145 (2009-2010) — N° 1

PARLEMENT WALLON

SESSION 2009-2010

2 FÉVRIER 2010

RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉS 2008 DE LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT

AUDITION DE M. ALAIN ROSENOER, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT

RAPPORT

présenté au nom de la Commission de l'Énergie, du Logement, de la Fonction publique et de la Recherche scientifique

par

Mme M. Yerna

site internet : www.parlement-wallon.be
email : mail@parlement-wallon.be

Mesdames,

Messieurs,

Votre Commission de l'Énergie, du Logement, de la Fonction publique et de la Recherche scientifique s'est réunie le 2 février 2010 afin d'examiner le rapport annuel d'activités 2008 de la Société wallonne du logement et de procéder à l'audition de M. Alain Rosenoer, Directeur général de la Société wallonne du logement ([1]).

([1]) *Ont participé aux travaux :* Mme Barzin, M. Crucke, Mme Dethier-Neumann, MM. Devin (Président), Fourny, Eerdekens, Langendries, Mme Meerhaeghe, M. Mouyard, Mmes Reuter, Saenen, Saudoyer, Simonis, M. Stoffels, Mmes Trotta, Yerna (Rapporteur).

Ont assisté aux travaux : M. Nollet, Ministre du Développement durable et de la Fonction publique.
M. Alain Rosenoer, Directeur général de la Société wallonne du Logement.

I. AUDITION DE MONSIEUR ALAIN ROSENOER, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SWL

D'emblée, **M. Rosenoer** indique qu'il compte présenter rapidement un aperçu du secteur du logement social en commençant par la Société wallonne du logement (SWL), puis les Sociétés de logement de service public (SLSP). Il situera ensuite le contexte en s'attardant sur le cadastre du logement, avant de tracer quelques options actuelles, qui n'ont la prétention d'être exhaustives ni par rapport aux problèmes rencontrés pour l'instant ni par rapport aux orientations que la SWL essaie de suivre.

Le secteur du logement social et la SWL

Un premier graphique (annexe 1) fait état des différents acteurs intervenant dans le paysage institutionnel wallon du logement. Il est cependant à signaler que la SWL a, en 2001, transféré sa branche d'activité hypothécaire à la Société wallonne du crédit social (SWCS) qui, avec le Fonds du logement, a pris cette matière en charge. Un an plus tôt, la SWL s'était séparée de sa branche d'activité « assurance » au profit de la SA Whestia.

La SWL participe à hauteur de 25 % à deux sociétés d'économie mixte (SEM), créées en 2009.

Pour concrétiser le droit au logement reconnu à chaque citoyen par la Constitution et par le Code wallon du logement, la SWL assure la tutelle, le conseil et l'assistance de 68 sociétés de logement de service public (SLSP) en coordonnant la gestion d'un parc locatif de 104.000 logements. Les règles sont reprises dans le Code wallon du logement.

Un aperçu des dépenses de fonctionnement fait état de 16,3 millions d'euros, dont 13,5 millions d'euros constituent des dépenses de personnel, soit 80 %.

Étant donné que la SWL ne bénéficie plus des revenus de la trésorerie placée et que par ailleurs la branche d'activités hypothécaires était plus lucrative que la gestion du logement social, la SWL n'équilibre plus ses frais de fonctionnement. Depuis 4 ans, le Gouvernement lui octroie une subvention destinée à couvrir le déficit de fonctionnement. Cette subvention était de 7.921.000 euros en 2009.

La SWL emploie 202,5 équivalents temps plein.

Un organigramme de la SWL (annexe 2) montre que quelques directions sont en ligne directe avec la direction générale, dont celles du contrôle de gestion et de la communication. Existent également un département « immobilier », un département « support aux sociétés et aux locataires », qui englobe à la fois les commissaires et l'assistance aux sociétés, ainsi qu'un département du financement et du support, c'est-à-dire tout ce qui relève des services généraux.

Le contrat de gestion

La SWL est liée au Gouvernement wallon par un contrat de gestion, signé le 10 septembre 2007 après une évaluation menée par Price Waterhouse. Ce contrat de gestion fixe bien entendu les objectifs, les priorités et les moyens pour cinq ans. Il a été amendé en juin 2009, notamment eu égard au cadastre du logement et aux contrats d'objectifs.

Le conseil d'administration de la SWL connaît un bilan général trimestriel du contrat de gestion.

État d'avancement

Les principales mesures ayant trait aux locataires, aux règles de déontologie et à la mise à disposition des cahiers de charge auprès des SLSP voient leurs missions finalisées. Toutes celles liées à la SWL (plans d'entreprises, structures organisationnelles et développement d'outils stratégiques) sont soit finalisées soit en cours de développement.

M. Rosenoer se plaît à souligner la mise en place d'un système de management de qualité. En effet, fin 2002 a été opérée une importante réorganisation de la SWL afin de la mettre plus en ligne avec ses utilisateurs.

Afin de fédérer l'ensemble du personnel, la direction a opté pour une procédure « qualité », après avoir confié à une société de conseil une mission d'audit sur la qualité. Dans la foulée, après avoir résolu d'importants problèmes de fonctionnement, la SWL s'est lancée dans la mise en place d'un système de management qualité selon les principes de la norme ISO 9001/2000, ce qui implique de définir l'ensemble des processus et que les agents maîtrisent ceux-ci. Cette procédure a le grand avantage de faire en sorte que l'ensemble des membres du personnel soient mobilisés pour obtenir la certification, ce qui a été le cas au printemps 2007. Cette certification est vérifiée et validée régulièrement par un audit. Jusqu'à présent, il n'existe pas de remarque de non conformité.

Par ailleurs, l'activité des commissaires engagés en 2007 a également été certifiée en 2009. De même, la certification de l'activité de l'audit est en cours.

Pour M. Rosenoer, toute ce processus est essentiel, qui permet de réguler les flux d'informations entre la direction de l'audit, les commissaires et l'assistance aux sociétés. Il s'avère tout aussi essentiel pour les utilisateurs, qui éprouvent parfois des difficultés à distinguer les différentes missions de contrôle et d'audit, d'une part, des missions de conseil et d'assistance, d'autre part.

Situation financière du secteur

L'endettement global garanti de la SWL a passé, le 17 décembre 2009, le cap des 2 milliards d'euros.

La SWL a en effet bénéficié à cette date d'un prêt de 250 millions d'euros supplémentaires de la part de la Banque européenne d'investissement (BEI). La garantie régionale porte sur un encours de 1 milliard d'euros et la garantie fédérale (emprunts de refinancement du fonds d'amortissement des dettes du logement social (Fadels)) est de 1, 050 milliard d'euros.

La consolidation des comptes courants des sociétés présente une situation comptable créditrice de 32 millions d'euros à la fin 2009, ce qui représente 119.925.000 euros pour les 48 sociétés dont le compte courant est créditeur mais 88.000.000 d'euros pour les 20 sociétés dont le compte courant est débiteur.

Et de citer quelques sociétés (ex. La Maison liégeoise, Atlas, la Carolorégienne et Foyer marcinellois), qui représentent plus de 60 % de ces 88 millions d'euros de déficit en comptes courants.

Ce sont donc visiblement les sociétés urbaines, au patrimoine immobilière structurellement déficitaire et aux locataires aux plus faibles ressources, qui connaissent le plus de difficultés financières.

Les candidats locataires

En ce qui concerne les candidats locataires, le contexte fait état de 30.000 candidatures en attente. Le taux de rotation des logements est de 6 à 7 %, ce qui amène *de facto* à un délai d'attente moyen de 4 à 5 ans.

Le revenu annuel moyen des candidats locataires est de 10.800 euros. Il est en forte baisse depuis 2 à 3 ans (13.000 euros en 2007 et 12.000 en 2008).

Le vieillissement de la population et la progression de la décohabitation induisent des besoins supplémentaires en logements adaptés à ces différentes conditions spécifiques.

Les locataires

Les locataires (100.000 familles et près de 220.000 personnes) représentent quelques 6 % de la population wallonne. Les locataires sociaux appartiennent aux catégories socio-économiques les plus faibles, avec des revenus moyens de 14.000 euros alors que le revenu wallon moyen avoisine les 24.000 euros.

Quatre chefs de ménage sur cinq sont sans activité professionnelle. Le loyer mensuel moyen s'élève à 209 euros.

Budget consacré par la Région au logement public

Le budget consacré par la Région wallonne au logement public passe de 2,1 % en 2008 à 2,3 % à 2010, avec une diminution en 2009 où, pour la première fois, les montants des aides personnalisées au logement ont été plus importants que ceux à l'aide à la brique.

Les audits

Les audits des SLSP initiés en 2002 sont réalisés selon une procédure clairement établie. Ils sont suivis par un comité d'audit avec des experts extérieurs et concernent tant les volets comptable, financier, fiscal, administratif, informatique que locatif. En est toutefois exclu pour l'instant le volet technique puisque l'auditeur technique n'a pas encore été trouvé.

Ces audits dressent clairement le portrait de la situation d'une SLSP et conduisent soit à lui fournir une assistance rapprochée, soit à la contrôler davantage, soit, dans certains cas, à la sanctionner.

Il est également important de souligner l'activité de la direction de l'audit. M. Rosenoer met l'accent sur le fait que le nombre de recommandations est en légère baisse mais qu'existe une augmentation du taux d'implémentations de celles-ci. Autrement dit, les remarques formulées sont moins nombreuses mais de mieux en mieux suivies d'effet. Entre 2007 et 2009, le taux de mise en œuvre des recommandations a ainsi atteint 88 %.

Les commissaires

Les commissaires, pour leur part, sont issus d'une réforme très prisée par une grande majorité des SLSP. Ils sont présents sur place et entretiennent un contact direct et permanent avec les responsables des sociétés et les techniciens gestionnaires, ce qui s'avère particulièrement précieux.

La bonne gouvernance du secteur ayant fait abondamment débat dans cette enceinte parlementaire, M. Rosenoer ne pense pas utile de reprendre toutes les modifications introduites dans le Code du logement à cet égard. Leur mise en œuvre pourra bien entendu être abordée dans le cadre de l'échange de vues si les Députés le souhaitent.

Gestion immobilière

En ce qui concerne la gestion immobilière, un autre graphique (annexe 3) montre une croissance continue des investissements jusqu'en 2007/2008 en raison du fait qu'en 2005 vient se greffer le programme exceptionnel d'investissement (PEI) sur les volumes habituels d'investissement. Le programme touchant à sa fin, le montant des investissements diminue en 2009.

Il est permis d'en conclure que les sociétés ont été en capacité d'absorber une majoration très sensible des investissements. Le remembrement des sociétés n'y est probablement pas étranger, même si l'on atteint actuellement un certain plafond.

En 2009, 413 logements ont été achevés et mis en service et 434 ont été mis en chantier.

Le programme d'ancrage communal

Dans le cadre de l'ancrage communal 2001/2003, certaines opérations de nouveaux logements n'ont pas été menées à terme mais, globalement, le programme est achevé. L'ancrage 2004/2006 connaît un peu plus de la moitié des logements en chantier, ce qui ne constitue pas un excellent résultat. L'ancrage 2007/2008, pour sa part, n'en est qu'à ses premiers balbutiements. Les résultats

des trois programmes apparaissent sur le graphique que constitue l'annexe 4.

La SWL tente d'accélérer les investissements en demandant notamment aux SLSP d'avoir, un an après la notification du programme, conclu le marché de service d'auteur de projets et réalisé l'avant-projet. Toutes les sociétés pour lesquelles ce n'était pas le cas ont reçu un rappel, ce qui a permis de remettre le mécanisme sur le droit chemin. Toutefois, il convient de souligner que la mise en œuvre des programmes d'ancrage contient une difficulté majeure : le manque de financement pour la création de nouveaux logements. En effet, la réforme visant à supprimer le système de dotations en capital en octroyant des subventions aux SLSP est certes positive en ce qu'elle supprime les risques de taux liés au refinancement, mais elle fixe un certain nombre de règles qui diminuent le montant de subventions de 6 euros du m^2 de superficie utile. Cette disposition pénalise fortement les SLSP, de sorte que des communes et/ou des SLSP préfèrent ne plus investir. Dès lors, pour accélérer les investissements en logements sociaux par les sociétés, il serait sans doute judicieux de supprimer l'article 4, § 3, dans l'arrêté de financement du 19 juillet 2007, qui impose de diminuer ce montant de subvention de 6 euros par m^2. Par ailleurs, le Gouvernement wallon a budgétisé les sommes globales, sans tenir compte de cette déduction.

Pour 2009/2010, le taux d'engagement observé (3 % sur le programme 2009) n'est certainement pas significatif, mais les programmes ont été notifiés récemment.

Le programme exceptionnel d'investissement (PEI)

Par un arrêté du 3 juillet 2003, le Gouvernement wallon a autorisé la SWL à effectuer un emprunt d'un milliard d'euros sous la garantie de la Région wallonne pour la remise du parc locatif en état. Cet emprunt était destiné à financer le PEI, visant les normes de salubrité, de sécurité, de stabilité, d'étanchéité et d'équipements du parc social locatif. Les logements dont le coût de rénovation était entre 15.000 euros et 60.000 euros ont été pris en considération (35.000 logements) et ceux pour lesquels le coût de rénovation excédait 60.000 euros ont été proposés à la démolition, sauf s'ils avaient une valeur patrimoniale significative. Il est précisé que nombre de sociétés ont hésité à déclarer le coût réel des rénovations.

Des ajouts au PEI sont intervenus, notamment en ce qui concerne les habitations sociales de Binche, qui n'avait pas rentré de programme, ou Droixhe, qui nécessitait des moyens complémentaires, ou encore Mons, dont certains quartiers n'avaient pas été pris en considération.

Diverses modifications thématiques ont encore été ajoutées par la suite.

Au 1er janvier 2010, le bilan du PEI est le suivant :

– 905 millions d'euros sont engagés, ce qui représente 76 % du PEI total (en ce compris les programmes complémentaires susmentionnés);
– 23.367 logements ont été rénovés;
– 1.738 logements ont été déconstruits, ce qui était supérieur aux prévisions initiales;
– 268 logements neufs ont été construits ou sont en cours de construction.

Un tableau général montre la réalisation des PEI, année par année. Il figure à l'annexe 5.

En ce qui concerne le financement du PEI, M. Rosenoer souligne que, au départ, la SWL a sollicité un prêt de la Banque européenne d'investissement (BEI) qui, après audit des procédures et validation des méthodes de travail, lui a accordé en 2006 une première tranche de 150 millions d'euros et, en 2007, une deuxième tranche de 100 millions d'euros, à un taux fixe en 23 ou 25 ans et à des conditions avantageuses par rapport à celles du marché. En 2008, ce sont deux fois 75 millions d'euros qui ont été levés sur le marché. Fin 2008, la SWL a de nouveau sollicité la BEI, qui a accepté le principe d'examiner la nouvelle demande dans la mesure où elle avait apprécié le taux et le mode de réalisations des premières phases, tout en précisant qu'elle ne se situait plus dans le PEI du Gouvernement wallon. Il a donc été demandé à la SWL de considérer un nouveau programme qui corresponde à la Charte énergétique de la BEI, ce qui était extrêmement positif, boostant la dynamique interne de la SWL et obligeant celle-ci à revoir rapidement le PEI non encore adjugé pour le rendre conforme à la traduction de la directive européenne en droit wallon. C'est ainsi que la SWL a proposé des normes plus sévères en termes de déperdition thermique.

Sur la base de photographies, M. Rosenoer souligne que les réalisations du PEI touchent aussi bien à la distribution des logements, ce qui est extrêmement important puisque ce sont les entrées et les locaux semi publics qui caractérisent le plus souvent la qualité des logements sociaux, qu'à l'intérieur des logements, dont bon nombre ont été améliorés sur le plan du confort, notamment sanitaire et thermique.

Pour en revenir à la réorientation dans le sens d'une plus grande performance énergétique via le deuxième emprunt auprès de la BEI, l'offre de nouveaux logements durables, M. Rosenoer indique que la SWL a sorti au printemps 2008 une circulaire « logements durables », après avoir organisé un colloque en 2006 au cours duquel elle a décerné un prix d'architecture aux logements sociaux qui étaient qualitativement intéressants en termes de développement durable. Depuis la sortie de la circulaire, la SWL tente de faire respecter des normes de 35 et 45 K pour l'ensemble du parc, qui est soit nouvellement construit soit rénové en profondeur.

Les partenariats public-privé

Une autre démarche importante pour la SWL qui lui permet de majorer l'offre de logements réside, depuis 2003, dans les partenariats public-privé. Celui-ci a pris un essor extrêmement important en 2009 dans la mesure où la SWL a lancé un certain nombre d'opérations de partenariats dans des communes wallonnes demanderesses de connaître un développement immobilier. Jusqu'alors, il ne s'agissait que d'opérations portant sur 10, 15 ou 20

logements. Or, pour qu'un partenariat public-privé bénéficie réellement d'un effet d'échelle, joue sur les prix et permette des standards de qualité pointus, il convient de travailler à plus grande échelle. Comme la SWL dispose d'un portefeuille foncier relativement important depuis la régionalisation, il a été proposé de créer une société d'économie mixte afin de mettre ces réserves foncières en valeur. Suite à une procédure de marché et à un appel d'offres au niveau européen, la SWL a reçu une grande quantité d'offres, dont deux étaient difficiles à départager : celle du Crédit agricole français (en association avec Projenor et l'agence immobilière Trévi) et celle de Dexia (en association avec la filière immobilière sociale de la SRIW Immocita). En accord avec le Gouvernement wallon, la SWL a constitué deux sociétés d'économie mixte, auxquelles elle participe à hauteur de 25 %.

L'objectif minimal tel que prescrit par le cahier des charges est de construire 100 logements par an pendant 7 ans pour chacune des deux sociétés, tout en espérant que ce montant minimal puisse est dépassé. Les logements doivent être exemplaires en termes d'urbanisation et d'architecture durables.

Le cadastre du logement social

Pour M. Rosenoer, cet outil s'avère réellement indispensable afin de cibler au mieux les investissements. Malgré le coût de cet outil, il sera certainement regagné en peu de temps.

À ce jour, la SWL dispose d'une banque de données relativement éparse. Certaines sociétés ont une véritable méconnaissance de leur parc de logement et de leurs qualités techniques, comme en témoigne le fait que les évaluations des montants des travaux à mener, effectuées par la SWL dans le cadre du PEI, s'élevaient à environ 1 milliard d'euros (soit un écart de 5 %) alors que ces mêmes évaluations, effectuées par les sociétés elles-mêmes, étaient largement sous-estimées (écart de 25 % ou plus). C'est la raison pour laquelle la SWL a fait vérifier les évaluations des sociétés par des estimateurs privés, ce qui a permis de chiffrer les besoins en travaux de manière plus précise.

S'il est essentiel de disposer d'une situation claire, précise et actualisée du parc, M. Rosenoer insiste sur le fait que le cadastre du logement constitue un outil de gestion immobilière, c'est-à-dire non seulement un relevé détaillé de l'ensemble du parc mais auquel est greffé un programme d'entretiens et d'investissements techniques à consentir dans les mois et années à venir.

Au printemps 2008, la SWL avait lancé un cahier des charges global, préparé en interne, concernant l'analyse de chaque logement. Le conseil d'administration et les commissaires du Gouvernement se sont montrés effrayés par le coût, qui était et est toujours de l'ordre de 20 millions d'euros. Or, un auditeur énergétique devant relever les caractéristiques énergétiques et thermiques des logements n'est pas le même que celui qui devra relever la présence éventuelle d'amiante dans chacun des 104.000 logements. Ceci nécessite des prélèvements et l'évaluation de la dangerosité. En outre, tous les systèmes constructifs doivent être décrits de manière extrêmement précise et photographiée afin de déterminer l'ampleur, la durée et le coût des travaux à effectuer. Enfin, il ne faudra pas oublier l'accompagnement social des locataires dans ce processus.

Après moultes tergiversations par rapport au lancement du projet, il a été demandé à la SWL de prospecter à travers l'Europe différentes sociétés (privées et publiques) où fonctionnaient des cadastres du logement à grande échelle. La SWL a fait rapport de cette mission à son conseil, qui l'a autorisé à lancer un appel d'offres « marché-concours » européen pour le choix du logiciel. La procédure de sélection touche actuellement à sa fin et une proposition sera prochainement soumise au conseil. Bien entendu, pour sélectionner les entreprises, ainsi que pour négocier avec les trois soumissionnaires retenus, la SWL s'adjoint les services de spécialistes, comme par exemple des professeurs d'universités ou le directeur du centre scientifique et technique de la construction, de manière à poser des choix précis et pertinents.

Le cadastre énergétique sera intégré dans le cadastre du logement et devra contenir tous les éléments utiles au certificat énergétique des bâtiments.

Les priorités de la Société wallonne du logement

En termes de développement durable, la SWL lance, en concertation avec le cabinet de M. le Ministre Nollet, un concours « logement durable » au premier trimestre 2010, pour lequel elle tentera de mobiliser différents partenaires privés.

Par ailleurs, la SWL termine, en concertation avec la Région wallonne, la rédaction et l'informatisation d'un cahier des charges général « Bâtiments publics wallons », basé sur le CCT 2006 de la SWL, dont le cahier des charges technique est en effet utilisé par quasi tous les professionnels de la construction résidentielle.

M. Rosenoer souligne que chaque Kwh épargné dans le secteur réduit non seulement l'empreinte énergétique mais aussi et surtout la facture énergétique des usagers du service public logement dans un contexte économique et social tendu.

La SWL vient également de lancer une démarche de demande de prêt auprès de la banque du Conseil de l'Europe, qui envisage d'octroyer un prêt pour financer des investissements économiseurs d'énergie ainsi que des investissements immatériels. Ceci devrait permettre d'amorcer le financement du cadastre du logement.

En ce qui concerne le règlement Feder, M. Rosenoer tient à souligner l'importance d'une modification : depuis l'année dernière, 27 États membres peuvent affecter 4 % du total des fonds qui leur sont alloués à l'efficacité énergétique et/ou à l'énergie renouvelable dans les logements existants. La Wallonie a la particularité de concevoir un programme global et de le soumettre en une fois à l'Europe. L'enveloppe est actuellement fermée, même s'il est évident que les besoins existent en matière de logement social.

La SWL s'est encore lancée dans d'autres projets, dont « Power house Europe » en partenariat avec le centre de coordination de l'habitat social (CECODHAS), qui regroupe l'ensemble des grandes sociétés publiques européennes actives en matière de logement. Ce projet est financé et soutenu par la Commission européenne, qui vise l'échange d'expériences entre partenaires, l'Europe estimant que le secteur résidentiel représente le plus grand potentiel d'améliorations énergétiques (estimé à 27 %).

Un autre projet – plus petit mais tout aussi pertinent – est le projet européen Interreg IVb « Valorisation des Cités-jardins » mené avec des partenariats français et anglais. Il s'avère en effet très souvent difficile de rénover une cité-jardin, souvent soit classée comme patrimoine soit inscrite sur la liste du patrimoine, dont l'extérieur ne peut pas être modifié. Or, en l'occurrence, il est plus simple d'isoler par l'extérieur vu l'exiguïté des volumes intérieurs. Des expériences pilotes seront menées dans ce sens à Cheratte avec les partenaires français et anglais.

Enfin, la SWL est partie prenante dans le projet de formation RELOSO (Renouveau du Logement Social), projet également financé par l'Europe et élaboré par une spin off de l'UCL en concertation avec la SWL. Il s'agit d'un document de travail remarquable sur base duquel vont être organisées des formations pour l'ensemble des gestionnaires de sociétés de logement.

Conclusion

En guise de conclusion, M. Rosenoer souligne qu'un logement social de qualité représente une plus-value sociale et économique. Le CECODHAS estime que quatre logements rénovés dans un but énergétique correspondent à la création d'un emploi temps plein par an. Il s'agit aussi d'une plus value environnementale susceptible de rendre du tonus aux villes et villages wallons dans la mesure où la SWL va souvent là où le privé ne va pas (angles de rues, friches, ...). Vu les normes mises en œuvre, il s'agit enfin d'une plus-value énergétique.

II. ÉCHANGE DE VUES

M. le Président, ainsi que chacun des orateurs cidessous, remercient M. Rosenoer pour son exposé aussi complet que fouillé.

Mme Reuter souhaite centrer son intervention sur le cadastre en tant qu'outil véritablement indispensable et s'enquiert de son état d'avancement concret. Il est d'ailleurs pour le moins étonnant que le secteur du logement social ait fonctionné jusqu'à présent sans un tel outil.

Par ailleurs, sachant que le coût de mise en place se monte à 20 millions d'euros, la Commissaire se demande s'il n'y aurait pas moyen de trouver dans l'attente d'autres solutions plus rapides et plus efficaces qui puissent combler le manque. L'exemple du cas québequois est cité comme solution alternative éventuellement transposable.

L'attention de **Mme Meerhaeghe** a été attirée par les chiffres liés à la situation de plus en plus précaire des locataires et des candidats locataires. Comme M. Rosenoer l'a souligné, la Wallonie assiste à une chute des revenus concernés de 11 % par rapport au 1er janvier 2008, ce qui risque d'entraîner inévitablement des difficultés financières pour les sociétés locales. En outre, le rapport d'activités précise que la demande va augmenter de plus de 40 % d'ici 2015. Compte tenu de la crise économique ambiante, la situation risque bel et bien d'encore s'aggraver.

La Commissaire interroge donc M. Rosenoer sur les pistes de solutions qu'il préconise à ce sujet : faut-il revoir le seuil des revenus à la hausse, décider d'un pourcentage plus important de logements moyens, ... ? Et dans ce contexte, la mixité sociale n'est-elle pas en train de devenir un leurre ?

M. Fourny revient sur la question du nombre de logements disponibles par rapport au nombre de demandeurs. Pour rappel, le formulaire unique a permis de centraliser le nombre de demandeurs de logements sociaux, jusqu'alors évalués entre 50.000 et 60.000. Il est demandé à M. Rosenoer de communiquer le nombre actuel de demandeurs recensés par la SWL.

En ce qui concerne l'exécution du PEI, l'enveloppe dédicacée s'élevait en 2003 à un milliard d'euros. Or, l'on constate que cette enveloppe n'est toujours pas intégralement dépensée en 2010 et que la SWL a même éprouvé des difficultés à mobiliser des fonds, ce qui l'a amenée à avoir recours à la BEI. Or, au vu du nombre de demandeurs et de l'évolution du PEI, il est permis de se demander quelles sont les démarches à entamer pour pouvoir développer rapidement le nombre de logements accessibles au public cible.

En ce qui concerne le cadastre – que le Commissaire appelle de ses voeux dans les meilleurs délais – il est demandé à M. Rosenoer de développer de manière plus précise la question des partenariats public-privé et d'indiquer le nombre de logements qui ont été créés par le

biais de ceux-ci, sachant que l'arrêté d'application a été pris en cours de précédente législature et que ses effets devraient commencer à sortir maintenant. Quelles sont les perspectives, les nombres et surtout les délais de réalisation entre le partenariat pris par la SWL et l'investisseur privé qui se lance dans ce type de projet ? Pour rappel, la SWL est propriétaire d'une réserve foncière extrêmement importante.

Enfin, M. Fourny s'enquiert des types de sociétés privées – outre les banques – qui se lancent dans ce genre de partenariats et si certains entrepreneurs immobiliers en font partie. Dans l'affirmative, quel en est le nombre, quelles sont les perspectives et quelle est la quantité de logements escomptés sous cette formule d'investissement ?

Pour sa part, **M. Crucke** s'enquiert si le taux de rotation relativement important des commissaires du Gouvernement n'induit pas des difficultés en termes de suivi des dossiers et s'il ne serait pas pertinent de créer des « Commissaires volants ». Il semblerait en effet que les gestionnaires soient plus attentifs lorsque le commissaire est présent et que les mauvaises décisions soient prises lorsque celui-ci est absent.

Par rapport au remembrement des sociétés de logement, le Commissaire interroge M. Rosenoer quant à savoir s'il conviendrait d'opérer de nouvelles fusions ou au contraire de défusionner certaines sociétés. Les deux écoles existent parmi les directeurs gérants. Dans le premier cas, les économies d'échelles sont avancées comme principal argument, tandis que, dans le second cas, c'est l'importance de la proximité qui prime. L'avis de M. Rosenoer à ce sujet serait le bienvenu.

La chute des revenus moyens des locataires retient également l'attention de M. Crucke, pour qui cela a un double impact : une fragilisation de trésorerie des sociétés et la remise en cause de la mixité sociale. Quelles mesures pourrait proposer la SWL à ce sujet ?

Par ailleurs, il apparaît que l'utilisation des emprunts de la BEI a contraint la SWL à modifier ses critères, notamment au travers d'un certain nombre de critères de développement durable. Pour le Commissaire, il est pour le moins étonnant qu'il ait fallu attendre l'occasion de cet emprunt pour que les instances wallonnes soient amenées à rencontrer ce type d'exigences. Une hypothèse serait que ces critères avaient été évoqués par le Gouvernement wallon, mais qu'ils ont été balayés pour des raisons de coût. Autrement dit : la volonté politique s'est-elle heurtée aux moyens budgétaires ? M. Crucke apprécierait de connaître l'avis de M. Rosenoer, même *a posteriori*.

Concernant les partenariats public-privé, le Commissaire partage entièrement le questionnement de M. Fourny et n'y reviendra donc pas plus longuement, si ce n'est quant à savoir s'il existe au sein de la SWL un *modus operandi,* une ligne de conduite, par rapport aux expériences en la matière.

Pour ce qui concerne les audits auxquels sont astreintes les sociétés de logement public, la législation prévoit une clause de confidentialité imposable aux administrateurs, ce qui est une bonne chose. Cependant, il semblerait que cette même confidentialité s'adresse également aux communes et aux conseillers communaux. En tout état de cause, M. Crucke est d'avis que les mandataires communaux devraient bénéficier d'une obligation d'information de la part des sociétés, quitte à ce que celle-ci soit revêtue du caractère de confidentialité. Qu'en pense M. Rosenoer ?

Le Commissaire partage l'analyse de l'Orateur concernant la politique d'ancrage communal et quant à l'insuffisance des moyens par rapport à la rentabilité qui en est attendue. Il est vrai que certains gestionnaires rechignent à s'engager dans le processus en raison du critère des m^2, alors que le Gouvernement wallon impose un certain nombre d'obligations de résultats aux communes.

En outre, M. Crucke constate que l'Exécutif est à la fois juge et partie en la matière, qui à la fois détermine le nombre de logements sociaux attribués aux communes dans le cadre de ce programme et a le pouvoir de sanction vis-à-vis de celles-ci si le pourcentage de réalisation n'est pas atteint. Cette difficulté, qualifiée de constitutionnelle, a-t-elle déjà été évoquée au conseil d'administration de la SWL ?

Il est par ailleurs demandé à M. Rosenoer s'il existe un document permettant de visualiser l'importance du patrimoine foncier et, dans l'affirmative, si la présente commission pourrait en disposer.

Enfin, par rapport aux sociétés d'économie mixte, M. Crucke s'enquiert si les projets qui seront retenus ont déjà pu être situés sur un plan géographique, où en est la programmation et si des terrains qui n'appartiennent pas à la SWL pourraient servir de relais dans le cadre de tels investissements.

En incise, **M. Fourny** tient à revenir sur les critères d'attribution des logements, qui lui semblent trop rigides dans la mesure où ils portent sur l'ensemble du territoire wallon. Il est en effet parfois surprenant de constater que des personnes résidant dans le fond du Hainaut soient amenées à se retrouver au fond de la province du Luxembourg en vertu du formulaire unique qu'elles ont rempli. Sur le terrain, nombre de doléances sont exprimées dans ce sens. Pour le Commissaire, l'avis de M. Rosenoer serait intéressant quant à l'application de ce formulaire sur tout le territoire wallon, s'il ne devrait pas être évalué et s'il ne serait pas pertinent de l'envisager à l'échelle d'une province, qui correspondrait mieux aux accroches de la population.

L'intervention de **M. Devin** s'adresse aussi bien à M. Rosenoer qu'à M. le Ministre.

Pour le Commissaire, la première question à se poser est celle du refinancement profond du secteur, notamment pour enfin disposer d'un cadastre. Il s'agit d'une demande pressante et le plus vite sera le mieux.

Par ailleurs, il y a lieu de mettre en place un processus d'évaluation en profondeur des critères d'attribution, des

plafonds de revenus, de la réalité de la mixité sociale, etc. Force est de constater que les directeurs gérants des sociétés ne sont plus en mesure de construire de nouveaux logements.

Le Commissaire plaide avec force pour que le logement social soit un logement véritablement public, au profit des plus démunis, et ce au travers d'un effort commun, sans quoi va s'installer la ghettoïsation des sociétés.

Enfin, il est demandé à M. Rosenoer s'il serait possible de disposer d'une cartographie du logement social wallon, à l'instar de la carte de répartition des AIS transmise le 19 janvier dernier par M. Sciarra, Directeur général du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie. Le document demandé devrait idéalement contenir les trois types d'informations suivants : la situation actuelle par entités, la réserve foncière et les projets programmés ou en cours.

En réponse à Mme Reuter, **M. Rosenoer** indique qu'une première tentative de cadastre, menée en 2000 avec l'Université de Liège, s'est heurtée à certains problèmes de fournisseurs informatiques au sein du secteur du logement public.

Au cours des années suivantes, une appréhension s'est manifestée par rapport au coût d'élaboration de cet outil, que la SWL estime pourtant indispensable pour proposer des choix politiques pertinents au Ministre du logement. Ce fut le cas lorsqu'elle a proposé début 2008 un cahier des charges tout à fait complet, contenant notamment le choix d'un logiciel informatique et les modalités du relevé (amiante, sécurité incendie, performance énergétique). Une prospection a donc été menée à l'étranger, dont il ressort que les grandes sociétés privées européennes sont souvent dotées d'un tel outil, au contraire des sociétés publiques, qui n'en sont qu'aux premiers balbutiements.

L'Office d'habitations de Montréal (25.000 logements) a développé à cet égard un outil descriptif, extrêmement précis et qui permet de programmer tous les entretiens et travaux à effectuer. Chaque technicien de la société, lors de ses visites des biens, relève ce qu'il voit d'anormal, données qui sont automatiquement validées et ajoutées au cadastre. De cette manière, chaque programme d'investissement est établi sur la base d'un maximum de données précises et actualisées.

M. Rosenoer précise que la démarche de la SWL auprès de la banque du Conseil de l'Europe est une démarche tout à fait volontariste, au cours de laquelle l'idée d'une transposition éventuelle dans les pays de l'Est au travers d'un accord de coopération a été évoquée. La SWL n'est pas encore en possession de la notification officielle du conseil d'administration de la banque quant à la demande de prêt, mais la demande officielle est d'ores et déjà partie. En toute hypothèse, elle devrait pouvoir consacrer une partie importante de ce prêt à des investissements immatériels, ce qui permettrait d'amorcer le financement du cadastre.

Pour le solde, le cadastre doit être considéré comme un investissement, qui sera utile durant de nombreuses années à la définition des programmes d'investissements. Partant, il sera de nature à rehausser l'ensemble du secteur en qualité. Eu égard aux montants qui sont en jeu, cet investissement ne semble pas insurmontable en termes de requalification du patrimoine social, par exemple au niveau énergétique. Il s'agit d'ailleurs d'une question au sujet de laquelle la SWL est en concertation permanente avec le cabinet de M. le Ministre Nollet et avec les SLSP, qui ont délégué des experts (choix du logiciel et mise en œuvre du cadastre).

Dans les prochains jours interviendra le choix du logiciel, qui fera l'objet d'un programme test sur un échantillon significatif de logements de tous types (immeubles à appartements, habitations unifamiliales, immeubles de différentes catégories d'âges).

En réponse à la question de Mme Meerhaeghe, M. Rosenoer rappelle que le logement social a été construit pour des ménages où existait un revenu du travail. Or, actuellement, moins d'un ménage sur cinq est dans ce cas. Le problème de la mixité sociale ne se pose pas pour les logements construits à partir des années 1990 car ces logements ont été bien mieux disséminés dans le milieu de vie, mais bien pour les grands ensembles construits dans les années '60 et '70, où le logement servait avant tout à remettre l'activité du secteur de la construction résidentielle à niveau. Ces ensembles sont habités par des personnes qui n'en sortent quasi pas, dont il s'ensuit une stigmatisation de certains quartiers contre laquelle il convient de trouver les moyens de lutter. À cet égard, une mixité locataires-propriétaires constitue déjà une avancée positive, mais il faudra en trouver d'autres en termes de desserte de transports, d'équipements commerciaux et collectifs pour atteindre une vie sociale de qualité.

En ce qui concerne le nombre de logements disponibles par rapport aux demandeurs, M. Rosenoer est d'avis que le pourcentage de vide locatif est extrêmement limité (2 ou 3 %). Il s'agit de vides induits par le PEI lors de la transformation lourde de l'intérieur des bâtiments, qui nécessite un déménagement temporaire.

La demande actuelle (fin 2009) est de l'ordre de 29.000 logements.

En ce qui concerne l'exécution du PEI, M. Rosenoer indique que, hormis les travaux complémentaires, le PEI atteint un pourcentage de réalisation de l'ordre de 85 %, ce qui est satisfaisant. Le recours à la BEI n'a pas été entrepris par manque de financement puisque le Gouvernement wallon, dans sa décision du 3 juillet 2007, autorisait la SWL à emprunter un milliard d'euros sur le marché des capitaux. La BEI, après plusieurs contacts, a octroyé un premier prêt de 250 millions d'euros.

Le second emprunt est également d'initiative de la SWL, à une époque (2009) où il était illusoire d'obtenir un taux fixe, à long terme et à des conditions acceptables sur les marchés des capitaux. La BEI a proposé des taux fixes tout à fait corrects et largement en deçà des taux du marché, pour un montant de 250 millions d'euros.

L'Orateur s'en dit particulièrement fier, estimant que peu d'organismes peuvent se targuer d'avoir reçu deux prêts aussi conséquents de la part de la BEI, sachant que, pour les obtenir, les modes de procédures et de fonctionnement sont audités dans les moindres détails.

En réponse à M. Fourny relativement au formulaire unique, M. Rosenoer rapelle que M. le Ministre lancera très prochainement une réflexion globale sur une série de points relatifs au fonctionnement du secteur, réflexion qui devrait amener un ensemble de réponses pertinentes aux problèmes que d'aucuns se posent. En tout état de cause, le formulaire unique constitue certainement un progrès pour les locataires, mais il induit inévitablement des dérapages par méconnaissances.

En ce qui concerne les démarches pour augmenter l'offre de logements, M. Rosenoer se dit persuadé que le secteur du logement public doit s'investir dans la prise en gestion de logements sur le marché privé. Il convient de mener une analyse en matière de coût et de contrôle de l'ensemble des structures (SLSP et AIS). En toute hypothèse, la SWL ne dispose pas du niveau de performance des AIS pour jouer leur rôle d'intermédiaire social, qui constitue un métier dans lequel elles excellent. Mais la SWL dispose d'une compétence reconnue en termes de gestion du patrimoine susceptible d'être prise en considération. Peut-être des synergies pourront-elles être trouvées.

En ce qui concerne les partenariats public-privé, M. Rosenoer ne dispose pas de mémoire des chiffres exacts quant aux projets concrétisés depuis 2003. Il s'agit de quelques dizaines par an. Les sociétés de construction s'y intéressent, dont l'une – particulièrement volontariste – a remporté près de 80 % du marché lancé par la SWL ces dernières années. C'est précisément l'expérience de ces dernières années qui a poussé la SWL à mener des opérations à plus large échelle dans la mesure où, en Wallonie, l'offre en nouveaux logements résidentiels est en général relativement faible. Dès lors, la SWL escompte aller plus loin dans ce cadre grâce à de tels partenariats.

En réponse à M. Crucke concernant les commissaires, M. Rosenoer confirme leur très importante rotation et rappelle celle tout aussi importante que connaissaient les équipes d'inspecteurs financiers qui ont eu les audits en charge. Le même problème se pose aujourd'hui vis-à-vis des inspecteurs techniques, des auditeurs et des commissaires. Il s'agit de personnes qui acquièrent en peu de temps des connaissances pointues mais à qui d'autres fonctions sont proposées. La SWL travaille sur le sujet en étroite collaboration avec le cabinet de M. le Ministre afin d'examiner la manière d'accélérer le remplacement des commissaires sortants, évitant ainsi les chaises vides pendant 3 ou 4 mois.

Cette collaboration a donné lieu à des propositions qu'il appartient à M. le Ministre de présenter au Gouvernement.

La question relative à la fusion/défusion des SLSP est une question fondamentale pour l'avenir du secteur, estime M. Rosenoer. Il est important, pour s'orienter vers toujours plus de professionnalisme, de faire le choix d'options. L'avancement des programmes montre en effet de très fortes différences entre les façons dont les sociétés travaillent, notamment sur le plan immobilier. Certaines travaillent de façon tout à fait professionnelle tandis que d'autres sont plus à la merci d'un architecte, qui considère parfois le travail pour le secteur du logement public comme étant non prioritaire. Le même professionnalisme ne se manifeste donc pas partout dans la démarche de gestion immobilière.

Il est évident que le niveau de performance doit être augmenté, ainsi que tout ce qui a trait à la gestion locative (contacts avec les locataires et candidats locataires, petits entretiens, etc.).

Il conviendra également de prendre des options quant à la centralisation ou non de la gestion technique et du développement de programmes de construction/rénovation complexes si le souhait est de faire du secteur un secteur d'excellence en la matière. Diverses orientations sont possibles à cet égard, qu'il conviendra de trancher à terme.

En réponse à Mme Meerhaeghe, M. Rosenoer confirme la chute du revenu moyen des locataires. Il existe une différence de près de 10.000 euros entre le revenu du ménage locataire dans le logement social et le revenu moyen wallon. Pour les candidats locataires, 85 % des ménages ne disposent pas de revenu du travail et connaissent un revenu moyen annuel de 10.800 euros.

Parler de mixité sociale compte tenu des critères actuels s'avère particulièrement délicat, voire impossible. Pour rappel, le système à points a été introduit en 1997 et a été traduit dans le Code wallon du logement en 1998. Ce système, en prévoyant que deux tiers des logements soient attribués à des ménages en état de précarité et un tiers à des ménages qui bénéficient de revenus modestes, permettait encore un certain type de mixité sociale. Or, compte tenu du caractère « mécanique » des attributions actuelles, une telle mixité n'est plus du tout possible aujourd'hui. À court terme, cela va poser des problèmes financiers aux SLSP et des problèmes de gestion sociale des quartiers où se concentrent des populations à très faibles revenus. C'est là l'un des thèmes principaux qui feront l'objet de la concertation globale qu'organisera prochainement M. le Ministre.

Comme M. Crucke l'a souligné, les emprunts à la BEI ont en effet modifié les critères de la SWL, concède M. Rosenoer, qui s'en dit profondément heureux. Les critères en question n'avaient pas été intégrés en 2003 dans la mesure où l'enveloppe d'un milliard d'euros mise à disposition par le Gouvernement wallon était déjà allouée aux seuls travaux de sécurité, de stabilité, d'étanchéité et de minimum de confort (à savoir un point de chauffe, sans installation de chauffage central). Si la SWL avait inclus le chauffage central ou l'isolation thermique dans son estimation, ce qui aurait concerné trois quarts du patrimoine, ce sont près de 2 milliards d'euros qui auraient été nécessaires, ce que le Gouvernement n'aurait pu consentir. Pour rappel, la circulaire 2007, qui explique aux SLSP comment envisager la construction

et la rénovation durables de logements, va plus loin que la traduction de la directive européenne.

En ce qui concerne la question des partenariats public – privé sur laquelle l'onterrogeaient MM. Fourny et Crucke, M. Rosenoer souligne que la SWL a démarré la réflexion en 2003. Le *modus operandi* réside dans le fait que la SWL est un « bureau conseil » pour l'ensemble du secteur. Cela signifie qu'elle accepte – et c'est régulièrement le cas – la maîtrise d'ouvrage et le montage d'une opération de partenariat public-privé si une société de logement le lui demande. Des cahiers de charge types sont téléchargeables sur le site extranet de la SWL. Pour information, lorsque le cahier de charges technique a été mis en ligne en 2007, celui-ci a été téléchargé abondamment, ce qui montre qu'il constitue le cahier de charges de référence, y compris dans le secteur privé de la construction résidentielle.

En ce qui concerne l'économie mixte, le secteur du logement public est bien entendu au service des communes si des pouvoirs locaux souhaitent mener des développements sur leurs terrains, indique M. Rosenoer. En tant qu'opérateur immobilier, la SWL est au service des pouvoirs locaux. Dès lors, toute proposition de collaboration sera envisagée avec grand plaisir.

Afin de répondre à M. Crucke quant à la confidentialité des audits, M. Rosenoer précise que la SWL a dû mettre au point certaines mesures en interne pour éviter que les audits ne se retrouvent dans la presse avant d'être soumis à son conseil d'administration. Les membres du conseil sont bien entendu tenus au devoir de confidentialité en vertu de la Charte d'éthique et de déontologie qu'ils ont tous signée. Néanmoins, ces mêmes membres sont tenus de faire rapport à leurs mandants. En effet, le Code wallon du logement prévoit depuis 1998 qu'un membre du conseil d'administration d'une SLSP fasse, au moins une fois l'an, rapport au conseil communal qui l'a désigné pour le représenter au sein de la SLSP.

En matière d'ancrage communal, M. Rosenoer fait valoir que les investissements immobiliers seront également abordés dans le cadre des tables rondes organisées par M. le Ministre. Des réponses claires et précises devraient en sortir quant aux hésitations des pouvoirs locaux et des SLSP à se lancer dans des opérations d'investissements immobiliers. M. le Ministre a rappelé les possibilités qu'ont les sociétés de demander la fixation d'un loyer d'équilibre tel que prévu par le Code wallon du logement et qui peut être appliqué durant les premières années afin d'équilibrer l'investissement. Par ailleurs, l'Intervenant rappelle être lui-même tenu au devoir de réserve, qu'il entend respecter en toutes circonstances.

Et pour ce qui est du pourcentage de 10 %, il s'agit d'une mesure qui réjouit fortement l'Orateur dans la mesure où l'effort en matière de logement social est à répartir sur l'ensemble du territoire wallon. Comme depuis le remembrement effectué en 2003/2004 chaque pouvoir local a un opérateur immobilier à sa disposition, chaque commune wallonne peut charger cet opérateur de construire et rénover des logements.

En ce qui concerne le patrimoine foncier, M. Rosenoer rappelle que chaque programme d'ancrage communal est l'occasion pour la SWL de transmettre à toutes les sociétés de logement et à toutes les communes le relevé de son patrimoine avec une cartographie précisant les impositions urbanistiques en vigueur sur les terrains dont la SWL est propriétaire et de leur rappeler que ces terrains sont à leur disposition si elles souhaitent mener des opérations de développement immobilier. Il est également précisé que cette cartographie sera communiquée ultérieurement afin de figurer (en annexe 6) au rapport.

En ce qui concerne le choix de la programmation des sociétés d'économie mixte, M. Rosenoer fait observer que la SWL est à l'écoute d'autres propositions de terrains sur lesquels pourraient se créer des développements immobiliers.

En réponse à M. Devin, M. Rosenoer confirme que des moyens supplémentaires pour accélérer le processus du cadastre sont en effet hautement souhaitables, ce que devrait déjà permettre le prêt de la banque du Conseil de l'Europe si celui-ci est acquis. Le dossier sera poursuivi en accord avec le cabinet de M. Le Ministre quant aux dépenses d'investissement.

La cartographie sollicitée par M. Devin sera communiquée dans les meilleurs délais, en ce compris les chantiers en cours ou programmés. Elle figurera en annexe 7 du rapport.

D'emblée, **M. le Ministre** indique avoir trouvé dans la SWL un partenaire solide et fiable, qui répond à ses demandes et à ses attentes, même si toutes les discussions ne font pas l'objet d'accords au départ. Les réponses apportées de manière rapide et complète aux nombreuses questions orales et interpellations, par exemple, sont bien souvent le fait d'informations transmises de manière rapide et complète par ce précieux partenaire. Il n'est donc pas surprenant – de par cette expertise – de constater que le personnel de la SWL est souvent appelé à d'autres fonctions, même si cette mobilité impose à la SWL de former de nouveaux agents. Cette même mobilité permet d'essaimer le savoir-faire, la manière d'envisager et de traiter les problèmes, la ligne politique en cours, ...

En ce qui concerne les moyens financiers destinés au cadastre, M. le Ministre attire l'attention sur le fait que le cadastre n'est plus du tout un projet mais bel et bien une opération dont la procédure est réellement lancée. Aux quelques moyens financiers précédemment accumulés viendront rapidement s'ajouter des moyens complémentaires relativement conséquents. Cela étant dit, la mise en fonction concrète prendra probablement les cinq ans de la législature.

Selon **M. Rosenoer**, la SWL compte mener cette année l'opération complète sur un échantillon test de quelques milliers de logements. Sur la base des conclusions de cette opération, le relevé sera entrepris sur les 104.000 logements, avec plusieurs équipes multidisciplinaires qui visiteront pour ce faire chacun des logements de fond en combles.

S'il ne s'agissait que du seul recensement géographique, le processus pourrait s'avérer relativement rapide, explique **M. le Ministre**. Or, dans le cas présent, il s'agit d'un relevé en profondeur, destiné à être mis à jour. Une telle démarche nécessitera forcément davantage de temps et d'énergie, dont les résultats, raisonnablement, ne sont pas attendus avant 2014.

Au niveau des nouvelles constructions, M. le Ministre indique travailler sur l'amélioration des délais des opérations car la qualité de certains projets introduits dans l'ancrage communal laisse parfois à désirer, ce qui induit un allongement contre productif du processus. Il conviendrait donc d'assurer une plus grande qualité dès le début de la démarche et de mettre en place des équipes de suivi des chantiers dans les SLSP.

D'importants débats auront lieu sur le sujet dans les semaines et les mois à venir, notamment dans le cadre de la réforme du Code du logement. Le cabinet vient de lancer une dynamique de quatre mois de débats intenses sur la base de 20 thématiques, dont l'une sera celle des ghettos. Si d'aucuns s'accordent à lutter en faveur d'une mixité sociale dans le logement public, ce qui est ô combien nécessaire, cette mixité sociale doit aussi être le fait du logement privé, sans quoi le nombre de demandes dans le logement public augmentera inévitablement. L'objectif de mixité sociale doit donc être un objectif global.

M. le Ministre partage le plaidoyer de M. Devin pour un combat commun dans le refinancement de la politique du logement, comme en témoigne l'ajustement au budget 2009. Le Plan Marshall 2.Vert dispose par ailleurs de 325 millions d'euros, auxquels vient s'ajouter le financement lié à l'ancrage communal, soit un total de 73 millions d'euros par an. Mais les besoins restent criants en raison de la crise économique actuelle.

Quant à l'évaluation appelée par M. Devin, M. le Ministre invite tout un chacun à entrer d'ores et déjà dans cette perspective, et ce à l'échelle de l'ensemble de la Région, tout en étant attentifs à conserver leur capacité d'intervention aux autorités communales.

Pour **Mme Yerna**, il est urgent de procéder à une évaluation des critères d'attribution, et en particulier du système à points. En tout état de cause, la mixité doit retrouver un nouveau point d'équilibre, la règle des deux tiers un tiers étant le minimum en la matière.

Le système doit en tous les cas être évalué en termes de contentieux dans les sociétés. Il existe en effet une évolution du contentieux depuis la mise en place mécanique de ce système ainsi que des périodes d'inoccupation de logements plus longues (dues aux refus, suivis de réattributions). Il serait également utile d'évaluer, sur les 29.000 candidats locataires demandeurs, combien d'entre eux ont été radiés, et pour quels motifs.

Par ailleurs, la Commissaire, en tant que mandataire communal en milieu urbain, plaide pour que la notion de quartier soit davantage et urgemment prise en compte dans les attributions. En milieu urbain, cette notion est tout aussi importante que celle d'entité fusionnée. À 4000 Liège, entre deux quartiers extrêmes, le trajet peut prendre 40 minutes en transport en commun.

Pour ce qui a trait aux loyers, Mme Yerna rappelle que ceux-ci sont pris en considération à deux occasions : lors de l'attribution (revenus des candidats locataires) et lors du calcul du loyer. S'il conviendra certes de revoir les seuils actuellement fixés, le logement social doit connaître des loyers qui ne soient plus directement liés dans leurs calculs au revenu de celui qui va occuper le logement mais qui soient plutôt calculés par rapport aux loyers dans le secteur privé pour un logement analogue. À défaut, le système induira toute une série de déviances bien connues dans les sociétés à connotation urbaine, à savoir, par exemple, la présence de personnes dont le droit à différentes allocations dépend du fait qu'elles ont ou non un logement. Or, certains biens sont immobilisés et vides; soit ils constituent une simple adresse postale, soit ils résultent d'une volonté compréhensible de non cumul. Il en ressort un calcul de loyer biaisé et sans adéquation entre les revenus des locataires et la qualité du bien proposé.

Mme Yerna relève également les propos de M. Rosenoer quant au cumul des déficits en comptes courants de certaines grandes sociétés et souligne que, autant une société peut être amenée à s'endetter dès lors qu'il s'agit d'investir, autant cette situation est critiquable lorsqu'il s'agit de financer des dettes de trésorerie. Ce phénomène de « boule de neige » est évidemment ressenti au niveau des comptes et bilans des sociétés, mais également au niveau du compte et bilan généraux de la SWL. Mme Yerna lance donc un appel au Gouvernement wallon pour que, dans sa relation avec la SWL, un moyen soit trouvé pour consolider cette dette de trésorerie, à l'instar de ce qui fut réalisé dans le dispositif du CRAC vis-à-vis des communes.

Enfin, en tant qu'Echevine du logement, la Commissaire est confrontée aux trois grands dispositifs : l'ancrage communal, l'investissement des SLSP dans leur relation avec la SWL et le Plan fédéral des grandes villes. Il conviendrait d'entamer une réflexion sur l'efficacité des deux premiers dispositifs et de mesurer le coût du temps qui passe entre le moment où la décision est prise et l'entrée des locataires dans leur logement. La période intermédiaire a un coût parce que les entrepreneurs appliquent des coefficients de révision et qu'ils majorent au départ les prix de leurs offres, d'une part, par rapport au secteur privé et, d'autre part, compte tenu des délais de réalisation des pouvoirs publics.

En tout état de cause, il existe certainement une manière plus optimale d'utiliser les deniers publics, ce sur quoi Mme Yerna appelle la commission à réfléchir.

Pour en revenir au cadastre, **Mme Reuter** s'inquiète du délai de 2014 et s'enquiert s'il n'y aurait pas moyen de prendre les devants en mettant d'ores et déjà des équipes sur le terrain pour effectuer un premier relevé.

Il est par ailleurs demandé si les membres de la présente commission seront conviés aux tables rondes annoncées par M. le Ministre.

La rénovation aura lieu en parallèle aux premiers relevés, précise **M. le Ministre**.

En ce qui concerne les tables rondes, 20 débats seront organisés au travers de 20 sociétés de logement, en ce compris en Communauté germanophone. En tout état de cause, il convient de sérier le temps imparti aux acteurs de celui imparti aux décideurs et de ne pas faire intervenir le secteur politique trop tôt. M. le Ministre propose une séance spécifique avec ce dernier en fin de processus sur la base des conclusions des différents ateliers.

Mme Reuter souhaiterait être tenue au courant du suivi de ces ateliers, par exemple par la diffusion de leurs comptes rendus, ce à quoi **M. le Ministre** indique que c'est là sa volonté, comme en témoignent les réponses qu'il a déjà apportées et qu'il apportera encore aux questions et interpellations qui lui sont adressées dans le cadre de cette commission.

Pour sa part, **Mme Meerhaeghe** réitère sa question relative à la révision éventuelle des seuils de revenus et évoque la question de l'accompagnement social, qui est directement lié à la situation financière des locataires et, partant, à celle des sociétés de logement. Des moyens y sont consacrés dans le cadre du PEI, dont il serait intéressant de réaliser une évaluation. Il est peu concevable que, dans le contexte actuel de précarisation croissante, l'on n'accentue pas cette démarche d'accompagnement.

Par ailleurs, l'intervention de Mme Yerna montre à quel point le logement doit être considéré de façon très globale. Rappeler que certains immeubles vides ne sont en réalité que des adresses postales souligne toute l'importance de débattre de l'individualisation des droits.

M. Fourny souhaite évoquer un autre outil dans le panel d'outils liés au développement de l'offre de logements : la réactivation du fonds Brunfaut, qui a été réactualisé par le ministre Antoine sous la précédente législature. Ce fonds permet en effet de (ré)équiper les lotissements et de (re)financer les impétrants (égouttage, éclairage public, ...). Mais quelles sont les conditions d'éligibilité pour accéder à ce fonds dans le cadre des partenariats public-privé ? Existe-t-il un caractère obligatoire à s'inscrire dans un ancrage communal pour y accéder ?

M. Crucke souhaite pour sa part évoquer la possibilité – voire l'opportunité – de la vente du patrimoine des sociétés de logement. Ne serait-il pas intéressant d'inciter un certain nombre de sociétés à y recourir, de manière à la fois à générer de la trésorerie et à augmenter la mixité sociale ?

En ce qui concerne l'évaluation du système à points et la notion de quartiers évoquées par Mme Yerna, **M. Rosenoer** est d'avis qu'il s'agit là d'éléments qui seront traités dans le cadre des tables rondes organisées par le cabinet. Il en va de même pour la révision éventuelle des seuils de revenus.

En ce qui concerne les déficits en comptes courants de certaines sociétés, M. Rosenoer confirme que le milieu urbain est particulièrement défavorisé par un patrimoine structurellement déficitaire et par des locataires aux revenus encore plus faibles qu'ailleurs. Mise à part Toit et moi, dont la situation s'améliore quelque peu en raison d'une opération technique liée au remboursement suite aux déconstructions d'immeubles, le déficit des sociétés urbaines est important et la SWL est à disposition pour réfléchir à toute opération de consolidation.

En réponse à Mme Reuter sur le cadastre, M. Rosenoer indique que des équipes seront mises sur le terrain dès cette année afin d'essayer d'obtenir un échantillon représentatif dans les deux années qui viennent. Après évaluation de la première phase, la SWL fera rapport à M. le Ministre, qui ne manquera pas de relayer auprès de la commission.

En ce qui concerne l'accompagnement social sur lequel l'interrogeait Mme Meerhaeghe, M. Rosenoer estime que l'évaluation du PEI amène en effet à considérer que la SWL doit consentir plus d'efforts en la matière pour encadrer les sociétés de logement. Si la démarche s'est bien déroulée dans la plupart des sociétés, certains problèmes se sont manifestés çà et là où la SWL n'était peut-être pas suffisamment proactive pour stimuler les sociétés à mettre en place un accompagnement idoine.

En ce qui concerne le fonds Brunfaut auquel M. Fourny fait référence, M. Rosenoer rappelle qu'il subventionne l'équipement de terrains qui sont 2/3 logement social et maximum 1/3 logement moyen. Dans ces conditions précises, les opérations de partenariats public-privé peuvent en bénéficier pour les zones où sont construits du logement social et/ou du logement moyen. S'il s'agit de logement libre ou destiné à la location, le fonds Brunfaut ne peut pas intervenir. Et M. Rosenoer de préciser que la problématique de ce fonds pour la SWL réside dans le fait qu'il lui est difficile de suivre l'ensemble des opérations pour cause de financement délicat : le coût des équipements est plus élevé, de sorte que les sociétés sont souvent amenées à prendre une partie du financement sur fonds propres.

En ce qui concerne la vente du patrimoine par les sociétés sur laquelle l'interrogeait M. Crucke, le débat est en cours depuis de nombreuses années, indique M. Rosenoer. Pour rappel, la Région wallonne ne dispose que de 7 % de logements sociaux, ce qui ne constitue qu'un volant relativement limité pour faire face à la crise (Hollande : 33 %, France : entre 17 et 19 %). Même l'Allemagne ou l'Angleterre, après une politique de vente intensive, ont encore près de 15 % de logements sociaux. Il est vrai que là où existe une forte concentration de logements publics, la mixité locataires-propriétaires est certainement augmentée. Mais, pour l'Intervenant, il est préférable de ne pas vendre le patrimoine qui se trouve dans le meilleur état car, pour acquérir un nouveau logement destiné à renouveler le patrimoine vendu, il faut souvent en vendre trois, ce qui porte encore atteinte à la quantité de logements disponibles, déjà largement déficitaire.

Se réfèrant à une interpellation qu'il adressait à M. le Ministre le 20 octobre dernier sur « la valorisation du droit de superficie », **M. Crucke** souligne que, dans ce cadre, seul est vendu le droit d'habitation et d'usage sur 50 ans. Cette formule permet non seulement de limiter le coût sur le plan fiscal, aux acheteurs d'agir désormais en tant que propriétaires et aux trésoreries des sociétés de connaître des rentrées non négligeables. Pour le Commissaire, cette piste est à creuser, dans le souci de mettre à disposition des moyens de construire de nouveaux logements.

La réflexion relative au droit de superficie est tout à fait pertinente aux yeux de **M. Rosenoer**. Cependant, cette mesure s'avère très délicate à mettre en œuvre en Région wallonne. Hormis Louvain-la-Neuve, où l'emphythéose constitue une réalité pour l'ensemble de la ville, ce droit rencontre de réelles réticences en Wallonie dans le chef de la population.

Considérant tout l'intérêt du débat de cette matinée, **M. Crucke** suggère à M. le Président de demander à la Conférence des Présidents de mettre le rapport y afférent à l'ordre du jour de la prochaine séance plénière et d'y organiser un débat sur la question. Pour rappel, Mme la Présidente indique régulièrement qu'elle souhaite bousculer quelque peu les procédures classiques. Ne serait-ce pas là une opportunité à saisir ?

M. le Président indique que la demande sera soumise à la Conférence des Présidents et remercie M. Rosenoer pour son exposé et ses nombreuses explications complémentaires.

III. RAPPORT

À l'unanimité des membres présents, la Commission a décidé d'accorder sa confiance au Président et au Rapporteur pour l'élaboration du présent rapport.

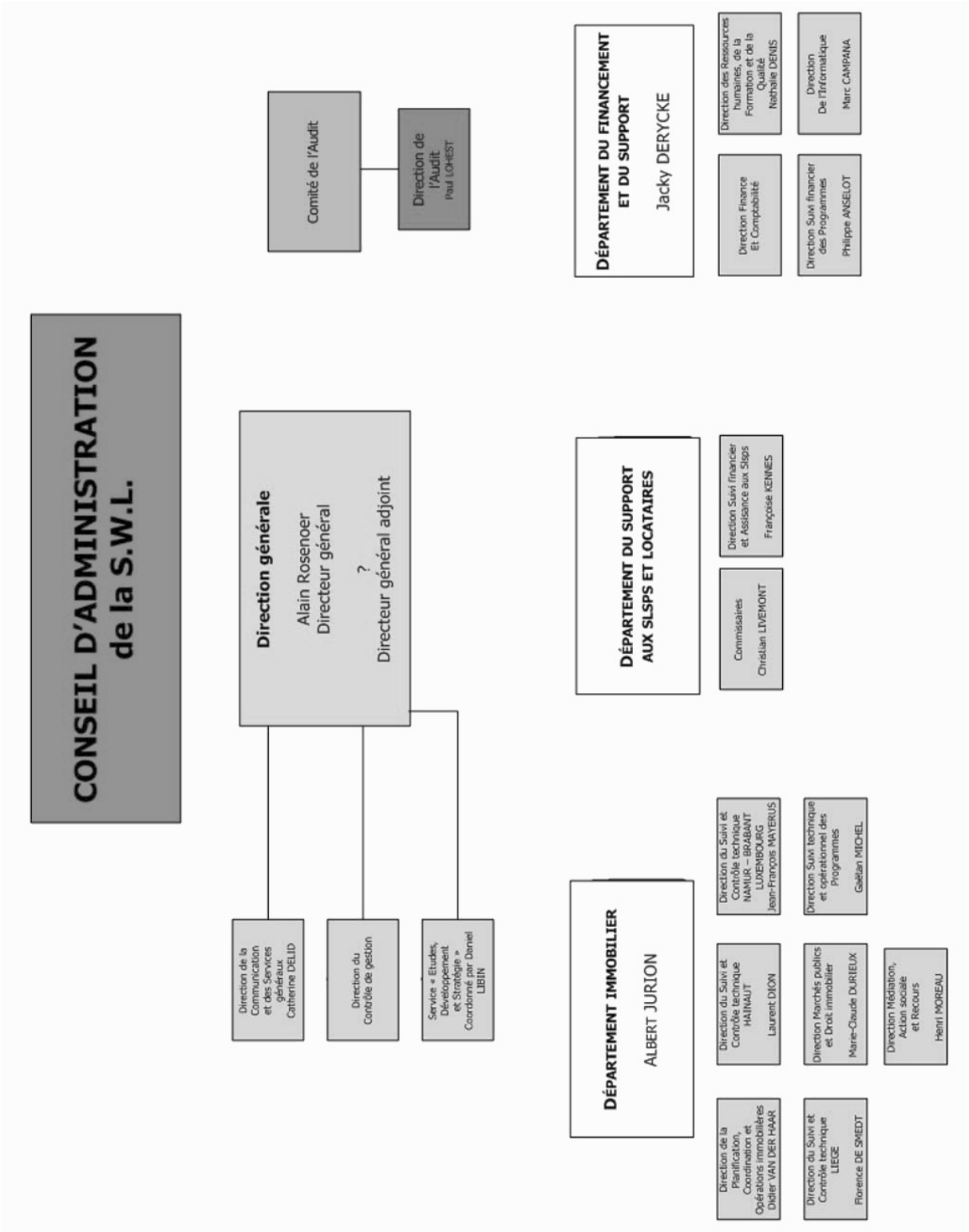
Le Rapporteur,
M. Yerna

Le Président,
L. Devin

Les différents acteurs de la politique du logement: le paysage institutionnel du logement wallon

PW - GW	SPW DG04 Ex DGATLP	SWL	FLW	WHESTIA	SWCS	Provinces	Partenariats
						Communes	Public – privé
		68 SLSP + 2 SEM: ➢Domovoi ➢SMDI	+O.F.S.: ➢ A.I.S. ➢ R.Q. ➢ A.P.L.		Guichets	CPAS	Public – public

ANNEXE 2

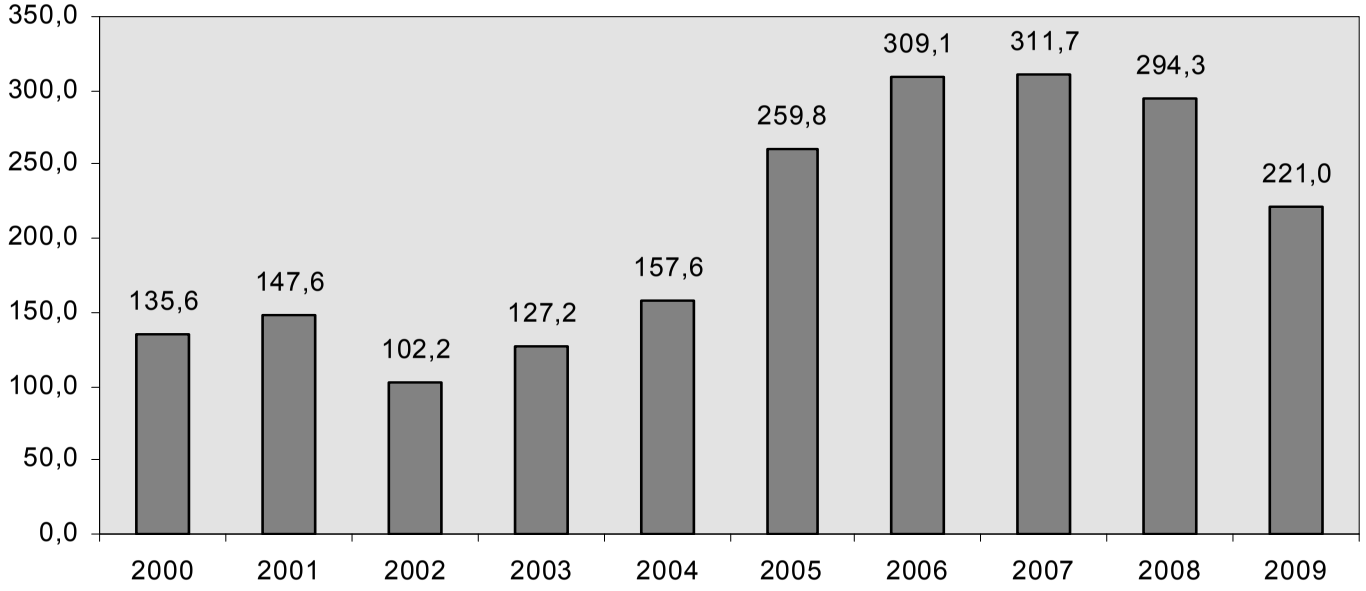

CONSEIL D'ADMINISTRATION de la S.W.L.
Comité de l'Audit
Direction de l'Audit
Paul LOHEST
Direction générale
Alain Rosenoer
Directeur général
?
Directeur général adjoint
Direction de la Communication et des Services généraux
Catherine DELID
Direction du Contrôle de gestion
Service « Etudes, Développement et Stratégie » Coordonné par Daniel LIBIN
DÉPARTEMENT DU FINANCEMENT ET DU SUPPORT
Jacky DERYCKE
Direction Finance Et Comptabilité
Direction Suivi financier des Programmes
Philippe ANSELOT
Direction des Ressources humaines, de la Formation et de la Qualité
Nathalie DENIS
Direction De l'Informatique
Marc CAMPANA
DÉPARTEMENT DU SUPPORT AUX SLSPS ET LOCATAIRES
Commissaires
Christian LIVEMONT
Direction Suivi financier et Assistance aux Slsps
Françoise KENNES
DÉPARTEMENT IMMOBILIER
ALBERT JURION
Direction du Suivi et Contrôle technique NAMUR – BRABANT LUXEMBOURG
Jean-François MAYERUS
Direction Suivi technique et opérationnel des Programmes
Gaëtan MICHEL
Direction du Suivi et Contrôle technique HAINAUT
Laurent DION
Direction Marchés publics et Droit immobilier
Marie-Claude DURIEUX
Direction Médiation, Action sociale et Recours
Henri MOREAU
Direction de la Planification, Coordination et Opérations immobilières
Didier VAN DER HAAR
Direction du Suivi et Contrôle technique LIEGE
Florence DE SMEDT

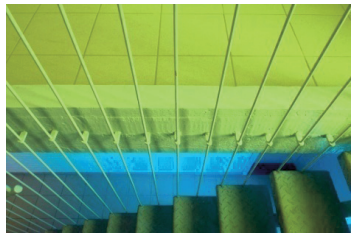
Les réponses du secteur

Gestion immobilière: augmentation du volume annuel d'investissements

En 2009, le total des marchés de travaux et de services y afférents passés avec l'approbation de la SWL a atteint 221millions €.

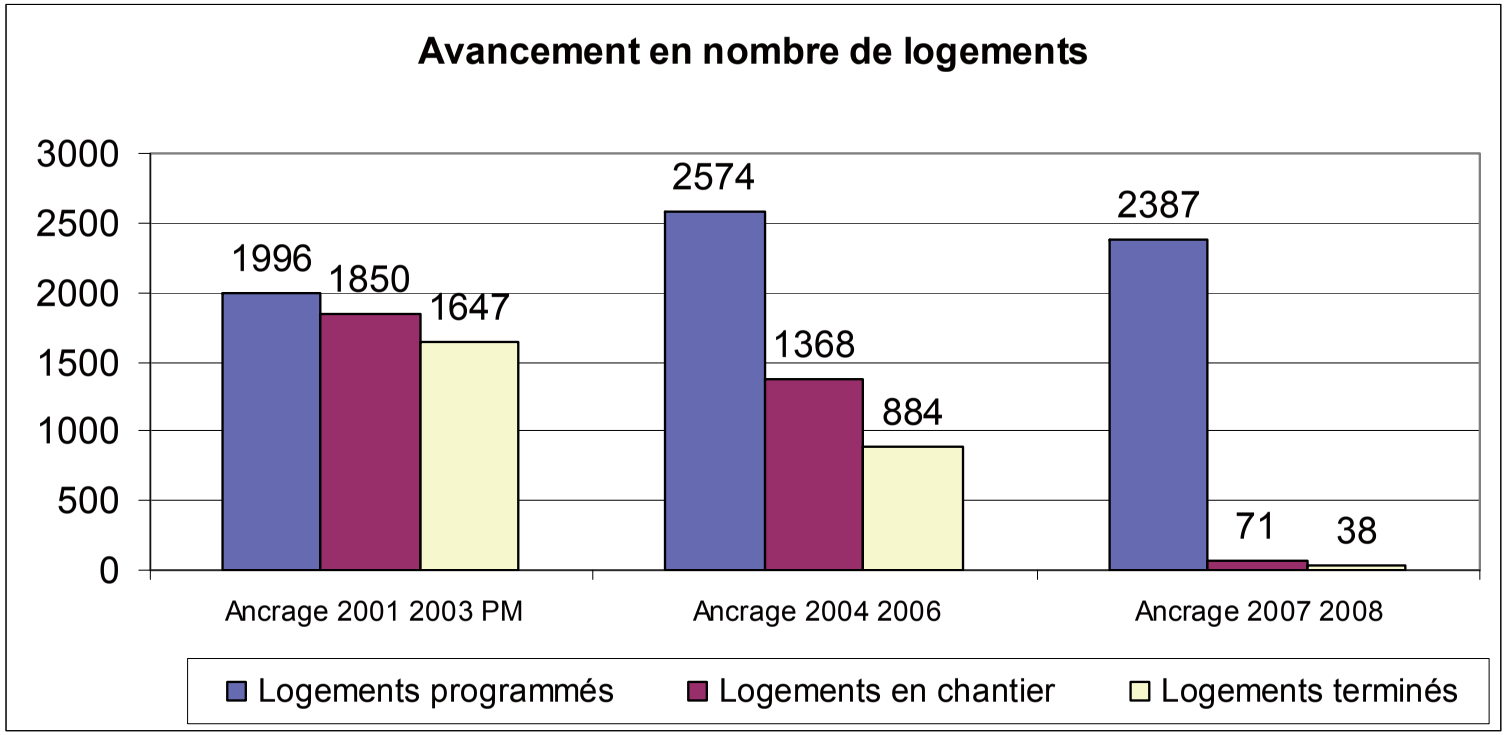
Evolution des engagements sur les marchés de création de logements et de rénovation du patrimoine approuvés par la Société wallonne du Logement (millions d'€)





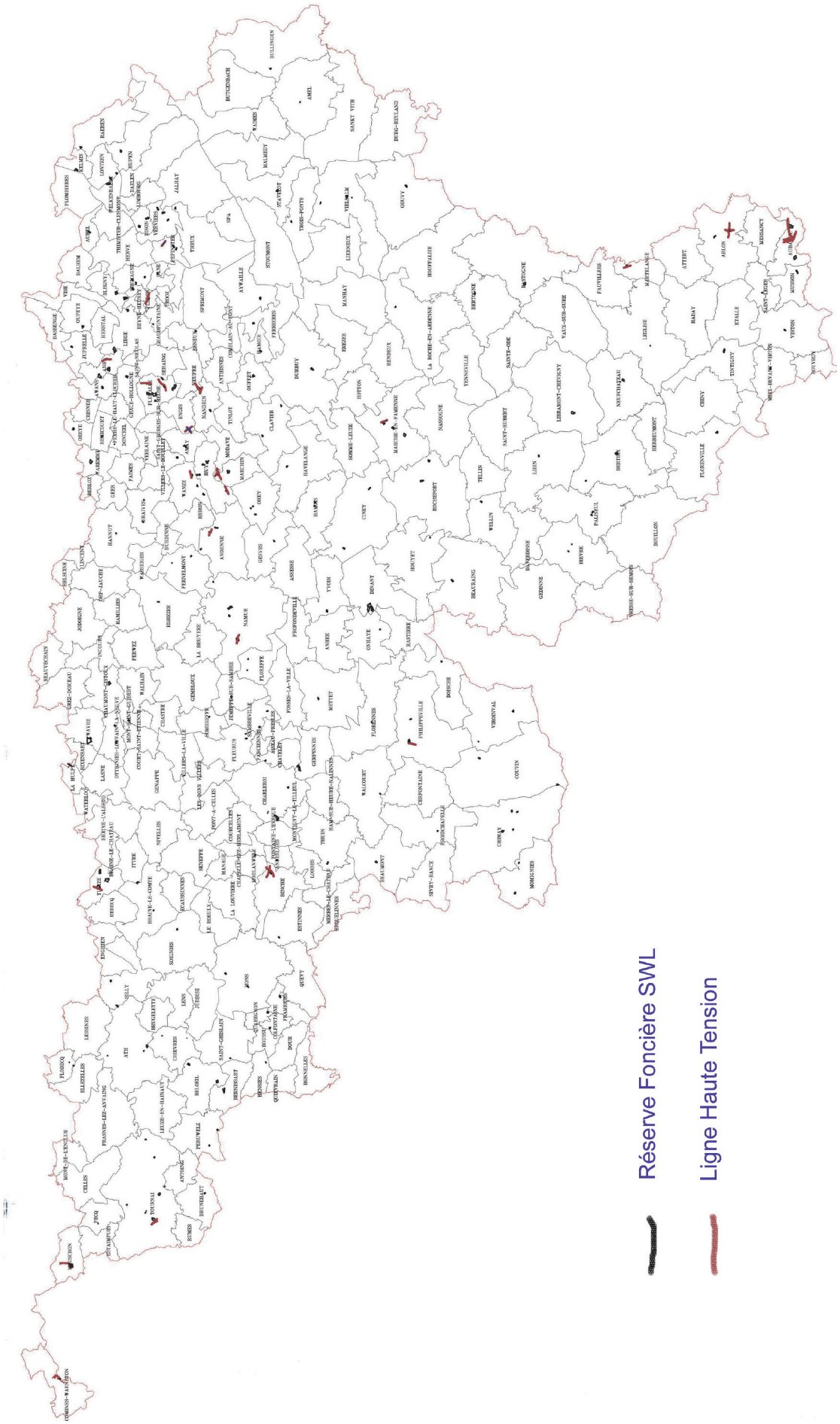
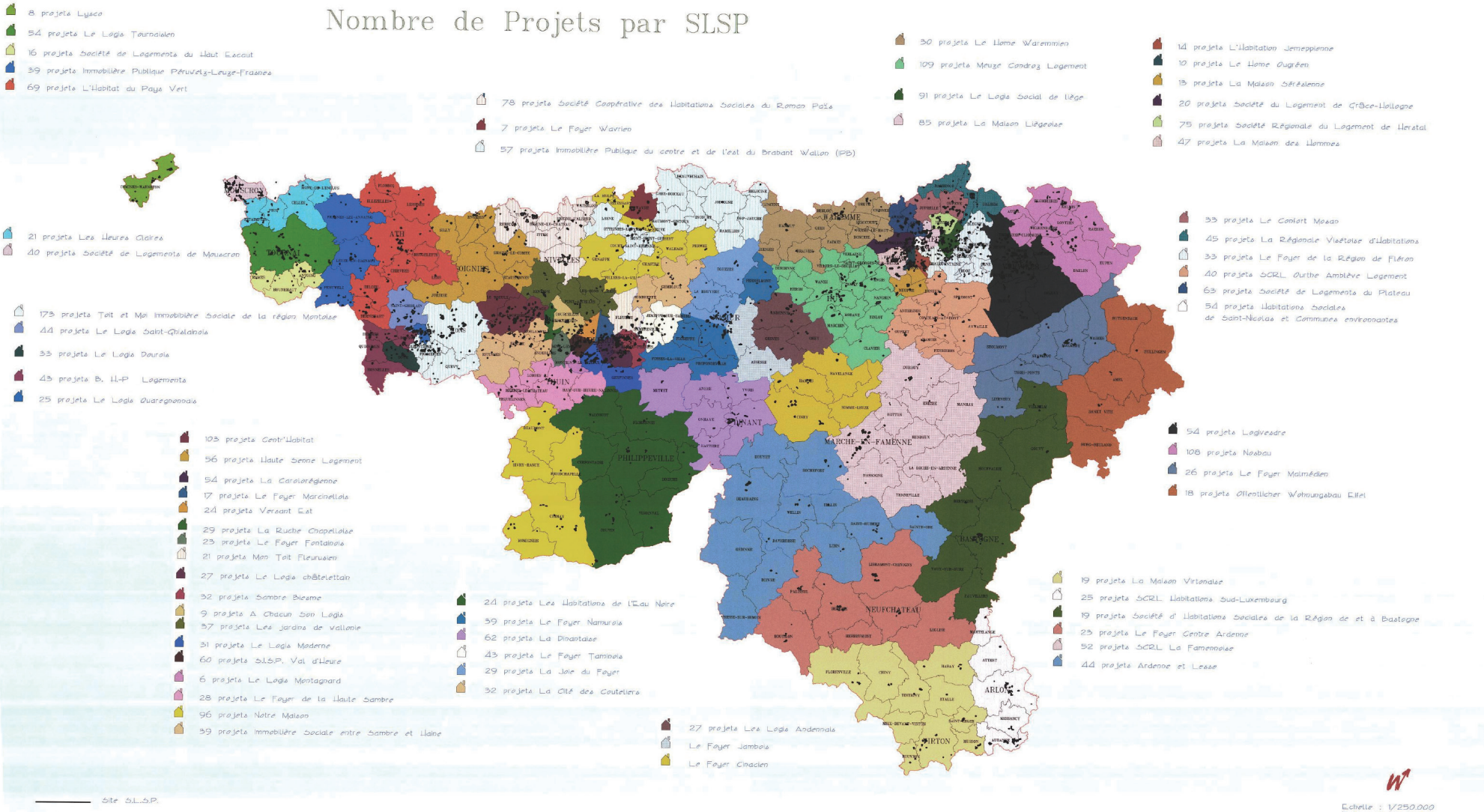
Les réponses du secteur

Les nouveaux logements dans le cadre de l'ancrage communal



Nom du Programme	Année	Montant programmé	Montant engagé	% engagé	Montant liquidé	% liquidé	Logts programmés	Logts mis en Chantier	% des logts progr.	Logts terminés	% des logts progr.
Programme exceptionnel de rénovation	2 004	270 144 991 €	229 559 654 €	85%	186 132 741 €	69%	9 554	8 764	92%	6 733	70%
Programme exceptionnel de rénovation	2 005	294 681 398 €	260 826 050 €	89%	247 631 685 €	84%	9 686	9 274	96%	8 232	85%
Programme exceptionnel de rénovation	2 006	214 159 003 €	166 565 013 €	78%	123 767 178 €	58%	7 776	6 463	83%	4 158	53%
Programme exceptionnel de rénovation	2 007	159 025 945 €	119 487 635 €	75%	55 010 634 €	35%	5 587	4 317	77%	1 320	24%
Programme exceptionnel de rénovation	2 008	114 748 563 €	29 055 733 €	25%	6 896 947 €	6%	3 743	719	19%	106	3%
Reprogrammation PEI	9 999		62 164 784 €		34 541 725 €			10 570		4 493	
TOTAL PEI 2004 - 2008 INITIAL		**1 052 759 899 €**	**867 658 869 €**	**82%**	**653 980 908 €**	**62%**	**36 346**	**40 107**	**110%**	**25 042**	**69%**
PEI subvention requalification	2 006	29 800 000 €	18 776 023 €	63%	10 868 346 €	36%	281	246	88%	100	36%
PEI Complémentaire équipements	2 008	25 000 000 €	2 315 864 €	9%	240 135 €	1%	10 810	656	6%	198	2%
PEI Complémentaire panneaux photo voltaïque.	2 008	3 000 000 €	0 €	0%	0 €	0%					
PEI Complémentaire remplacement. chauffage. électrique.	2 008	27 103 000 €	5 341 511 €	20%	1 285 820 €	5%	3 502	521	15%	22	1%
PEI Complémentaire rénovation	2 008	40 208 400 €	9 627 968 €	24%	670 175 €	2%	7 409	1 075	15%	143	2%
PEI complémentaire remplacement chauffage. col.	2 009	15 000 000 €	670 843 €	4%	233 792 €	2%	5 096	138	3%	0	0%
TOTAL PEI (programme, complémentaires 2008 et 2009		**1 192 871 299 €**	**904 391 077 €**	**76%**	**667 279 177 €**	**56%**	**63 444**	**42 743**	**67%**	**25 505**	**40%**

ANNEXE 6



Nombre de Projets par SLSP