

## **Politique du logement de service public dans la région wallonne**

La politique du logement de service public en Région wallonne est confiée à des organismes divers, tant par leur nombre que par leurs forme et structure.

### **1. La Société Wallonne du Logement et les sociétés de logement de service public**

La Société wallonne du Logement est le principal opérateur institutionnel de la politique du logement de service public en Région wallonne.

La SWL est une personne morale de droit public dotée de la personnalité juridique, qui prend la forme d'une société anonyme.

Organisme d'intérêt public, la SWL a pour mission prioritaire de favoriser l'accès à un logement décent pour tous, soit par la location, soit par l'achat d'un logement. Elle assure, pour compte du Gouvernement wallon, la tutelle, le conseil et l'assistance technique, financière et administrative auprès des sociétés de logement de service public, personne morale de droit public à forme de société coopérative. Au nombre de +/- 75, réparties à travers tout le territoire de la Région wallonne, ces sociétés, agréées par la SWL, construisent et gèrent des logements sociaux destinés soit à la location, soit à la vente. La SWL est à la fois investisseur, banquier, et agent foncier.

De ce fait, la SWL coordonne la gestion et le développement d'un parc de plus de 100.000 logements locatifs (sociaux et moyens) de service public, ainsi que la création de logements destinés à l'acquisition, permettant l'accession des ménages à la propriété de leur logement à des conditions sociales.

La SWL apporte, dans le cadre de l'ancrage communal de la politique du logement, son concours aux pouvoirs locaux pour la réalisation de leurs projets en matière de logement.

L'ensemble des règles qui régissent les activités et le fonctionnement de la SWL est défini dans le Code wallon du logement.

Les objectifs de la SWL sont déterminés par le Gouvernement wallon au travers d'un contrat de gestion. Ce contrat de gestion établit les missions prioritaires de la SWL pour une durée de 5 ans et régit les rapports avec la Région wallonne. Il fixe également les moyens d'action, et notamment les moyens financiers, mis à la disposition de la SWL pour atteindre ses objectifs, ainsi que leurs délais de réalisation.

La SWL et les sociétés de logement ont un public cible de personnes particulièrement précarisées ou à revenus (très) modestes, qui ne trouveraient pas à se loger décemment, sur le marché locatif et à fortiori acquisitif, sans le soutien des pouvoirs publics.

### **2. La société wallonne du crédit social (S.w.c.s.) et les Guichets du crédit social**

La S.w.c.s., reconnue comme personne morale de droit public par le décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du logement, prend en charge la gestion de l'ensemble du crédit hypothécaire social.

Des officines, personnes morales de droit purement privé agréées, agréées par la Société wallonne de Crédit social ont vocation à distribuer l'ensemble des produits de crédit hypothécaire, soutenus par l'intervention financière de la Région.

### **3. Le fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (F.L.W ou F.L.F.N.W.)**

Le F.L.W. est une structure assumant un rôle de faïtière sociale chargée de :

- la gestion du crédit hypothécaire social en faveur des familles nombreuses, en synergie avec la SWCS;
- l'aide locative : le Fonds acquiert et rénove des logements destinés à être loués à des ménages à familles nombreuses ;
- la gestion financière, la coordination et l'instruction des demandes d'agrément d'organismes à finalité sociale.

### **4. La Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.g.a.t.l.p.)**

La D.g.a.t.l.p. assure la gestion du territoire wallon et, en particulier, du cadre de vie de tous ses habitants.

La direction générale, structurée en services centraux et en services extérieurs, dispose à la fois d'outils d'analyse, de moyens budgétaires et de moyens réglementaires pour mettre en œuvre les lignes de conduite du Gouvernement.

En matière de logement, outre l'octroi de prime aux personnes physiques, elle analyse notamment, en étroite collaboration avec la SWL, les programmes de logement communaux visant à la demande de subsides en vue de la création de logement.

### **5. Les pouvoirs locaux (provinces, CPAS et communes)**

En Région wallonne, en matière de logement, et de logement de service public en particulier, les pouvoirs locaux ont un rôle très important à jouer.

Acteurs essentiels de la politique du logement, ils sont (Communes, CPAS, Provinces – mais pour notre propos plus spécialement les communes), dans un contexte d'« ancrage communal » de la politique du logement, les bases fondamentales de cette dernière.

En raison de ces compétences politiques générales, la commune est la structure appropriée pour envisager les projets dans leur globalité et sous leurs multiples facettes ; c'est à elle qu'il appartient d'articuler les rythmes administratifs, politiques et sociaux pour bien réguler le marché du logement.

Dans le cadre de l'ancrage du logement, le Code redéfinit le rôle de la commune et des opérateurs du logement (SWL, slsp, FLFNW fondamentalement) selon le principe suivant :

- la commune décide de la politique du logement qui sera menée sur son territoire,

- les opérateurs du logement (dont fondamentalement les slsp) qui sont les outils de la mise en œuvre. Ces derniers sont le « bras armé » de la commune, ils mettent en œuvre les actions du programme communal. (Ce principe n'empêche pas les opérateurs de mener des initiatives « logement » par ailleurs, à certaines conditions du moins).

Le Code, dans la mise en œuvre concrète de cet ancrage, prévoit explicitement des programmes pluriannuels communaux d'actions en matière du Logement, approuvés par le Gouvernement. Il est établi sur base des besoins déterminés au niveau local à partir de données objectives et en concertation avec tous les acteurs locaux du logement.

Ce programme est élaboré parallèlement aux autres plans d'actions urbanistiques, environnementaux ou de mobilité.

Le programme est donc à la fois un outil d'évaluation des actions menées et de planification à long terme ainsi qu'un programme d'actions de la politique du logement.

**Le financement** (cotisations, financement direct au moyen d'un budget gouvernemental, paiement d'une rétribution pour les services, dons de bienfaisance, mutualisation

- A titre d'exemple encore, en Région wallonne, dans le domaine du logement de service public, les moyens financiers de la SWL et des slsp peuvent se résumer comme suit :
  - des ressources liées aux activités ;
  - des fonds propres ;
  - des emprunts ;
  - des subventions/crédits/dotations accordés par la Région (et/ou par la SWL pour les sociétés de logement).

La S.W.L. met à disposition des sociétés de logement plusieurs types de financement pour la réalisation de leurs opérations immobilières. Ces aides sont octroyées à certaines conditions et dans la limite des budgets disponibles.

La plupart des financements sont octroyés aux S.L.S.P. par le biais des programmes d'investissements (voir ci-avant sous le point « Local »).

Ils reprennent les différentes opérations immobilières qui feront l'objet d'une aide financière. Ces programmes, approuvés par le Gouvernement wallon, traduisent les orientations de la politique du logement.

L'aide à l'investissement en logement se concrétise soit par des prêts, soit par des subventions.

### **Les prêts**

Les prêts SWL sont des avances remboursables octroyées aux sociétés de logement de service public.

Il existe principalement 2 types de prêts :

- les prêts consentis grâce à une dotation partielle en capital de la Région. Ce type de prêt bénéficie d'un taux réduit. La Société Wallonne du Logement reçoit une dotation de la Région et lève un emprunt complémentaire sur les marchés des capitaux pour financer le programme. Cette dotation permet l'octroi aux sociétés de prêts à un taux inférieur à celui auquel la S.W.L. a emprunté, comme expliqué ci-avant.

Le but est d'atteindre l'équilibre financier au terme du financement et de ne pas accroître l'endettement du logement social.

Après la réalisation des travaux, la société de logement rembourse par annuité le prêt à la Société Wallonne, qui elle-même rembourse ses emprunts

- les prêts complémentaires aux subventions octroyées dans un programme. Ces prêts sont consentis au taux du marché. Le prêt complémentaire est un autre type de prêt qui vient compléter l'octroi d'une subvention. En effet, rares sont les subventions qui couvrent la totalité des travaux.

### **Les subventions**

Le Code Wallon du Logement permet l'octroi de plusieurs types de subventions (non-remboursables) aux sociétés de logement, dont fondamentalement celle destinée à favoriser la création de logements sociaux dans le bâti existant

En Région wallonne, du secteur du logement, qui a connu une profonde restructuration suite à l'entrée en vigueur d'un décret du 15 mai 2003.

La branche d'activité hypothécaire de la Swl a été, en vertu de ce décret, transférée à la Société wallonne du crédit social, personne morale de droit public.

Cette restructuration trouve son entier fondement dans le souci de faciliter et simplifier les démarches des bénéficiaires potentiels du secteur.

Le décret du 15 mai 2003 organise le paysage du secteur du logement à partir de trois « pôles », ou sociétés « faitières », établis sur la base d'une répartition des missions en fonction d'une « logique de métier ».

Les trois « pôles » sont la Société Wallonne du Crédit Social, le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie et la Société Wallonne du Logement (voir ci-avant).

A noter que ces trois pôles devraient disposer en 2005 d'un nouveau contrat de gestion avec les autorités régionales. Ce Contrat permet des adaptations aux standards de Qualité (notamment en matière de « normes » applicables aux logements), donne des précisions sur les droits, tâches et obligations à assurer par les organismes. Il règle également pour partie les principes de financement desdits organismes

Au-delà de ces contrats de gestion, le secteur du logement en Région wallonne devrait connaître, cette législature également, d'importantes évolutions visant à renforcer le rôle des pouvoirs locaux en matière de logement social, à améliorer les services de proximité rendus par les opérateurs du logement, à améliorer la transparence de fonctionnement desdits opérateurs ainsi qu'à favoriser la participation des utilisateurs à son fonctionnement.

Ainsi encore, les missions assumées par les opérateurs du logement de service public/social, qui visent la mise à disposition d'un logement décent pour tous, revêtent également une importance capitale, en particulier lorsqu'elles concernent les plus défavorisés ou précarisés, ou encore lorsqu'elles visent à assurer la cohésion sociale par la recherche d'une relative mixité sociale dans les quartiers. Ici encore, l'importance capitale de ces missions sociales et d'intérêt général, justifie que les services d'intérêt général qui sont à l'origine de ces missions soient qualifiés de « sociaux ».

Parmi des caractéristiques particulières pour les SIG sociaux on trouve :

- leur poursuite de la mise en œuvre concrète des droits fondamentaux, notamment des droits sociaux, et l'instauration de l'égalité des chances, surtout pour les personnes confrontées à des difficultés pour accéder à ces droits et les exercer ;
- les principes particuliers sur lesquels ils reposent, à savoir la reconnaissance de l'importance de la dignité humaine, la solidarité, la justice sociale, la cohésion sociale et le bien-être social, le capital social, le renforcement des moyens d'action et la participation des utilisateurs à la constitution, la fourniture et l'évaluation des services sociaux ;
- la réponse aux besoins sociaux et aux faiblesses sociétales que le marché n'est pas capable de satisfaire correctement ou qui peuvent même être générés par une structure de marchés spécifiques. Ainsi, ils assurent que les autorités publiques assument leurs responsabilités sur la base du principe d'intérêt général.

Rappelons que suite à un arrêt de la Cour de Justice (arrêt Altmark), les aides publiques aux services d'intérêt général peuvent échapper au régime des aides d'Etat mais dans le respect de quatre conditions fixées par la Cour qui sont actuellement non appliquées et difficilement applicables, notamment au secteur du logement de service public et dans d'autres cas de services sociaux.

Ainsi, de fait, le financement public des services d'intérêt général relève souvent du régime des aides d'Etat et doit être notifié à la Commission sous peine d'illégalité, que ces financements publics proviennent de l'Etat, des régions ou des collectivités locales.

Consciente de l'impossibilité matérielle et politique de mettre en place un système de contrôle systématique des aides publiques des 100.000 collectivités locales dans l'UE à 25, la Commission a proposé une décision.

Cette proposition de décision est important pour l'avenir du secteur du logement social (notamment), dans la mesure où les aides publiques aux organismes de logement social y sont considérées comme compatibles a priori avec les dispositions du Traité (et donc les règles de concurrence) et sont dispensées de notification à la Commission.

Le Livre Blanc sur les services d'intérêt général donne comme objectif pour cette Communication de reconnaître la spécificité des services sociaux et de clarifier davantage les répercussions que les règles communautaires pourraient avoir sur le fonctionnement et la modernisation de ces services.