

MÉMORANDUM 2019

DES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl

LE LOGEMENT : UNE PRIORITÉ ABSOLUE EN WALLONIE

L'accès à un logement décent et durable est un objectif primordial et indispensable de la dignité humaine. Il est également l'un des principaux facteurs d'inclusion sociale, d'émancipation et d'épanouissement des individus.

Actuellement, plus d'un wallon sur quatre vit dans un ménage présentant un risque de pauvreté ou d'exclusion sociale. Le logement est par ailleurs le poste de dépenses le plus important des ménages. En Wallonie, le loyer mensuel moyen dans le secteur privé approche les 600 €. Ce montant illustre, à lui seul, la nécessité de mettre à disposition des logements à loyer modéré pour concrétiser le droit constitutionnel à un logement décent, en particulier vis-à-vis des individus victimes de précarité sociale et/ou économique.

Les opérateurs publics ont dès lors un rôle central en matière d'accès à un logement décent pour tous. À côté des communes qui détiennent de nombreux leviers (salubrité, lutte contre l'occupation...), **les SLSP constituent l'acteur le plus important.** Elles gèrent plus de 100.000 logements d'utilité publique, soit 23 % du parc locatif wallon. Elles offrent ainsi un logement à près de 220.000 Wallons pour un loyer moyen de 264 € par mois¹.

Le nombre de ménages-candidats locataires à un logement d'utilité publique reste cependant très important. Il avoisine les 40.000 ménages (soit environ 90.000 Wallons) en 2018. Ce nombre n'a d'ailleurs jamais réellement baissé ces dernières années, malgré les politiques de création de logements publics et de captation des logements privés menées par les acteurs publics. De plus, face au dynamisme du secteur privé, l'écart tend à se creuser entre le nombre de logements publics et privés.

Les indicateurs et perspectives démontrent que les besoins en termes de logements publics ne vont cesser de croître à l'avenir : accroissement démographique (+ de 350.000 nouveaux ménages d'ici 2050), vieillissement de la population, décohabitation et évolution de la composition des ménages impliquant une augmentation de l'offre et de nouvelles typologies du logement. Ces indicateurs supposent également un risque de croissance de la précarité des ménages wallons à l'avenir. Le manque de logements à loyer modéré va certainement s'accroître au cours des prochaines décennies. Les pouvoirs publics doivent impérativement y répondre en mettant en place un vaste programme stratégique de création de nouveaux logements d'utilité publique.

En outre, **la qualité du parc existant de logements d'utilité publique est aussi au centre des enjeux.** Plusieurs programmes importants d'investissement ont d'ailleurs permis par le passé d'en assurer la rénovation partielle (PEI et PIVert notamment). Le *Plan wallon d'investissement*, initié par le Gouvernement sortant, a également pour ambition la rénovation profonde de plusieurs milliers de logements publics actuellement inoccupés ou devant faire l'objet d'une rénovation énergétique.



¹. Au 1^{er} janvier 2017.



Toutefois, un nombre important de logements, non concernés par ces programmes, nécessitent urgemment des rénovations importantes en termes de confort, mais également de salubrité et de sécurité. L'évolution du coût de l'énergie et la lutte contre la précarité énergétique impliquent également la poursuite de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (PEB). La rénovation énergétique massive des logements publics à l'horizon 2040 et 2050 fait d'ailleurs partie des mesures avancées dans le cadre des travaux sur le pacte énergétique interfédéral.

Si les besoins sont importants, on relèvera d'emblée que **les SLSP**, premiers gestionnaires de ces logements d'utilité publique **sont confrontés à un équilibre financier très précaire et à l'absence de capitaux suffisants** pour assurer la maintenance et l'extension du parc de logement public. Le modèle actuel de financement des SLSP repose principalement sur des recettes locatives, dont les montants sont plafonnés par l'autorité régionale, ainsi que sur des subsides à l'investissement, dont la part de cofinancement régional s'avère trop faible. Ce modèle ne permet pas la constitution d'un fonds de réserve destiné à l'entretien courant et à la rénovation future du parc de logement. De plus, ces dernières années, les subsides à l'investissement ont fait l'objet de plusieurs reports et leur avenir reste incertain, en particulier en ce qui concerne le programme triennal d'ancrage dont le dernier remonte à la période 2014-2016. Outre le report d'investissements, cette situation pousse d'ailleurs certaines sociétés à vendre une partie de leur patrimoine pour tendre à l'équilibre financier et permettre la maintenance minimale de leur parc.

Enfin, notons qu'au jour de finaliser ce mémorandum, la majorité régionale a émis la volonté de rassembler en un seul organisme la Société wallonne du Logement (SWL), la *Société wallonne du crédit social* (SWCS) et le *Centre d'étude de l'Habitat durable* (CEHD).

L'UVCW tient à souligner la pertinence des missions de chacun de ces organismes. La mise en œuvre de toute réforme ne peut avoir lieu sans garantie claire quant à l'efficacité du nouvel organisme et, notamment, le maintien et le développement de la qualité des services et de l'expertise mis actuellement à disposition des opérateurs immobiliers locaux, en ce compris durant la phase de transition. Une réforme de l'organisation du secteur public du logement en Wallonie implique au préalable la détermination d'une vision globale et concertée avec l'ensemble des acteurs publics du logement, dont l'UVCW. Ce préalable nécessaire doit permettre d'asseoir les fondements et orientations indispensables à toute réforme substantielle.

LES COMMUNES ET LES SLSP : DES PARTENAIRES DE PROXIMITÉ ESSENTIELS

Un logement est un lieu de vie, d'épanouissement et d'émancipation des individus. Cette fonction est interdépendante des caractéristiques physiques du logement, de sa localisation, ou encore de son environnement. La qualité de l'habitat, la desserte en transport en commun ou encore la proximité des services et des activités économiques sont autant d'éléments qui influenceront la capacité d'un logement à être un réel facteur d'inclusion sociale, en particulier pour les catégories socio-professionnelles les plus fragiles. **La situation locale et les caractéristiques de terrain doivent être le fondement de toute action en matière de politique du logement.**

La politique du logement suppose une connaissance fine du territoire local, de ses caractéristiques, contraintes et opportunités. La réussite d'une telle politique implique la détermination, au niveau local, d'objectifs à atteindre et d'actions à mettre en œuvre. La commune et ses partenaires (SLSP, CPAS, etc.) s'avèrent le niveau le plus efficace pour mener des actions en matière de logement.

Une même action peut en effet avoir des résultats totalement nuancés, voire contrebalancés, en fonction de la ville ou du village où elle est mise en œuvre et même, de manière plus fine, en fonction du quartier ou des (portions de) rues sur lequel elle porte. Si des objectifs et moyens régionaux conservent toute leur pertinence, ils doivent être suffisamment larges pour permettre une mise en œuvre adaptée en fonction des réalités locales et supra-locales.

Les communes, par leur proximité avec le citoyen et leurs compétences transversales, sont directement concernées par le logement. Avec les SLSP, elles œuvrent à une vision claire du développement territorial, au travers d'une politique cohérente au niveau local et supra-local, proche des besoins, des réalités et nécessités des citoyens.

Les leviers communaux en matière de logement sont nombreux. Les communes œuvrent au développement du parc de logements d'utilité publique, à l'amélioration de la salubrité des logements publics et privés, à la sécurisation des biens notamment face au risque d'incendie ou encore à la lutte contre les logements inoccupés. Les pouvoirs locaux sont les plus à même d'assurer une réelle cohérence de la politique du logement grâce à leur vision stratégique, leur connaissance de terrain et la transversalité de leurs compétences. Les communes ont d'ailleurs développé une réelle expertise en matière de logement, notamment grâce au soutien déterminant de la Région en particulier pour l'engagement et le maintien de l'engagement de conseillers en logement. Ce niveau de pouvoir doit être préservé et renforcé, en tant qu'acteur primordial du logement.

La commune n'agit toutefois pas seule. Une **politique locale forte en matière de logement repose sur une collaboration étroite entre la commune et les partenaires locaux**. Le rôle prépondérant des SLSP en matière de politique locale de logement est incontestable. Leur expertise et leur capacité de gestion appuient les communes dans la détermination et la mise en œuvre d'un pan entier de leur politique du logement, dont le développement et la gestion du parc de logement d'utilité publique. Les liens étroits entre la commune et les SLSP sont d'ailleurs renforcés par la présence de représentants locaux au sein des organes de la SLSP.

Cette collaboration étroite entre la commune et la SLSP permet la détermination et la mise en œuvre d'une véritable vision stratégique à court, moyen et long terme. Celle-ci sera formalisée au travers d'outils tels que le *programme stratégique transversal* (PST), la déclaration de politique du logement ou encore d'autres outils d'aménagement opérationnels.





LES SLSP, ACTEURS DE DÉVELOPPEMENT INCONTOURNABLES

Avec un parc de plus de 100.000 logements d'utilité publique, les SLSP sont sans conteste un acteur-clé du droit à un logement décent. Elles mettent à disposition un logement à 6 % de la population wallonne. Les SLSP jouent en outre un **rôle redistributif de premier plan** par la nature profondément sociale de leurs missions. Relevons notamment que 78 % des chefs de ménages locataires bénéficient de revenus de remplacement et que le revenu moyen imposable des ménages-locataires atteint seulement 17.632 € (soit 7.942 €/personne), contre 29.677 € en moyenne pour l'ensemble de la Wallonie. Enfin, soulignons que plus de la moitié des locataires sont des femmes célibataires avec ou sans enfant.

Si la vocation sociale est au cœur des missions des SLSP, elles ont également un **rôle indéniable sur le plan économique**. Outre les emplois directs au sein de leurs structures, les investissements consentis dans le secteur du logement public ont un impact positif certain sur l'économie wallonne tant en termes de constructions et de rénovations que d'entretien. Aussi, selon une étude universitaire, 100 millions € investis dans la construction génèrent à court terme :

- 87,64 millions € de valeur ajoutée ;
- 1.200 équivalents temps-plein ;
- 19,4 millions € d'investissement supplémentaire ;
- 18,34 millions € de rentrées publiques².

Les SLSP jouent en outre un **rôle important d'un point de vue environnemental, urbanistique et de qualité de vie**. La rénovation de logements, selon les normes énergétiques les plus avancées, la participation des sociétés à la construction, la requalification, la rénovation et la réhabilitation de quartiers, d'immeubles et d'infrastructures sportives et d'animation de quartier sont légion.

Soutenir le logement public, c'est donc générer un impact durable et positif sur l'économie, essentiellement locale, et sur l'emploi. C'est aussi contribuer à soutenir le **développement de nouveaux produits et filières** pour rencontrer les exigences de performance énergétique notamment.

Partenaires de référence des pouvoirs locaux, les SLSP bénéficient d'une **expertise immobilière forte et reconnue** (promotion, construction, rénovation immobilière, auteurs de projets, cadastre des bâtiments publics ...) et d'une expertise centrale en matière de gestion locative. Elles conseillent, appuient et assistent les pouvoirs locaux et réalisent pour et avec eux des **projets d'envergure et d'intérêt général** au sein des villes et communes.

². Étude de la V.U.B. visant à évaluer la contribution du secteur de la construction sur l'économie locale d'E. Haezendonck, A. Verbeke, M. Dooms et S. De Schepper, et citée dans Rapport annuel, ADEB-VBA, 2014, p.8 et ss.

POUR UNE PRIORITÉ ACCORDÉE À LA POLITIQUE DU LOGEMENT

La *politique du logement doit donc être une priorité absolue pour les prochaines années en Wallonie*. Une réponse rapide, efficace et adaptée doit impérativement être apportée. L'importance des enjeux requiert d'y *consacrer l'ensemble des moyens nécessaires afin de mettre sur pied une politique harmonieuse, pérenne et adaptée aux besoins d'intérêt général*.

Cette politique doit être concertée *avec les différents acteurs de référence, en particulier l'Union des Villes et Communes de Wallonie*. Elle doit être *fondée sur une vision à long terme*, tant dans ses objectifs que dans ses moyens à mettre en œuvre.

Cette politique repose sur une vision stratégique et 5 axes :

- VISION STRATEGIQUE
Une politique ambitieuse et forte en Wallonie
- AXE 1
Pour un équilibre financier pérenne des SLSP
- AXE 2
Pour un meilleur appui des SLSP dans la réalisation de leurs missions
- AXE 3
Pour un renforcement du rôle central des SLSP
- AXE 4
Pour un logement public au service des citoyens, de leur émancipation et leur épanouissement
- AXE 5
Pour une meilleure association du secteur privé dans la politique de logement public





VISION STRATÉGIQUE : UNE POLITIQUE FORTE ET AMBITIEUSE

Les enjeux cruciaux du logement nécessitent une réponse urgente et concertée. Ils demandent une politique régionale prioritaire, forte et ambitieuse, soutenant les actions locales, et élaborée en concertation avec les opérateurs locaux.

Cette politique doit être axée sur la rénovation et la construction massive de logement public afin d'apporter une réponse adéquate au besoin légitime de logements de qualité à loyer modéré pour les citoyens. Elle doit aussi permettre d'assurer une croissance régionale forte axée sur un investissement public massif, le développement de l'emploi local, les créations de richesse directe et indirecte et le développement de filières technologiques liées aux techniques de la construction.

Nous demandons une politique wallonne ambitieuse et forte et tous les moyens nécessaires pour y parvenir. *Face à l'ampleur des enjeux et l'urgence des mesures qu'ils requièrent, cette revendication est un prérequis indispensable à toute politique de logement.*

- **Amplifier les moyens régionaux consacrés au logement public.** La situation actuelle et future réclame une attention particulière et des réformes importantes. Ces moyens doivent être financiers, mais également viser l'appui et l'accompagnement des acteurs locaux, en particulier des SLSP et des communes, tout en leur assurant une plus large autonomie.
- Consacrer prioritairement ces moyens à la **rénovation lourde des logements d'utilité publique existants** pour un parc totalement aux normes minimales de salubrité, de sécurité et de confort. L'amélioration de la PEB doit être poursuivie, pour pallier la précarité énergétique qui gagne de plus en plus de locataires, mais avec cohérence par rapport à tous les travaux prioritaires à réaliser (mise aux normes ...) et à la complexité d'appréhension de certaines techniques par un public fragilisé.
- Consacrer prioritairement ces moyens à la **création massive du logement d'utilité publique**, et ce, afin d'octroyer un logement décent à tous les candidats-locataires et assurer une plus grande mixité sociale au sein du parc de logements publics. Ces nouveaux logements doivent également absorber une large part de la croissance démographique et répondre, par leur accessibilité et leur typologie, à l'évolution de la composition des ménages et au vieillissement de la population. Ce renforcement du parc de logements publics participera à la régularisation des loyers au bénéfice des citoyens.
- Développer une **vision à long terme en matière de logement public** tant dans la détermination des objectifs que des moyens pour y parvenir. Cette vision doit être concertée avec l'ensemble des autorités locales, afin de garantir au mieux son adéquation aux réalités de terrain. Elle doit notamment se décliner, au niveau local, par le biais d'une programmation pluriannuelle avec droit de tirage.

AXE 1 : POUR UN ÉQUILIBRE FINANCIER PÉRENNE DES SLSP

Selon le modèle actuel, l'intervention financière publique est mixte dans le cadre de la mise à disposition de logements par les SLSP. Elle repose tout d'abord sur une **aide à la personne**, au travers du plafonnement du loyer social en fonction des revenus du locataire. Le coût de ce plafond, déterminé par une réglementation régionale, est pris exclusivement en charge par les seules SLSP.

Ensuite, une **aide à la brique** existe au travers de la subsidiation partielle de la construction et de la rénovation de logements par l'autorité régionale. Cette intervention régionale est renforcée par les apports locaux en termes patrimoniaux (cession de bâtiments et de terrains).

D'après une étude réalisée en 2015 par l'UVCW, **les frais de gestion, d'entretien courant et de rénovations lourdes ne peuvent être compensés par les recettes** actuellement perçues par les SLSP. Aussi, le déficit moyen s'élève à plus de 115 € par mois et par logement. Pour les nouveaux logements, le déficit moyen monte à 288 € par mois et par logement. **Le modèle actuel n'est donc pas viable sur le long terme.** Il conduit à freiner les investissements nécessaires pour la maintenance du parc de logement public, lesquels reposent principalement sur le dégagement sporadique de moyens régionaux (PEI, PIVert, ...). Il emporte également un risque de diminution de l'offre en logement (vente de logements trop onéreux à rénover ou pour équilibrer les finances de la SLSP).

Nous demandons une solution pérenne permettant une gestion efficace et autonome du parc de logement d'utilité publique par chaque SLSP. Cette solution doit notamment leur permettre de constituer un **fonds de réserve** destiné à assurer non seulement l'entretien courant et préventif futur de leur parc, mais également l'acquisition et l'équipement de terrains et de bâtiments.

- **Cofinancer davantage les opérations locales** afin d'assurer un réel équilibre financier des opérations de **construction** et de **rénovation** de logements d'utilité publique, en ce compris la prise en charge de l'entretien courant, préventif et le provisionnement pour rénovation lourde après amortissement. Ce besoin de cofinancement, pour les pouvoirs locaux et les SLSP, sera d'autant plus important à l'avenir que la Wallonie souhaite concentrer le développement de nouveaux logements dans les cœurs de villes et de villages, ce qui implique bien souvent des opérations plus onéreuses.
- Assurer un réel **financement de l'équipement des terrains bâtissables** détenus par les SLSP et les pouvoirs locaux pour y déployer une partie de l'offre de logements d'utilité publique.
- Assurer une **réponse tangible à la raréfaction du foncier public disponible** pour mener des opérations locales. Ceci requiert non seulement de dégager des moyens financiers pour l'acquisition de terrains et bâtiments, mais aussi de **mobiliser les réserves foncières publiques** existantes (dont celles de la SWL).
- Encourager les SLSP, pour équilibrer leurs finances, à monter des opérations économiques en matière immobilière et de nouveaux projets (promotion immobilière mixte au niveau fonctionnel, au niveau de la typologie de logement, opérations de construction-vente, opérations « hors ancrage », etc.), de nouveaux services (gestion de parking, syndic, etc.) et de la valorisation de son expertise (rôle d'auteur de projets, prise en gestion). Des moyens financiers et législatifs doivent être mis à disposition des SLSP dans ce cadre.
- **Poursuivre la réforme locative** initiée par le Gouvernement sortant, **évaluer les conséquences** de sa mise en œuvre, en particulier quant à l'ab-





sence de perte de recettes pour chacune des SLSP, **et pourvoir aux adaptations nécessaires** en faveur de l'équilibre financier du secteur tout en respectant la situation socio-économique fragile des locataires.

- **Appliquer la réforme locative à l'ensemble des contrats en cours**, quelle que soit la date de leur conclusion afin d'éviter toute forme d'iniquité entre les locataires, assurer une simplification administrative et permettre un réel levier sur l'équilibre financier des SLSP.
- Fixer un **plafond du loyer en fonction des revenus du ménage-locataire à 25%** pour l'ensemble des contrats moyennant, le cas échéant, une disposition transitoire permettant une évolution progressive des loyers pour les baux existants. Ce seuil permet de concilier d'une part, une protection adéquate et respectueuse de la situation socio-économique fragile des ménages-locataires et d'autre part, une amélioration des capacités de gestion des SLSP, notamment en ce qui concerne l'entretien courant et les rénovations nécessaires des logements. Le loyer social doit en outre être couplé à un coefficient, exclu du mécanisme de plafonnement, permettant aux SLSP d'amortir leurs investissements en performance énergétique.
- Assurer la **parfaite neutralité budgétaire pour les SLSP quant aux conséquences de l'annulation de l'arrêté wallon du 9 janvier 2014 relatif aux suppléments de loyer pour chambre excédentaire**³. Le Gouvernement wallon s'est engagé le 12 mai 2016 à compenser l'absence de surloyer et la réduction de certains montants pour l'avenir, moyennant un mécanisme de compensation de l'ordre de 10 millions €. Cet engagement doit être respecté et pérennisé jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel arrêté neutralisant ces impacts négatifs.
- Œuvrer pour une **mixité sociale effective** au sein du parc de logement des SLSP, notamment par la **poursuite de la réforme locative** initiée par le Gouvernement sortant, son **évaluation** et, le cas échéant, son **adaptation**. Les règles d'attribution doivent reposer sur des catégories de revenus et, au sein de chacune de ces catégories, des points de priorité équilibrés accordant une place suffisante à l'ancienneté des candidatures. La réforme doit par ailleurs être accompagnée d'une communication efficace, organisée à l'échelle régionale, afin d'assurer une mixité sociale effective en incitant notamment les candidatures des ménages de catégorie 3.
- Assurer la **prise en charge, par la Wallonie, du coût social du loyer**, à savoir le différentiel entre le loyer réellement perçu auprès du locataire et le loyer qui devrait normalement être payé. En effet, la réglementation régionale, spécifique aux SLSP, leur impose de pratiquer un plafonnement des loyers en fonction de la situation sociale et des revenus du locataire. Si ce plafonnement a un objectif social indéniable, son coût ne peut être supporté par les SLSP
- Renforcer la possibilité, pour les SLSP, de disposer d'une **mixité dans la typologie de logements mis à disposition des locataires**, notamment en maintenant les logements moyens et des logements à loyer d'équilibre existants, et en permettant l'accroissement de leur nombre à l'avenir. Rappelons que ces logements, qui disposent souvent de qualités intrinsèques et extrinsèques supérieures à celles généralement constatées pour le logement public, sont financés principalement par la SLSP. De même, la Wallonie doit encourager et faciliter la création de logements sur fonds propres. L'inapplication des règles régionales d'attribution et de location doit être maintenue pour ces logements.
- **Alléger les charges** qui pèsent sur le logement public : réduction des droits d'enregistrement pour toutes les mutations immobilières, gestion des abords, normes de salubrité identiques avec celles applicables au secteur privé, maintien du taux réduit de TVA sur les travaux de construction et de rénovation de logements d'utilité publique, compensation du précompte immobilier payé par les SLSP afin d'assurer une exonération de fait dans le chef des SLSP sans obérer les recettes financières du précompte immobilier au niveau local, ...
- Assurer le **prélèvement à la source du loyer** pour tous les locataires-allocataires sociaux.
- Permettre aux SLSP de **négoier leur dette** du passé.

³. Conséquence de l'arrêt du Conseil d'État du 10 décembre 2015.

AXE 2 : POUR UN MEILLEUR APPUI AUX SLSP DANS LA REALISATION DE LEURS MISSIONS

Le logement prend toute sa dimension au cœur d'un quartier, d'une ville ou d'un village. Il trouve sa place dans un cadre de vie. L'importance des spécificités locales implique que les villes et communes, autorités locales de premier plan, puissent construire, orienter et mettre en œuvre une politique du logement harmonieuse. Le niveau local est le seul à pouvoir mener une telle politique assurant une réponse efficiente aux contraintes et besoins de la commune, tout en poursuivant la réalisation des objectifs régionaux. La SLSP doit pouvoir, en concertation avec la commune, assurer la mise en œuvre de cette politique locale.

Si des réformes régionales sont indispensables, celles-ci ne doivent pas conduire à entraver les structures locales par des contraintes contre-productives et excessives, freinant ou empêchant de mener à bien leurs missions d'intérêt général et local. Depuis une décennie, le secteur du logement social a été visé par de nombreux mécanismes de contrôle (audit, commissaire SWL, outils de gestion, etc.) permettant aux SLSP de démontrer leur engagement et capacité à agir de manière responsable, transparente et fiable en faveur de l'intérêt commun.

Nous demandons la mise en place d'une plus large autonomie des SLSP et des pouvoirs locaux. Cette autonomie doit être financière, organisationnelle, de gestion, et doit pouvoir s'appuyer sur une tutelle responsabilisante.

- Assurer l'**équilibre financier** des SLSP, la base même de toute autonomie. L'autonomie financière reste un objectif majeur à atteindre pour le secteur et constitue dès lors un axe à part entière de ce mémorandum (v. axe 1, ci-dessus).
- Assurer une **plus grande autonomie de gestion des pouvoirs locaux et des SLSP** quant aux objectifs et moyens à mettre en œuvre au niveau local (dont la détermination des besoins, la conception et localisation des logements d'utilité publique ...). Celle-ci doit leur permettre de mener de manière efficiente une politique du logement ambitieuse permettant une réelle amplification de l'appropriation locale des objectifs régionaux en matière de logement public. Les **mécanismes de tutelle pesant sur les SLSP doivent être allégés et assouplis** (marché public, etc.), au profit d'une tutelle moderne et responsabilisante.
- Assurer, dans le cadre de la réforme locative, une réelle **simplification des règles d'attribution**. Une plus large autonomie des comités d'attribution doit être octroyée au comité d'attribution pour mieux répondre aux situations de terrain et gérer l'urgence sociale.
- Assurer une **assistance technique, juridique et financière efficiente de la part de la Wallonie**, et en particulier de la SWL. Cette dernière doit renforcer son rôle d'appui aux SLSP en leur mettant à disposition un ensemble de services performants (centrale d'achats, formations, outils de gestion informatiques tels que le cadastre du logement public, etc.). Toute rationalisation du nombre d'acteurs régionaux en matière de logement ne peut avoir lieu au détriment des opérateurs locaux. De plus, il importe de tendre vers





davantage de concertation entre les différentes administrations wallonnes intervenant dans la concrétisation de projets immobiliers (fonctionnaire délégué, autorités subsidiaires ...). Dans le même ordre d'idée, l'accès à la banque-carrefour de la sécurité sociale et au registre national doit être opérationnalisé.

- Mettre en place un véritable **droit de tirage pour la construction et la rénovation de logements, mais également pour l'achat et l'équipement** des terrains et bâtiments. Ce droit de tirage, couvrant les opérations menées tant par les pouvoirs locaux que les SLSP, doit consacrer une large autonomie quant à la manière d'utiliser ces moyens et viser la mise en place d'une véritable prévisibilité des investissements.
- **Rationaliser la gestion des abords**, à l'aune de l'usage public qui en est fait. Une clarification et une uniformisation des situations existantes s'avèrent nécessaires.
- Assurer des **délais raisonnables** entre l'adoption de réformes et leur entrée en vigueur, en fonction de la capacité effective pour les sociétés de s'y adapter. Si des investissements massifs en logements publics sont nécessaires, les objectifs régionaux y liés doivent être définis de manière **progressive et proportionnée** en fonction des moyens locaux et régionaux disponibles (trajectoire soutenable).
- Œuvrer davantage à l'**amélioration de l'image du secteur vis-à-vis du grand public** au travers d'une communication efficace, de la part des instances régionales, sur le rôle, les missions et réalisations des SLSP.
- **Renforcer le mécanisme de concertation et de décision au sein du secteur** au travers du comité stratégique, structure de concertation UVCW-SWL, et appuyer davantage son rôle d'impulsion dans l'amélioration des outils de gestion à destination des SLSP.

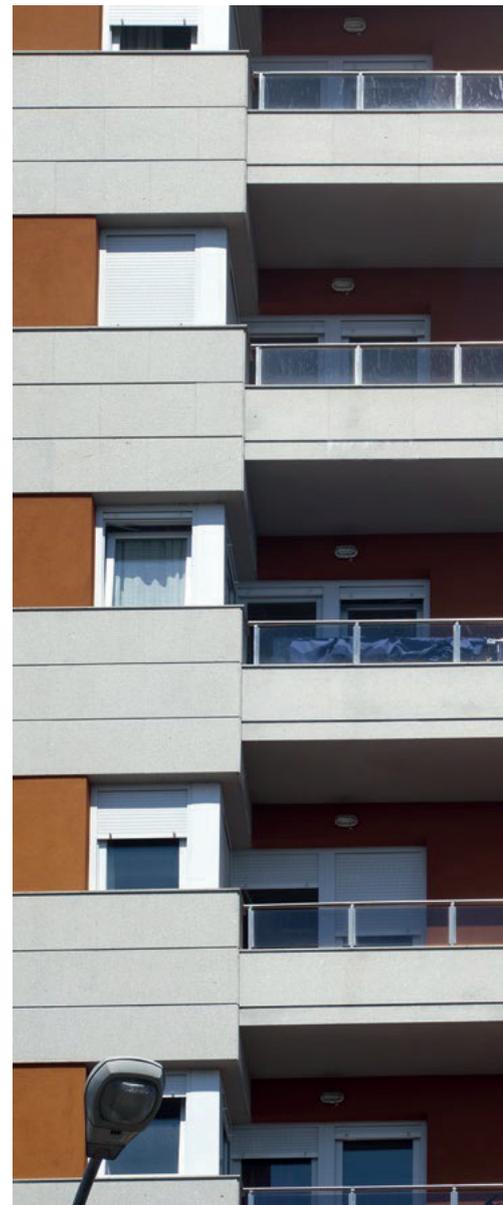
AXE 3 : POUR UN RENFORCEMENT DU RÔLE CENTRAL DES SLSP

Partenaires des communes, les SLSP sont un acteur central de la politique du logement en Wallonie. Elles appuient et concrétisent les politiques locales et régionales en mettant à disposition plus de 100.000 logements à loyer modéré à destination d'une population fragilisée. Leur rôle social, bénéfique pour l'intérêt général, est indéniable.

Les SLSP disposent en outre d'une expérience incontestable en matière de développement et de réalisation de projets immobiliers ainsi qu'en matière de gestion immobilière. Ce savoir-faire et cette expertise gagneraient à être davantage mis en évidence pour œuvrer aux différentes politiques publiques.

Nous demandons la mise en valeur de cette expertise en permettant et facilitant la capacité des SLSP à exercer un grand nombre de missions immobilières. La valorisation de leur savoir-faire inclut également un renforcement des partenariats avec les autres opérateurs immobiliers publics. Les SLSP doivent pouvoir partager davantage leur expérience et savoir-faire avec leurs partenaires afin de les appuyer dans leur gestion immobilière, leur développement territorial et leur politique foncière.

- Soutenir et **encourager la diversification des activités** des sociétés de logement en matière de gestion patrimoniale, afin d'accroître leur capacité d'action, d'assurer leur équilibre financier et de pouvoir en faire bénéficier les communes (promotion immobilière, rénovation urbaine, etc.). La volonté régionale d'implanter prioritairement les logements en cœur de ville et de village doit impérativement être mise en œuvre de manière intégrée avec les SLSP.
- **Amplifier la prise en gestion de logements privés** afin de pouvoir capter les logements inoccupés les plus délabrés et les remettre sur le marché locatif. Outre les logements inoccupés, la possibilité pour les SLSP de prendre en gestion des logements neufs créés dans le cadre d'une promotion privée doit également être encouragée, en tant que facteur de mixité sociale notamment. Rappelons que les SLSP sont, dans certains cas, les seuls opérateurs capables d'absorber l'ensemble des demandes privées de prise en gestion. De plus, les agences immobilières sociales (AIS) ne couvrent pas la globalité du territoire wallon. Pour accroître cette prise en gestion, les SLSP doivent impérativement bénéficier des mêmes aides régionales que les AIS.
- **Normaliser les conditions d'exécution de certaines missions** entre opérateurs (notamment la prise en gestion ou l'aide locative).
- Mener une **réflexion sur le développement de synergies et les rationalisations possibles** entre structures locales (associations de promotion du logement, régie de quartier, AIS, etc.) et mettre fin à la concurrence stérile entre opérateurs publics. La mise en place d'un guichet unique local du logement, réfléchi en fonction des territoires, en serait l'expression la plus simple. Elle permettrait notamment d'aiguiller au mieux les citoyens quant à leurs besoins.
- **Respecter la spécificité, l'expérience et l'expertise de chacune des SLSP.** L'ancrage local, la connaissance du terrain et la maîtrise du territoire dont disposent les SLSP rendent inopérantes certaines hypothèses d'économie d'échelle et d'efficacité de fusions entre sociétés. Seul le développement de synergies, de mutualisation de ressources et de fusions décidées localement et basées sur un renforcement de la structuration locale ou supra locale peut s'avérer légitime et efficient.





AXE 4 : POUR UN LOGEMENT PUBLIC AU SERVICE DES CITOYENS, DE LEUR ÉMANCIPATION ET DE LEUR ÉPANOUISSEMENT

Le logement est avant tout un lieu de vie, d'épanouissement et d'émancipation des individus. Les locataires de logements d'utilité publique doivent pouvoir bénéficier de logements de qualité et consommant peu d'énergie. Les logements doivent également pouvoir être accessibles aux personnes de tous âges et condition physique.

La qualité du logement est indissociable de l'environnement dans lequel il se trouve. L'inclusion sociale repose non seulement sur le logement en tant que tel, mais également sur les caractéristiques du quartier où il est localisé (accès aux services, infrastructures, desserte en transport en commun, proximité avec des zones pourvoyeuses d'emploi, etc.).

Nous demandons que la politique régionale du logement soit davantage réfléchie de manière transversale compte tenu de ses interactions avec d'autres politiques publiques. Elle doit en outre être pensée en fonction des besoins actuels et futurs des citoyens. Les individus et les ménages sont au cœur des missions des SLSP et les moyens doivent leur être donnés pour répondre efficacement à leurs besoins.

- Mettre en place un **vaste programme de rénovation** du parc de logements d'utilité publique visant l'atteinte des normes minimales de salubrité et de sécurité, mais également une amélioration du confort et de la performance énergétique, ainsi que la construction massive de logements d'utilité publique (v. vision stratégique, ci-dessus).
- Mettre en œuvre une **réforme locative** visant une réelle simplification administrative, une uniformisation des règles et permettant notamment au comité d'attribution de déroger aux règles si la situation de terrain et l'urgence sociale le requièrent (v. axes 1 et 2, ci-dessus).
- Soutenir la **prise en compte des besoins actuels et futurs** des ménages, locataires ou candidats-locataires, dans le cadre de la création et de la rénovation lourde de logements d'utilité publique (logement accessible, nombre de chambres en adéquation avec l'évolution de la composition des ménages, etc.).
- Assurer une **mixité sociale et fonctionnelle** dans les quartiers en permettant davantage aux SLSP de mener des opérations variées (construction-vente, logements moyens, etc.).
- Mener une **réflexion sur les différents leviers existants** en Wallonie quant à l'amélioration des quartiers (infrastructures sportives, aménagement des abords, locaux à destination du monde associatif ...).
- Assurer et consolider l'**équilibre entre les droits et les devoirs de chacune des parties** au contrat de bail. Être locataire d'un logement public entraîne des droits et des devoirs, garants du bon fonctionnement des relations locataires-bailleurs. Le respect du contrat de bail et de ses modalités doit

être placé au rang des priorités pour le locataire social et toutes les instances concernées (organes de médiation, justice de paix, etc.). Le paiement du loyer est le premier devoir des locataires. Afin d'éviter les impayés et leur gestion, le prélèvement à la source des loyers doit être rendu possible et largement généralisé.

- Entamer une **réflexion poussée sur la typologie des habitats, les modes d'habiter et les aspirations des habitants**. Un rôle accru des SLSP doit pouvoir être consacré afin de leur permettre de répondre aux attentes d'une partie de la population (Community Land Trust, logements collectifs, plan Habitat Permanent, etc.).
- Soutenir l'**accès à la propriété des ménages-locataires**, en tant que facteur de stabilité et de responsabilisation. Des moyens financiers régionaux doivent corrélativement être dégagés afin de permettre la création de logements neufs en vue de pallier la réduction du parc immobilier public suite à ces opérations de vente et ce, sans perte financière pour les SLSP. En outre, la possibilité, pour les SLSP, de répondre positivement ou non aux sollicitations des locataires doit impérativement être préservée afin de ne pas obérer leurs capacités de gestion.





AXE 5 : POUR UNE MEILLEURE ASSOCIATION DU SECTEUR PRIVÉ DANS LA POLITIQUE DE LOGEMENT PUBLIC

La création, la rénovation et la gestion des logements d'utilité publique relèvent principalement des missions sociales des autorités et opérateurs publics. Ce sont eux qui investissent en faveur de la mise à disposition de logement décent et à loyer modéré à des ménages dans une situation socio-économique précaire.

Toutefois, le secteur privé a un rôle indéniable à jouer en matière de logement public. Outre la réalisation des marchés initiés par les opérateurs immobiliers publics, différents partenariats peuvent exister. Ces partenariats, lorsqu'ils sont bien pensés, peuvent avoir un effet de levier indéniable sur le développement et la maintenance du parc de logement public.

Nous demandons que les moyens soient mis à disposition pour faciliter l'association du secteur privé en soutien à la politique du logement. Ces partenariats doivent être positifs pour l'intérêt général et tendre à atteindre des objectifs définis au niveau local et régional.

- Développer des outils permettant la **mobilisation de l'épargne privée** dans le cadre d'un large programme de construction et rénovation de logements publics (emprunts obligataires ou emprunts publics) et de développement d'une promotion immobilière mixte dans ses finalités (logements moyens, d'utilité publique, de standing ...). Cette mobilisation peut avoir lieu par le biais de SICAFI ou de certificats immobiliers, par exemple. Les SLSP doivent en outre pouvoir augmenter leurs fonds propres avec de l'épargne privée afin de bénéficier des taux concurrentiels pratiqués par les organismes bancaires privés.
- Créer du **logement d'utilité publique au travers de l'initiative privée** (projets mixtes, prise en gestion ou toute autre forme de partenariat public-privé). De même, **au travers de charges d'urbanisme** prévues dans le Code de développement territorial et par l'adoption de balises claires, équitables et proportionnées permettant de guider leur détermination.
- Assurer un **accompagnement efficient** des SLSP et des pouvoirs locaux dans la réflexion, la conception et la mise en œuvre de leur partenariat avec les acteurs privés. Cet accompagnement doit être technique, juridique, mais aussi financier.
- Mener une **réflexion sur les contraintes légales** freinant le recours aux partenariats public-privé (règles de tutelle, etc.). Les contraintes lourdes et contre-productives doivent être levées ou largement aménagées afin d'encourager la mise en place de ces partenariats.
- Lancer des **projets-pilotes en matière de partenariats public-privé (PPP) innovants** en vue d'en dégager les facteurs de risques et de succès ainsi que les pistes d'amélioration nécessaires. Ces expériences-pilotes doivent être menées avec les SLSP et les pouvoirs locaux volontaires. Elles doivent en outre faire l'objet d'un accompagnement adéquat tout au long du processus en vue de répondre aux besoins et attentes des parties. En fonction de leurs résultats, les formules win-win doivent être encouragées et, le cas échéant, faire l'objet d'un accompagnement spécifique (technique, juridique et financier).
- Entamer une réflexion sur les **modalités des PPP**, notamment quant à la pondération des charges, afin de favoriser la mise en place de partenariats bénéfiques pour l'opérateur public, et attractifs pour le partenaire privé. Les expériences passées doivent être valorisées afin d'en tirer les enseignements nécessaires (partage de bonnes pratiques, etc.).

LES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC

Les sociétés de logement de service public (ci-après SLSP) sont les acteurs incontournables d'une politique de logement au niveau local. Partenaires privilégiées des villes et communes dans la mise en œuvre d'une politique en matière de logement, les 64 SLSP couvrent l'ensemble du territoire wallon pour assurer la création, la gestion, et la mise en location de plus de 100.000 logements.

LEUR NATURE JURIDIQUE

Les SLSP, personnes morales de droit public, adoptent la forme de sociétés coopératives à responsabilité limitée (SCRL). Agréées par la Société wallonne du Logement (SWL), leur organe de tutelle, elles sont soumises au Code des sociétés, à l'exception des matières réglées par le Code wallon du logement et de l'habitat durable (CWLHD). Leur capital social est détenu majoritairement par des personnes morales de droit public (pouvoirs publics, intercommunales, ...)

LEURS MISSIONS

Les SLSP se voient confier, par le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, de multiples missions de service public, dont la plus connue est la mise à disposition de logements d'utilité publique. Pour ce faire, les SLSP achètent et construisent de nouveaux biens en vue de les affecter au logement, et gèrent leur parc immobilier.

À l'instar des Agences immobilières sociales (AIS), elles peuvent prendre en gestion des bâtiments pour les affecter au logement. En outre, les SLSP s'occupent de l'accueil des nouveaux locataires. Un référent social assure ainsi le lien avec les acteurs sociaux locaux pour offrir un accompagnement social aux locataires. Les SLSP assistent, par ailleurs, les pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de la politique locale du logement.

LEURS RESSOURCES

Afin d'assurer leurs missions, les SLSP disposent de moyens financiers d'origine variée. Outre les ressources liées à l'activité des sociétés de logement, telles que les loyers et la vente d'immeubles, elles peuvent bénéficier d'emprunts ou d'avances remboursables, ou encore de subventions accordées par la Région ou par la Société wallonne du Logement.

LEURS ORGANES

Le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable a institué divers organes au sein des SLSP :

- Une assemblée générale, au sein de laquelle chaque sociétaire détient un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il possède ;
- Un conseil d'administration, qui peut accomplir tous les actes d'administration et de disposition rentrant dans l'objet social de la société ;
- Un directeur-gérant, chargé de la gestion journalière de la société ;
- Un comité d'attribution, qui procède à l'attribution des logements d'utilité publique ;
- Un comité consultatif des locataires et des propriétaires, compétent pour remettre des avis.





LE CONTRÔLE ET LA TUTELLE ADMINISTRATIVE

Les SLSP exercent leurs activités sous le contrôle de la SWL, d'une part, par un commissaire de gouvernement qui veille à la régularité des actes posés, et, d'autre part, par un pouvoir de tutelle.

LES RELATIONS AVEC LES POUVOIRS LOCAUX

Les SLSP jouent un rôle central dans le cadre de la politique d'ancrage communal : la gestion des logements sociaux, construits ou créés par les pouvoirs locaux ou les régies autonomes, est assurée par la SLSP compétente sur le territoire concerné. Des mécanismes informent les pouvoirs locaux quant aux activités qu'elles mènent.

D'abord, les administrateurs représentant les pouvoirs locaux doivent adresser à leur mandant (commune, province ou CPAS) *un rapport d'activités* de la société, au moins une fois par an. Ensuite, la SLSP transmet, pour information, son budget et ses comptes aux communes représentées à son AG. Elle les informe également, par le biais du *rapport de gestion*, du nombre de logements attribués, de la réalisation du programme d'investissements de l'année précédente ou encore de la politique de vente de logements. Enfin, le bourgmestre convoque les SLSP, au moins une fois par an, à *une réunion de concertation* ayant pour objet la politique locale du logement.

La quasi-totalité des SLSP (60 sur 64) sont membres de l'asbl *Union des Villes et Communes de Wallonie* (UVCW).

À ce titre, elles bénéficient de tous les services offerts aux membres :

- Représentation (via un *Comité permanent des SLSP* et des administrateurs au CA de l'UVCW) et défense politique des intérêts auprès des divers niveaux de pouvoir ;
- Assistance, consultance et conseils juridiques (cellule SLSP de l'UVCW) ;
- Formations, colloques, carrefours et autres journées d'étude ;
- Information (site internet, newsletters, magazines, ouvrages...);
- Appui en termes de visibilité médiatique.



CELLULE SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC

La Cellule SLSP de l'UVCW, organe transversal, apporte à ses membres une assistance-conseil spécialisée dans l'ensemble des matières utiles à l'exercice des missions des SLSP et défend les intérêts des Sociétés de Logement.

Nous tenons un service de consultance à l'attention de nos membres, tous les matins exclusivement, de 9h à 12h30. Merci de nous contacter dans cette plage horaire.



Tom De Schutter

*Secrétaire du Comité
permanent des SLSP*

081/24 06 30
tom@uvcw.be



Pierre-Louis Gillet

Conseiller – Patrimoine – Logement

081/24 06 19
pgi@uvcw.be



Alexandre Ponchaut

Conseiller expert – Logement

081/24 06 19
apo@uvcw.be



Sylvie Smoos

Conseiller expert – Personnel/RH

081/24 06 19
ssm@uvcw.be



Katlyn Van Overmeire

Conseiller expert – Finances

081/24 06 19
kvo@uvcw.be



Thibault Ceder

Conseiller expert – Logement

081/24 06 19
tce@uvcw.be



Mathieu Lambert

Conseiller expert – Marchés publics

081/24 06 19
mla@uvcw.be



Gaëlle De Roeck

*Conseiller –
fonctionnement institutionnel*

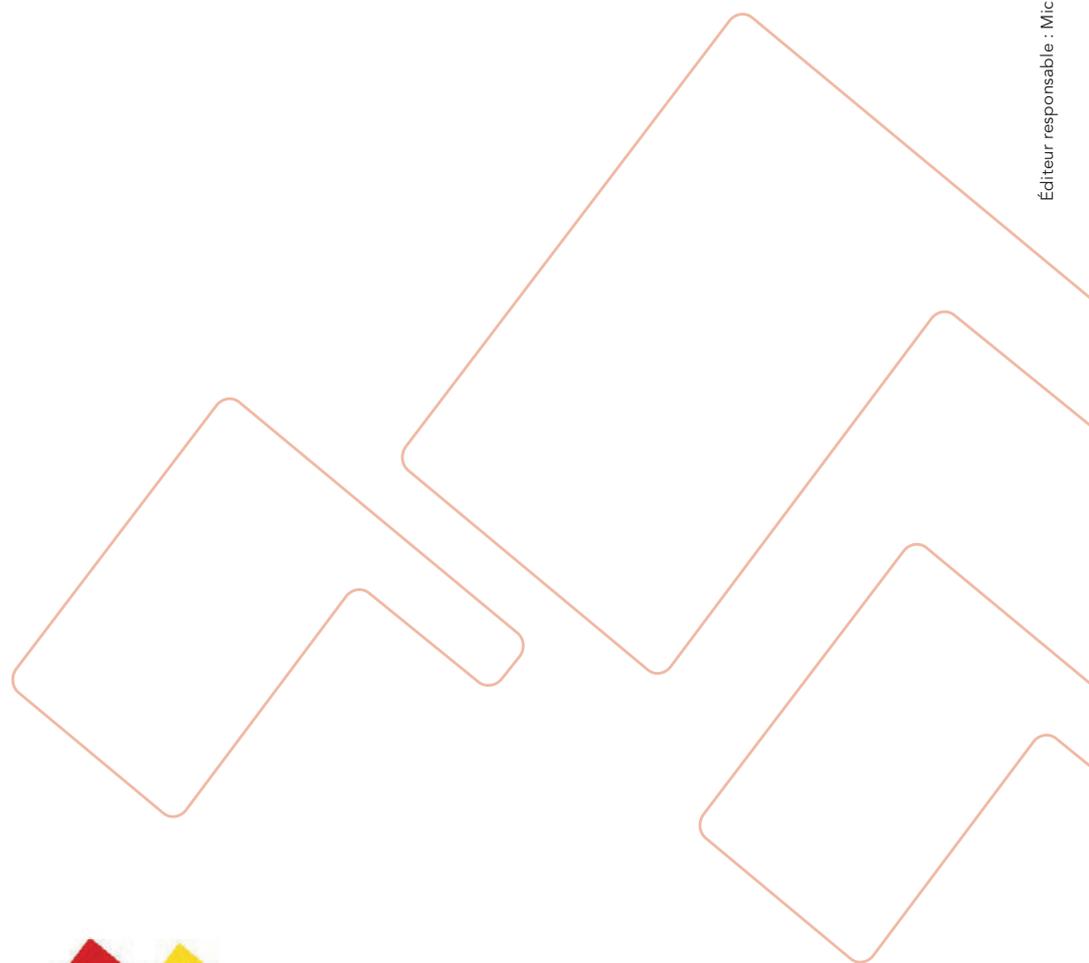
081/24 06 19
gdr@uvcw.be



Chantal Van Dessel

Secrétaire

081/24 06 19
slsp@uvcw.be



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl