



## **Avant-projet de décret modifiant le Code wallon de l'habitation durable**

***Avis du Comité permanent des SLSP  
du 9 septembre 2021 adopté par le CA du 14 septembre 2021***

### **SYNTHESE**

Suite à la demande d'avis de Monsieur le Ministre Christophe Collignon, la présente note a pour objectif de présenter les principales modifications apportées au Code wallon de l'habitation durable (CWHHD) et de proposer des commentaires relatifs aux dispositions adoptées en première lecture par le Gouvernement wallon en sa séance du 14 juillet 2021.

L'avant-projet vise notamment à permettre aux sociétés de logement de service public (SLSP) de mettre en œuvre des projets de mixité sociale afin de diversifier leur parc locatif et d'augmenter ce dernier en créant des logements qui ne sont pas soumis aux conditions strictes d'attribution des logements et de calcul des loyers.

Le nouveau texte prévoit également une allocation de loyer pour les candidats-locataires ainsi que les modifications des règles en matière de tutelle envers les SLSP, notamment en ce qui concerne les marchés publics.

Enfin, d'autres dispositions modificatives concernent le statut des travailleurs sociaux au sein des Comités d'attribution, la prise en gestion par des asbl de logements appartenant aux SLSP, l'intégration du Centre d'études en Habitat durable (CEHD) au sein de la SWL, la compétence régionale en termes de contrôle des normes de salubrité à l'habitat léger, l'audition préalable en cas de non-respect des normes applicables aux SLSP et des aides à l'équipement pour la rénovation des logements d'utilité publique.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie salue l'ambition du Gouvernement wallon de permettre aux SLSP de diversifier leurs activités, par le biais des services d'intérêt économique général (SIEG). Cette diversification, qui se traduira par la construction de logements aux fins de la politique sociale régionale basée sur la mixité sociale, devrait être de nature à permettre aux SLSP d'accueillir des ménages disposant de revenus autres que précaires, modestes ou moyens, et devrait leur permettre de concourir à atteindre l'équilibre financier de certaines opérations immobilières. De même, les mécanismes d'attribution et de loyer devraient, toujours au titre de la politique sociale basée sur la mixité sociale, pouvoir être écartés, pour certaines opérations, et apporter plus de souplesse pour les SLSP et de mixité sociale dans certains quartiers. Cette avancée, nécessaire, répond à une demande de longue date de l'Union des Villes et Communes de Wallonie et de son Comité permanent.

En ce qui concerne le renforcement de la tutelle sur les SLSP, comme prévu par le présent avant-projet, l'Union des Villes et Communes de Wallonie s'interroge sur la persistance de la tutelle d'autorisation pour l'exercice de la tutelle sur les SLSP. L'UVCW souhaite, dans le principe de

responsabilité et d'autonomie, que le Gouvernement puisse consacrer la généralisation d'une tutelle générale d'approbation ou d'annulation, afin de permettre aux SLSP de gérer leur parc avec la souplesse et l'agilité que requiert la gestion immobilière sociale.

## L'AVANT-PROJET DE DECRET : ANALYSE

### LES PROJETS DE MIXITE SOCIALE

Le Gouvernement entend créer une nouvelle catégorie de logements dans le cadre de sa politique sociale. Ces logements se caractérisent par le fait qu'ils s'inscrivent dans le cadre de projets de mixité sociale. Pour des raisons de mixité sociale, les SLSP peuvent donc, à certaines conditions, ne pas appliquer les règles d'attribution et de fixation de loyer. Notons qu'il existe deux types de projets de mixité sociale.

#### 1. Les deux types de projets de mixité sociale

D'une part, le nouveau paragraphe 3 de l'article 94 du CWHD autorise les SLSP à créer un logement (ou un ensemble de logements) destiné à loger des personnes socialement défavorisées, contribuant ou favorisant de ce fait la mixité sociale au sein d'un quartier.

D'autre part, le paragraphe 4, également inséré à l'article 94, les autorise quant à lui à créer des immeubles (ou ensemble d'immeubles) dont la majeure partie des logements est attribuée dans le respect des règles fixées aux paragraphes 1 et 2 du même article et dont une partie, accessoire, peut être exploitée librement. Ici, c'est la mixité du projet qui permet de réaliser l'objectif général de mixité sociale.

Cette distinction trouve son essence dans le fait que la mixité sociale ne s'apprécie pas seulement à travers les revenus d'un ménage, mais il y a lieu de considérer également l'origine ethnique ou le bagage culturel, l'âge, le profil familial ou le type de ménage. En effet, « la mixité sociale vise notamment à favoriser la mobilité sociale et l'égalité des chances, favoriser la cohésion sociale et lutter contre le racisme et les conflits interethniques (...) accroître les ressources financières des communes et des sociétés de logement de service public (...) et à lutter contre la pauvreté »<sup>1</sup>. Ces objectifs de mixité sociale et de cohésion sociale ne peuvent être rencontrés tant que les règles strictes d'attributions aux ménages de catégorie 1, 2 ou 3 renvoient exclusivement à des conditions de revenus, sans prendre en compte d'autres situations d'exclusions, de précarité et de difficultés sociales<sup>2</sup>.

La notion de *mixité sociale* est ainsi intégrée au Code wallon de l'habitat durable et définie comme le « mélange au sein d'un immeuble, un ensemble d'immeubles ou un quartier, de ménages de différentes catégories socio-économiques, générationnelles ou autre ».

La principale particularité des logements créés dans le cadre de ce type de projet de mixité sociale réside dans la non-application, à certaines conditions, des conditions d'attribution des logements et de calcul des loyers<sup>3</sup>.

#### 2. Le projet de mixité sociale « au sens strict » tel que visé par le nouveau paragraphe 3 de l'article 94 CWHD

##### a. Définitions

<sup>1</sup> Définition Unia 2010 mixité sociale

<sup>2</sup> NGW, pp. 4-5, A.

<sup>3</sup> Les logements créés dans le cadre de projets de mixité sociale sont exclus de l'échantillon représentatif des habitations mis en location en Wallonie qui permet d'adapter la grille indicative des loyers à l'évolution du marché locatif. Les loyers prévus pour des logements dans le cadre de tels projets n'auront donc pas d'impact sur la valeur locative de marché.

Le projet de mixité sociale visé au futur paragraphe 3 de l'article 94 CWHD est celui par lequel les SLSP créent un logement ou un ensemble de logements d'utilité publique réservés principalement :

- à des ménages socialement défavorisés ;
- et/ou à des ménages dont les revenus ne dépassent pas plus de 10 % les plafonds de revenus caractérisant les ménages de catégorie 3 ;
- et qui ne sont pas pleinement propriétaires ou usufruitiers d'un logement qu'ils peuvent occuper personnellement.

Le nouveau texte définit les *ménages socialement défavorisés* comme « les personnes en situation d'exclusion ou de difficulté sociale<sup>4</sup> ».

*b. Conditions de non-application des critères d'attribution fixés par les paragraphes 1 et 2 de l'article 94 CWHD*

Les conditions d'accès, de location, d'occupation, d'acquisition ou de vente d'un logement géré, construit ou vendu par la SWL ou par une SLSP ne s'appliquent pas aux projets de mixité sociale visés par le paragraphe 3 de l'article 94 du CWHD pour autant qu'il réponde cumulativement aux conditions suivantes :

- être implanté dans une zone géographique appropriée à l'objectif de mixité et de cohésion sociale ;
- mettre en œuvre des modalités concrètes de traitement des demandes permettant de garantir l'égalité de traitement des candidats répondant aux conditions d'admission établies par les SLSP ;
- appliquer des loyers modérés, entendus comme inférieurs au loyer locatif calculé en fonction de la grille indicative des loyers prévue par le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (Chapitre VII).

Dans les cas où les conditions sont cumulativement satisfaites, les SLSP appliqueront donc le droit commun du bail comme prévu par le décret du 15 mars 2018.

Sur proposition ou après avis de la SWL, un arrêté d'exécution pourra préciser notamment les contraintes d'implantation/localisation des projets, les conditions de vente ou de location des logements créés, le cas échéant en dérogation des dispositions du décret relatif au bail d'habitation.

3. Le projet de mixité sociale dit « au sens large » tel que visé par le nouveau paragraphe 4 de l'article 94 CWHD

Dorénavant, les SLSP pourront également créer un immeuble (ou un ensemble d'immeubles) pour lequel seule la majorité des logements est attribuée suivant les règles d'attribution « classiques » des logements d'utilité publique des SLSP.

4. Les aides octroyées aux SLSP par la SWL

Dans le cadre de tels projets, des aides sont accordées aux SLSP par la SWL. Le montant de l'aide à la mise en œuvre d'un projet de mixité sociale est déterminé par la décision<sup>5</sup> de la Commission européenne. La SWL récupérera les montants constitutifs d'une surcompensation. Un

---

<sup>4</sup> Au sens du Code wallon de l'action sociale.

<sup>5</sup> Décision 2012/21/UE de la C.E. du 20.12.2011 relative à l'application de l'art.106, par. 2 du Traité sur le fonctionnement de l'Union aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

arrêté d'exécution déterminera les modalités d'octroi de l'aide ainsi que les modalités de récupération des montants constitutifs de surcompensations.

#### 5. Le contrôle de la Société wallonne du Logement et les autres limites aux projets de mixité sociale

Les deux types de projets de mixité sociale précités tels que visés par les nouveaux paragraphes 3 et 4 de l'article 94 du CWHD sont soumis à l'autorisation préalable de la SWL.

##### *a. Le projet de mixité sociale « au sens strict » tel que visé par le nouveau paragraphe 3 de l'article 94 CWHD*

Les SLSP adresseront donc à la SWL leur plan de projet de mixité sociale en justifiant en quoi il répond à la définition et aux conditions du projet de mixité sociale.

Ce plan de projet inclut :

- l'implantation/localisation du projet et sa justification ;
- les documents techniques définissant le bâtiment ;
- le plan financier du projet intégrant tous les coûts et revenus estimés, y inclus le mode de financement du projet et à ce titre, les demandes d'intervention de la SWL /aides régionales ;
- les conditions d'attribution des logements créés à la vente et/ou à la location;
- les modalités et procédures concrètes de traitement des demandes de location/achat ;

Cette liste peut être complétée ou précisée par le futur arrêté d'exécution du Gouvernement.

##### *b. Le projet de mixité sociale dit « au sens large » tel que visé par le nouveau paragraphe 4 de l'article 94 CWHD*

Pour autorisation, les SLSP transmettent à la SWL les documents et informations suivantes :

- les documents techniques définissant le bâtiment;
- le plan financier du projet intégrant tous les coûts et revenus estimés, y inclus le mode de financement du projet et à ce titre, les demandes d'intervention de la SWL/aides régionales ;
- l'identification des logements exclus des règles d'attribution fixées par ou en vertu des paragraphes 1 et 2 du présent article ;
- les modalités et procédures concrètes de traitement des demandes de location/achat pour les logements précités qui permettent de garantir l'égalité de traitement des candidats ;

Le Gouvernement peut compléter ou préciser la liste précitée.

Toute modification dans le nombre et/ou le type de logements exclus des règles d'attribution doit être soumise à l'autorisation de la SWL).

#### 6. Limitation du nombre de projets de mixité sociale

Etant donné que la mission première des SLSP est de mettre du logement à disposition des ménages de catégories 1 à 3 (dont le mode de loyer est calculé réglementairement), l'avant-projet limite la représentation des projets de mixité sociale à 20 % du parc immobilier détenu ou géré par chaque SLSP. Cette limite entend empêcher les SLSP de consacrer l'essentiel de leurs activités à la mise en œuvre de ces projets.

Aussi, afin de garantir la mission première des SLSP, l'éventuel bénéfice dégagé par ces projets sera-t-il affecté à la création, l'adaptation, la conservation ou l'amélioration des logements attribués selon les conditions « classiques ».

## ***Avis du Comité permanent***

- L'Union des Villes et Communes de Wallonie se félicite de ce que les principes permettant aux SLSP de diversifier leurs activités par le développement de logements à loyer et attribution non encadrés puissent enfin être opérationnalisés. Il s'agit en effet d'une revendication de longue date de l'UVCW pour les SLSP; L'UVCW salue, en effet, cette nouvelle perspective qui permet, outre les subsides accordés aux SLSP dans le cadre des projets de mixité sociale, de jouir d'une plus grande liberté dans l'attribution des logements et la fixation du loyer dans le cadre des projets de mixité sociale. Cette latitude permet, via la mise en place de loyers modérés fixés par la SLSP, de dégager une marge financière plus importante, nécessaire pour permettre aux SLSP de tendre vers un équilibre financier.
- Les projets de mixité sociale des SLSP relèveront de leurs missions de service public et, en droit de l'Union, des services d'intérêt économique général (SIEG). L'activité doit donc être limitée à un public cible clairement défini et les missions encadrées dans le respect du droit de l'Union en matière de financement des SIEG dans le secteur du logement social. En raison de ce cadre contraignant et afin de faciliter la mise en place des projets de mixité sociale, nous demandons à la Région que l'encadrement qu'elle préconise soit assoupli et se limite uniquement au cadre européen.
- Notons que la tutelle d'autorisation mise en place par le texte modificatif risque de contraindre démesurément les SLSP dans la mise en œuvre des projets de mixité sociale. Il est temps que soit reconnue à juste titre l'expertise de terrain des SLSP, leur capacité à répondre aux situations concrètes et à gérer l'urgence sociale au niveau local. Or, l'exigence d'autorisation préalable empêche les SLSP de s'approprier pleinement les objectifs régionaux de mise à disposition de logements sociaux et de mixité sociale. Afin de gagner en autonomie et, partant, en efficacité dans la mise en œuvre des projets de mixité sociale, nous demandons que cette tutelle d'autorisation soit remplacée par une tutelle d'approbation ou dans le meilleur des cas par une tutelle d'annulation.
- Nous déplorons par ailleurs l'obstacle disproportionné que représentera en pratique la longue liste (non exhaustive) des plans et documents à fournir à la SWL afin d'obtenir ladite autorisation. Ainsi, nous demandons que ces exigences soient allégées. Pourquoi la production des seuls plans financiers et modalités concrètes de traitement des demandes de location/achat ne serait-elle pas suffisante ?
- Nous comprenons l'intérêt de garantir la mission première des SLSP et d'éviter ainsi qu'elles ne fassent des projets de mixité sociale leur activité essentielle, mais nous questionnons tout de même la limite fixée à 20 % de leur parc immobilier. Il semblerait, en effet, que la même limite fixée à 25 % remplirait également l'objectif visé par la mesure et pourrait être plus appropriée pour certains territoires ou SLSP, où les besoins de mixité sociale sont plus criants. La possibilité de déroger expressément à ce plafond pourrait, à défaut de modification du plafond général, être opportune.
- En ce qui concerne les aides octroyées pour la mise en œuvre des projets de mixité sociale, la seule lecture de l'avant-projet de décret ne permet pas de déterminer si elles s'appliquent aux deux types de projets de mixité sociale visés respectivement aux nouveaux paragraphes 3 et 4 de l'article 94 CWHD. De plus, sans connaître avec plus de précisions les modalités d'octroi des aides et compte tenu du déficit structurel qui touche les SLSP, il est difficile de savoir dans quelle mesure les SLSP pourront espérer un équilibre financier effectif. Nous nous permettons d'insister à nouveau pour que l'ensemble des dispositifs et leviers régionaux soient révisés en vue de permettre aux SLSP de mener leurs opérations immobilières et la gestion pérenne de leur parc, dans des conditions financières acceptables (fiscalité immobilière, charge d'emprunts, etc.).

## L'ALLOCATION DE LOYER

Le texte en projet prévoit que les candidats à l'attribution d'un logement d'utilité publique donné en location par une SLSP (autre que celui prévu dans le cadre d'un projet de mixité sociale) se voient accorder, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, une aide au loyer selon les modalités et les conditions définies par le Gouvernement. La SWL a pour mission de collaborer à la mise en œuvre de l'octroi de cette aide en s'appuyant notamment sur le Centre d'Etudes en Habitat durable désormais institué en son sein.

Les SLSP participeront à la mise en œuvre de cette allocation par l'accueil de première ligne des candidats-locataires et la récolte, au travers de l'acte de candidature, des données utiles à sa mise en œuvre.

### **Avis du Comité permanent**

L'UVCW réitère ses réserves quant à l'allocation de loyer. Si la mise en place d'une allocation de loyer vise à garantir une plus grande égalité entre ceux qui bénéficient d'un logement d'utilité publique et ceux qui n'en bénéficient pas (plus de 40.000 candidatures en attente), cette mesure risque d'augmenter le nombre de candidats (par besoin ou par opportunité), entraînant une gestion locative plus complexe au niveau des SLSP, et, potentiellement, une augmentation du vide locatif. En outre, cette aide à la personne nécessitera des moyens financiers importants. L'augmentation de l'offre de logements publics et l'amélioration de leur efficacité énergétique doivent être au centre des priorités.

La forte augmentation du nombre de candidats-locataires entrainera une surcharge de travail au sein des sociétés de logement. Il nous semble que le déploiement de l'allocation-loyer ne pourrait avoir lieu que moyennant une automatisation accrue des mécanismes de dépôts de candidatures, et un monitoring de l'augmentation des candidatures, afin de permettre de compenser les surcoûts de traitement que subiront les sociétés de logement de service public. A cet égard, l'UVCW souhaite que les SLSP puissent bénéficier d'une indemnité de traitement par dossier de candidature traité. En effet, quel que soit le niveau d'automatisation de la procédure, et même en cas d'automatisation accrue, les agents des sociétés de logement seront amenés à devoir expliquer les tenants et aboutissants de l'allocation, les délais nécessaires, les mécanismes d'octroi, les recours éventuels ; ces éléments, outre les informations complémentaires que les sociétés devront être amenées à réclamer aux candidats-locataires, mobiliseront les ressources humaines dédiées à l'accueil des candidats.

Les moyens permettant de lutter contre les marchands de sommeil doivent par ailleurs être amplifiés afin de lever les éventuels écueils de la mise en place de cette allocation sur le marché locatif privé.

## MODIFICATION DES REGLES DE TUTELLE EN MATIERE DE MARCHES PUBLICS

Le projet de décret modifie en outre les règles de tutelle en matière de marchés publics pour les SLSP. Un nouvel alinéa devrait ainsi être inséré à l'article 164, paragraphe 1<sup>er</sup>, après l'alinéa 1<sup>er</sup> : « *Les commandes passées à une centrale d'achats sont transmises à la Société wallonne du Logement lorsqu'elles requièrent une décision prise dans le cadre de marchés subséquents à un accord-cadre attribué par une centrale d'achats, lorsque les termes de cet accord-cadre ne sont pas tous fixés et doivent être remis, en tout ou en partie, en concurrence et lorsque le montant est égal ou supérieur aux seuils repris à l'alinéa 1<sup>er</sup>.* »

Comme le confirment la note au GW et le commentaire des articles, le législateur veut éviter que la SWL perde toute vue sur certaines commandes passées via des centrales plutôt que des marchés propres des SLSP.

La rédaction du texte nous semble toutefois devoir être revue :

- d'une part, il n'y a pas que les commandes passées aux centrales (d'ailleurs, c'est une situation peu fréquente), il y a aussi (et surtout) les commandes passées aux adjudicataires des marchés passés par les centrales ;
- d'autre part, s'agissant des accords-cadres à plusieurs participants, ce ne sont pas les termes de l'accord-cadre qui sont susceptibles d'être remis en concurrence, mais bien les participants à celui-ci (et s'il y a remise en concurrence, c'est forcément que tous les termes n'étaient pas fixés dans l'accord-cadre, donc il n'est pas nécessaire de l'indiquer).

Cela étant dit, à quoi va servir cette nouvelle obligation de transmis à la SWL ? Quelle décision celle-ci pourra-t-elle prendre ? L'actuel alinéa 1<sup>er</sup> soumet certains marchés à tutelle spéciale d'approbation. L'actuel alinéa 2 (futur alinéa 3, donc) prévoit que la SWL prend sa décision dans les 30 jours de la réception de la décision de la SLSP et qu'à défaut, la décision de la SLSP est exécutoire. Le GW veut-il aussi soumettre les décisions visées par le nouvel alinéa 2 à l'approbation de la SWL (auquel cas le nouvel alinéa 3 s'appliquerait aussi bien aux décisions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> qu'à celles visées au nouvel alinéa 2) ? C'est ce qu'on doit comprendre à la lecture de la note au GW et du commentaire des articles. Mais cela ne va pas de soi, l'article 164 doit le prévoir expressément (la mention d'un transmis obligatoire n'est pas suffisante).

Par conséquent, compte tenu de ce qui précède, nous proposons la rédaction suivante :

*« Les décisions d'attribution des marchés subséquents à un accord-cadre attribué par une centrale d'achats, à laquelle la société a adhéré, sont soumises à l'approbation de la Société wallonne du Logement, lorsque les opérateurs économiques parties à l'accord-cadre doivent être remis, en tout ou en partie, en concurrence et lorsque le montant d'attribution est égal ou supérieur aux seuils repris à l'alinéa 1<sup>er</sup>. »*

Il est en outre prévu de remplacer le paragraphe 4 par ce qui suit : *« par. 4. Pour les travaux visés aux articles 54 à 59bis du présent Code, la société soumet pour approbation l'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements, bâtiments et équipements à créer, réhabiliter, restructurer, améliorer ou conserver ainsi que le dossier de mise en concurrence complet ainsi que toutes les pièces nécessaires à la vérification des conditions d'octroi des aides prévues par le présent Code dans les conditions arrêtées par le Gouvernement. À défaut de décision de la Société dans les trente jours de la réception de l'acte et de ses pièces justificatives, la décision est exécutoire. »*

L'actuel paragraphe 4 prévoit : *« Pour les travaux visés aux articles 55 à 59bis du présent Code, la société soumet pour approbation l'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements, bâtiments et équipements à créer, réhabiliter, restructurer, améliorer ou conserver dans les conditions arrêtées par le Gouvernement. A défaut de décision de la Société dans les trente jours de la réception de l'acte et de ses pièces justificatives, la décision est exécutoire. »*

La tutelle d'approbation sur l'avant-projet est donc étendue, d'une part, aux travaux visés à l'article 54 (construction de logements d'utilité publique ou acquisition ou expropriation d'immeubles en vue de les affecter comme logements d'utilité publique) et, d'autre part, au « dossier de mise en concurrence complet ». On suppose qu'il s'agit des documents du marché et de la décision du CA arrêtant ceux-ci. A défaut de définition du « dossier de mise en concurrence », il est difficile de saisir immédiatement les documents qui devront être transmis. S'il s'agit des seuls documents du marché et la décision du CA qui sont visés, une mention explicite serait opportune.

### **Avis du Comité permanent**

Sans préjudice des commentaires qui précèdent, ces modifications que le GW souhaite apporter à l'article 164 du Code devraient être l'occasion de réfléchir à une simplification des règles de tutelle sur les SLSP. Nous plaidons ainsi pour la suppression de la tutelle d'approbation et la

généralisation de la tutelle d'annulation, le cas échéant avec transmis obligatoire au-delà de certains seuils. A cet égard, compte tenu des incertitudes dues aux interprétations divergentes quant à l'entrée en vigueur des précédentes modifications (elles-mêmes porteuses de simplification) apportées à l'article 164 du Code (décr. 1.6.2017, art. 62 et 78 ; décr. 17.7.2018, art. 393), il nous semble plus qu'opportun de profiter des présentes modifications pour rédiger une nouvelle version consolidée de l'article 164, laquelle remplacerait les textes précédents dans leur ensemble, et d'immédiatement en fixer la date d'entrée en vigueur.

## **MODIFICATIONS DIVERSES**

### 1. Les travailleurs sociaux

L'article 208*bis* est inséré dans le CWHD et permet de confirmer le statut de mandataire public des travailleurs sociaux désignés au sein des comités d'attribution des SLSP. Cette disposition leur permet d'éviter de verser les cotisations sociales à l'INASTI pour autant que leurs revenus annuels nets issus de cette activité indépendante n'atteignent pas 1.548,18 euros.

Cette disposition permet de résoudre une situation née d'une interprétation stricte de l'INASTI quant au mode de désignation des représentants publics au sein des Comités d'attribution. L'insertion de cette disposition impérative permettra in fine de réduire le risque de voir les travailleurs sociaux se détourner des Comités d'attribution par craintes quant à leur statut. Cette modification est donc positivement accueillie. Pour le surplus, en application de l'article 150 du CWHD, les travailleurs sociaux se verront désormais opposer les incompatibilités qui valent à l'heure actuelle à l'égard des mandataires.

### 2. La prise en gestion

Le nouvel article 132 du CWHD vise à permettre à diverses asbl de prendre en location des logements appartenant à des SLSP.

Cette extension permet de s'aligner avec la pratique en dotant d'une existence légale les conventions actuellement en vigueur entre les SLSP et diverses asbl et de poursuivre ainsi les collaborations à l'œuvre.

Il convient par ailleurs de s'assurer que les projets spécifiques autorisés par la Société wallonne du logement, inclus dans le plafond des 5% de logements autorisés à la prise en gestion, ne limitent ou ne contraignent pas certains types de projets, notamment les projets de *housing-first*.

En outre, afin de répondre au mieux aux situations locales, ce plafond de 5% devrait être revu à la hausse et adapté de façon à prendre en compte le nombre effectif de logements présents sur le territoire de la SLSP.

A défaut, l'exception supprimée pourrait utilement être réintégrée et limitée aux projets définis par le Gouvernement wallon.

### 3. Recherches et expérimentation

*Le Centre d'Etudes en Habitat durable* (ainsi que son personnel) est intégré à la SWL et a pour missions notamment de produire des études en termes de politiques du logement, de développer des recherches multidisciplinaires, d'actualiser la grille indicative des loyers, ...etc.

*Le Conseil scientifique* institué par l'avant-projet est chargé de remettre des avis et des recommandations relatifs à la promotion et à l'évaluation de la qualité scientifique ou méthodologique des recherches du Centre.

Il nous semble que les acteurs de la politique du logement, et singulièrement les SLSP, devraient, utilement, pouvoir bénéficier de l'expertise du Centre et le solliciter pour la réalisation d'études ou la production de données. A cet égard, il nous semble que les missions du Centre pourraient être élargies et que l'Union des Villes et Communes de Wallonie, en tant que représentant des SLSP notamment, pourrait utilement alimenter le programme de travail du Centre.

#### 4. Les habitations légères

##### *a. Une aide pour les programmes visant à la réinsertion des personnes sans-abris*

En ce qui concerne les personnes morales autres que les SLSP, le paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 29 CWHD prévoit un 5° leur permettant de se voir octroyer des aides pour acquérir ou créer une habitation légère à mettre à disposition de ménages dans le cadre d'un programme spécifique approuvé par le Gouvernement visant à la réinsertion par l'habitation des personnes sans-abris.

L'article 59bis CWHD permet actuellement au Gouvernement de déterminer des opérations pour lesquelles une aide peut être accordée aux SLSP par la SWL. La disposition complétée par l'avant-projet prévoit que ces aides peuvent être accordées en raison de programmes spécifiques approuvés par le Gouvernement visant à la réinsertion par l'habitation des personnes sans-abris.

Le Gouvernement entend limiter le recours aux habitats légers dans le cadre de la réinsertion des personnes sans-abris pour les SLSP. Pourquoi ne pas ouvrir le champ d'action en matière de lutte contre le sans-abrisme aux logements publics et/ou aux projets de mixité sociale ?

##### *b. Respect des règles de salubrité et présence de détecteurs d'incendie*

A l'instar des habitations « classiques », les fonctionnaires et agents de l'administration désignés par le Gouvernement ont qualité pour rechercher et constater le non-respect des règles de salubrité et de surpeuplement et pour constater le caractère adapté, adaptable ou accessible de l'habitation légère. Ils établissent un rapport d'enquête comprenant les constats et un avis sur l'état de l'habitation légère en référence à leur caractère salubre, surpeuplé, améliorable, adapté ou adaptable, accessible ou inhabitable au sens du CWHD.

Le contrôle du respect des critères de salubrité et de surpeuplement étendu aux habitations légères<sup>6</sup> est une compétence régionale.

#### 5. L'audition préalable

Des sanctions peuvent être appliquées aux SLSP en cas de non-respect des dispositions légales et réglementaires qui leur sont applicables. Préalablement à l'application d'une sanction, le Conseil d'administration de la SWL entend les représentants mandatés par la SLSP. Dorénavant, le Conseil d'administration pourra aussi déléguer ce pouvoir d'audition au DG de la SWL (éventuellement assisté d'agents administratifs) comme cela était déjà le cas en pratique.

Vu l'importance des sanctions potentielles, il conviendrait toutefois de ne réserver cette procédure de délégation qu'aux sanctions mineures. En effet, s'il paraît acceptable que le DG se charge d'un rappel à l'ordre ou d'une injonction de mettre fin aux faits non respectueux de la légalité, il est difficilement envisageable que celui-ci puisse à lui seul décider d'une sanction financière, d'une mise sous contrôle de gestion, d'une mise sous plan de gestion ou d'un retrait d'agrément. Nous demandons dès lors que la gravité des sanctions soit prise en compte dans la procédure d'application de celles-ci et, partant, que le CA demeure compétent pour l'application des sanctions les plus conséquentes.

Si l'extension du pouvoir d'audition au DG de la SWL a vocation à s'aligner sur la pratique témoignant d'un manque de temps, pourquoi ne pas envisager la modification des délais imposés

---

<sup>6</sup> AGW du 3.12.2020 modifiant l'AGW du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie, *M.B.*, 18.12.2020.

par le CWHD ? Il est dans l'intérêt des SLSP que les auditions se déroulent collégalement, garantissant ainsi les droits de chacune des parties dans l'instruction des faits analysés.

#### 6. Des aides à l'équipement pour la rénovation des logements d'utilité publique

Des aides à l'équipement pourront être octroyées par la SWL conformément à l'article 70 du CWHD nouvellement complété. En effet, l'avant-projet prévoit de considérer la rénovation des logements d'utilité publique appartenant aux SLSP comme la réalisation d'un logement d'utilité publique permettant la prise en charge par la SWL des divers coûts d'équipements et autres, comme prévu à l'article 69 du même Code.

TOM/VSA/10.9.21/cvd