



**AVANT-PROJET DE DECRET  
RASSEMBLEMENT AU SEIN D'UN SEUL ORGANISME DES MISSIONS  
DEVOLUES JUSQU'ICI A LA SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT,  
LA SOCIETE WALLONNE DE CREDIT SOCIAL  
ET LE CENTRE D'ETUDE EN HABITAT DURABLE  
Première lecture**

***Avis du Conseil d'Administration du 15 janvier 2019***

**SYNTHESE**

S'appuyant sur la déclaration de politique régionale, le Gouvernement a adopté en première lecture, l'avant-projet de décret relatif au rassemblement au sein d'un seul organisme (l'Agence wallonne de l'Habitation durable) des missions dévolues jusqu'ici à la Société wallonne du logement (SWL), à la Société wallonne de crédit social (SWCS) et du Centre d'étude en Habitat durable (CEHD).

Au travers de cette réforme, le Gouvernement entend poursuivre « *trois objectifs : une lisibilité maximale du secteur du logement ; une gouvernance efficace sur ce secteur ; une efficience des moyens existants tant humains, financiers que techniques* »<sup>1</sup>. Ce décret entrerait en vigueur au plus tard le 30 juin 2019, sous réserve de certaines dispositions transitoires.

Bien que n'ayant pas été consultés, nous proposons un avis d'initiative sur cet avant-projet de décret compte tenu de la réforme de grande ampleur qu'il préfigure et de son impact certain sur les acteurs locaux du logement.

Les **objectifs poursuivis par la réforme sont louables** et doivent pouvoir guider une réforme globale du secteur public du logement. Toutefois, la réforme envisagée suscite d'**importantes interrogations quant à sa cohérence. Nous déplorons l'absence d'analyse globale et concertée avec les acteurs publics du logement**, en ce compris l'Union des Villes et Communes de Wallonie, permettant d'asseoir les fondements et orientations indispensables à toute réforme d'une telle envergure. **L'Union des Villes et Communes de Wallonie se tient à la disposition du Gouvernement wallon pour mener ensemble une réflexion constructive sur cette réforme globale, dans le cadre d'une réelle concertation préalable à toute adoption législative.**

L'atteinte des objectifs d'efficacité et d'amélioration de la lisibilité pour le citoyen nous paraissent par ailleurs incertaine notamment dû au maintien de deux organismes pour le crédit social ou encore l'absence de précision quant aux synergies entre cette future Agence et les services de la DGO4. De même, les spécificités propres à chacune des structures régionales existantes et la diversité des approches qu'elles ont développées au service des citoyens doivent pouvoir être préservées.

L'Union tient à souligner la **pertinence des missions de chacun des trois organismes** existants qui seraient intégrés dans la future Agence wallonne de l'Habitation durable. Elle insiste pour que des **garanties claires existent quant à l'efficacité du nouvel organisme et, notamment, le**

<sup>1</sup> Note au Gouvernement, p. 4.

***maintien et le développement de la qualité des services et de l'expertise mis actuellement à disposition des opérateurs immobiliers, en ce compris durant la phase de transition.***

Enfin, la note au Gouvernement fait mention d'une « réorganisation de chaque opérateur sur lequel l'Agence a la tutelle ». ***L'ancrage local, la connaissance du terrain et la maîtrise du territoire dont disposent les SLSP rendent inopérantes certaines hypothèses d'économie d'échelle et d'efficacité de fusions entre sociétés.*** Seul le développement de synergies, de mutualisation de ressources et de fusions décidées localement et basées sur un renforcement de la structuration locale ou supra locale peut s'avérer légitime et efficient.

## **Avant-projet de décret**

S'appuyant sur la déclaration de politique régionale, le Gouvernement a adopté en première lecture, le 8 novembre 2018, l'avant-projet de décret relatif au rassemblement au sein d'un seul organisme des missions dévolues jusqu'ici à la Société wallonne du logement (SWL), à la Société wallonne de crédit social (SWCS) et du Centre d'étude en Habitat durable (CEHD).

Cet avant-projet entend répondre aux constats, établis par le Gouvernement, qui conduiraient d'après lui à « *une perte d'efficacité et un envol des coûts que la Région doit supporter* »<sup>2</sup>. Parmi ceux-ci, citons :

- une duplication des services « support » dans les 3 organismes faitiers (SWL, SWCS, FLW) et, dans une moindre mesure, du CEHD ;
- la nécessité actuelle pour la Région de garantir les emprunts de ces 3 organismes ;
- l'impossibilité de valoriser les liquidités de remboursements anticipés des crédits hypothécaires sociaux, lesquels pourraient servir d'avance aux SLSP pour la création de logements ou la rénovation de leur parc.

Au travers de cette réforme, le Gouvernement entend poursuivre « *trois objectifs* :

- *une lisibilité maximale du secteur du logement ;*
- *une gouvernance efficace sur ce secteur ;*
- *une efficacité des moyens existants tant humains, financiers que techniques, en s'appuyant également sur la création de partenariats public-privé via la définition d'une politique de logement intégrée* »<sup>3</sup>.

Partant de ces constats et objectifs, l'avant-projet de décret propose la mise en place d'une nouvelle structure, appelée « *Agence wallonne de l'Habitation durable* » et rassemblant la SWL, la SWCS et le CEHD. Notons que le Fonds du logement des familles nombreuses (FLW), acteur majeur du crédit social en Wallonie, n'est pas directement visé par la réforme bien que la note au Gouvernement y fasse largement référence. L'intention du Gouvernement est de développer des synergies avec le FLW (harmonisation des missions, contrôle des subventions et redéfinition de la tutelle du FLW sur les organismes à finalité sociale).

L'ambition du Gouvernement est d'adopter cette réforme au premier trimestre 2019. Le décret entrerait en vigueur au plus tard le 30 juin 2019, sous réserve de certaines dispositions transitoires.

On relèvera en outre que la note au Gouvernement signale que l'Agence nouvellement constituée devra proposer au prochain Gouvernement un programme de réorganisation de chaque opérateur sur lequel elle a la tutelle, en premier lieu les SLSP. La note au Gouvernement estime à cet égard que « *les SLSP reproduisent les doublons constatés dans les faitières à une autre échelle, certaines n'ont pas la taille suffisante pour les projets d'envergure* ».

---

<sup>2</sup> Note au Gouvernement, p. 2.

<sup>3</sup> Note au Gouvernement, p. 4.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie n'a pas été consultée sur cet avant-projet de décret, ni au préalable, ni dans le cadre de la fonction consultative. Bien que cette réforme ne concerne directement que les acteurs régionaux, elle a un impact certain sur les acteurs locaux du logement, en particulier les SLSP, et préfigure une réforme de grande ampleur. Nous proposons donc d'émettre un avis d'initiative.

## Proposition d'avis d'initiative

La volonté d'assurer une meilleure cohérence, une gouvernance efficace et une efficacité des moyens sont des objectifs louables auxquelles l'Union des Villes et Communes peut souscrire. **Une réforme globale du secteur doit pouvoir être envisagée au regard de ces objectifs afin d'améliorer l'efficacité du secteur**, tant pour les opérateurs publics que pour les citoyens qui y ont ou pourraient un jour y avoir recours.

Cet avant-projet de décret et son adoption en première lecture suscitent d'**importantes interrogations quant à sa cohérence**. En effet, la réforme se concentre sur les opérateurs régionaux mais amorce une réforme au niveau des acteurs locaux. Elle constitue un premier pas vers une modification substantielle de l'organisation du secteur public du logement en Wallonie. Or, une telle réforme, aux enjeux et impacts si importants, nécessite au préalable une vision globale et concertée avec l'ensemble des acteurs publics du logement.

Cette concertation doit avoir pour objectif de dresser un état des lieux exhaustif et de relever les opportunités et menaces de chacune des options envisagées. Elle implique également d'évaluer leurs impacts tant sur les opérateurs publics existants que sur les citoyens. La réussite d'une telle réforme et son adéquation avec l'intérêt général dépendent de manière fondamentale de l'existence d'un diagnostic global, transversal et pertinent, s'opposant à toute décision précipitée.

**Nous déplorons que le Gouvernement n'ait pas opéré une analyse globale et concertée avec le secteur public du logement permettant d'asseoir les fondements et orientations indispensables à toute réforme d'une telle envergure.** Cette analyse doit être réalisée au préalable et en concertation avec tous les acteurs concernés, en ce compris ceux représentés par l'Union des Villes et Communes de Wallonie. De même, nous regrettons l'absence de demande d'avis officiel sur cet avant-projet de décret, adopté en première lecture, dans le cadre de la fonction consultative. **L'Union des Villes et Communes de Wallonie se tient à la disposition du Gouvernement wallon pour mener ensemble une réflexion constructive sur cette réforme globale, dans le cadre d'une réelle concertation menée préalablement à toute réforme législative.**

L'atteinte des objectifs d'efficacité et d'amélioration de la lisibilité pour le citoyen nous paraît en l'état incertain notamment dû au maintien de deux organismes en charge du crédit social ou encore l'absence de précision quant aux synergies entre cette future Agence et les services de la DGO4. De même, les spécificités propres à chacune des structures régionales existantes et la diversité des approches qu'elles ont développées au service des citoyens doivent pouvoir être préservées.

L'Union tient par ailleurs à souligner la pertinence des missions de chacun des trois organismes existants qui seraient intégrés dans la future Agence wallonne de l'Habitation durable.

En ce qui concerne la SWL, celle-ci a notamment pour mission d'assurer une « *assistance technique, juridique et financière* » aux pouvoirs locaux, SLSP et RCA. Pour la mise en œuvre des projets immobiliers, la SWL est tenue de remettre un avis technique et juridique sur demande écrite de l'opérateur local<sup>4</sup>. Une expertise régionale, développée par la SWL, existe d'ores et déjà. Elle mériterait cependant d'être amplifiée, consolidée et accompagnée de moyens financiers et législatifs pour faciliter le développement de projets immobiliers d'envergure et/ou innovants. Le

---

<sup>4</sup> CWLHD, art. 88, par.3, al.1<sup>er</sup>

rassemblement de la SWL, du CEHD et de la SWCS ***nécessite des garanties claires quant à l'efficacité du nouvel organisme et, notamment, le maintien et le développement de la qualité des services et de l'expertise mis actuellement à disposition des opérateurs immobiliers, en ce compris durant la phase de transition.***

Le travail réalisé par le CEHD doit également être souligné. Celui-ci met à disposition des acteurs, décideurs et citoyens, de nombreux outils permettant une meilleure connaissance du secteur du logement. Il permet également d'évaluer et de consolider certaines options politiques envisagées en matière de logement (calcul du loyer social notamment). L'avant-projet de décret prévoit d'ailleurs d'intégrer un représentant de l'Union des Villes et Communes de Wallonie dans le Comité d'accompagnement chargé de la définition des orientations générales et de l'évaluation des travaux du futur Centre de recherche et d'expertise en habitat durable. Cette modification est à saluer positivement en ce qu'elle permettra d'appuyer davantage les travaux du Centre et de l'éclairer sur une réalité de terrain complexe et parfois difficilement appréhendable.

Quant à la SWCS, sa mission à caractère sociale renforce le droit à un logement décent. Elle octroie des prêts hypothécaires sociaux aux particuliers pour l'acquisition, la construction et la rénovation de leurs logements ainsi que la réalisation de travaux économiseurs d'énergie. Au travers des guichets du crédit social, elle assure un accompagnement du candidat emprunteur en vue notamment de prévenir tout risque de surendettement. Cette mission à vocation sociale doit être préservée.

Enfin, la note au Gouvernement fait mention d'une « *réorganisation de chaque opérateur sur lequel l'Agence a la tutelle* », partant notamment du constat que certaines SLSP ne disposent pas d'une taille suffisante pour mener des projets d'envergure. Cette affirmation est inexacte par rapport à l'expertise et aux projets développés par les sociétés de logement, quelle que soit l'ampleur de leur parc, consolidés par la mission d'assistance de la SWL énoncée ci-dessus. ***L'ancrage local, la connaissance du terrain et la maîtrise du territoire dont disposent les SLSP rendent inopérantes certaines hypothèses d'économie d'échelle et d'efficience de fusions entre sociétés.*** Seul le développement de synergies, de mutualisation de ressources et de fusions décidées localement et basées sur un renforcement de la structuration locale ou supra locale peut s'avérer légitime et efficient.

APO/16.1.2019/cvd