

**SERVICES D'INTERET ECONOMIQUE GENERAL**

**Rapport à présenter à la Commission européenne**

**CONTRIBUTION DE LA SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT**

**Avril 2014**

Monsieur le Vice-Président du Gouvernement wallon, Ministre du Développement durable et de la Fonction publique, en charge de l'Energie, du Logement et de la Recherche demande à la Société wallonne du Logement un projet de rapport à présenter en vertu de l'article 9 de la Décision de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative 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 (SIEG) et du point 62 de l'Encadrement de l'Union européenne applicable aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public

(voir le courrier de Monsieur le Vice-Président du Gouvernement wallon, Ministre du Développement durable et de la Fonction publique, en charge de l'Energie, du Logement et de la Recherche reçu par le Directeur général en date du 31 mars 2014).

## **PARTIE I.**

### **Mise en œuvre de la décision de la Commission**

#### **Introduction**

Dans le cadre institutionnel belge, le logement est une matière régionalisée.

Le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable institué par le Décret du 29 octobre 1998, instaure la Société wallonne du Logement (SWL), personne morale de droit public constituée sous la forme d'une société anonyme.

Le capital de la SWL est composé de la Région wallonne et des Provinces wallonnes.

Ses missions sont définies dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable (CWLHD) et elle les exerce selon les priorités et les orientations définies dans le CWLHD et dans le contrat de gestion conclu entre elle et le Gouvernement wallon.

Ainsi, la SWL agréée, conseille et contrôle les sociétés de logement de service public (SLSP).

#### **I.1. Le mandatement**

##### **I.1.1. Évaluation des missions de la SWL**

Il convient de souligner qu'en application des dispositions prévues aux articles 108 à 110 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, la SWL exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion passée entre elle et le Gouvernement.

Etabli pour une période de maximum cinq ans, le nouveau contrat de gestion signé couvre la période 2014-2019. Le précédent contrat a couvert la période 2007-2013.

Comme le précise l'article 110, le contrat fait l'objet d'une évaluation continue tant de la part de la SWL que du Gouvernement wallon, notamment au travers des indicateurs de finalisation des missions, mais également du rapport annuel d'évaluation du contrat de gestion soumis au Gouvernement wallon par la SWL, pour le 1<sup>er</sup> juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte.

Ces évaluations permettent d'assurer un contrôle adéquat des missions dévolues à la SWL par le Gouvernement wallon au travers du contrat de gestion.

##### **I.1.2 Assistance et contrôle des SLSP**

Actuellement, il existe soixante-quatre (64) sociétés de logement de service public agréées par la SWL.

C'est un arrêté du Gouvernement wallon du 8 juin 2001 qui établit les conditions d'agrément des sociétés de logement de service public.

Cet arrêté précise que l'objet de la SLSP comprend exclusivement l'ensemble des missions visées par le CWLHD.

Selon l'article 140 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les SLSP sont autorisées à opérer des fusions ou restructurations volontaires afin d'adapter leur champ d'activités aux territoires des communes de la Région wallonne, après avis des conseils communaux concernés.

La SWL veille à ce que, par le biais de l'agrément, les activités des SLSP couvrent tout le territoire de la Région wallonne.

Les statuts des SLSP, qui doivent être approuvés par la SWL agissant en qualité d'organe de tutelle définissent comme suit leur objet social :

« Conformément aux articles 80 à 85bis, 131 et 162 du C.W.L., la société a pour objet:

- 1° la gestion et la mise en location de logements sociaux et de logements sociaux assimilés, moyens, adaptés ou adaptables, d'insertion et de transit, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement de la Région wallonne (ci-après le Gouvernement) ;
- 2° l'accueil des locataires lors de leur entrée dans un logement social, adapté ou adaptable, d'insertion ou de transit, selon les modalités déterminées par le Gouvernement.
- 3° l'achat, la construction, la réhabilitation, la conservation, l'amélioration, l'adaptation de logements et la restructuration de bâtiments dont elle est propriétaire, ou sur lesquels elle dispose de droits réels, en vue de les affecter principalement au logement;
- 4° toute opération immobilière et toute opération de gestion en ce compris la conception, le montage et le suivi des projets immobiliers ou de mise en location de bâtiments en vue de les affecter en partie au logement, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement, après avis de la Société wallonne du logement. ;
- 5° la vente d'immeubles dont elle est propriétaire;
- 6° l'accueil des candidats-locataires et des locataires, ainsi que leur accompagnement social ;
- 7° l'information et la communication **aux** locataires quant aux activités de la société, aux programmes d'entretien, de rénovation et de construction de logements ;
- 8° l'instruction des demandes des ménages qui souhaitent acheter un logement et le suivi des contrats;
- 9° la prise en location ou en gestion de bâtiments pour les affecter au logement, ou de logement, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement;
- 10° intervention en tant qu'opérateur immobilier pour son propre compte ou celui du titulaire du droit réel.
- 11° la participation à la création, à la gestion et au fonctionnement de personnes morales, publiques ou privées, impliquées dans la mise en oeuvre des objectifs de la politique régionale du logement;
- 12° l'assistance aux pouvoirs locaux dans la mise en oeuvre de la politique locale du logement;

- 13° l'équipement en Voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, abords communs et installations d'intérêt culturel ou social faisant partie intégrante d'un ensemble de bâtiments, et l'aménagement de cet équipement;
- 14° la conception, le montage et le suivi de projets immobiliers créant en tout ou en partie du logement pour d'autres acteurs publics.
- 15° la constitution de réserves de terrains nécessaires au développement harmonieux de l'habitat, pour les céder à des particuliers ou accorder à ceux-ci des droits réels, en leur imposant le maintien de l'aspect et de l'agencement fonctionnel des ensembles;
- 16° toute mission nouvelle ayant un rapport direct avec celles visées aux points précédents, fixée par le Gouvernement sur avis de la Société wallonne du logement ».
- 17° la mise en oeuvre et la tenue du cadastre des logements gérés par les sociétés de logement de service public, tel que défini à l'article 1er, 37°, selon les modalités fixées par le Gouvernement.
- 18° l'information des membres du comité consultatif des locataires et des propriétaires, nécessaires à l'exercice de ses compétences

Le capital d'une SLSP est nécessairement détenu majoritairement par des personnes morales de droit public (article 138 §1<sup>er</sup> du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable).

En vertu des dispositions du CWLHD, la SWL et chacune des SLSP agréées concluent un contrat d'objectifs pour une période de cinq ans et qui porte sur :

- l'accueil des candidats-locataires et des locataires, ainsi qu'à leur accompagnement social ;
- la gestion de la société, au suivi des indicateurs de gestion et au suivi des audits, dans les aspects organisationnels, en ce compris l'évaluation du personnel, administratifs, techniques et financiers;
- la formation continue des administrateurs et du personnel de la société organisée ou dispensée par la Société wallonne du logement ou à son intermédiaire;
- l'information et à la communication de la société, notamment quant à l'obligation pour celle-ci d'informer une fois par an les locataires relativement aux activités de la société, au programme d'entretien, de rénovation et de construction de logements.

En vertu d'une décision de la Société wallonne du Logement<sup>1</sup>, un canevas pour la convention a été élaboré ; le modèle de contrat<sup>2</sup> est repris ci-après.

«

<b><i>Projet de convention « contrat d'objectifs » société x</i></b>
--

*Entre :*

<sup>1</sup> Rapport 280/220/24/7 au Conseil d'Administration de la SWL le 19 mars 2007.

<sup>2</sup> Annexe 2 au rapport 280/220/24/7 au Conseil d'Administration de la SWL le 19 mars 2007.

la Société Wallonne du Logement, Société anonyme de droit public, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 231.550.084, ayant son siège à Charleroi, 21 rue de l'Ecluse, représentée par Monsieur Alain ROSENOER, Directeur général, ci-après dénommée « La Société wallonne » ;

et la société X, Société coopérative à responsabilité limitée, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro ....., ayant son siège à ....., société de logement de service public agréée par la Société wallonne du Logement sous le numéro ..... représentée par .....

Vu le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement, tel que modifié par les décrets du 15 mai 2003, 20 juillet 2005, 30 mars 2006, 1<sup>er</sup> juin 2006 et 23 novembre 2006 et notamment l'article 162 qui dispose :

« § 1er. Sur la proposition de la Société wallonne du logement, le Gouvernement fixe les conditions d'élaboration, d'exécution et de contrôle des contrats d'objectifs, à passer entre la Société wallonne du logement et la société, relativement :

- à l'accueil des candidats-locataires et des locataires, ainsi qu'à leur accompagnement social ;
- à la gestion de la société, au suivi des indicateurs de gestion et au suivi des audits, dans les aspects organisationnels, en ce compris l'évaluation du personnel, administratifs, techniques et financiers ;
- à la formation continue des administrateurs et du personnel de la société organisée ou dispensée par la Société wallonne du logement ou à son intermédiaire ;
- à l'information et à la communication de la société, notamment quant à l'obligation pour celle-ci d'informer une fois par an les locataires relativement aux activités de la société, au programme d'entretien, de rénovation et de construction de logements.

§ 2. Les contrats d'objectifs sont établis par période de cinq ans. » ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du ..... établissant les conditions d'élaboration, d'exécution et de contrôle des contrats d'objectifs des sociétés de logement de service public ;

Considérant que l'exécution du contrat d'objectifs se fonde d'une part sur l'exécution des mesures internes de gestion précisées dans le dispositif de la convention ci-après et d'autre part sur la mise en œuvre du programme de gestion prévu par l'article 158 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;

## **Il est convenu ce qui suit :**

<b>Article premier</b>
------------------------

La société est agréée par la Société wallonne du Logement en vertu du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 juin 2001 portant sur les conditions d'agrément des sociétés de logement de service public.

Le présent contrat est conclu en vertu des articles 158 et 162 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et de l'arrêté du Gouvernement wallon du ..... établissant les conditions d'élaboration, d'exécution et de contrôle des contrats d'objectifs des sociétés de logement de service public.

Pour être en phase avec les obligations de mandatement des sociétés de logement de service public visées par la Commission Européenne, il est convenu que la société est dûment mandatée :

- pour son objet social qui comprend exclusivement l'ensemble des missions visées par les articles 80 à 85 et 131 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- pour une durée indéterminée, avec révision et évaluation quinquennale par le biais des contrats d'objectifs, établis avec la Société wallonne du Logement ;

- pour un champs d'activité visé aux articles 140 et 141 du Code wallon du Logement.

## Article 2

§ 1<sup>er</sup>. La société met en œuvre, par le biais du programme de gestion prévu à l'article 158 du Code wallon du Logement, les mesures internes de gestion visant à atteindre les objectifs convenus avec la Société wallonne dans le cadre de la présente convention, aux échéances convenues.

§2. Pour le cas où un des éléments du contrat d'objectifs est modifié, les parties conviennent de conclure un avenant à la présente convention. Peuvent être considérés comme éléments justifiant un avenant, notamment : l'apparition de dysfonctionnements dans le cadre d'audits ou de suivis d'audits réalisés par la Société wallonne, la survenance de circonstances imprévisibles à la conclusion de la présente convention (exemple, départ du Directeur gérant,...), une inversion des données ayant fait ou n'ayant pas fait l'objet d'un objectif particulier à la signature de la présente convention et/ou après avoir atteint un objectif fixé ou la volonté de la société de modifier son contrat d'objectifs, en accord avec la Société wallonne du Logement,...

## Article 3

La société prend les mesures internes de gestion nécessaires pour rencontrer, aux échéances convenues, les objectifs, qui ont été fixés et qui figurent dans la grille annexée, faisant partie intégrante de la présente convention, relativement à :

- l'accueil des candidats-locataires et des locataires, ainsi qu'à leur accompagnement social ;
- la gestion de la société, au suivi des indicateurs de gestion et au suivi des audits, dans les aspects organisationnels, en ce compris l'évaluation du personnel, administratifs, techniques et financiers ;
- la formation continue des administrateurs et du personnel de la société organisée ou dispensée par la Société wallonne du logement ou à son intermédiaire ;
- l'information et à la communication de la société, notamment quant à l'obligation pour celle-ci d'informer une fois par an les locataires relativement aux activités de la société, au programme d'entretien, de rénovation et de construction de logements.

## Article 4

Dans les trente jours qui suivent l'Assemblée générale d'approbation des comptes annuels, la société transmet à la Société wallonne son rapport de gestion annuel en tenant compte des circulaires de la Société wallonne, spécialement la circulaire L2006/20, qui mentionnera ainsi, entre autres :

- La réalisation des objectifs fixés aux échéances convenues à l'article 3 de la présente convention et l'état d'avancement du programme de gestion prévu à l'article 158 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- Les justifications pour lesquelles les objectifs convenus dans le cadre de la présente convention ne sont pas été atteints aux échéances convenues.

## Article 5

Le rapport de gestion de la société visé à l'article 4 est accompagné d'un rapport établi par le commissaire du Gouvernement wallon contenant son appréciation globale en regard dudit rapport de gestion.

## Article 6

La société communique à la Société wallonne la date à laquelle est convoqué son Conseil d'administration visant à approuver le programme de gestion proposé par son Directeur gérant, prévu dans le cadre de l'article 158 du Code wallon du Logement, en exécution de la présente convention.

## Article 7

La Société wallonne notifie à la société tout manquement constaté, en appliquant la procédure déterminée par l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du ..... établissant les conditions d'élaboration, d'exécution et de contrôle des contrats d'objectifs des sociétés de logement de service public.

## Article 8

*La présente convention est applicable dès sa signature pour une durée de 5 ans. »*

Une grille d'analyse et de suivi des buts pouvant être négociés dans le cadre des contrats d'objectifs a été arrêtée. Elle est reprise en annexe.

A ce jour, 61 des 64 SLSP ont conclu un contrat d'objectifs.

## **I.2. Montant de la compensation**

### **Le Code wallon du Logement**

L'article 29 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable dit que :

*« §1er. La Région peut accorder une aide à tout pouvoir local ou à toute régie autonome qui construit un ou plusieurs logements sociaux ou moyens ou qui est ou devient titulaire de droits réels, sur un bâtiment améliorable, en vue de le réhabiliter, de le restructurer ou de l'adapter pour y créer un ou plusieurs logements sociaux ou moyens.*

*La société rend un avis préalable et obligatoire sur le projet de construction ou de création des logements sociaux ou moyens.*

*La gestion des logements sociaux ou moyens construits ou créés est assurée par la société de logement de service public compétente sur le territoire concerné, selon les conditions fixées par le Gouvernement - Décret du 20 juillet 2005, art. 15).*

*§2. La Région intervient dans :*

*1° le coût d'acquisition des droits réels du bâtiment;*

*2° le coût de la construction, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation.*

*§3. Le logement social ou moyen créé avec l'aide de la Région est affecté à cette destination durant trente ans au moins - Décret du 15 mai 2003, art. 28 ».*

L'article 54 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable dit que :

*« §1er. La Société wallonne du Logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui construit un ou plusieurs logements sociaux ou qui acquiert la propriété d'un ou plusieurs logements pour les affecter au logement social.*

*La Société wallonne du Logement intervient dans le coût de la construction ou de l'acquisition.*

*§2. La Société wallonne du Logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui acquiert, exproprie ou devient titulaire de droits réels sur un bâtiment améliorable en vue de le réhabiliter, de le restructurer ou de l'adapter pour y créer un ou plusieurs logements sociaux.*

*La Société wallonne intervient dans :*

*1° le coût d'acquisition des droits réels du bâtiment;*

*2° le coût de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation - Décret du 15 mai 2003, art. 45 ».*

### **Le décret du 23 mars 1995 portant création du C.R.A.C.**

Le décret du 25 mars 1995 portant création d'un Centre régional d'aide aux communes (C.R.A.C.) chargé d'assurer le suivi et le contrôle des plans de gestion des communes et des provinces et d'apporter son concours au maintien de l'équilibre financier des communes et des provinces de la Région wallonne a été modifié par un décret du 27 avril 2006 par lequel un paragraphe 7 complète l'article 5 concernant les missions du C.R.A.C.

Ce paragraphe est libellé comme suit :

*« De l'accord du Gouvernement, le Centre est habilité à assurer au bénéfice des pouvoirs locaux ou des régions autonomes, et des sociétés de logement de service public, à l'intervention de la Société wallonne du Logement, le financement des opérations visées aux articles 29,30,35 à 38, 44 à 50,54,55,58,59,59bis, 60 à 78 et 78bis du Code wallon du Logement.*

*« Ce mode de financement s'effectue en dérogation avec le mode de liquidation des aides prévues dans les articles visés à l'alinéa 1er du présent paragraphe ».*

### **Les arrêtés du 19 juillet 2007 du Gouvernement wallon**

Jusqu'en 1991, le financement des investissements des S.L.S.P. était réalisé au travers d'avances octroyées par la Région wallonne (RW) à la S.W.L. et dont les conditions de remboursement étaient les suivantes : durée : 66 ans - annuités : constantes - taux d'intérêt : 6%.

Parallèlement, la S.W.L. accordait aux S.L.S.P. des avances aux conditions similaires.



A partir de l'exercice budgétaire 1992, le système est remplacé par la Dotation en capital. Ainsi la R.W. transfère à la S.W.L. le risque lié aux fluctuations des marchés financiers. En effet, c'est l'institution qui doit emprunter sur le marché le montant nécessaire à la réalisation des investissements des S.L.S.P. Ces dernières remboursent les avances reçues sur des durées de 5 à 30 ans, sans intérêt. Pour certaines les avances sont assorties d'une majoration de remboursement pouvant atteindre 140%, ce qui en valeur actuarielle correspond à un taux d'intérêts de +/- 2,5%.

La dotation perçue de la R.W. doit couvrir le différentiel entre les intérêts payés aux prêteurs et les intérêts perçus des S.L.S.P.

Lors de l'élaboration des programmes, le montant de la dotation est déterminé sur la base de paramètres théoriques (taux des emprunts à lever, taux de refinancement pour les emprunts initiaux dont la durée n'est pas adossée à celle des prêts aux S.L.S.P.).

Ce mécanisme de financement a, depuis sa mise en application, montré toute sa complexité tant dans la gestion quotidienne que dans la gestion à long terme.

Il est également important de signaler les problèmes rencontrés avec l'Administration fiscale qui ont débouché sur la taxation d'une partie de la dotation qui correspond à la couverture du risque de taux et du taux de refinancement.

En 2007, le Gouvernement wallon a élaboré un mécanisme nouveau qui a le mérite de la simplification et de la suppression des risques liés à la fluctuation des marchés financiers.

- les emprunts correspondant au différentiel entre les investissements des S.L.S.P. et les subsides octroyés devront être levés dans l'année du programme. En effet, le taux d'intérêt lié aux avances aux S.L.S.P. doit être fixé le plus rapidement possible et correspondre au taux d'intérêt de l'emprunt levé par la S.W.L.;
- le règlement des avances soit modifié dans les plus brefs délais compte tenu du nouveau système de financement du secteur.

Ainsi, les arrêtés du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatifs à l'octroi des aides en vue de la création de logements<sup>3</sup> instaurent un nouveau mécanisme de subventions régionales.

---

<sup>3</sup> \_

- Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Société wallonne d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements sociaux ;  
- Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Société wallonne d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements moyens ;  
- Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Société wallonne d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements de transit ;  
- Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Société wallonne d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements d'insertion.  
- Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes en vue de la création d'un ou plusieurs logements sociaux ou moyens ;  
- Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit ;  
- Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion.

- Les différentes aides prévues au Code wallon sont **accessibles à tous les opérateurs quel que soit le type de logement** ;
- Les aides sont octroyées sous la forme d'une subvention complétée par un emprunt, y compris pour la construction de logement, ce mécanisme **limite l'endettement de l'opérateur** ;
- La subvention est forfaitaire (calculée sur la base de la superficie du logement), il s'agit d'un **mécanisme incitatif**, les économies réalisées profitent directement à l'opérateur.

Le coût du logement limité par l'arrêté comprend l'ensemble des dépenses comptabilisées, c'est-à-dire tous les frais liés à la réalisation des logements : Acquisition du bâtiment, Honoraires, TVA, révision, imprévus et frais divers tels que raccordements, essai de sol, ...

Les frais sont variables suivant le type d'opération : les honoraires et les imprévus sont plus élevés pour les opérations d'acquisition rénovation, la TVA est de 21% pour les opérations de construction de logements moyens, le montant des acquisitions est variable suivant les sous régions,...

Les frais sont appliqués en % du montant de l'offre retenue pour les travaux mis en concurrence : ils sont de 25 % en construction neuve et de 34 % en acquisition-rénovation.

Dans le cas du logement social<sup>4</sup>, le prix de revient est limité à des montants, frais compris, fixés en fonction du nombre de chambre :

- Studio : 70 000 €;
- 1 chambre : 100 000 €;
- 2 ou 3 chambres : 130 000 €;
- 4 chambres et plus : 160 000 €

### Mécanisme des programmes d'investissements

Le développement, la rénovation et l'entretien du parc wallon de logements sociaux se concrétisent par la mise en œuvre de programmes d'investissements.

Un programme d'investissements est constitué d'une série d'opérations de travaux ou « lignes-programmes ». Chaque ligne programme est caractérisée par son affectation :

---

<sup>4</sup> Le logement social est le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité (dont les revenus ne dépassent pas 10.000 € pour une personne seule ou 13.650 € pour plus d'une personne et majorés de 1.860 € par enfant à charge) ou disposant de revenus modestes (dont les revenus ne dépassent pas 20.000 € pour une personne seule ou 25.000 € pour plus d'une personne et majorés de 1.860 € par enfant à charge) lors de leur entrée dans les lieux.

- la SLSP concernée,
- le nombre de logements,
- la nature des travaux effectués,
- la localisation de ceux-ci,
- le montant financier alloué (« montant programmé ») qui doit permettre la réalisation de l'opération concernée.

Chaque programme est identifié par l'année budgétaire durant laquelle il est lancé ainsi que par le type de travaux.

Tout programme définit une enveloppe financière ventilée en montants programmés. Ceux-ci font l'objet d'engagements lors de l'approbation par la SWL des marchés concernés et, par la suite de liquidations sur base des factures introduites par la SLSP auprès de la SWL.

Les programmes sont approuvés par le Gouvernement wallon et mis en œuvre par la SWL, sur arrêté du Ministre du logement.

Les programmes sont gérés par la SWL selon le processus suivant défini dans le cadre d'un système de « management par la qualité » adopté par la SWL et ayant conduit à l'octroi d'une **certification ISO 9001** (d'autres processus de la SWL sont également dans le périmètre de cette certification).

Dans les grandes lignes, ce processus comporte les opérations suivantes :

### La notification des programmes

Après son approbation par le Gouvernement wallon, le Ministre du Logement signe un arrêté d'exécution ; celui-ci entérine le mode de financement du programme et définit les délais de réalisation.

Le programme est alors notifié aux SLSP ; celles-ci sont averties par lettre du contenu des lignes-programmes qui leur sont destinées : travaux, nombre de logements concernés, localisation précise, montant, mode de financement, délais maximaux d'engagement par la SWL.

Le suivi de l'exécution des programmes est principalement assuré au moyen du logiciel technico-financier. Celui-ci permet de visualiser comment les lignes-programmes se concrétisent en dossier de travaux, dont l'avancement détaillé peut être suivi par ce logiciel (voir la partie informatique).

### Les modifications des programmes notifiés

Après leur notification, les lignes-programmes sont susceptibles d'être modifiées à la demande des SLSP concernées. Il s'agit de traiter les demandes de :

- changement d'affectation : la localisation des travaux de construction ou d'acquisition réhabilitation doit être modifiée parce que, par exemple, le terrain ou le bâtiment n'a pu être acquis ; le type de travaux doit être

modifié, vu l'urgence (des travaux de sécurité incendie peuvent compléter des travaux de rénovation électrique, par exemple) ;

- prolongation de délais : lorsque les délais habituel de 24 mois entre la notification de la ligne – programme et l'approbation du marché par la SWL s'avèrent trop courts, pour des motifs divers (délais administratifs pour obtenir le permis d'urbanisme, par exemple) ;
- réaffectation des soldes : lorsque le montant d'une ligne-programme n'est pas complètement utilisé, le solde peut être utilisé pour compléter un dépassement sur une autre ligne ou pour d'autres travaux.

Ces demandes doivent être dûment motivées. Elles sont adressées au Ministre avec l'avis de la Direction territoriale. A près accord ministériel, la décision est notifiée à la SLSP et les bases de données qui permettent le suivi sont modifiées en conséquence.

### Les rapports d'avancement des programmes

Des relevés d'avancement des engagements sur programmes sont réalisés plusieurs fois par an à l'attention des décideurs : Ministre, Conseil d'administration, Direction générale. Des statistiques sont également élaborées à l'occasion de demandes d'organismes extérieurs, comme la Banque Nationale de Belgique, etc.

Ces états d'avancements révèlent dans quelle mesure les programmes s'exécutent et permettent d'évaluer les moyens nécessaires ou de justifier des mesures particulières d'application. Ces relevés sont assortis de commentaires explicatifs et le cas échéant de propositions de décisions.

La pertinence du critère « engagement » s'explique par le fait que l'engagement d'une ligne-programme est simultané à l'approbation du marché de travaux ; lorsque l'engagement a eu lieu, les travaux concernés sont en cours d'exécution (rappelons que l'engagement des lignes programmes et la liquidation des factures de travaux et d'honoraires sont du ressort des Directions territoriales, chargées du suivi rapproché).

### Les déclarations de créance et le suivi budgétaire

La mise en œuvre des programmes implique la perception par la SWL des dotations prévues au budget régional.

Pour la majorité des programmes, ces dotations sont versées par la Région sur base de déclarations de créances mensuelles élaborées par la Direction des finances et de la Comptabilité, sur base de relevés détaillés fournis par la Direction de la Gestion des programmes. L'établissement de ces relevés implique un contrôle de l'encodage des engagements concernés.

Ces relevés recensent les engagements des lignes programmes du mois concerné. Les montants engagés sont convertis en dotations sur base des taux d'intervention régionale. Ces taux varient de 35 % (logements moyens) à 75 %, voire 90 % (acquisition réhabilitation).

Certaines rénovations de logements situés en zone d'initiative privilégiées sont même subsidiées à 100 % par la Région.

Le suivi de la consommation des dotations prévues au budget régional incombe également à la Direction de la Gestion des Programmes. Les montants prévus au budget doivent être consommés au cours de l'exercice.

Les montants destinés à être inscrits au futur budget régional sont également calculés sur base d'informations fournies par la Direction de la Gestion des Programmes en lien avec la Direction des Finances et de la Comptabilité (voir à ce propos le chapitre consacré au budget régional et de fonctionnement).

La Direction de la Gestion des Programmes propose également les montants à inscrire, en recettes et en dépenses, au budget de la SWL, pour ce qui concerne les programmes d'investissements.

### Le contrôle et la correction des imputations en matières de subsides

Pour les programmes comprenant des subsides régionaux directs, une vérification annuelle des montants encodés dans le logiciel de suivi technico-financier est effectuée, en comparaison avec les montants repris dans la comptabilité de la SWL. Les discordances sont analysées et des corrections sont effectuées si cela s'avère nécessaire.

## **I.3. Surcompensation**

### La tutelle de la SWL sur les SLSP

Ce sont les articles 163 et suivants du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable qui organise l'exercice de la tutelle par la SWL sur les SLSP.

Ainsi, la SWL exerce d'une part une tutelle d'autorisation et une tutelle d'approbation d'autre part.

Tutelle d'autorisation :

- conclusions d'emprunts, d'hypothèques et cessions à des tiers des garanties que les SLSP possèdent,
- participation des SLSP à la gestion et au fonctionnement de personnes morales,
- mise en oeuvre par les SLSP des missions d'opérations immobilières et de gestion ou de mise en location de bâtiments en vue de les affecter au logement,
- cession de droits réels ou acquisition de droits réels sur tout immeuble utile à la réalisation des missions des SLSP,
- recevoir des dons et legs,
- affiliation de nouveaux membres ou la désaffiliation de membres des SLSP,
- affectation d'un bien à l'usage propre des SLSP,

Tutelle d'approbation :

- les statuts des SLSP,
- la mise en liquidation des SLSP.

Il convient de relever également que les SLSP soumettent à la SWL toute décision relative au mode de passation des marchés de travaux, fournitures et services. La SWL autorise les marchés des SLSP dont le montant est supérieur à 67.000 €

### Les audits

Les SLSP font l'objet d'un rapport d'audit portant sur les aspects organisationnels, administratifs, techniques et financiers.

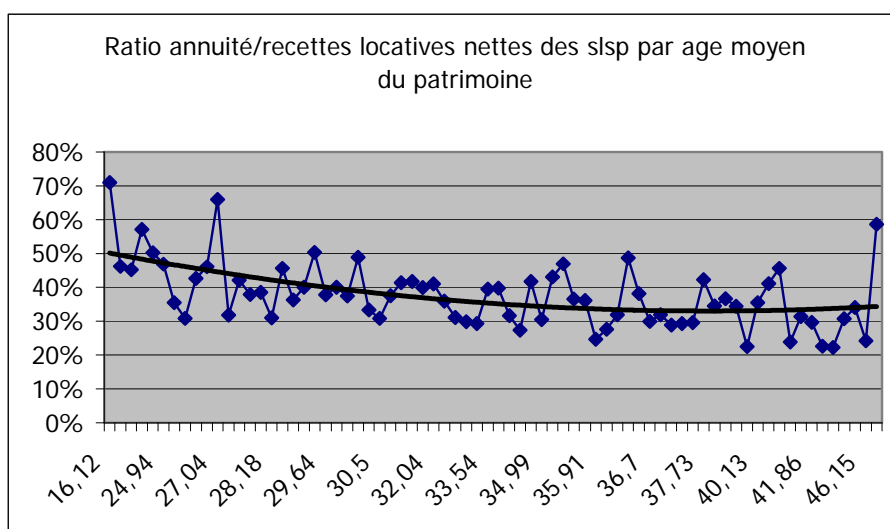
Le contrat de gestion conclu entre le Gouvernement wallon et la SWL prévoit que cette dernière s'engage à réaliser ou faire réaliser les audits de manière telle que l'ensemble des SLSP soit audité au minimum tous les trois ans.

### Les indicateurs de gestion

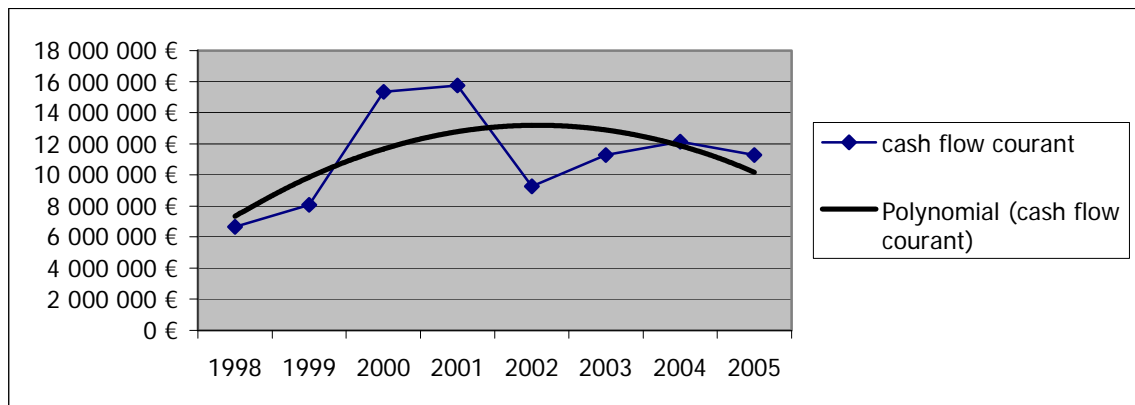
La SWL transmet annuellement une circulaire aux SLSP les invitant à communiquer les indicateurs de gestion qui sont centralisés au niveau de la SWL pour analyse.

Les éléments recueillis permettent, entre autres, d'établir des prévisions de trésorerie et la situation financière du secteur du logement social en Région wallonne.

On peut ici mettre en évidence les graphiques suivants.



La capacité d'autofinancement du secteur reste très limitée et a même tendance à se détériorer comme le montre le graphe ci-après.



### Les recettes locatives

Les SLSP perçoivent en recettes, les loyers des logements donnés en location.

Une circulaire de la SWL établit un « règlement des recettes locatives »

L'objectif de la démarche proposée dans le règlement est de déterminer un montant de recettes locatives annuel devant être versé par chacune des sociétés sur leur compte courant ordinaire S.W.L.

### Les budgets et comptes annuels des SLSP

Les SLSP soumettent pour avis leur projet de budget. La SWL vise le budget et les comptes des SLSP (article 161 CWLHD).

## **PARTIE II**

### **Quelques statistiques**

En Région wallonne (3 498 384 (dont 75 222 issus de la Communauté germanophone), ce qui représente 349 habitants par km<sup>2</sup>. On compte 1.330.000 logements dont 103.187 (au 31.12.2011) relevant du secteur public.

Le parc de logements gérés par les SLSP agréées par la SWL représente environ 8% du parc total en Région wallonne, ce qui est bien en deçà de la moyenne relevée dans l'ensemble des Etats membres de l'Union Européenne.

L'accès à ces logements est régulée selon les revenus et la situation sociale des demandeurs. Le loyer mensuel moyen se situe aux alentours de 200 €

Données relatives au nombre de logements subventionnés :

Récapitulatif de l'activité de création de logements en 2013			
	logements locatifs	logements acquisitifs	Total
logements achevés	366	9	375
Logements chantiers entamés	769	167	936
Logements programmés en 2014 – 2015- 2016 (moyenne annuelle)	563	66	629

Ci-après, un tableau reprend les subsides et avances liquidées aux SLSP en 2011, 2012 et 2013

Type de financement	2011	2012	2013
Avance logts destinés à la vente	2.350.091 €	5.781.928 €	1.164.783 €
Avances création de logements	4.934.650 €	7.560.115 €	3.596.812 €
Avances complémentaires au subside création de logement	17.381.706 €	14.691.266 €	14.450.223 €
Avance rénovation du patrimoine	7.485.144 €	8.381.816 €	4.646.637 €
Avances SWL	21.707.286 €	23.564.275 €	17.131.275 €
<b>TOTAL Avances remboursables</b>	<b>53.858.877 €</b>	<b>59.979.400 €</b>	<b>40.989.731 €</b>
<b>TOTAL Disponibilités des SLSP</b>	<b>53.639.249 €</b>	<b>46.332.060 €</b>	<b>66.681.076 €</b>
Subside création de logements	17.903.937 €	22.513.260 €	26.663.407 €
Subsides équipements (abords et voiries)	5.356.903 €	7.310.688 €	7.948.418 €
Subsides rénovation du patrimoine	98.751.278 €	96.749.501 €	93.217.792 €
<b>TOTAL Subsides</b>	<b>122.012.117 €</b>	<b>126.573.449 €</b>	<b>127.829.617 €</b>
<b>Total général</b>	<b>229.510.243 €</b>	<b>232.884.909 €</b>	<b>235.500.424 €</b>

**PROGRAMME ANCRAGE à partir de 2012 – dispositions d'application**



### 1. Mode de subvention )

La subvention est constituée d'un forfait calculé en fonction du type d'opérations et du nombre de chambres ; les plafonds sont revus et ventilés selon les deux mêmes critères. La subvention ne peut dépasser le coût du logement et est donc réduite à ce coût le cas échéant.

Le coût de l'acquisition d'un bâtiment à rénover en logement social est pris en charge, pour autant que l'acte authentique date de moins de 4 ans par rapport à la date d'octroi de la subvention ou de moins de 6 ans pour les bâtiments acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

<u>Type d'opération</u>	<u>Type de logement</u>	<u>Subvention forfaitaire</u>	<u>Plafond/opération valeur absolue</u>
<i>Construction logt social</i>	1 chambre	65.000	100.000
	2/3 chambres	84.500	130.000
	4 chambres	104.000	160.000
<i>Acquisition-rénovation logt social</i>	studio	40.000	70.000
	1 chambre	65.000	100.000
	2/3 chambres	84.500	130.000
	4 chambres	104.000	160.000
<i>Construction logt transit</i>	1 chambre	80.000	80.000
	2/3 chambres	100.000	100.000
	4 chambres	120.000	120.000
<i>Rénovation logt transit et insertion</i>	studio	50.000	50.000
	1 chambre	60.000	70.000
	2/3 chambres	75.000	75.000
	4 chambres	80.000	80.000

*NB : les logements destinés à la vente, financés par avances de la Société wallonne du Logement, ne sont pas concernés par ce point.*

### 2. Mise à disposition des fonds

Liquidation de la subvention à la SLSP en plusieurs tranches sur le compte courant ordinaire :

- 5% à la notification par la S.W.L
- 30% à l'autorisation de commander les travaux
- 55% en cours de travaux
- solde versé à la réception provisoire des travaux.

Le paiement aux entrepreneurs se fait par le compte courant via le logiciel technico-financier selon une procédure analogue à celle du programme PIVERT.

### 3. Dépassements du coût maximum et dérogations

- dépassement du coût maximum < 10% en construction neuve ou 15% en réhabilitation : la S.W.L peut, sur demande motivée de la SLSP, accorder une dérogation.
- dépassement du coût maximum > 10% en construction neuve ou 15% en réhabilitation : le Ministre peut, sur demande motivée de la SLSP et moyennant avis de la SWL, accorder une dérogation.

### 4. Performance énergétique pour les constructions neuves

Les logements doivent atteindre des performances thermiques et énergétiques correspondant au minimum à K35 et Ew60.

Pour les constructions de logements passifs ou équivalents, la subvention est majorée de :

- 10.000 eur / logt pour les maisons individuelles
- 5.000 eur/ logt pour les immeubles à appartements

## 5. Performances énergétiques pour les acquisitions-rénovations

Les éléments de construction rénovés en vue de créer un logement dans un bâtiment existant doivent atteindre des performances techniques et énergétiques minimales reprises dans le tableau ci-dessous

Eléments de construction	U <sub>max</sub> (W/m²K)	R <sub>min</sub> (m²K/W)
1. Parois délimitant le volume protégé, à l'exception des parois formant la séparation avec un volume protégé adjacent.		
1.1. Parois transparentes/translucides, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3), des façades légères (voir 1.4) et des parois en briques de verre (voir 1.5)	U <sub>w,max</sub> = 2.2 et U <sub>g,max</sub> = 1.3	
1.2. Parois opaques, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3) et des façades légères (voir 1.4)		
1.2.1. Toitures et plafonds	U <sub>max</sub> = 0.27	
1.2.2. Murs non en contact avec le sol, à l'exception des murs visés en 1.2.4.	U <sub>max</sub> = 0.35	
1.2.3. Murs en contact avec le sol		R <sub>min</sub> = 1.3
1.2.4. Parois verticales et en pente en contact avec un vide sanitaire ou avec une cave en dehors du volume protégé		R <sub>min</sub> = 1.2
1.2.5. Planchers en contact avec l'environnement extérieur	U <sub>max</sub> = 0.35	
1.2.6. Autres planchers (planchers sur terre-plein, au-dessus d'un vide sanitaire ou au-dessus d'une cave en dehors du volume protégé, planchers de cave enterrés)	U <sub>max</sub> = 0.35	ou R <sub>min</sub> = 1.30
1.3. Portes et portes de garage (cadre inclus)	U <sub>d,max</sub> = 2.2	
1.4. Facades légères	U <sub>cw,max</sub> = 2.2 et U <sub>g,max</sub> = 1.3	
1.5. Parois en briques de verre	U <sub>max</sub> = 2.2	
2. Parois entre 2 volumes protégés situés sur des parcelles adjacentes	U <sub>max</sub> = 1.0	
3. Les parois opaques suivantes à l'intérieur du volume protégé ou adjacent à un volume protégé sur la même parcelle à l'exception des portes et portes de garage : 3.1. entre unités d'habitation distinctes ;	U <sub>max</sub> = 1.0	

3.2. entre unités d'habitation et espaces communs (cage d'escalier, hall d'entrée, couloirs, ...) ;		
3.3. entre unités d'habitation et espaces à affectation non résidentielle ;		
3.4. entre espaces à affectation industrielle et espaces à affectation non industrielle.		

## 6. Logements adaptables tq visé à l'article 1er, 16°, ter du CWLHD

- Toute opération (construction neuve) comportant plus de 3 logements doit comprendre un minimum de 30% de logements adaptables tq visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16 ° du CWLHD.
- Majoration de la subvention :
  - 2.000 eur pour les logements d'1 chambre
  - 2.500 eur pour les logements de 2 ou 3 chambres
  - 3.000 eur pour les logements de 4 chambres ou plus
- Les montants peuvent être revus par le GW lors de l'approbation de chaque programme pluriannuel.
- Le bâtiment peut être affecté en partie à une autre destination que le logement.

## 7. Délais

A dater de la notification du programme à la SLSP ; celle-ci dispose de :

- 12 mois pour le dépôt de l'avant-projet à la SWL
- 18 mois pour le dépôt du projet (base de mise en concurrence)
- 24 mois pour le dépôt du résultat de la mise en concurrence