était déjà contenue dans la réglementation existante avant.

En outre, à en juger par les chiffres des opérations réalisées jusqu'ici où les ratios mensualités/loyers dépassent dans la majorité des cas les 90 %, il faut bien en conclure que cela n'enlève en rien l'attractivité de la mesure puisque les propriétaires sont preneurs du système dans ces conditions-là.

L'attractivité du nouveau mécanisme d'octroi sera renforcée dans un certain nombre de cas puisque chaque opération sera au moins couverte par une subvention égale à 50 % du coût maximum plafonné, réduisant ainsi de moitié la part de l'emprunt et donc, la part du remboursement.

Quant à la limite des 20 % des revenus ou ressources disponibles de l'occupant, imposé au montant du loyer, elle s'inscrit dans un souci d'offrir aux personnes les plus fragilisées la possibilité de se loger dans des conditions en rapport avec leurs ressources, en réduisant au maximum la part de leur budget à consacrer au logement.

D'autre part, la règle qui réside dans l'obligation de donner le logement en location prioritairement à un ménage en état de précarité, ne vaut que lorsque

le logement a bénéficié d'une subvention à 100 %.

Donc, lorsque le logement est financé dans le rapport 50/50, subvention prêt, il peut être donné en location à un ménage disposant de revenus autres que revenus modestes.

En fin de compte, il faut reconnaître que, malgré les contraintes qu'il induit, le mécanisme des avances remboursables et des subventions est attractif et le volume des crédits engagés jusqu'ici par le Fonds du logement le prouve, plus de 8,2 millions d'euros.

M. le Président. La parole est M. Fourny.

M. Fourny (cdH). J'entends la réponse de M. le Ministre, qui me laisse vraiment sceptique par rapport à la problématique de la limitation du pourcentage au niveau des loyers. Je pense qu'il faudrait évaluer la mesure dans le temps, mais je crains vraiment que cela cause un problème.

M. Nollet, Ministre du Développement durable et de la Fonction publique. Deux choses. Un, c'était plus sévère encore par le passé parce que, pour l'instant, on est passé sur un système 50/50 et donc, les 50 % tombent déjà et deux, surtout cette mesure que vous estimez sévère ne vaut que pour les cas où il y a subvention à 100 %. Dans les autres cas, où on est au 50/50, cela ne vaut pas. C'est juste qu'à ce moment-là, je pense que vous étiez au téléphone, je préférerais vous le redire.

M. Fourny (cdH). Je vous remercie pour la clarification.