



## Note d'orientation sur la réforme du secteur du logement public

### AVIS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNION DES VILLES ET COMMUNES DE WALLONIE

#### SYNTHESE

Le Gouvernement wallon a adopté en première lecture une note d'orientation portant sur la politique du logement public en Wallonie.

Il convient tout d'abord de souligner la volonté du Gouvernement wallon de réformer le logement public en Wallonie en assurant, pour les sociétés de logement de service public, une plus large autonomie, que ce soit en termes de fonctionnement ou d'attributions, et en permettant ainsi au secteur d'améliorer son efficacité et son rôle de bailleur social au bénéfice des locataires et candidats-locataires.

Cette volonté se traduit notamment par :

- La **création d'un droit de tirage en matière d'ancrage**. Il s'agit d'une avancée positive en termes d'autonomie pour les opérateurs, pour autant que tout encadrement restrictif soit levé (circulaire fixant les priorités régionales, analyse d'opportunité réalisée par l'administration,...). Un rôle accru serait confié aux SLSP tant pour l'élaboration des plans que pour l'opérationnalisation. La réalisation de plan d'ancrage par un autre opérateur que la SLSP devrait d'ailleurs être justifiée et autorisée par le Gouvernement wallon, ce qui nous paraît difficilement acceptable.
- Le **renforcement des moyens dévolus à l'ancrage à l'horizon 2017** est accueilli positivement. On déplorera toutefois l'**étalement des moyens liés à l'ancrage 2014-2016** sur quatre ans.
- La **simplification de la tutelle en matière de marchés publics** pour les SLSP et la volonté de faire évoluer le rôle de la SWL en matière de tutelle immobilière. Cette avancée est accueillie favorablement par le secteur.
- Une **meilleure mixité sociale** au sein du parc de logements publics en permettant de déterminer des **priorités locales en matière d'attributions** afin de répondre aux spécificités locales et de trouver de meilleures réponses sur le terrain face aux urgences sociales notamment. Ainsi, Il est proposé de modifier les conditions de revenus à l'accès au logement public en gardant un plafond au-delà duquel le logement public reste inaccessible. Les logements resteraient majoritairement attribués aux catégories des ménages les plus fragilisés. On regrette toutefois que le nombre de logements attribués à des ménages à revenus « moyens » soit fonction du taux de logements publics de chaque commune et limité à maximum 20 % des attributions.
- La **diversification des activités des SLSP**. De nombreuses actions sont proposées pour appuyer cette diversification (SICAFI, acquisition-cession de gestion, vente de logement, location-acquisition, démembrement de propriété, etc.). L'Union des Villes et Communes de Wallonie rappelle que ces opérations doivent impérativement tendre *in fine* à l'équilibre financier des SLSP.

- La **réforme du calcul du loyer social**. Comme proposé par les SLSP, ce calcul serait basé sur une valeur standardisée de laquelle serait déduite une série d'abattements prenant en compte la situation des locataires et en particulier ses revenus. Le plafond fixé à 20 % des revenus du ménage serait maintenu pour les revenus précaires et modestes. En outre, le nouveau calcul du loyer ne s'appliquerait qu'aux nouveaux contrats. Le maintien d'un plafond à un tel niveau et ce champ d'application limité tempèrent, voire minimisent, l'impact positif de la future réforme en terme de recette globale des SLSP.

Pointons également que la note d'orientation **confirme l'objectif de 10% de logements publics par commune** et la volonté du Gouvernement de **sanctionner les communes 'non volontaristes'**. Il sera ainsi donné une meilleure assise à l'arrêté 'Sanctions'. Ni les cas pouvant donner lieu à sanctions, ni les montants ou la procédure ne sont évoqués dans note d'orientation.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie regrette toutefois qu'une plus grande attention ne soit pas portée à la situation financière des SLSP, lesquelles manquent cruellement de moyens pour assurer l'ensemble des missions qui leur sont dévolues, notamment en matière de rénovation du parc de logement public. L'Union des Villes et Communes de Wallonie craint à ce titre grandement pour la pérennité du secteur et la poursuite de ses missions, essentielles, et tient à cet égard à **insister sur la nécessité de:**

- **concourir par tous les moyens adéquats à améliorer l'équilibre financier des sociétés** de logement de service public, afin de leur permettre de continuer à assurer leurs missions au bénéfice des locataires et candidats-locataires;
- **créer plus de logements publics**, en assurant un maintien et un renforcement conséquent de l'ancrage, et en améliorant les conditions de financements des logements publics afin de les rendre soutenables financièrement ;
- assurer la **mise à disposition de moyens financiers** aux SLSP afin de **rénover le logement public**, et singulièrement pour mettre fin par la rénovation lourde, à l'occupation de logements publics considérés comme non louables, et à la discrimination énergétique des locataires au regard de l'état du parc de logements;
- assurer une **réelle simplification administrative** par des allègements conséquents de la tutelle sur les SLSP dans les autres domaines que ceux liés à l'ancrage et aux marchés publics.

Adoptée en 1<sup>re</sup> lecture par le Gouvernement wallon en sa séance du 9 juillet 2015, la note d'orientation portant sur la réforme du secteur du logement public aborde un ensemble de mesures fondamentales et d'orientation qui fonderont l'action du Gouvernement en matière de logement public, et singulièrement en ce qui concerne les sociétés de logement de service public (SLSP), principalement concernées par les mesures envisagées.

Selon cette note d'orientation, l'ensemble des propositions qu'elle contient vise « à :

- *Accélérer les investissements en simplifiant les procédures ;*
- *Permettre aux sociétés de travailler avec une autonomie accrue encadrée ;*
- *Assurer un financement pérenne au secteur.*

(...)

*Les politiques de lutte contre la pauvreté et l'accès à un logement décent ont également guidé les pas de cette réforme » (N.O., p.28).*

## ANALYSE GLOBALE DE LA NOTE D'ORIENTATION

L'Union des Villes et Communes de **Wallonie salue la volonté du Gouvernement wallon de réformer le logement public** en Wallonie en assurant, pour les sociétés de logement de service public, une plus large autonomie, que ce soit en termes de fonctionnement ou d'attributions, et en permettant ainsi au secteur d'améliorer son efficacité et son rôle de bailleur social au bénéfice des locataires et candidats-locataires.

L'Union ne peut donc que saluer avec intérêt l'ambition du Gouvernement de:

- créer un droit de tirage en matière d'ancrage et de simplifier les procédures liées à l'ancrage;
- renforcer les moyens dévolus à l'ancrage à l'horizon 2017;
- simplifier la tutelle en matière de marchés publics pour les SLSP et de faire évoluer le rôle de la SWL en matière de tutelle immobilière;
- assurer une meilleure mixité sociale au sein du parc de logements publics et de permettre de déterminer des priorités locales en matière d'attributions afin de répondre aux spécificités locales et de trouver de meilleures réponses sur le terrain face aux urgences sociales notamment;
- assurer la diversification des activités des SLSP afin d'améliorer leur équilibre financier;
- réformer le loyer social sur base d'une valeur standardisée de laquelle serait déduite une série d'abattements prenant en compte la situation des locataires.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie **regrette toutefois qu'une plus grande attention ne soit pas portée à la situation financière des SLSP**, lesquelles manquent cruellement de moyens pour assurer l'ensemble des missions qui leur sont dévolues, notamment en matière de rénovation du parc de logements publics. L'Union des Villes et Communes de Wallonie craint à ce titre grandement pour la pérennité du secteur et la poursuite de ses missions, essentielles, et tient à cet égard à insister sur la nécessité de:

- concourir par tous les moyens adéquats à améliorer l'équilibre financier des sociétés de logement de service public, afin de leur permettre de continuer à assurer leurs missions au bénéfice des locataires et candidats-locataires;
- créer plus de logements publics, en assurant un maintien et un renforcement conséquent de l'ancrage, et en améliorant les conditions de financements des logements publics, afin que les opérations de construction de logements publics n'entraînent plus la création d'un déficit structurel au niveau financier pour les SLSP. A cet égard, nous insistons, au vu notamment du nombre de candidats-locataires, pour que l'ambition du Gouvernement wallon de créer 6.000 logements publics soit effective et prenne en compte l'ensemble des opérations effectuées par les SLSP (vente, destruction vs construction, rénovation lourde remettant des biens inhabitables sur le marché locatif). Il s'agit à notre estime d'avoir l'ambition de créer 6.000 logements nets d'ici à la fin de la législature;
- assurer le maintien et le renforcement de l'ancrage local du logement, en affirmant la compétence première des communes et complémentaire des SLSP et des CPAS en matière de logement public, et en assurant le renforcement de leur autonomie, dans le cadre d'objectifs régionaux proportionnés et adéquatement répartis à l'échelle locale;
- assurer la mise à disposition de moyens financiers aux SLSP afin de rénover le logement public, et singulièrement pour mettre fin par la rénovation lourde à la l'occupation de logements publics considérés comme non louables, et à la discrimination énergétique des locataires au regard de l'état du parc de logements;
- assurer une réelle simplification administrative par des allègements conséquents de la tutelle sur les SLSP dans les autres domaines que ceux liés à l'ancrage et aux marchés publics, et par une application de la nouvelle méthode de calcul des loyers à l'ensemble des baux;
- assurer que les mécanismes proposés en matière de diversification des activités des SLSP (acquisition-cession de logement, construction-vente, location-acquisition, etc.) permettent

à celle-ci d'améliorer, par ces biais, leur équilibre financier. A cet égard, l'Union des Villes et Communes de Wallonie s'inquiète des conditions de rentabilité présagées dans la note d'orientation et demande au Gouvernement de veiller à ce que ces opérations de diversification assurent le maintien dans le temps des logements créés dans le logement public, afin de ne pas mobiliser des moyens financiers publics conséquents pour des durées de mise à disposition trop brèves ou sans bénéfice de la propriété des investissements.

## ANALYSE DETAILLEE DES PROPOSITIONS

### 1. Ancrage communal : vers un Fonds d'investissement du logement public

Selon la note d'orientation, le mécanisme de financement de l'ancrage évoluerait selon un **système de droit de tirage** au travers de la mise en place, à l'égard des SLSP, d'un Fonds d'investissement du logement public. Ce fonds serait dévolu sous la forme de subsides.

L'utilisation de ce fonds viserait la **création de logement**, soit par de la construction de nouvelles habitations, qui serait encouragée, soit par la rénovation lourde. Ce choix appartiendrait à la SLSP.

La répartition de ce fonds aurait lieu « *sur base des critères pratiqués actuellement, liés aux besoins de la population locale, à l'offre locative publique et à une répartition équilibrée des efforts sur l'ensemble du territoire wallon* » (N.O., p.33). L'enveloppe globale serait ainsi **répartie par commune**. Cependant, « *un rôle accru serait confié aux SLSP dans le cadre de la proposition aux communes du volet public de l'ancrage communal et de l'élaboration des plans d'investissement* » (N.O., p. 33). En outre, les SLSP seront chargées d'**opérationnaliser** les projets avalisés. Précisons toutefois que, « *sur acceptation du Gouvernement dans le cadre de l'approbation des plans d'ancrage, dans des cas particuliers justifiés par les autorités communales, un autre opérateur que la SLSP pourra se substituer ou compléter ce rôle de bras armé des opérations communales* » (N.O., p.33 et 36).

La procédure de fonctionnement proprement dite serait inspirée du Fonds Régional pour les Investissements Communaux (FRIC). Notons qu'une **circulaire reprenant les priorités politiques régionales** et destinée à « *assurer une cohérence régionale* » serait maintenue. La SWL et la DGO4, à qui seront soumis les plans d'investissement, seront par ailleurs chargées de s'assurer de l'adéquation du plan par rapport aux impositions régionales. La liquidation des montants, pour les plans approuvés, devrait cependant se faire de manière automatique et les contrôles a posteriori.

Ce nouveau mécanisme de financement serait d'application pour un ancrage 2017-2020, le passage d'une logique triennale à une logique quadriennale pour l'ancrage 2014-2016 étant confirmé en vue de réaliser une économie annuelle de 15 millions d'euros. Cet ancrage 2017-2020 porterait sur 195 millions d'euros. Précisons enfin que, « *afin de se réserver les moyens utiles au paiement de l'encours des ancrages antérieurs, ce paiement (= la liquidation des subsides) interviendrait lentement dans un premier temps, à raison de 5 millions par an, plus rapidement ensuite, avec un terme en 2024* » (N.O., p.36).

L'évolution du mécanisme de financement vers un **droit de tirage est accueillie, sur le principe, positivement**. En effet, elle concourt à une simplification administrative et permet, de par la prévisibilité du financement qu'elle entraîne, une programmation à moyen et long termes des investissements. Toutefois, pour atteindre cette efficacité, le mécanisme de droit de tirage doit être mis en place de manière adéquate, notamment en corrigeant pleinement les effets négatifs rencontrés dans la mise en œuvre de l'actuel système de subvention.

On rappellera tout d'abord que le montant actuel des subventions s'avère insuffisant pour un certain nombre d'opérations (construction d'un nombre réduit de logements publics pourtant adéquatement situés en centre urbain ; rénovation ou réhabilitation lourde d'immeubles situés en

plein centre-ville ou dont le caractère patrimonial est avéré, etc.). Ces opérations doivent à l'avenir pouvoir être inscrites dans le plan d'investissement en matière de logement public et ce, afin d'apporter enfin une solution durable à la mise en œuvre de ces actions prioritaires. Par conséquent, une **révision des plafonds liés au coût de l'opération doit impérativement avoir lieu**, à tout le moins en les adaptant de manière réaliste en fonction du type d'opération envisagée.

Le **montant de la subvention doit également être adapté** selon la rentabilité globale de l'opération compte tenu des frais de gestion, des charges d'entretien et des loyers escomptés. On ne peut que rappeler à cet égard que les sociétés de logement de services publics sont confrontées à un déficit global de plus de 115 euros par mois par logement et ce, d'après les projections récentes réalisées par l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Pour les nouveaux logements, ce chiffre monte à 288 euros en moyenne par mois.

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
<b>Recette Mensuelle</b>	<b>244,00</b>	<b>244,00</b>	<b>244,00</b>
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
<b>Coûts mensuels</b>	<b>-532,07</b>	<b>-351,21</b>	<b>-343,16</b>
<b>Résultat mensuel</b>	<b>-288,07</b>	<b>-107,21</b>	<b>-99,16</b>
<b>Résultat mensuel moyen (toutes catégories)</b>	<b>-115,91</b>		

Cela signifie qu'un nouveau logement aura généré, en 20 ans, une perte financière de plus de 65.000 euros, et ce au regard des montants ayant dû être empruntés pour assurer le paiement de la part locale non subsidiée de la construction et du niveau moyen des loyers. Ce déséquilibre doit être corrigé.

Afin d'assurer la meilleure prévisibilité en termes de gestion immobilière, il importe que le droit de tirage consiste en une **enveloppe financière par bénéficiaire** et non à un nombre de logements à construire tel que c'est le cas actuellement. Cette enveloppe doit pouvoir couvrir tant la création proprement dite de logements publics que les opérations préalables (acquisition de terrain, démolition, viabilisation du fonds). Ce droit de tirage, dont la répartition se ferait selon les critères pratiqués actuellement, doit en outre **bénéficier à l'ensemble du territoire wallon**, en ce compris les communes dont le taux de logements publics atteint ou dépasse l'objectif régional de 10 %.

Si la SLSP aura un rôle accru à l'avenir dans le cadre du volet public de l'ancrage et l'élaboration des plans d'investissement, celui-ci doit être réfléchi en **préservant la collaboration étroite existant entre les SLSP et les communes, sans remettre en cause le droit d'initiative de ces dernières** (soutien régional au conseiller logement communal, nécessité d'obtenir l'accord des instances communales pour tous projets proposés, appui des SLSP dans le cadre de l'élaboration des plans,...).

La répartition de l'enveloppe financière globale par commune ne doit pas empêcher **la mise en œuvre d'opérations sur une commune donnée, en utilisant les enveloppes financières de plusieurs communes couvertes par la même SLSP**. Ceci permettrait de mener une opération jugée prioritaire par les acteurs locaux et dépassant l'enveloppe liée à la seule commune où est situé le projet (création d'un grand nombre de logements, construction prioritaire de logements sur un terrain déjà viabilisé ou/et parce que la SLSP en a la maîtrise foncière, etc.). Dans ce cas, l'accord de l'ensemble des communes concernées serait évidemment indispensable et les

communes ayant ainsi vu épuisée « leur part » au profit d'une autre collectivité ne pourraient faire l'objet de sanction par la suite.

Le financement sous la forme d'un droit de tirage doit en outre être accompagné d'une **réelle simplification administrative**. Celle-ci s'oppose à la fixation d'**orientations régionales par circulaire**. Une réelle marge de manœuvre doit effectivement être laissée aux opérateurs locaux quant au choix des opérations en adéquation avec les circonstances locales.

L'analyse régionale des plans d'investissement réalisée par la DGO4 et la SWL, ainsi que l'approbation du Ministre, doit se limiter à une vérification du respect des normes législatives et réglementaires en vigueur (aménagement du territoire, urbanisme, salubrité,...) et ce, sur la base d'un dossier simplifié. Sauf à contrevenir au principe même d'un droit de tirage, il ne pourrait s'agir d'une appréciation par l'autorité régionale de l'opportunité des opérations projetées (détermination des besoins, typologie de logement, nombre de chambres, localisation...) comme c'est le cas actuellement. Le rôle de l'autorité de tutelle doit en outre être revu afin d'appuyer le plus en amont possible les démarches initiées par les SLSP.

Alors qu'il est prôné une volonté de simplification administrative, relevons qu'à l'inverse, il appartiendrait dorénavant aux communes de justifier et d'obtenir une autorisation gouvernementale pour réaliser une opération par un autre acteur local que la SLSP. Cette mesure nouvelle est inacceptable, notamment pour les cas où l'ensemble des acteurs locaux concernés ont marqué leur accord sur le choix de l'opérateur.

Enfin, nous ne pouvons que déplorer l'étalement des moyens liés à l'ancrage sur quatre années, ralentissant ainsi les efforts menés en vue de satisfaire les besoins en termes de logement public en Wallonie. Nous saluons, enfin, l'augmentation des moyens dévolus à la construction de logement public à l'horizon 2017 et plaidons pour une amplification des moyens dévolus à la politique de l'ancrage dès que la Région disposera des moyens utiles pour ce faire.

## 2. Objectif de 10 % de logement public par commune

La note d'orientation rappelle l'**objectif de 10% de logements publics par commune**. Le Gouvernement wallon estime qu'il y a, « *dans le chef des communes n'ayant pas atteint cet objectif, une volonté très variable de mettre en place les moyens permettant de tendre vers ces 10 %. La volonté de soutenir celles qui s'y attèlent et de sanctionner/inciter les autres reste inchangée* » (N.O., p.24). Les communes volontaristes échapperaient ainsi à une éventuelle sanction « Ancrage ».

On rappellera qu'actuellement deux dispositifs existent en la matière:

- Le **fonds des communes**, dont la « tranche stock » de la dotation logements publics bénéficie actuellement aux seules communes dont le ratio logements publics ou subventionnés est supérieur ou égal à 10 % ; les communes n'atteignant pas ce ratio peuvent obtenir une part de la « tranche bonus » à condition d'inscrire dans leur programme d'ancrage un certain nombre de logements jugés éligibles par le Gouvernement wallon ;
- **L'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013** établissant des mécanismes de sanctions spécifiques en matière d'ancrage liés au droit de tirage, au retard ou abandon de l'exécution de projet ou encore à la prise en gestion de logement (arrêté « sanction »).

Concernant le Fonds des communes, la note d'orientation pointe la perte par certaines communes du bénéfice de cette tranche stock en raison notamment d'une augmentation du parc de logements privés. En outre, d'après la note d'orientation, « *des communes entrent des projets dans le cadre du plan d'ancrage, sans réelle volonté de construire de nouveaux logements, uniquement pour accéder à la tranche bonus* » (N.O., p. 26). La note d'orientation propose ainsi « *de mener une réflexion sur le dispositif actuel* » du Fonds des communes (N.O., p. 26). Aucune autre précision n'est apportée.

Concernant l'arrêté « Sanctions », le Gouvernement reconnaît les incertitudes juridiques de la version actuelle du dispositif. Ainsi, il est proposé de repenser l'arrêté « **afin d'asseoir le mécanisme des sanctions tout en ne pénalisant pas les communes volontaristes** » (N.O., p. 26). Ni les cas pouvant donner lieu à sanctions, ni les montants ou la procédure ne sont évoqués dans la note d'orientation. Il en est de même de l'application effective de l'arrêté, étant entendu qu'une application avec effet rétroactif d'un arrêté ainsi modifié serait critiquable d'un point de vue légal.

L'atteinte de l'objectif de 10 % par commune se doit impérativement d'être **mise en œuvre de manière progressive et proportionnée en fonction des moyens locaux et du soutien financier réservé pour ce faire par la Wallonie**. En outre, il doit s'accompagner d'une amélioration des outils existants en vue de concourir réellement au développement du logement public (charge d'urbanisme visant la construction de logement public par exemple).

Notons qu'il importe de tenir compte, dans le cadre de la détermination des objectifs en termes de constructions, de l'ensemble des logements créés par les acteurs publics locaux, qu'ils aient été subsidiés ou non (logements d'urgence, logements tremplins, etc.). Rappelons également que la définition d'objectifs à l'échelle du territoire communal ne doit en aucun cas exclure la possibilité pour les communes d'établir sur base volontaire des partenariats avec d'autres pouvoirs locaux dans le cadre de leur programme d'ancrage.

L'absence de sanction pour les communes dont l'insatisfaction aux objectifs régionaux ne leur est pas imputable est indispensable et permet d'éviter les inconvénients majeurs générés par une application stricte de l'arrêté sanctions. La volonté du Gouvernement wallon en ce sens doit être soulignée. Il reviendra au pouvoir sanctionnateur de permettre à la commune de faire part, dans un délai raisonnable, des circonstances locales justifiant cette situation. Tout prélèvement régional imposé par la suite devra également être accompagné d'une justification claire et explicite de la part de la Région.

Si la sanction doit être dissuasive, elle doit cependant rester **proportionnée** aux objectifs poursuivis, notamment quant à son montant. A ce titre, la sanction ne pourrait être cumulée d'un programme d'ancrage à l'autre. Il importe également que le **produit des sanctions soit affecté à un fonds** destiné exclusivement à soutenir la création de logements publics par les pouvoirs locaux.

Enfin, **l'indépendance de la chambre de recours** instituée doit être garantie, notamment en assurant un parfait équilibre entre les représentants des pouvoirs locaux et de l'autorité régionale.

Quant au Fonds des communes, on précisera que la prise en compte exclusive du nombre de logements éligibles inscrits dans le programme d'ancrage ne permet pas de concourir à l'objectif régional de sanctionner les communes « non volontaristes ». En effet, les abandons éventuels de projets, ainsi que leur motivation, ne sont actuellement pas pris en compte dans le calcul de la dotation logements publics.

### 3. Le Fonds régional de solidarité (SLSP)

Selon les articles 172 et 173 du CWLHD, le Fonds de solidarité, alimenté par les SLSP et par une dotation régionale, est destiné à aider les sociétés en difficulté. Il doit être réparti « *en fonction du nombre de locataire en état de précarité et à revenus modestes que les sociétés comptent et en fonction de critères structurels fixés par le Gouvernement wallon* ». Dans la pratique actuelle, la répartition du fonds s'établit sur la base d'un calcul complexe étroitement lié aux paramètres déterminant le loyer social (loyer de base, loyer réel, coefficient x1 et x2,...).

Dans le cadre de la réforme du calcul du loyer, la note d'orientation estime qu'une « *réflexion doit donc être mise en place sur le fonds de solidarité visé à l'article 172 du CWLHD à la lumière d'une*

**vision sur la personne** avec un soutien aux SLSP ayant une contribution sociale plus forte. Partant de ce qui précède, la prise en compte comme critère de **répartition du fonds d'une forme de « delta loyer à compenser »** (par exemple, le loyer perçu pour le logement mis à disposition des catégories de revenus 1 et 2 par rapport au loyer moyen des SLSP) sera évalué. La part de chaque société dans le fonds serait évolutive » (N.O., p.34).

La réforme du Fonds de solidarité s'avère essentielle, au vu de la révision du calcul du loyer et de la complexité du mécanisme. La répartition future du fonds, envisagée exclusivement à la lumière d'une vision sur la personne, est cependant à déplorer. Une **réflexion plus globale, menée en concertation avec les SLSP, devrait effectivement être mise en place** afin d'identifier et d'évaluer l'ensemble des critères opportuns pouvant concourir à un nouveau mécanisme de solidarité (critères liés à la gestion, aux caractéristiques du parc immobilier, etc.).

Concernant la répartition du fonds sur base d'un critère relatif à une forme de « *delta loyer à compenser* », rappelons tout d'abord que, d'après les projections réalisées par l'Union des Villes et Communes de Wallonie, le déficit annuel moyen par logement s'élève à près de 1.400 euros, en tenant compte des frais de gestion, des besoins de financement pour l'entretien curatif et préventif et le provisionnement pour la rénovation lourde périodique. Ce déficit doit être résorbé par la combinaison d'une réforme globale du calcul du loyer social, d'une révision du mécanisme de subventions à la construction et la rénovation et, pour le surplus, d'une **dotatation exclusivement régionale octroyée directement aux SLSP, en fonction de leur parc locatif respectif, compensant le « delta loyer » restant.**

Or, le Fonds de solidarité est envisagé comme une répartition de moyens financiers, issus pour partie des SLSP, et ce afin de lisser les disparités existantes entre elles. Par conséquent, la réforme du Fonds de solidarité n'exclut aucunement la nécessité de mettre en place une compensation régionale « delta loyer » réclamée de longue date par le secteur. **Le Fonds de solidarité (fondé sur des critères définis en concertation avec le secteur) doit donc coexister avec une allocation régionale spécifique visant à compenser le « delta loyer ».**

#### 4. Mobilisation de l'épargne privée

La note d'orientation aborde brièvement ce point. Elle propose deux mesures:

- « D'examiner la **faisabilité de mobiliser l'épargne privée** en faveur du logement public et privé conventionné (SICAFI, etc.) » (N.O., p.37) ;
- « D'envisager de permettre à chaque citoyen d'acquérir un logement public, le mettre en gestion auprès d'une SLSP, lequel bénéficierait, en contrepartie, d'un retour sur investissement garanti (dont la hauteur devra être évaluée), qui serait plus attractif que le taux de rendement des livrets d'épargne ». L'acquéreur devra s'engager à la **mise à disposition du bien acquis pendant 10 ans à la SLSP**. Quant à la gestion locative du bien, elle serait « assurée par la SLSP qui assumera donc les risques liés à l'entretien, à une éventuelle défaillance financière du locataire ou une possible inoccupation » (N.O., p. 37).

Sur la mobilisation de l'épargne privée, il y a lieu de relever que celle-ci s'inscrit dans la lignée des revendications portées par le secteur au travers du Mémoire Logement de l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Il conviendra notamment d'être attentif, quant à l'opérationnalisation du dispositif, aux conditions d'utilisation des montants mobilisés et à l'équilibre financier des opérations menées par les SLSP.

Concernant l'encouragement des citoyens à confier la gestion de leur bien, récemment acquis, aux SLSP, on soulignera que certains incitatifs à la prise en gestion existent déjà (allocation, prêts et subsides), mais ne sont pas accessibles, dans les faits, en cas de prise en gestion de biens par les SLSP. Avant tout chose, il importe donc de rendre ces mécanismes incitatifs opérationnels.

Promouvoir dans le chef des particuliers l'« **acquisition-cession de gestion** » au moyen d'une plus-value sur investissement constituerait un nouveau dispositif incitatif qui pourrait s'avérer intéressant. **L'équilibre financier de l'opération doit cependant être garanti dans le chef des SLSP.** Les charges liées notamment au taux d'intérêts garantis, aux frais de gestion et aux relogements des locataires à l'issue du contrat de prise en gestion devront obligatoirement être compensées par l'autorité régionale, compte tenu du loyer pouvant être escompté par la SLSP et des risques qu'elle sera tenue de supporter (vide locatif, impayés, etc.).

## 5. Calcul du loyer social

La note d'orientation évoque la future méthode de calcul du loyer applicable aux logements gérés par les SLSP. Cette méthode est directement inspirée des discussions menées au sein du groupe de travail initié par le Comité stratégique (SWL-UVCW).

Ainsi, une **valeur standardisée** serait déterminée sur la base d'une constante liée à ses caractéristiques propres du logement (typologie, nombre de chambres, vétusté, éléments de confort, etc.). **Au départ de cette valeur, le loyer social serait déterminé en fonction de la catégorie de revenus du ménage.**

Selon la note d'orientation :

- « - Pour le ménage à revenus précaires : le loyer réclamé sera équivalent à un pourcentage de la valeur standardisée du logement (sans préjudice d'un plafonnement lié aux revenus) ;
- Pour le ménage à revenus modestes : le loyer réclamé sera variable en fonction de la hauteur des revenus du ménage. Plus les revenus du ménage sont bas, plus l'abattement calculé (l'aide accordée) sera élevé (sans préjudice d'un plafonnement lié aux revenus) ;
- En ce qui concerne le ménage à revenus moyens : le loyer réclamé sera équivalent au montant de la valeur standardisée du logement » (N.O., p.50).

Le **plafond fixé à 20 % des revenus du ménage est donc maintenu** pour les revenus précaires et modestes. En outre, le nouveau calcul du loyer ne **s'appliquera qu'aux nouveaux locataires** entrants ainsi qu'aux locataires ayant introduit une demande de mutation volontaire.

Concernant l'abattement lié à la déduction d'un montant forfaitaire par enfant à charge, celui-ci serait appliqué aux mêmes conditions qu'actuellement. Enfin, différentes pistes proposées par le secteur seront examinées concernant la récolte des informations nécessaires à la révision annuelle du loyer.

La nouvelle méthode de calcul du loyer rencontre la volonté de simplifier le calcul du loyer, au départ d'une valeur standardisée, d'où seraient déduits des abattements, et répond à ce titre aux revendications émises par le secteur. On soulignera que la valeur standardisée doit d'une part tenir compte d'**éléments objectifs**, facilement identifiables et en nombre limité et d'autre part octroyer la **possibilité pour la SLSP d'adapter à la marge cette valeur** en fonction de paramètres objectivables, mais difficilement quantifiables (localisation d'un bien, attractivité locale,...).

Si la réforme des loyers pouvait en théorie avoir un impact positif sur la situation financière des SLSP, cet **impact positif est grandement tempéré, voire minimisé, par la seule application de la réforme aux nouveaux baux et le maintien du plafonnement des loyers** pour les revenus précaires et modestes.

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 loué.

La limitation de la réforme aux seuls nouveaux baux fait en outre reculer les perspectives financières positives et notables de plusieurs décennies et contrevient à tout objectif de simplification administrative, de solidarité et d'équité entre les locataires, et ce, sur base de la seule date d'entrée dans le logement.

La concomitance de plusieurs méthodes de calcul du loyer, appliquées en fonction de la date de la conclusion du contrat de bail, constitue une difficulté majeure en termes d'application de la réforme pour les SLSP.

La réforme du calcul du loyer doit également **inclure une réflexion sur la définition même des « revenus du ménage »**. L'inclusion des allocations familiales, comme c'est le cas dans d'autres volets de la politique publique du logement, ainsi qu'une meilleure prise en compte des revenus de l'ensemble des membres du ménage (cohabitation avec un ascendant,...) doivent pouvoir être envisagée. Cette réflexion doit être portée de manière large et toutes modifications qui en découlerait doit viser tant les baux actuels que futurs.

Enfin, la volonté d'immuniser les baux actuels de toute réforme semble également impliquer d'hypothéquer tout correctif aux loyers anormalement bas. Or ceux-ci constituent des situations totalement intenables en termes de gestion publique. Une réponse adéquate doit impérativement être apportée pour l'ensemble de ces situations.

## 6. Diversification des opérations immobilières (SLSP)

Pour rappel, au travers de la DPR, le Gouvernement wallon entendait « *assurer l'équilibre financier des SLSP par une diversification des opérations immobilières* » (DPR 2014-2019, p.64). La note d'orientation rappelle cette volonté d'encourager cette diversification, dans le respect de la réglementation en matière d'aides d'état. Elle liste en outre les types d'opérations concernées et, le cas échéant de manière parfois peu précise, les mesures et actions envisagées pour les accompagner.

Citons ainsi, la volonté :

- De « *faciliter la mobilisation des **réserves foncières*** » (N.O., p. 40). Aucun autre développement n'est toutefois apporté à ce point.
- D'étudier une politique de **vente des logements inoccupés des SLSP** qui nécessitent une rénovation lourde que les sociétés « *ne peuvent pas toujours assumer par manque de moyens (financiers, en ressources humaines, etc.)* » (N.O., p. 40). Ces logements seraient vendus prioritairement aux ménages en état de précarité, dans une optique d'accès à la propriété pour tous, avec le soutien de crédits hypothécaires sociaux du FLW et de la SWCS.
- De redéfinir de **nouvelles catégories de revenus** afin de faciliter la vente de logements neufs par les SLSP.
- De promouvoir le **démembrement de propriété** (tel que le Community Land trust) afin « *d'optimiser le patrimoine et d'accroître l'accès à la propriété des ménages* » (N.O., p. 40). Aucune autre précision n'est apportée par la note d'orientation sur ce point.
- De réserver une attention particulière à la **location-acquisition**. Il s'agirait d'une location couplée à une option d'achat qui, soutenue par des crédits hypothécaires à taux attractifs constituerait pour les « *ménages en difficulté, une voie facilitatrice pour l'accession à la propriété du logement. Pendant la durée du bail, nécessairement long, le ménage-locataire d'un logement public s'acquittera de son loyer et d'une quote-part constitutive, auprès de la SLSP, d'une partie du capital nécessaire à l'acquisition en fin du bail* » (N.O., p.41).
- D'examiner les pistes permettant « *une **mutualisation de ressources** au sein d'une ou plusieurs structures (groupement d'intérêt économique par exemple). Cette réflexion devra s'inscrire dans une logique d'action immobilière publique à l'échelle des bassins de vie* »

(N.O., p.42). Ceci ayant pour objectif de parvenir à la réussite d'activités de promotions immobilières portées par les SLSP seules.

- De mettre en œuvre une politique plus dynamique de **PPP**. Pour ce faire, la note d'orientation prévoit de « *procéder à un inventaire des terrains urbanisables dont disposent les pouvoirs publics wallons (SWL-SLSP et éventuellement communes et CPAS). Avec l'objectif qu'une partie de ce « catalogue des terrains » puisse être, avec l'accord de leur propriétaire, soumis à un marché public de promotion visant à associer le secteur de la construction à un plan important de création de logements de qualité à prix abordables* » (N.O., p.42). En outre, au départ d'expériences concluantes, des modèles de PPP seront mis à disposition des SLSP.

La volonté de promouvoir la diversification des opérations immobilières est accueillie positivement. Si certaines sociétés se sont déjà lancées dans des opérations inédites, notamment au travers de **partenariat public-privé**, le développement de ces expériences concluantes gagnerait à être promu. Par conséquent, la volonté de mettre à disposition des SLSP des modèles nationaux voire internationaux de PPP est accueillie favorablement.

Parmi les autres mesures proposées par la note d'orientation, la **vente de logements à des ménages en état de précarité** permettrait d'apporter des liquidités aux SLSP, tout en assurant la valorisation des logements et en permettant à ces ménages d'accéder à la propriété, objectif partagé par un grand nombre de citoyens pour la sécurité que l'appropriation semble apporter.

Toutefois, les logements inoccupés et vétustes nécessiteront, de la part de leur acquéreur, une certaine expertise et de réelles connaissances en matière immobilière en vue de mettre en œuvre les rénovations lourdes nécessaires. Des surcoûts sont généralement à prévoir pour ce type de travaux et seront totalement inévitables à défaut d'une l'évaluation correcte dès l'entame du chantier et d'un suivi régulier et éclairé des travaux. Ces coûts s'ajouteront aux charges liées à la propriété (taxes, précompte immobilier,...).

Par conséquent, la vente de logement vétuste à des ménages précaires, si elle apporte des moyens financiers aux SLSP, risquerait de pousser les acquéreurs vers le surendettement, voire une dégradation du logement occupé par le locataire. Une large **réflexion doit être menée quant au type d'acquéreur potentiel qui bénéficierait de ce futur dispositif et un accompagnement spécifique doit être mis en place** à leur égard. Dans l'hypothèse où cet accompagnement impliquerait la SLSP, cette réflexion doit être menée en concertation avec le secteur et les moyens nécessaires qui seraient à investir par les sociétés devraient être compensés par l'autorité régionale.

En outre, l'accession à la propriété par les particuliers se réaliserait au travers de prêt hypothécaire à taux réduit. Il convient d'être prudent quant à l'opportunité d'une telle mesure. En effet, **si le coût régional d'un crédit à taux réduit, couplé à d'autres types d'aides régionales (primes énergie,...), équivaut à celui devant être investi par la SLSP pour rénover le bien vétuste, il convient d'éviter la perte d'un logement public**, qui bénéficie par définition à l'ensemble de la collectivité. Dans ce cas, l'octroi d'un subside à la SLSP pour la rénovation du bien devrait constituer une alternative possible à la vente du logement, sans impact financier supplémentaire pour la Région wallonne.

Enfin, la **promotion du démembrement de propriété** pourrait répondre à des besoins de maîtrise foncière et, dans les zones à forte évolution foncière, permettrait de récupérer une partie des plus-values réalisées par les particuliers en cas de revente de leur logement. L'usage de ces outils doit être encouragé et envisagé comme alternative supplémentaire à une série d'opérations (construction-vente, etc.). A noter toutefois que ces opérations innovantes de démembrement de propriété doivent faire l'objet d'un accompagnement spécifique et d'un soutien financier wallon couvrant l'ensemble des frais d'études, l'acquisition et la valorisation des terrains.

Il apparait en outre que la mobilisation foncière en matière de logement public doit faire l'objet de développements importants pour assurer la poursuite des activités de construction de logement public.

## 7. Prise en gestion de bâtiment privé et complémentarité des SLSP avec les AIS

La note d'orientation envisage de distinguer :

- Les **territoires non couverts par une AIS**. Pour ceux-ci, il est évoqué que « *le dispositif incitatif destiné aux AIS soit étendu aux SLSP qui gèrent des logements publics sur des communes non couvertes par une AIS* » (N.O., p. 41). Sont ici visées les **subventions de fonctionnement** dont bénéficient les AIS. Notons toutefois que la note d'orientation propose par ailleurs d'évaluer le système des subventions et prêts aux OFS (et donc des AIS).

En outre, toujours pour ces territoires, le Gouvernement souhaite **encourager la création d'une AIS par le biais d'une SLSP**. Pour la note d'orientation, « *l'objectif sera de donner au dispositif une dimension d'échelle susceptible de donner un réel essor à la prise en gestion de logements privés par les opérateurs publics, afin de les mettre à la disposition des ménages en demande d'un logement aidé. Par ailleurs, ce rapprochement devra faire l'objet de concertation approfondie avec le secteur* » (N.O., p. 56).

- Pour les **parties du territoire déjà couvertes par une AIS**, des synergies entre acteurs du logement seront encouragées afin de tirer profit de la complémentarité entre les SLSP et les AIS.

Enfin, concernant spécifiquement les AIS, le Gouvernement wallon prévoit que « *la SWL et le FLW seront consultés quant à l'opportunité et à la possibilité de soumettre les AIS à une même tutelle que celle des SLSP, exercée par la SWL. Une réflexion de la SWL et du FLW sera également sollicitée quant à l'opportunité et à la possibilité d'une forme d'harmonisation du calcul des loyers* » (N.O., p. 58).

Le développement de mécanismes de prise en gestion par les SLSP, autorisée par le Code wallon du logement et de l'habitat durable depuis plusieurs années, est un outil intéressant en termes de diversification des opérations immobilières. On soulignera toutefois que l'arrêté de 2013 prévoyant la possibilité pour les particuliers de bénéficier de subsides et prêts en cas de cession de gestion à une SLSP n'est pour l'heure pas opérationnel. Il conviendrait dès lors de **rendre l'arrêté existant opérationnel afin d'inciter clairement au développement du mécanisme de prise en gestion**. Il en est de même de l'arrêté prévoyant un système d'allocation.

**L'extension des subsides de fonctionnement** bénéficiant aux AIS et aux SLSP est une avancée significative et positive dans la promotion de ces opérations. Celle-ci permettra aux SLSP de rendre le mécanisme attractif pour les particuliers tout en garantissant l'équilibre financier de leurs opérations.

Dès lors que la mission de prise en gestion est autorisée et déjà réalisée par certaines SLSP et que les subsides et soutien régionaux dévolus aux AIS seraient effectivement étendus aux SLSP, l'encouragement à la constitution d'une AIS par les SLSP peut surprendre. Il pourrait **s'avérer plus opportun de renforcer les incitants afin que les SLSP développent le cas échéant ces missions en leur sein, plutôt que de les inciter à créer de nouvelles structures**.

Enfin, dans l'hypothèse d'une imposition d'une méthode unique de calcul du loyer et/ou de critère d'attribution du logement pris en gestion, des recommandations devraient être mises à disposition des SLSP afin de leur permettre d'assurer l'équilibre financier de leur opération notamment quant à la contrepartie pouvant être offerte au propriétaire du bien.

## 8. Réforme des règles d'attribution (SLSP)

La note d'orientation ambitionne de redéfinir les règles du système d'attribution actuel au travers de six axes clés.

### a. Redéfinir le concept de « logement public »

Au vu de favoriser la lisibilité du système et de donner une image positive des activités réalisées par les SLSP, la note d'orientation propose de rassembler l'ensemble des logements gérés par les SLSP sous la **dénomination de « logement public »**. Cette simplification aurait notamment pour but de transformer une « vision par la brique » par une « **vision par la personne** ». Ce serait ainsi l'occupant potentiel qui définirait l'affectation du logement et plus la subvention.

L'objectif recherché par cette nouvelle dénomination devait permettre de supprimer, à terme, la dénomination spécifique de certains logements pour favoriser cette « catégorisation par la personne », ce qui rencontre pleinement les attentes de notre association.

### b. Redéfinir les conditions d'accès au logement public.

Pour limiter notamment les vices liés aux « pièges à l'emploi » et les effets négatifs de la fourchette trop étroite dévolue aux revenus moyens. Il est proposé de **modifier les conditions de revenus à l'accès au logement public en gardant (v. DPR) un plafond de revenus au-delà duquel le logement public reste inaccessible**.

Il est également proposé d'assouplir la règle de « non-propriété », notamment en permettant la « **mise en gestion** » **d'un bien en contrepartie de l'accès au logement public**.

La suppression des conditions d'accès aux logements mis en location par les SLSP constituait l'une des propositions fortes de l'UVCW. Cette ouverture nous semblait pouvoir renforcer l'image nouvelle du secteur tout en favorisant sa lisibilité et le développement des activités des SLSP. Sans préjudice des conditions d'attribution, la **suppression du plafond nous semble devoir constituer une simplification essentielle à acter au sein de la note d'orientation**.

L'atténuation proposée aux conditions de non-propriété s'inspire opportunément de nos propositions et doit être saluée.

### c. Assouplir le système d'attribution

La note d'orientation propose différents leviers d'action pour tendre vers cet objectif :

- Supprimer les distinctions entre catégorie 1 et 2 en les « fusionnant » ; la catégorie 3 comprendrait également les logements à loyers d'équilibre.
- La répartition entre ces catégories serait définie en fonction du pourcentage total de logements publics sur le territoire communal, avec un maximum de 20 % pour la catégorie 3. De manière plus spécifique :
  - o Les logements non attribués aux catégories 3 devraient être attribués aux catégories 1 et 2.
  - o Les conditions de revenus admissibles pour le logement à loyer d'équilibre seraient maintenues.
  - o La suppression de la condition liant le nombre de logements à loyer d'équilibre au nombre de logement sociaux mis en vente serait examinée.
- Garder des règles régionales applicables à l'ensemble du parc, en réintroduisant pour 30 % (mais ce pourcentage doit encore être évalué) la règle d'attribution sur la base de l'ancienneté.
- Réintroduire les règlements spécifiques adoptés par les SLSP en réponse à la cohésion sociale (notion dont il est prévu la redéfinition) et approuvés par la Région.
- Redonner un nouveau souffle à l'article 132 du CWLHD.

Schématiquement, le système d'attribution peut se traduire comme suit :

LOGEMENT PUBLIC				
Ménages en catégories 1 et 2			Ménages en catégorie 3 et logement à loyer d'équilibre	
+/-55%		+/-5%	+/-20%	Max 20%
Attribution selon les deux critères régionaux : ancienneté et priorités		Art. 132 du CWLHD	Cohésion sociale/Règlement spécifique	Choix du comité d'attribution
selon ancienneté (30%)	selon priorités régionales (70%)	Max 5%	Min 20%	Max 20 %

**L'objectif global** de la note d'orientation – assouplir les règles existantes pour favoriser la mixité sociale en octroyant une autonomie plus large aux SLSP mais tout en gardant une cohérence régionale – s'inscrit dans la **continuité des objectifs poursuivis par notre association**.

Sa **formalisation** – bien qu'inspirée de nos propositions – **pose** quant à elle plus de **questions** :

- L'une des grandes différences réside dans les **objectifs des attributions**. L'UVCW proposait que la part des logements à octroyer aux catégories 3 (et al.) soit définie en proportion des attributions réalisées à des ménages en grande précarité sociale. La note d'orientation s'écarte de cette proposition sur deux points. D'une part, elle n'aborde pas la question de l'attribution de logement à ce type de ménage, malgré la fusion des catégories 1 et 2. D'autre part, le pourcentage d'attribution aux catégories 3 (et al.) se calculerait en proposition du nombre de logements publics sur la commune et serait limitée à 20 %. Cette proposition qui **lie le pourcentage d'attribution de logement moyen au nombre de logement public par commune ne peut être partagée par notre association**. Par soucis de cohérence, de praticabilité et de simplification, seul le niveau « SLSP » pourrait être pris en considération. Par ailleurs, **l'objectif de mixité sociale recherché par le secteur devra être garanti** en cas de fusion des catégories 1 et 2. Les priorités régionales pourraient, le cas échéant, orienter l'opérationnalisation de cet objectif. Parallèlement, le nombre maximum de logement destiné à la **catégorie 3** (et al.) ne devrait **pas d'emblée être limité à 20 %**.
- Au niveau des **principes d'attribution**, l'UVCW salue la volonté d'accroître l'autonomie des SLSP ; pour autant, d'une part, que l'attribution aux catégories 3 (et al.) se fasse en pleine autonomie par la SLSP (la note d'orientation n'aborde pas explicitement ce point) et que, d'autre part, l'application du règlement spécifique puisse s'entendre de manière facultative (notamment en cas de dérogation).
- Au sujet des logements à loyer d'équilibre, nous soulignons la nécessité d'assurer une certaine souplesse au mécanisme existant.
- Enfin, l'UVCW **soutient** le Gouvernement dans sa **volonté de donner un souffle nouveau à l'article 132** et dans sa volonté de réintégrer et d'objectiver la proportion de **logement attribuable en fonction de l'ancienneté**.

d. *Limiter le nombre de refus de logement*

La note d'orientation propose de limiter le nombre de refus possible à 1. Au-delà, et sauf dérogation pour restriction médicale notamment, le candidat serait radié. Elle envisage également la mise en place d'un système « de réservistes », qui pourront se voir proposer le logement en cas de refus par le premier candidat « attributaire ».

Cette limitation conditionnée des possibilités de refus **entend répondre aux constats soulevés par notre association** en termes d'inoccupation des logements notamment et mérite dans ce cadre d'être positivement soulignée.

e. *Simplifier le mécanisme de mutation*

Il est proposé de revoir, voire supprimer, le quota de 30 % minimum d'attribution par mutation pour permettre aux SLSP de gérer leur parc en fonction des demandes des locataires.

Cette proposition **rencontre pleinement les attentes du secteur.**

f. *Assouplir les règles de proportionnalité des logements*

Il est proposé d'instaurer une faculté dérogatoire qui permettrait au candidat-locataire de demander l'octroi d'une chambre de plus (moyennant paiement d'un surloyer) ou une chambre de moins (moyennant le respect des règles de salubrité).

Complété par la note d'orientation relative au logement privé – qui acte l'harmonisation des principes de salubrité entre logements privés et publics – le présent principe rencontre les attentes du secteur.

## 9. *Fonctionnement du secteur (SLSP)*

La note d'orientation prévoit une simplification administrative en matière de tutelle sur les marchés publics des sociétés de logement de service public, une réorientation des missions d'audit des sociétés et des acteurs du logement public, et diverses mesures en matière de gouvernance et de rôle de la Société wallonne du logement (SWL).

En matière de **marchés publics**, la note d'orientation prévoit d'aligner la tutelle des sociétés de logement de service public sur celle prévalant actuellement sur les intercommunales wallonnes.

La note d'orientation préconise à cet égard un rôle d'assistance renforcé dans le chef de la SWL à l'égard des SLSP. Cette mission de soutien et de conseil est par ailleurs soulignée dans la note d'orientation, en lien avec les contrats d'objectifs (N.O. p.53)

Il est également précisé que les mécanismes de reddition de compte des SLSP vers la tutelle soient simplifiés (N.O. p38).

Les mesures préconisées par la note d'orientation répondent indéniablement aux revendications du secteur et doivent être positivement soulignées. **L'amélioration de la tutelle sur les marchés publics permettra, à n'en pas douter, d'accélérer les opérations de construction et de rénovation de logement public** et de renforcer à cet égard l'efficacité du secteur.

La mise en place d'un plan de simplification des mécanismes de reddition de comptes des SLSP vers la tutelle constitue une **ambition importante dont les enjeux sont essentiels pour le secteur**, tant les mécanismes de contrôle (tutelle générale et spécifique au travers des inspecteurs techniques et financiers, audit, conditions d'agrément, circulaires, etc.), leur portée (approbation, autorisation, annulation, sanction, retrait d'agrément, etc.) et leur objet (opérations immobilières, opérations de type patrimonial, foncier, budgétaire, financier, locatif, social) sont nombreux. Ce plan de simplification doit donc à notre estime permettre de supprimer les derniers éléments de tutelle d'autorisation subsistant en Wallonie, d'automatiser les échanges d'informations entre la tutelle et les sociétés, de simplifier drastiquement les éléments de contrôle en se basant sur les commissaires présents au sein des sociétés et dont la plus-value est démontrée, et d'assurer une modernisation de l'accès aux données par les SLSP (accès BCSS notamment) pour leur permettre d'assurer plus efficacement leurs missions.

Concernant le **contrat d'objectifs**, l'Union des Villes et Communes de Wallonie insiste pour que ce document, fondateur d'une relation équilibrée entre chaque SLSP et la SWL, soit adéquatement réformé pour permettre une meilleure appropriation de l'outil par l'ensemble des SLSP, une contractualisation des relations de tutelle en fonction des besoins et situations des sociétés, et la

valorisation des efforts entrepris par les sociétés et singulièrement lorsque les objectifs ambitieux sont atteints. L'Union des Villes et Communes de Wallonie souhaite appuyer l'ambition du Gouvernement en ce sens.

### **10. Accompagnement social (SLSP)**

La note d'orientation prévoit un renforcement du volet qualitatif de l'accompagnement social au sein des sociétés de logement de service public, ainsi que le renforcement de la formation des référents et assistants sociaux au sein des sociétés de logement de service public.

Les modifications proposées au niveau de l'accompagnement social au sein des sociétés de logement de service public ont pour objectif d'alléger les charges administratives pesant sur les référents sociaux au sein des SLSP afin de renforcer l'accompagnement des locataires qui en bénéficient. Ces allègements vont dans le sens souhaité pour le secteur.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à réitérer sa volonté de voir l'accompagnement social incomber aux opérateurs publics les mieux à même de les réaliser, et prône, à cet égard, une réflexion accrue quant aux échanges et interactions pouvant survenir entre les acteurs de l'accompagnement social dans le cadre de la bonne prise en charge des bénéficiaires.

### **11. Information claire et accessible à tous en matière de logement**

Dans une perspective d'amélioration de l'information et de la sensibilisation des citoyens en matière de logement, la DPR ambitionne de créer des points de contact unique identifiés par zone territoriale.

La note d'orientation prévoit, à cet égard (N.O. p.57) de « *rassembler une série d'opérateurs au sein d'une même structure afin de fournir de façon concertée des informations précises aux candidats locataires et propriétaires que ce soit pour ce qui concerne les SLSP mais également les communes, les CPAS et les autres structures de droit privé (AIS, APL, etc.)* ». La note précise qu'il reviendra donc aux opérateurs, dans le cadre de collaboration et de mesures organisationnelles, d'organiser l'accueil des personnes en recherche d'information.

L'accessibilité et l'organisation d'une information adéquate en matière de logement nous semblent répondre aux besoins des citoyens et doivent à ce titre être saluées. La collaboration entre les acteurs, déjà à l'œuvre sur certains territoires, ne peut qu'être souhaitée.

L'accueil en un lieu unique et identifiable de l'ensemble des structures représentera un coût, pour l'ensemble des structures et singulièrement pour les structures accueillantes. Il apparaît nécessaire que les coûts de la structure accueillante soit pris en charge par la Wallonie, à l'instar de ce qui se pratique en Flandre.

Alexandre Ponchaut/13 octobre 2015