



## Aux directeurs-gérants des sociétés de logement de service public

Vos réf. :

Nos réf. : jg/lmb/mib/tom/tce/cvd

Annexe(s) :

**Circulaire**

### Réforme du Code wallon du logement et de l'habitat durable

Namur, le 23 mars 2011

Madame, Monsieur le Directeur-Gérant,

**Concerne :** note d'orientation du Gouvernement relative à la réforme du Code wallon du logement et de l'habitat durable

Le Gouvernement wallon a révélé ses intentions en matière de logement public dans **une note d'orientation**, comprenant 110 mesures, relative à la réforme du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

Cette note d'orientation est structurée en **5 grands axes** :

- placer le locataire au cœur du logement public,
- améliorer l'offre de logement,
- renforcer les moyens d'actions des sociétés de logement de service public et améliorer l'efficacité du secteur,
- améliorer l'image du logement public pour dynamiser le secteur,
- adapter le code aux nouvelles réalités.

**L'entrée en vigueur** des mesures proposées dans la note d'orientation est prévue pour le **premier semestre de l'année 2012**. 2011 sera dédiée à la réflexion et la rédaction des projets de décrets et d'arrêtés.

Par la présente circulaire, l'Union des Villes et Communes de Wallonie souhaite informer ses membres des éléments de la réforme qui peuvent être considérés comme les plus significatifs pour les acteurs de la politique du logement que sont les communes, les CPAS et les SLSP. Cette brève présentation des axes de la réforme envisagée par le Gouvernement wallon sera structurée autour de 7 politiques distinctes dans lesquelles seront regroupées les principales mesures proposées.

Le Comité permanent des SLSP de l'Union des Villes et Communes de Wallonie s'est penché sur chacun de ces axes. Vous trouverez, pour chacun d'eux, un commentaire critique des mesures envisagées, qui ont été transmis au Gouvernement wallon.

***L'Union des Villes et Communes de Wallonie et son Comité permanent des sociétés de logement de services publics poursuivent leurs réflexions et l'analyse de l'ensemble des mesures envisagées, afin d'en déterminer leurs implications sur le secteur du logement et tenter de trouver pour chaque cas, des modalités d'application ou des alternatives soutenables qui seront proposées au Gouvernement.***

Dans ce cadre, l'Union des Villes et Communes de Wallonie participe à divers groupes de travail instaurés par le Gouvernement wallon, destinés à formaliser l'opérationnalité de certaines de ces orientations. ***Nous avons, dans ce cadre, rappelé au Gouvernement wallon la nécessité, préalablement à toute adoption définitive, de prendre le temps de procéder à une phase "test" de la législation envisagée***, auprès de sociétés de logements, afin d'évaluer son applicabilité et son effectivité réelle.

## 1. L'ancrage communal<sup>1</sup>

La note d'orientation du Gouvernement prévoit un nombre significatif de mesures visant à modifier tant les objectifs que la procédure applicable à l'ancrage communal.

### a. Les objectifs.

#### *Mesures proposées*

Au niveau des objectifs de l'ancrage, deux mesures clés peuvent être soulignées :

- Sur l'ensemble du territoire, ***un seuil de 10 % de logements publics*** serait fixé au niveau des bassins de vie. Dans l'attente d'une définition de ces derniers, les communes pourront gérer leurs efforts pour tendre vers cet objectif avec une ou plusieurs communes contigües. Cette collaboration ne serait possible que si les communes concernées disposent d'au moins 5 % de logements publics. Elle se traduirait par un échange de quotas entre communes. Les modalités d'application de cette collaboration sont à définir.
- Chaque commune devrait disposer d'un ***logement de transit pour 5.000 habitants*** (en lieu et place de 10.000 actuellement). Par ailleurs, toute commune souhaitant créer un nombre de logements de transit supérieur à cette proportion devrait proposer dans son programme d'ancrage au moins un nombre équivalent de logements sociaux sur son territoire.

Les communes qui n'introduisent pas de programme d'action en matière de logement et qui n'ont pas atteint 10 % de logements publics, seraient ***sanctionnées***. "Cette sanction devra être suffisamment dissuasive". Par ailleurs, à défaut, de créer un logement de transit pour 5.000 habitants, une sanction financière équivalant à 10.000 euros annuel par logement manquant serait appliquée.

#### *Avis*

La note réintroduit la nécessité de disposer, sur le territoire wallon, d'un ***minimum de 10 % de logements publics***. ***La pertinence de cette mesure pose question***. Ce seuil méritera cependant d'être réévalué au regard, d'une part, de l'opportunité de prendre en considération les bassins de vie en lieu et place du simple territoire commun et, d'autre part, du passage d'un "objectif" de 10 % de logements public à "un seuil", qui semble, devenir obligatoire.

La période transitoire, caractérisée par un "échange de quota" pose, en l'état de l'avancement des modalisations, trop de questions pour pouvoir se prononcer avec pertinence.

<sup>1</sup> V. points 34 à 42 de la note d'orientation.

**Le mécanisme de sanction proposé ne résout en aucun cas les constats posés par l'Union des Villes et Communes de Wallonie.** D'une part, adopté en l'état, ce mécanisme va, in fine, obliger les communes à participer par deux fois à la solidarité régionale (sanction et absence de bonus dans le cadre du Fonds des communes). D'autre part, cette sanction constituerait une atteinte à l'autonomie communale difficilement soutenable dans les conséquences qu'elle peut engendrer. Elle remettrait en cause la possibilité pour les communes de définir, à certains moments, des priorités autres sur certaines politiques, alors que cette démarche est pourtant indispensable au regard des spécificités locales. L'adoption d'un tel système constituerait de surcroît un précédent qui ouvrirait la possibilité d'une consécration d'autres critères sanctionneurs qui viendraient orienter d'autres politiques communales comme l'environnement, l'urbanisme, la mobilité, l'énergie,...

**En l'état, ce mécanisme de sanction ne pourrait donc être soutenu.** La volonté de sanction doit laisser place à la sensibilisation, l'incitation et la responsabilisation de ces derniers.

Enfin, de tels objectifs n'ont de sens qu'en prévoyant au niveau régional et en contrepartie, les moyens suffisants pour rencontrer cet objectif de 10 % de logements publics. **Il convient de soutenir concrètement et financièrement la réalisation de la proportion de logements nécessaires.** De même, l'imposition de nouveaux logements de transit ne pourrait s'envisager sans un subside conséquent, à tout le moins similaire à celui existant actuellement (soit 100 % du coût de la réalisation)

b. La procédure.

### Mesures proposées

La procédure de l'ancrage, telle qu'existante, serait partiellement revue et comprendrait un certain nombre d'évolutions significatives à souligner :

- Dans les **neuf mois** (et plus six) de l'installation des conseillers communaux, chaque commune devrait élaborer une "déclaration de politique du logement".
- Une **équipe multidisciplinaire** réunissant la SWL et le Département du Logement de la DGO4 sera à disposition des communes pour les aider dans l'élaboration des documents (not. pour le montage des projets de PPP).
- Sur la base de la "déclaration de politique du logement" les opérateurs seraient invités à transmettre leurs "programmations de projets" à un **rythme triennal**. Une fois l'accord du Gouvernement donné sur la programmation de projet, la localisation et l'implantation du projet de logement ne pourraient plus être remises en cause
- **70 % du budget alloué** à l'ancrage ferait l'objet d'une répartition entre les communes sous forme d'un **forfait**. Une formule, à définir, répartirait ce forfait. Le cas échéant, les communes pourraient proposer un nombre de projets incluant un nombre de logements plus important que ce que permet ce forfait.

### Avis

Ces avancées sont caractérisées par une plus grande responsabilisation des acteurs et semblent améliorer significativement le mécanisme existant (outils, support, droit de tirage).

Ces propositions s'inscrivent toutes dans la continuité du mémorandum logement de l'Union des Villes et Communes de Wallonie. **Elles constituent un premier pas important dans la réponse aux attentes des communes dans l'opérationnalisation de l'ancrage. Il convient cependant de rester attentif à la formalisation de ces mesures (notamment sur la formule du droit de tirage), pour s'assurer de la réelle effectivité pratique de ces propositions.**

## 2. Salubrité<sup>2</sup>

### Mesures proposées

Deux mesures distinctes sont proposées par la note. L'une relative aux critères de salubrité, l'autre aux conséquences d'un arrêté de police consacrant l'inhabitabilité d'un logement.

<sup>2</sup> V. points 12 et 102 à 104 de la note d'orientation

- D'une part, il est proposé que les critères de salubrité soient complétés par l'adjonction d'une **performance énergétique minimale** liée à l'isolation et à l'étanchéité à l'air. Si ces critères ne sont pas atteints, le logement serait qualifié "d'améliorable" et une aide serait proposée aux propriétaires ou locataires.
- D'autre part, il est envisagé que **toute expulsion** faisant suite à un arrêté d'inhabitabilité pris par le bourgmestre serait soumise à **l'obligation de relogement** dans le chef du bourgmestre. Différentes solutions sont proposées pour assurer ce relogement. Le bourgmestre pourrait ainsi faire appel à un quota de 5 ou 10 % de logements publics auprès des sociétés de logements (suivant que la commune dispose de 5 % de logements publics ou non)<sup>3</sup> ou user de la dérogation fixée à l'article 23 de l'arrêté du 6 septembre 2007. L'appui des AIS pourrait aussi être envisagé. Une procédure d'ADEL accélérée serait mise sur pied. Le cas échéant, le bourgmestre pourrait faire appel à un Fonds régional à créer.

### Avis

La politique de **salubrité** des logements constitue l'une des préoccupations premières des services logements de nos communes. **Il est sans doute à regretter qu'une évaluation globale des mécanismes et problématiques existantes n'ait pas été réalisée.** Nous pensons notamment au permis de location, aux conséquences d'un arrêté de salubrité, à la mise en œuvre de ces arrêtés, aux amendes et sanctions, à la gestion des expulsions, au lien entre l'article 135 de la nouvelle loi communale et le Code wallon du logement, etc.

**Ainsi, outre l'addition d'un critère relatif à la PEB** – qui comme l'indique la note d'orientation doit rester un critère incitatif permettant l'octroi d'incitants financiers et ne pourrait devenir un critère de salubrité en soi pouvant entraîner l'inhabitabilité du logement – **une évaluation des critères existants (amiante, etc.) aurait sans doute été judicieuse.**

Par ailleurs, **l'inscription de tels critères impose la mise à disposition de moyens (notamment financiers) suffisants assurant sa mise en œuvre.** Constaté le non-respect de normes existantes sans proposer des primes à la rénovation suffisamment pertinentes risque de supprimer tout intérêt au principe proposé. L'on pourrait par ailleurs se demander si **une meilleure transversalité avec les exigences émanant du décret PEB (notamment au niveau de la certification des bâtiments) ne pourrait pas être mise en place.**

**La seconde proposition nous semble extrêmement préoccupante. Elle envisage de transformer l'obligation de moyen actuellement existante en termes de relogement en une obligation de résultat.** Cette nouvelle mesure risque de remettre en cause l'équilibre de deux principes essentiels actuellement de rigueur au sein de chaque commune. D'une part, dans le respect de l'intégrité physique des citoyens<sup>4</sup>, la sécurité et la santé des occupants d'un immeuble doit et devra toujours primer sur l'obligation de relogement qui découlerait du constat d'inhabitabilité du logement<sup>5</sup>. Certaines situations ne peuvent attendre un relogement durable. D'autre part, cette obligation de relogement ne doit pas remettre en cause la nouvelle latitude laissée au niveau du quota de dérogations prévues qui serait de 5 ou 10 %<sup>6</sup>. Or, un bref calcul moyen, nous laisse penser que cet équilibre ne pourrait être respecté, spécialement dans les villes fortement densifiées<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> La note d'orientation prévoit que les situations d'extrêmes urgences sociales (dont la portée doit être précisée) ouvriront la possibilité à une dérogation par rapport aux priorités, moyennant motivation et l'avis conforme du commissaire SWL. Les comités d'attribution pourront disposer d'un "quota" de dérogation de 5 % des logements disponibles par an. Ce quota sera porté à 10 % pour les communes qui disposent d'au moins 5 % de logements publics sur leur territoire. Les mesures de relogement entreraient dans ce quota. V. infra pour un complément d'information.

<sup>4</sup> Rappelons par ailleurs que le bourgmestre peut être tenu pénalement responsable de situation dont il a connaissance.

<sup>5</sup> Nous savons qu'aujourd'hui, à l'instar de l'article 135 de la nouvelle loi communale, le Code wallon du logement et son arrêté d'exécution prévoit des critères qui concernent directement la santé et la sécurité des occupants du logement.

<sup>6</sup> L'on peut légitimement se poser la question de la pertinence et de la logique de cette distinction 5 % ou 10 % suivant que les communes disposent de plus ou moins de 5 % de logements publics et du lien créé avec la politique de lutte contre les logements insalubres.

<sup>7</sup> Pour exemple, une commune disposant d'un parc de 2.000 logements publics, connaît en moyenne (selon le rapport d'activité de la SWL) une mise à disposition d'un peu moins de 7 % de logement par an. Ce qui équivaut à un peu moins

### 3. Attribution des logements sociaux<sup>8</sup>

Plusieurs points et propositions doivent être distingués : notions et dénominations des logements existants, public cible, critères d'attribution, logements proportionnés et mutations, dérogations et contrat de bail.

#### a. Les logements

##### *Mesures proposées*

La note d'orientation prévoit de **revoir la définition des logements publics**. Trois catégories seraient maintenues (logement social, d'insertion, de transit). Les ménages issus de la catégorie des revenus moyens seraient susceptibles de pouvoir bénéficier d'un logement "social" à concurrence de 10 % du parc.

Une adaptation des quotas serait prévue afin d'intégrer les revenus moyens dans la proportionnelle et d'équilibrer davantage les rentrées pour les sociétés de logement. La répartition annuelle des attributions serait établie comme suit : 55 % au minimum pour les revenus précaires, 35 % au minimum pour les revenus modestes et 10 % maximum pour les revenus moyens.

##### *Avis*

La remise en question des catégories de logement et la porte ouverte laissée aux revenus moyens s'inscrit dans la continuité des demandes de l'Union des Villes et Communes de Wallonie. La formalisation proposée souffre cependant d'un certain nombre d'écueils.

Ainsi, en termes de communication, il semblerait plus opportun de **mettre l'accent sur la notion de "logement public"** en lieu et place des autres dénominations<sup>9</sup>. Dans ce cadre, garder l'appellation de "logement social" risque de porter à confusion et de remettre en cause l'objectif poursuivi.

La place laissée aux ménages à **revenus modestes et moyens nous semble par ailleurs insuffisante pour assurer une réelle mixité sociale au sein du parc**. En tout cas, les principes avancés ne permettent pas de rétablir l'équilibre au sein du parc actuel de logement public et de restaurer une certaine mixité sociale tout en favorisant l'équilibre financier du secteur. Cette nécessité est impérative et urgente.

#### b. Les critères

##### *Mesures proposées*

**Une grille de critères simplifiée servirait de base au classement des candidats**. Deux catégories de priorités seraient distinguées: la première reprendrait les différentes situations qui peuvent être vécues par le ménage candidat en matière de logement au moment de la demande; la deuxième reprendrait les difficultés liées à la situation personnelle ou à l'état de santé du candidat-locataire.

**Les points d'ancienneté**, diminués à un point par année, **seraient plafonnés à un maximum de 6 points** afin d'éviter que ce seul critère suffise pour qu'un candidat-locataire soit prioritaire.

**Les points de priorité communale seraient supprimés.**

---

de 140 logements. Si la commune peut bénéficier d'un quota de 10 %, elle dispose de 14 logements maximum pour reloger les personnes expulsées. Les dérogations accordées aux extrêmes urgences sociales relèvent également de ces 14 logements. Ce montant est diminué par deux si la commune dispose de moins de 5 % de logements publics. Le nombre de logements est à l'évidence trop restreint pour rencontrer tant l'exigence de relogement que les besoins en termes d'extrêmes urgences sociales.

<sup>8</sup> V. points 8 à 16, 20 à 23, 73 et 74 de la note d'orientation.

<sup>9</sup> A l'instar de ce qui est prévu au point 7 de la note d'orientation.

### Avis

Le système détaillé laisse une certaine marge de manœuvre dans la formalisation des modalités d'application qui pourraient s'envisager. Pour ce faire, un groupe de travail comprenant des membres de l'Union des Villes et Communes de Wallonie et de la Société wallonne du Logement a été mis en place. Il importe, dans cette transposition, d'assurer :

- **la cohérence entre l'ensemble des modifications envisagées en mettant en place une lecture transversale de ces modifications.** Il convient par ailleurs d'assurer, par cette transposition, tant la mixité sociale recherchée que l'égalité de traitement et la lisibilité du système pour les (candidats)-locataires;
- **l'uniformisation du système pour tous en prenant en considération les mécanismes existants et les priorités acquises;**
- **une mise en situation concrète** avant toute entrée en vigueur définitive auprès de sociétés de logement représentatives.

Soulignons par ailleurs que les **points de priorités communales constituent un élément essentiel pour une appréhension locale de la politique du logement.** Une suppression pure et simple de ces critères risque d'être contraire aux objectifs recherchés. Des mécanismes alternatifs doivent être créés pour poursuivre cet objectif. En l'absence, une suppression de ces points ne pourrait être admise.

### c. Les dérogations

#### Mesures proposées

Comme précisé plus haut, des situations **d'extrêmes urgences sociales seront précisées à titre exemplatif et ouvriront la possibilité à une dérogation par rapport aux priorités**, moyennant motivation et l'avis conforme du commissaire de la SWL. Les comités d'attribution pourront disposer d'un "quota" de dérogation de 5 % des logements disponibles par an. Ce quota sera porté à 10 % pour les communes qui disposent d'au moins 5 % de logements publics sur leur territoire.

### Avis

La latitude laissée aux sociétés de logements nous semble **insuffisante pour rencontrer l'objectif de mixité sociale recherché.** Un minimum de 20 % semble nécessaire pour assurer une réelle mixité sociale et répondre aux attentes des candidats-locataires tout en humanisant le rôle du comité d'attribution. **Limiter cette latitude aux seules situations d'extrêmes urgences sociales nous semble de surcroît contraire à cet objectif.**

Par ailleurs, cette distorsion de pourcentage entre communes de plus ou moins de 5 % de logements publics est liée à une contrainte en matière d'ancrage communal et de production de logement alors qu'en l'espèce, nous sommes face à des réalités sociales urgentes. Cette distorsion ne pourrait se comprendre que si une réelle latitude dans l'attribution était laissée aux sociétés de logements.

### d. Logements proportionnés et mutations

#### Mesures proposées

La note d'orientation propose de revoir la définition du **logement proportionné en fonction de la composition et de l'âge du ménage.** Ce serait le cas pour les jeunes ménages sans enfant et pour les personnes âgées.

Par ailleurs, une **politique incitative serait mise en place pour encourager les mutations** vers des logements proportionnés (pour exemple : le maintien d'un loyer équivalent au maximum au niveau du loyer antérieur si celui-ci est plus bas, le maintien du bail à durée indéterminée pour ceux qui en bénéficient, l'obtention possible de l'allocation déménagement et un accompagnement spécifique). Les mutations deviendraient obligatoires pour les très grands logements<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> A l'exception des ménages dont un membre est handicapé ou est âgé de plus de 70 ans.

*Avis*

Plus encore que les autres points, les politiques de logement proportionné et de mutation doivent faire partie d'une **réflexion transversale** (avec le bail, les points d'attribution, les loyers, etc.). Cette option doit se traduire lors de la réflexion sur l'opérationnalisation du système. La marge de manœuvre laissée par la note d'orientation dans la formalisation des modalités d'application doit par ailleurs assurer **l'égalité entre tout (candidats)-locataires** tout en **évitant que les solutions choisies ne constituent une charge financière supplémentaire**. Dans ce cadre, **les conséquences des mesures d'incitation et de sanctions devront être particulièrement étudiées**.

## e. Le bail

*Mesures proposées*

Il est proposé d'adapter le régime réglementaire encadrant le bail à durée déterminée. Il serait envisagé de créer un **"droit d'habitat" dans un logement social durant neuf années**. Les "modalités du droit d'habitat" (loyer, nombre de chambre,...) seraient établies en fonction de la situation du ménage à l'entrée dans le logement social. Tous les trois ans, la situation serait examinée sous l'angle des revenus et de la composition du ménage afin d'éventuellement redéfinir les modalités du droit d'habitat (niveau de loyer et type de logement attribué). Si les conditions sont respectées, la durée du bail de 9 années pourra être renouvelée. Dans le cas contraire, il pourrait être mis fin au contrat.

*Avis*

La note précise un ensemble de modalités d'application de ce nouveau "droit d'habitat". Nous ne rentrerons pas ici dans les détails. Une étude approfondie mérite d'être réalisée tant les implications sont nombreuses. De manière générale, **il est essentiel de garantir un régime cohérent entre tous les locataires**. L'ajout d'un nouveau régime à ceux déjà existants (contrat à durée indéterminée, contrat à durée indéterminée modifié, contrat à durée déterminée, contrat sous "PIVERT") ne fera que complexifier la compréhension des principes et alourdira de surcroît la charge administrative du traitement des différents dossiers par la société de logement. Il nous semble essentiel, avant l'introduction et la concrétisation de tout nouveau régime, **d'assurer une uniformisation du régime locatif des locataires existant**.

4. Le loyer<sup>11</sup>*Mesures proposées*

L'un des objectifs clés de la note d'orientation est de définir un **nouveau modèle de calcul du loyer** intégrant le loyer économique du bien loué. Dans la continuité des nouveaux principes applicables au "droit d'habiter", ce loyer serait fixé pour trois ans et calculé en tenant compte du dernier extrait de rôle disponible

Pour retrouver notamment un certain équilibre dans la création de nouveaux logements, **une partie du différentiel entre la valeur locative normalisée et le loyer "social" serait compensée** par la Région sous forme d'une indemnité qui sera versée aux SLSP.

Parallèlement, un régime de **mesures progressives** serait établi pour les **personnes en défaut de paiement** depuis trois mois (plan d'apurement, recours à la médiation de dettes, perception à la source avec accord du locataire) et des **sanctions** en cas de refus ou d'absence de résultat des mesures proposées.

*Avis*

L'ensemble de ces objectifs répondent aux attentes de l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Il convient cependant d'assurer, par le biais du groupe de travail qui sera mis en place, **l'effectivité réelle du calcul adopté**. Outre la nécessaire simplification administrative, il

---

<sup>11</sup> V. points 24 à 28 de la note d'orientation.

conviendrait d'analyser dans quelle mesure le nouveau modèle ne pourrait pas profiter d'autres moyens liés, par exemple, à la mixité sociale et ne plus recourir à la notion de revenu.

A l'instar des observations relatives au nouveau droit d'habiter, il s'impose par ailleurs, de pouvoir **assurer un régime de calcul du loyer cohérent entre tous les locataires.**

Dans tous les cas, **la simplification administrative permettant la réduction de la charge de travail ne peut pas impacter négativement sur les finances du secteur.**

En ce qui concerne l'allocation complémentaire, il convient d'assurer dans les faits, un réel équilibre entre le loyer effectivement payé et la valeur locative réelle du bien. **La compensation doit pouvoir couvrir l'entièreté du différentiel.**

## 5. Financement des SLSP<sup>12</sup>

### Mesures proposées

Diverses mesures sont proposées pour tendre vers un meilleur équilibre financier du secteur. Citons notamment, la proposition de simplification et d'adaptation des subventions de création de logements en créant un forfait en fonction du nombre de chambre ou l'amortissement des nouveaux logements qui serait réparti sur 30 ans au lieu de 20 ans actuellement.

### Avis

A l'heure actuelle, le loyer moyen est insuffisant pour atteindre l'équilibre sur les opérations neuves de création de logement<sup>13</sup>. Les propositions avancées rencontrent la demande de l'Union des Villes et Communes de Wallonie pour tendre vers cet équilibre. Il **convient cependant d'assurer de manière expresse que, par les différentes mesures mises en place, l'équilibre financier sera effectivement rencontré.** Par ailleurs, il convient de faire des efforts similaires pour la rénovation et le maintien en l'état du parc existant.

## 6. La diversification des activités des SLSP<sup>14</sup>

### Propositions

Diverses mesures, d'application complémentaire, sont proposées pour diversifier les activités des SLSP et trouver ainsi d'autres moyens pour tendre vers un équilibre financier du secteur. Citons notamment :

- La possibilité de financer, construire ou rénover et gérer des bâtiments ou parties de **bâtiments non affectés au logement** dans le cadre de la mise en place de projets de logement et de rénovation ou la réhabilitation de quartiers.
- La possibilité **d'offrir des services de conception**, de montage et de suivi de projets immobiliers aux autres acteurs publics.
- La possibilité de gérer des projets de type "**community land trust**".
- Et enfin, la possibilité **d'assurer des prises en gestion** afin de mettre ou remettre sur le marché locatif des biens non utilisés.

### Avis

La volonté de diversifier les activités des sociétés de logement est une décision essentielle qu'il importe de soutenir. **Il est urgent, notamment pour les possibilités de prise en gestion, que ces nouvelles possibilités soient concrétisées.** L'inscription de cette dernière mesure dans le projet de décret-programme actuellement en cours de discussion est un premier pas important dans la poursuite de cet objectif.

<sup>12</sup> V. points 64 à 69 de la note d'orientation.

<sup>13</sup> Pour plus de détails v. l'avis de l'Union des Villes et Communes de Wallonie qui a fait siennes les conclusions du Comité permanent des SLSP "Vers un équilibre financier du secteur des Sociétés de logement de service public – Propositions". [http://www.uvcw.be/no\\_index/actualite/3460-54927314230109282010092929911366722807.pdf](http://www.uvcw.be/no_index/actualite/3460-54927314230109282010092929911366722807.pdf).

<sup>14</sup> V. points 70 à 72 et 101 de la note d'orientation.

Dans tous les cas, il **convient de s'assurer que l'apport financier escompté pour les SLSP soit supérieur aux charges inhérentes à la mise en œuvre de ces nouvelles activités.**

#### 7. L'accompagnement social<sup>15</sup>

##### *Mesures proposées*

Les sociétés de logement de service public seraient chargées de veiller à ce qu'un **accompagnement social puisse être mis en place pour tout locataire**, auprès des différents services existant dans le secteur de l'aide à la personne et de l'action sociale.

La mise en place, dans chaque société de logement, d'un projet d'accompagnement social **sera encouragée en 2011 par un appel à projet** avant d'être organisée par arrêté. Des moyens financiers seraient prévus.

**A partir de 2012**, un budget serait fixé dans un cadre réglementaire afin de financer de manière récurrente des **référents sociaux**.

##### *Avis*

Les orientations présentées par le Gouvernement laissent une certaine latitude dans la transcription des modalités d'application. **Cette marge doit permettre de circonscrire et de définir adéquatement la mission d'accompagnement au sein des SLSP.**

Par ailleurs, et dans tous les cas, **une compensation réelle de la charge financière de cette nouvelle mission doit être assurée.**

#### **Propositions d'action**

L'Union des Villes et Communes de Wallonie va réaliser, avec le Comité permanent auprès des sociétés de logement de service public, une analyse approfondie des thématiques abordées dans la note d'orientation afin d'affiner son positionnement sur l'ensemble des propositions.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie entend par ailleurs apporter au Gouvernement les éléments d'analyse pertinents qui seront identifiés par le secteur et espère que ces éléments seront pris en considération avant toute opérationnalisation de la réforme. Une première analyse des orientations proposées nous a déjà permis de mettre en exergue certaines difficultés d'application, voire peut-être de praticabilité de mesures envisagées. Il nous semble essentiel de pouvoir, ensemble, appréhender ces constats et définir les contours de solutions.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Directeur-Gérant, l'assurance de notre considération très distinguée.

Louise-Marie BATAILLE  
Secrétaire générale

Jacques GOBERT  
Président

Conseiller responsable : Thibault Ceder, tél. 081 24 06 33, e-mail : thibault.ceder@uvcw.be

Directeur de Département : Tom De Schutter, tél. 081 24 06 30, e-mail : tom.deschutter@uvcw.be

Secrétaire générale adjointe : Michèle Boverie, tél. 081 24 06 15, e-mail : michele.boverie@uvcw.be

<sup>15</sup> V. points 1 à 5 de la note d'orientation.