



AVANT-PROJET DE DECRET FONDS D'INVESTISSEMENT POUR LE LOGEMENT PUBLIC

Première lecture

Avis du Conseil d'administration du 7 mars 2017

SYNTHESE

Le Gouvernement wallon a adopté, en première lecture, l'avant-projet de décret réformant le mécanisme d'ancrage communal et les sanctions y liées.

Fonds d'investissement pour le logement public (ci-après : FILP)

Il est proposé la mise en place d'un financement par le biais d'un **droit de tirage**. La **programmation sera organisée sur 6 ans, la première portant sur les années 2019-2024 (législature communale)**. Entre l'ancrage 2014-2016 et le FILP 2019-2024, seul un financement alternatif de 80 millions serait mis en place (modalités inconnues à ce stade), ce qui est à déplorer.

Sur le principe, le financement via un droit de tirage est à souligner positivement. On relèvera toutefois principalement que :

- Pour la période 2019-2024, le Gouvernement envisage de n'investir que **36.793.000 euros par an (budget inférieur à ceux prévus lors des programmes d'ancrage passés)**. **Ces moyens sont totalement insuffisants**. Ils ne répondent aucunement au besoin urgent de création massive de logements publics, d'autant que d'autres décisions du Gouvernement wallon mettent également en péril l'offre de logement public (vente forcée de logement public).

Soulignons que ce budget couvrira non seulement la construction, mais **aussi l'équipement et la rénovation lourde**. Il n'est en outre pas envisagé d'accompagner ce FILP de moyens d'investissement complémentaires pour la rénovation massive du parc de logements pourtant nécessaires pour sa remise à niveau qualitative.

- Les **opérateurs immobiliers locaux devront prendre en charge 35% du coût de la plupart des opérations**, la Région prenant à sa charge les 65% restants. Des dérogations sont possibles, sur demande motivée et moyennant autorisation. Dans certains cas, ce taux d'intervention régional est donc moins élevé que celui actuellement en vigueur (équipements,...). Or, les recettes actuelles (loyers, subsides,...) ne permettent pas aux sociétés d'assurer le maintien en bon état de leur parc de logement et son développement. La **réponse au besoin d'équilibre financier du secteur est donc insatisfaisante et n'augure pas une amélioration de la situation économique fragile des sociétés de logement**. D'autres décisions prises par le Gouvernement wallon y contreviennent également (absence de réforme du calcul de loyer, assouplissement des règles en matière de surloyer).
- Le **budget régional est réparti par entité communale, en fonction de la part des montants attribués sur le territoire communal**, par rapport au montant total régional attribué, dans le cadre des **programmes d'ancrage depuis 2007**, du programme **PEI** et du programme **PIVERT**. Cette première répartition est essentielle et guidera les suivantes. **Ces**

critères sont inacceptables. Il crée une discrimination pérenne entre territoires communaux et une aggravation des disparités entre les opérateurs : plus le territoire communal a bénéficié par le passé de subsides à la création de nouveaux logements publics ou à la rénovation du parc existant, plus il en bénéficiera à l'avenir. Il génère en outre des écarts importants entre pouvoirs locaux et pose également la question de l'atteinte de l'objectif régional de 10% de logement public par commune.

En lieu et place de ces critères, il nous paraît opportun de tenir compte, pour la rénovation de logements existants, du **nombre de logements publics déjà rénovés**, de l'**âge du patrimoine des logements publics** et de la **répartition entre les maisons et appartements** au sein de ce même parc. Pour la création de nouveaux logements, le **nombre de candidats-locataires en attente d'un logement** ainsi que les **objectifs régionaux et locaux en matière de développement du parc de logement public** pourraient fonder la méthode de répartition du budget.

Dans l'hypothèse où un budget dépassant le montant de 36.793.000 euros par an serait consacré au FILP, le solde dépassant ce budget serait réparti selon une autre méthode. Cette hypothèse n'est toutefois pas envisagée avant la programmation 2025-2031. **Enfin, chaque entité communale aurait au minimum 100.000 euros pour l'ensemble de la programmation de 6 ans**, montant qui paraît très faible dès lors que cette enveloppe doit couvrir l'acquisition du foncier, la construction, l'équipement, etc.

- La **commune doit déléguer au moins 80% de la réception du droit de tirage ainsi que la mise en œuvre du plan d'investissement (ci-après : PIL) à une ou plusieurs sociétés de logement**. Des dérogations sont possibles, sur demande motivée et après autorisation du Gouvernement. Ce système conduit à imposer aux communes qui disposent d'un faible droit de tirage de systématiquement devoir requérir une dérogation pour confier la réalisation d'une seule opération à un autre opérateur local. Un **assouplissement de cette règle doit selon nous être prévu**. De même, la possibilité d'utiliser les enveloppes financières de plusieurs communes pour mener une seule opération doit être permise.
- Le Gouvernement régional fixera des **priorités régionales et des conditions particulières en matière d'investissement** (maxima d'intervention, directive en termes de priorité d'investissement,...). Ceci fait **craindre une marge de manœuvre restreinte pour les pouvoirs locaux ainsi qu'une tutelle d'opportunité dans l'approbation des PIL, lesquelles s'avèreraient inacceptables dans un système de droit de tirage**.
- Le droit de tirage est **versé par tranches successives et de manière automatique directement aux opérateurs définis par le PIL approuvé**. Elle est **liquidée en 6 tranches, une par année (1/6^e)**. Ce système paraît opportun tout en posant la question du montant de chacune des tranches, en particulier pour les territoires communaux qui bénéficieront d'un montant faible dans le cadre du droit de tirage.
- Dès la confection du PIL, la commune et l'opérateur immobilier seront tenus d'établir un **calendrier de réalisation**. La Région contrôlera le bon respect de celui-ci, sur la base des rapports que devra lui transmettre périodiquement la commune (jusqu'à 4 rapports en 6 ans). Le dépassement de délai devra être justifié et pourra, le cas échéant, entraîner une modification du PIL (moyennant autorisation du Gouvernement) ou encore déboucher sur une sanction au Fonds des communes (v. plus loin). **Le caractère contraignant du calendrier de mise en œuvre, le besoin d'autorisation en cas de modification de ce calendrier, la nécessité de produire des rapports annuels conséquents ainsi que les contrôles intermédiaires de la Région doivent impérativement être levés**, jugés non pertinents et contradictoires au principe même du droit de tirage. Le contrôle a posteriori s'avère effectivement suffisant.
- De manière générale, **toute modification du PIL** (en ce compris du calendrier) devra d'une **demande motivée et du respect de la procédure, des conditions et des limites fixées par**

le Gouvernement wallon. Il en découlera une lourdeur administrative importante, **contraire à l'autonomie des pouvoirs locaux et à l'allègement des procédures qui doivent fonder un droit de tirage.**

Sanctions et Fonds des communes

L'avant-projet de décret réforme également le mécanisme de sanction, dont le système actuel n'a jamais trouvé à s'appliquer. Il s'agit **d'une réduction de la dotation au Fonds des communes pour les communes concernées.** Trois situations peuvent conduire à une sanction :

1. **la commune ne remet pas de PIL;**
2. **le PIL proposé par la commune n'est pas approuvé définitivement en raison de facteurs imputables à la commune;**
3. **un calendrier de réalisation des projets n'a pas été respecté, à condition que ce non-respect soit dû à des facteurs imputables à la commune ou que la commune n'ait pas remis à la Région un rapport intermédiaire sur l'état d'avancement du PIL.**

Rappelons qu'il serait inacceptable selon nous que **des communes volontaristes soient sanctionnées.** La désapprobation totale ou partielle d'un PIL, au regard d'éventuelles priorités régionales fixées par exemple par le biais d'une circulaire, ne pourrait donc conduire à des sanctions.

Le **montant maximal** de la sanction, le cas échéant annuelle, est calqué sur le montant de la tranche annuelle ou de l'inexécutée du droit de triage. Il s'agit donc de **montants bien supérieurs à ceux prévus dans l'arrêté du Gouvernement wallon de 2013.** Soulignons que cette réduction de la dotation annuelle au Fonds des communes s'ajoute à l'obligation pour la commune ou l'opérateur local de rembourser le droit de tirage perçu, mais inutilisé. La fixation de ce montant maximal est **basée sur les mêmes critères de répartition du FILP, qui nous paraissent inacceptables, inopportuns et infondés.**

Selon nous, la sanction doit impérativement tenir compte des moyens et des capacités d'action de la commune. Or, pour certaines communes, le montant maximal de la sanction pourrait dépasser celui de la dotation d'un an au Fonds des communes. De même, plus une opération contiendra un nombre important de logements, plus lourd pourra être le montant maximal de la sanction en cas de dépassement de délai. **La proportionnalité entre le montant de la sanction et l'objectif poursuivi ne nous semble dès lors pas rencontrée en l'espèce.**

Une **part du produit de ces sanctions alimentera une dotation spéciale** au Fonds des communes, spécifiquement instituée à cet effet. Ceci est à souligner positivement pour autant que cette dotation concentre bien l'ensemble du produit des sanctions perçu. Précisons par ailleurs que l'avant-projet prévoit que les communes qui franchiraient à la baisse le seuil de 10% de logements publics pourraient continuer à bénéficier de la tranche Stock durant cinq ans.

Enfin, nous insistons pour que les **droits de la défense soient garantis** et qu'**une chambre de recours, indépendante, saisie à la demande de la commune, soit instituée.** De même, l'effet incitatif de la sanction ne serait selon nous possible que moyennant une **réelle amélioration des outils à disposition des communes et des opérateurs locaux,** en particulier en matière de disponibilité foncière, de construction et de gestion de ces logements publics.

Table des matières

CONTEXTE	5
ANALYSE GLOBALE DE L'AVANT-PROJET DE DECRET	6
ANALYSE DETAILLEE	9
1. Droit de tirage et budget régional	9
2. Répartition de l'enveloppe	11
3. Opérations couvertes et taux de subvention	13
4. Procédure	15
<i>a. Notification aux communes de leur montant et des priorités régionales.</i>	15
<i>b. Rédaction par les pouvoirs locaux de leur plan d'investissement pluriannuel.</i>	17
<i>c. Transmission du PIL à la Région.</i>	19
<i>d. Approbation des PIL par la Région.</i>	20
<i>e. Libération du droit de tirage, mise en œuvre et modification du PIL.</i>	21
<i>f. Double contrôle régional : état d'avancement et utilisation de l'enveloppe.</i>	23
<i>g. Reprise de voirie.</i>	25
5. Sanctions et Fonds des communes	26
ANNEXE : SCHEMA DU FONCTIONNEMENT DU FILP	30

CONTEXTE

L'accès à un logement décent et durable est indissociable de la dignité humaine. Il est également un des principaux facteurs d'inclusion sociale. Cet accès au logement est dès lors l'objectif primordial devant servir de fondement à l'ensemble des réformes en matière de logement public. Pour rencontrer cet objectif ambitieux, une forte mobilisation et une réelle concertation de l'ensemble des pouvoirs publics, locaux et régionaux, doivent avoir lieu. Le rôle et l'implication des instances régionales (Gouvernement, SWL, DGO4, etc.) sont par ailleurs fondamentaux notamment au travers d'un soutien financier et méthodologique efficace encourageant et facilitant les politiques locales.

En Wallonie, il est fréquemment cité qu'il existe 117.000 logements publics¹ (gérés par les SLSP, les communes, les CPAS, le FWL,...) dont environ 101.000 appartiennent aux seules SLSP². Ces chiffres doivent être mis en parallèle avec le nombre de candidats-locataires en attente de l'attribution d'un logement social. Au 31 décembre 2015, ce sont plus de 38.000 ménages (soit 86.628 wallons !) qui étaient inscrits sur une liste d'attente. Comme le relève le rapport d'activités 2015 de la SWL, « *ce nombre élevé s'explique par les difficultés rencontrées par les ménages aux revenus modestes pour trouver, sur le marché privé, un logement conforme à leurs besoins et à leurs moyens, mais aussi par des évolutions sociologiques (réduction de la taille moyenne d'un ménage) et démographiques (vieillesse de la population* » (RA 2015, p.38).

En réalité, ces dernières années, le nombre de candidats-locataires n'a jamais réellement baissé et ce, malgré les politiques de création de logements publics et de captation des logements privés menées par les acteurs publics. De même, on constate que la part des ménages wallons vivant dans un logement appartenant aux SLSP n'a cessé de décroître au fil des ans, témoignant d'une diminution du taux de logement public par ménage wallon³.

Ces faits démontrent que les moyens publics mis en place ces dernières années, pour augmenter le volume de logements publics et répondre aux besoins de la population, se sont avérés insuffisants, comme n'a eu de cesse de le rappeler l'Union des Villes et Communes de Wallonie. La situation est urgente. Une ***réponse adéquate doit impérativement être apportée par la création massive de logements publics et ce afin d'octroyer un logement décent à tous les candidats-locataires, de permettre une plus grande mixité sociale au sein du parc de logements publics, d'absorber une large part de la croissance démographique et de répondre aux nouveaux besoins liés à l'évolution de la composition des ménages.***

La création massive de logements publics implique un soutien régional suffisant et efficient afin d'appuyer les opérateurs publics locaux dans leurs opérations d'extension et de rénovation de leur parc de logements publics. A ce sujet, on soulignera que, selon les projections réalisées par l'Union des Villes et Communes de Wallonie en 2015, les frais de gestion, d'entretien courant et de rénovations lourdes ne peuvent être compensés par les recettes actuellement perçues par les sociétés de logement. Aussi, le déficit moyen s'élève à plus de 115 euros par mois et par logement. ***Pour les nouveaux logements, le déficit moyen monte à 288 euros par mois et par logement. Ceci s'explique principalement par le montant des annuités de remboursement des emprunts rendus nécessaires pour couvrir la part non subsidiée de l'opération immobilière.***

¹ Chiffre estimé lors du dernier ancrage 2014-2016 et repris dans la note au Gouvernement wallon de l'avant-projet de décret.

² Au 31 décembre 2014 (rapport d'activité SWL).

³ De 6,57% en 2008 à 6,21% en 2015 (chiffre IWEPS).

En euros	Logement nouvellement construit	Logement ayant bénéficié du PEI ou du PIVERT	Logement n'ayant bénéficié ni du PEI ni du PIVERT
Loyer mensuel moyen	244,00	244,00	244,00
Recette Mensuelle	244,00	244,00	244,00
Annuité	-279,00	-98,14	-90,09
Précompte immobilier	-29,52	-29,52	-29,52
Assurance incendie	-4,24	-4,24	-4,24
Cotisation SWL	-4,58	-4,58	-4,58
Frais de gestion par logement (hors cotisation SWL)	-76,60	-76,60	-76,60
Besoin de financement pour l'entretien curatif	-27,58	-27,58	-27,58
Besoin de financement pour l'entretien préventif	-45,21	-45,21	-45,21
Provisionnement coût de la rénovation lourde	-65,34	-65,34	-65,34
Coûts mensuels	-532,07	-351,21	-343,16
Résultat mensuel	-288,07	-107,21	-99,16

Résultat mensuel moyen (toutes catégories)	- 115,91
---------------------------------------------------	-----------------

Le constat est clair. Les **sociétés font face à un équilibre financier précaire et à l'absence de capitaux suffisants qui ne leur permettent pas d'assurer la maintenance et l'extension du parc de logements publics. Il y a donc urgence** à mettre en place un ensemble de réformes structurelles (taux et conditions de subventionnement, calcul du loyer, attribution, etc.) ayant pour objectif d'assurer l'équilibre financier des SLSP et ainsi de mettre à disposition des ménages des logements décents, entretenus correctement et faisant l'objet des rénovations périodiques nécessaires, le tout dans des conditions financières acceptables.

Enfin, si la vocation sociale est au cœur des missions des sociétés de logement de service public et, plus largement, des opérateurs publics locaux, on soulignera que ceux-ci ont un rôle indéniable sur le plan économique. Outre les emplois directs au sein de ces structures, les investissements consentis dans le secteur du logement public ont un impact positif certain sur l'économie wallonne tant en termes de construction et de rénovation que d'entretien. Aussi, selon une étude récente de la VUB, 100 millions d'euros investis dans la construction génèrent à court terme:

- 87,64 millions d'euros de valeur ajoutée ;
- 1.200 équivalents temps-plein ;
- 19,4 millions d'euros d'investissement supplémentaire ;
- 18,34 millions d'euros de rentrées publiques⁴.

L'effet d'un tel investissement se poursuit, en moyenne, sur douze trimestres. Il peut être maintenu à long terme pour autant qu'il soit investi de manière constante et régulière, l'irrégularité des investissements en travaux publics ayant tendance à casser l'effet multiplicateur.

Soutenir le logement public, c'est donc avoir un impact durable et positif sur l'économie, essentiellement locale, et sur l'emploi. C'est aussi contribuer à soutenir le développement de nouveaux produits et filières pour rencontrer les exigences de performance énergétique notamment.

ANALYSE GLOBALE DE L'AVANT-PROJET DE DECRET

Le 22 décembre 2016, le Gouvernement wallon a adopté, en première lecture, l'avant-projet de décret modifiant diverses dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable relatives au financement du logement public et diverses dispositions du Code de la démocratie locale et de la décentralisation. Cet avant-projet prévoit le nouveau mécanisme de financement de la création de logements publics ainsi que les sanctions qui y seront liées. Ce Fonds d'investissement pour le

⁴ Etude de la VUB visant à évaluer la contribution du secteur de la construction sur l'économie locale d'E. Haezendonck, A. Verbeke, M. Dooms et S. De Schepper, et citée dans *Rapport annuel*, ADEB-VBA, 2014, p.8 et s.

logement public (ci-après : FILP) remplacera donc le mécanisme d'ancrage tel que nous le connaissons actuellement.

Avant d'examiner plus en détail l'avant-projet de décret, il convient de s'interroger sur l'adéquation de cet avant-projet avec le besoin urgent d'une réforme profonde du système de financement des opérations immobilières, pour faire face au contexte et constats susmentionnés. Force est de constater que la **réponse apportée par le Gouvernement wallon au besoin d'investissement massif pour accroître le parc de logement public et assurer de manière pérenne l'équilibre financier du secteur est largement insatisfaisante.**

1. Tout d'abord, précisons que le Gouvernement prévoit de n'investir, sur la période 2019-2024, soit lors de la première programmation du FILP, **que 36.793.000 euros par an. Soit un montant nettement inférieur aux budgets alloués dans le cadre des derniers programmes d'ancrage.** Ainsi, le programme d'ancrage 2014-2016 prévoyait l'engagement d'un budget de 219 millions d'euros sur 3 ans. L'avant-projet prévoit un budget similaire (220 millions d'euros), mais réparti cette fois sur 6 années. Si ce budget d'engagement ne prenait pas en compte la non-réalisation de certains projets, les crédits de liquidation apparaissent, en rythme annuel, plus faibles de 20 à 40% par rapport aux montants annoncés. Le Gouvernement wallon justifie cette diminution par l'apurement de l'encours qui serait nécessaire dans le cadre du passage à un droit de tirage. Il apparaît toutefois que l'encours sera pris en charge par des financements alternatifs.

Les budgets passés dévolus à l'ancrage, plus importants que ceux prévus dans le cadre du FILP, étaient déjà insuffisants pour endiguer le manque de logement public. Avec 36.793.000 euros par an, il y a fort à parier que le gouffre entre les besoins en termes de logement public et l'offre ne va que s'accroître au détriment de l'intérêt public et des besoins essentiels des ménages les plus précaires.

Précisons que la mise en place du FILP sera calquée sur la durée d'une législature communale. La première programmation débutera donc en 2019. Entre l'ancrage 2014-2016 et le FILP 2019-2024, un financement alternatif de 80 millions serait mis en place. Rappelons à ce sujet, que **l'objectif fixé dans la DPR 2014-2019 est de créer 6.000 nouveaux logements en l'espace d'une législature.** L'Union des Villes et Communes de Wallonie restera attentive au respect de cet engagement par le Gouvernement wallon et rappelle que, selon elle, cette augmentation doit porter sur la période 2014-2019 et s'entendre comme une augmentation nette, déduction faite notamment des ventes de logements publics existants.

On précisera en outre que ce budget de 36.793.000 euros inclut dorénavant les aides aux travaux d'équipement (voirie, égout,...).

Notons enfin que la note au Gouvernement wallon n'aborde pas le contenu du projet de mobilisation de l'épargne privée, ce qui empêche de mesurer l'impact exact du financement global et futur du secteur du logement public.

2. La **réponse au besoin d'équilibre financier du secteur est également insatisfaisante. En effet, le Gouvernement table sur une participation financière des opérateurs immobiliers locaux à hauteur de 35% en ce qui concerne les acquisitions, la construction et les travaux d'équipements.** Les 65% restants seraient pris en charge par la Région. Notons que des dérogations seront possibles, sur demande motivée et circonstanciée de la commune et moyennant une autorisation du Gouvernement wallon.

Actuellement, l'aide régionale à la création de logements est un montant fixe qui correspond à 65% du coût maximum autorisé par logement. L'intervention régionale peut donc *in fine* avoir un taux supérieur en fonction du coût final de l'opération. En outre, la majorité des équipements réalisés sont subsidiés à plus de 65%, la SWL prenant parfois à

charge la totalité des coûts. Précisons par ailleurs que, dans certains cas, les subsides sont de 60% (acquisition, certains équipements,...).

Alors que le niveau d'intervention actuel de la Wallonie ne permet pas d'assurer un équilibre financier global pour l'opérateur immobilier, la fixation d'un taux linéaire à 65% n'augure aucune amélioration de la situation économique fragile des sociétés de logement. Elle obère ainsi leur capacité à envisager une saine maintenance et une extension de leur parc de logement public afin de répondre aux besoins légitimes de leurs locataires et de la population.

3. Enfin, on insistera sur la nécessité d'envisager cette réforme au regard de certaines décisions déjà prises par le Gouvernement wallon. En effet, cet avant-projet de décret aborde un pan essentiel du financement du secteur du logement public en Wallonie. D'autres décisions nous paraissent indissociablement y être liées et conviennent dès lors d'être rappelées.
 - a. **L'abandon par le Gouvernement wallon de toute réforme du calcul du loyer social** qui aurait permis *in fine* une augmentation des recettes globales des sociétés, tout en **respectant la situation socio-économique fragile des locataires**. Pensons notamment à une meilleure prise en compte de la performance énergétique des logements rénovés ou récents (**loyer chaud**). Revendiquée par l'Union des Villes et Communes de Wallonie, cette réforme, pour peu qu'elle s'applique à l'ensemble des baux, contribuerait à une meilleure équité entre les locataires et une plus grande simplification administrative⁵.

Une **réflexion sur la révision du mécanisme de plafonnement des loyers**, dans le strict respect de la situation précaire des locataires, a également été écartée par le Gouvernement wallon. Or, des trois régions du pays, la Wallonie est celle dont le mécanisme de plafonnement des loyers limite le plus fortement tout impact d'une méthode de calcul des loyers. Rappelons qu'en règle générale, la réglementation wallonne plafonne les loyers, hors abattement lié aux enfants à charge et personnes handicapées, à 20 % des revenus du locataire, alors que, par exemple, pour les logements pris en gestion avec le soutien de la Wallonie, les loyers sont plafonnés à 20% ou 30% des revenus nets mensuels, augmentés des allocations familiales. A Bruxelles, le plafond est fixé à 20 ou 22% des revenus, sous certaines conditions (acceptation des propositions de mutation,...)⁶. En Flandre, la méthode de calcul aboutit à un loyer de 21,8% des revenus, avec d'éventuelles corrections à la hausse ou à la baisse (correction énergétique, réductions patrimoniale et familiale)⁷.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie ne peut que regretter l'absence de volonté régionale de mettre en place une réforme du loyer social, au préjudice d'une amélioration des finances des sociétés de logement public et *in fine* de la gestion et de l'entretien des logements mis à disposition de leurs locataires.

- b. La **révision du mécanisme de surloyer qui emporte des critères de proportionnalité plus souples et des montants de suppléments de loyer moindres**. Cette décision fait suite à l'arrêt du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015. Pour pallier la diminution de recettes qu'engendre cette décision sur les finances des SLSP, le Gouvernement a affirmé sa volonté de leur octroyer une compensation, via une intervention régionale annuelle complémentaire à la SWL, permettant d'assurer la neutralité budgétaire des SLSP. Cette compensation est estimée à 10 millions d'euros par an.

⁵ V. avis CA du 25.11.2014.

⁶ A. G. R. Brux.- Cap. 26.9.1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, art. 61.

⁷ A.G.FI. 12.10.2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, art. 46 et s.

Même si ces diminutions de recettes sont compensées par l'autorité régionale, ce qui permet de rencontrer le besoin de neutralité budgétaire demandé par l'Union des Villes et Communes de Wallonie, il demeure **interpellant d'opter pour un assouplissement du mécanisme de suppléments de loyer alors que ce dispositif, prévu par l'arrêté du 6 septembre 2007, était bien assimilé par les locataires concernés. Le maintien des règles de l'arrêté du 6 septembre 2007 aurait permis d'allouer le montant prévu pour la compensation régionale annuelle à d'autres pans de la politique de logements publics**, pouvant ainsi profiter à l'ensemble des locataires, tout en respectant leur situation socio-économique fragile.

- c. La **volonté du Gouvernement wallon de mettre en place un mécanisme de vente forcée**, tel que prévu dans l'avant-projet de décret adopté en deuxième lecture. Comme développé dans l'avis de notre Conseil d'administration du 1^{er} février 2017, le risque existe d'une diminution nette et non maîtrisée du nombre de logements publics existant en Wallonie.

Un programme d'investissement prévoyant la construction massive de logements publics devrait obligatoirement pallier cette baisse du parc de logements publics.

Par conséquent, si la Wallonie est effectivement contrainte par les normes comptables européennes, force est de constater que, dans les limites de celles-ci, le Gouvernement wallon a posé des choix qui nous paraissent contradictoires, d'une part à la volonté affichée d'assurer un accroissement du parc de logement public et d'autre part au besoin urgent d'améliorer la situation financière du secteur. Le premier des choix posés, en l'espèce, est la part du budget régional alloué à la politique du logement public.

Soulignons toutefois qu'**une série de décisions constitue selon nous un pas dans la bonne direction.** Pensons à **l'avant-projet d'arrêté « locatif » qui devrait permettre l'ouverture du logement public à d'autres catégories de revenus.** De même la **réaffectation des montants inexécutés du FILP au Fonds régional de solidarité** peut s'avérer intéressante, à condition qu'une réflexion plus globale, menée en concertation avec les SLSP, ait lieu afin d'identifier et d'évaluer l'ensemble des critères opportuns pouvant concourir à un nouveau mécanisme de solidarité (critères liés à la gestion, aux caractéristiques du parc immobilier, etc.).

Enfin, l'Union des Villes et Commune de Wallonie tient à rappeler sa volonté d'être associée à la fixation des conditions du futur projet de mobilisation de l'épargne privée, en particulier en ce qui concerne l'utilisation des montants mobilisés et l'équilibre financier des opérations menées par les SLSP et les pouvoirs locaux. Rappelons que, sur le principe, le secteur est favorable à des mécanismes de captation de l'épargne privée.

ANALYSE DETAILLEE

1. Droit de tirage et budget régional

Comme annoncé de longue date, le Gouvernement wallon entend, au travers de cet avant-projet de décret, mettre en place un financement régional des opérations, par le biais d'un **droit de tirage**. Les objectifs annoncés de cette réforme sont la simplification administrative, la création de logements publics, la promotion du rôle d'opérateur immobilier des SLSP, la lutte contre le dumping social et l'accès au logement public pour les ménages de catégorie 1 et 2 (note au G.W., p.12 et 13).

Cette nouvelle forme de financement implique une programmation pluriannuelle organisée sur la durée d'une mandature communale. Cette **programmation sera organisée sur 6 ans ; la première portant sur les années 2019-2024.** Un **budget minimum de 36.793.000 euros par an,**

indexé, sera consacré au FILP. Selon la note au Gouvernement, la première programmation ne devrait pas dépasser ce montant.

Comme précisé ci-dessus, **jusqu'en 2019, aucun programme « d'ancrage » ne sera prévu.** Toutefois, le Gouvernement wallon annonce qu'une **enveloppe de 80 millions d'euros de financement alternatif sera consacrée dans l'intervalle** pour la mise en œuvre de projet de développement du logement public. Cette enveloppe sera affectée comme suit:

- 40 millions d'euros, destinés à des opérations visant la construction de logements publics (ensembles de plus de 10 logements) non encore subsidiés mais pour lesquels la phase d'étude ou de permis a déjà été significativement réalisée, voire totalement réalisée ;
- 5 millions d'euros pour une expérience pilote de création de logements « conteneurs » ;
- 35 millions d'euros consacrés à du financement alternatif :
 - o pour les communes volontaristes présentant un taux de logement public sensiblement inférieur à la moyenne wallonne ;
 - o pour les SLSP procédant à la vente de logements publics, à des locataires en place, en vue de leur permettre de construire des logements neufs ;
 - o pour les SLSP souhaitant construire des logements publics « étudiants » ;
 - o pour des travaux concourant à la performance énergétique des logements publics.

Les fixations des modalités et appels à projets pour ce financement alternatif auront en principe lieu ces prochains mois.

Qu'en penser ?

Tout d'abord, comme l'avait déjà relevé l'Union des Villes et Communes de Wallonie, concernant la note d'orientation, **« l'évolution du mécanisme de financement vers un droit de tirage est accueillie, sur le principe, positivement. En effet, elle concourt à une simplification administrative et permet, de par la prévisibilité du financement qu'elle entraîne, une programmation à moyen et long termes des investissements »** (C.A., 13.10.2015). Il importe toutefois que ce droit de tirage soit mis en place de manière efficace, en levant toute lourdeur administrative ou tutelle d'opportunité et en facilitant réellement la concrétisation des projets (v. plus loin : point 4 « Procédure »).

L'Union des Villes et Communes de Wallonie **souligne également positivement la décision prise de consacrer une enveloppe financière par bénéficiaire** et non un nombre de logements à construire tel que c'est le cas actuellement.

Quant au **montant de l'enveloppe et à l'absence de programmation avant 2019, nous déplorons fermement ceux-ci. Combinés à d'autres décisions du Gouvernement wallon, ils ne concourent pas à apporter une réponse adéquate au besoin urgent en matière de logement public.**

Alors que le Gouvernement wallon s'est fixé un objectif de créer 6.000 logements publics en l'espace d'une législature de 5 ans, la **fixation d'un budget minimum de 220 millions d'euros en 6 ans, soit l'équivalent de 2.200 nouveaux logements⁸, manque clairement d'ambition pour l'avenir.** Il conviendrait, nous semble-t-il, d'**augmenter ce budget minimum afin de pérenniser l'ambition qu'a la Wallonie en matière de logement public.** Pour le surplus, nous renvoyons à ce qui a été développé précédemment (v. plus haut : « analyse globale de l'avant-projet de décret »).

Concernant le **financement alternatif de 80 millions d'euros, l'Union des Villes et Communes de Wallonie insiste pour que cette enveloppe soit dévolue de manière transparente, selon des critères objectifs et suivant des conditions et procédures simplifiées et efficaces.** Au-

⁸ En tenant compte du montant de 100.000 euros correspondant au subside de 65% considéré comme « *suffisant pour, au minimum, permettre la création d'un logement de type « moyen » par commune* », d'après la note au Gouvernement wallon (p.20).

delà d'un soutien financier satisfaisant, un accompagnement adéquat des opérateurs locaux par les entités régionales (DGO4, SWL,...) doit également être mis en place, notamment pour appuyer la concrétisation de projets innovants. Enfin, **les modalités qui entoureront l'implémentation de ce financement alternatif doivent être déterminées en concertation avec les opérateurs immobiliers concernés, par l'intermédiaire de l'Union des Villes et Communes de Wallonie.** Celle-ci pour être pleinement utile et constructive doit être menée suffisamment en amont de la décision des autorités régionales.

2. Répartition de l'enveloppe

Comme expliqué précédemment, un budget minimum de 36.793.000 euros par an (indexé) est prévu. Un budget supérieur est toutefois possible, même si la concrétisation de cette hypothèse ne semble pas envisagée par le Gouvernement wallon pour la programmation 2019-2024.

L'avant-projet de décret prévoit deux méthodes de répartition du budget. L'une pour le budget minimum, l'autre pour l'excédent éventuel de ce budget. Enfin, un droit de tirage minimum est garanti par territoire communal.

a. Le budget régional minimum de 36.793.000 euros par an (indexé)

Pour la **première programmation (2019-2024)**, ce budget serait réparti en fonction de la part des montants attribués sur le territoire communal, par rapport au montant total régional attribué, dans le cadre des programmes d'ancrage depuis 2007, du programme PEI et du programme PIVERT.

$$\text{Montant global de la programmation} \times \left[\frac{1}{3} \times \frac{\text{Montant attribué sur le territoire communal dans le cadre des programmes d'ancrages depuis 2007}}{\text{Montant total attribué sur l'ensemble des territoires communaux dans le cadre des programmes d'ancrages depuis 2007}} + \frac{1}{3} \times \frac{\text{Montant attribué sur le territoire communal dans le cadre du programme PEI}}{\text{Montant total attribué sur l'ensemble des territoires communaux dans le cadre de programme PEI}} + \frac{1}{3} \times \frac{\text{Montant attribué sur le territoire communal dans le cadre du programme PIVERT}}{\text{Montant total attribué sur l'ensemble des territoires communaux dans le cadre de programme PIVERT}} \right]$$

Cette première répartition est essentielle et guidera les suivantes. En effet, l'avant-projet de décret prévoit que la répartition du budget minimum des programmations successives se fera en fonction de la part qui était attribuée sur le territoire communal lors de la programmation précédente.

Relevons que ni le taux de logements publics présents sur le territoire communal, ni le nombre de candidats-locataires en attente d'un logement n'ont été repris comme critères directs. Ces critères ont cependant guidé la répartition de l'enveloppe des derniers ancrages et sont donc pris en compte de manière indirecte.

b. Le budget excédant ce budget régional minimum

Dans l'hypothèse où un budget dépassant le montant minimum de 36.793.000 euros par an (indexé) serait consacré au FILP, le **solde dépassant ce budget minimum serait réparti selon une autre méthode.** Celle-ci tient compte:

- du nombre de candidats-locataires sur le territoire de la commune (pour 25%) ;
- du nombre de logements publics sur le territoire de la commune (pour 25%) ;

- des besoins estimés en investissement sur le territoire de la commune via l'outil « *cadastre du logement public* » (pour 25%) ;
- du nombre de logements publics vendus lors de la programmation précédente sur le territoire de la commune (pour 25%).

En d'autres termes, ces deux méthodes de répartition peuvent donc coexister pour une même programmation. La première est strictement limitée au budget minimum. La seconde ne porterait que sur l'excédent, et ne serait appliquée qu'à condition que la Wallonie ait prévu un budget complémentaire au FILP. Or, pour la programmation 2019-2024, la note au Gouvernement wallon n'envisage pas d'octroyer un montant supérieur au budget minimum. Par conséquent, ***cette deuxième méthode de répartition ne trouverait pas à s'appliquer avant, au plus tôt, la programmation 2025-2031.***

c. Montant minimal par commune

Dans tous les cas, l'avant-projet de décret prévoit un ***montant minimal, par territoire communal, équivalent à 100.000 euros répartis sur les 6 années de la programmation.*** L'exposé des motifs précise que ce montant correspond à un subside de 65% du coût de revient moyen d'un logement.

Qu'en penser ?

Cette méthode de ***répartition du budget régional minimal*** interpelle fortement. En effet, elle ***tient compte exclusivement de la manière avec laquelle les subsides à la création et la rénovation ont été accordés par le passé.*** Par conséquent, ***plus le territoire communal a bénéficié de subsides à la création de nouveaux logements publics ou à la rénovation du parc existant, plus il en bénéficiera à l'avenir.***

Elle génère une ***discrimination pérenne entre les territoires communaux et une aggravation potentielle des disparités entre eux.*** Les ***décisions des précédentes majorités locales et régionales lieront pour l'avenir chaque ville, commune et opérateur public.*** Elles empêchent ainsi les communes dorénavant volontaristes de tendre vers l'objectif de 10% de logement public. A l'inverse, d'autres communes qui souhaiteraient investir plus modérément dans le logement public (besoin de mixité sociale, diminution de réserve foncière,...), seront a priori contraintes de continuer de le faire massivement à défaut de quoi elles s'exposeraient à d'importantes sanctions financières (v. plus loin : point 5 « Sanctions et Fonds des communes »).

Une ***discrimination se crée également entre opérateurs publics,*** en particulier entre sociétés de logements de service public appelées à être l'opérateur principal du futur FILP. ***La méthode de répartition du budget minimal du FILP revient à soutenir massivement les opérations immobilières, en ce compris la rénovation lourde, au sein des sociétés de logements qui ont le plus bénéficié des programmes d'investissements passés notamment pour y réaliser déjà de la rénovation.***

A ce sujet, rappelons que les budgets du PEI et du PIVert étaient respectivement d'environ 1,56 milliard d'euros et de 400 millions d'euros. Ils portaient exclusivement sur de la rénovation de logements existants et vétustes lors du lancement de ces programmes. Alors que le FILP vise la création de logements publics, ou à tout le moins leur remise/maintien sur le marché locatif, il nous paraît donc saugrenu de tenir compte, pour deux tiers, de la manière avec laquelle les budgets du PEI et du PIVert ont été dévolus. Précisons en outre que ces budgets bénéficiaient exclusivement aux sociétés de logement de service public et n'associaient pas ou que très sommairement les autorités communales.

En outre, sans remettre en cause la manière avec laquelle les budgets du PEI et du PIVERT ont été répartis à l'époque, il convient de relever qu'en pratique d'importantes disparités dans l'attribution de ces budgets sont à constater entre les territoires communaux. Ceci aboutit notamment à ce que, d'après les informations en notre possession, la ***méthode de répartition du***

budget régional minimum du FILP aboutit à des disparités démesurées entre territoires communaux. Sur une programmation de 6 années, ***une cinquantaine de communes se verront octroyer un montant de 100.000 euros, alors que certaines communes percevront chacune un montant avoisinant les 18.000.000 euros (soit +/- 8% de l'enveloppe régionale pour chaque commune concernée).***

La référence aux critères du PEI et du PIVert nous paraît donc infondée et inopportune. Elle pose également question quant à son adéquation avec l'objectif de tendre à 10% de logement public par commune qui ne semble pas formellement abandonné par le Gouvernement wallon.

La ***volonté de ne tenir compte que des programmes d'ancrage depuis 2007 interpelle également.*** En effet, certaines entités locales se sont lancées dans une politique volontariste en matière de logement public, bien avant cette date. Il en a découlé que, en raison de l'épuisement progressif des réserves foncières publiques, le nombre de projets proposés a diminué au fil des programmations. Par conséquent, tenir compte uniquement des programmes d'ancrage attribués depuis 2007 nous paraît léser ces pouvoirs locaux.

Compte tenu de ce qui précède, les ***critères proposés de répartition du budget minimal ne peuvent être acceptés en l'état. En lieu et place de ceux-ci, il nous paraît opportun de tenir compte,*** pour la rénovation de logements existants, du ***nombre de logements publics déjà rénovés,*** de l'***âge du patrimoine des logements publics*** et de la ***répartition entre les maisons et appartements*** au sein de ce même parc. Le ***nombre de candidats-locataires en attente d'un logement*** ainsi que les ***objectifs régionaux et locaux en matière de développement du parc de logements publics*** devraient fonder la méthode de répartition du budget en ce qui concerne la création de nouveaux logements.

Dans l'hypothèse où la méthode proposée serait maintenue, relevons qu'un flou notoire existe concernant le critère lié aux ancrages passés. L'avant-projet traite des montants « attribués » alors que l'exposé des motifs fait référence aux montants « perçus ». Des précisions nous paraissent indispensables quant au type de montants qui sera pris en compte (quid des projets retenus, mais abandonnés ?).

Quant aux critères de ***répartition de l'éventuel excédent du budget régional minimum,*** on relèvera qu'à ce jour le cadastre n'est pas opérationnel, faute de moyens régionaux alloués à sa réalisation. En outre, la formule utilisée pour tenir compte du nombre de logement public aboutit à un résultat supérieur à 1 et fausse dès lors toute la méthode de répartition du budget.

Enfin, le ***montant minimum de 100.000 euros par territoire communal,*** bien que calculé sur la base du coût de revient moyen d'un logement (équipement inclus), ***s'avèrera insuffisant pour financer de manière satisfaisante la création d'un seul nouveau logement et ce, d'autant plus si une acquisition du foncier doit être réalisée au préalable.*** Rappelons que le financement de cette acquisition est couvert par le droit de tirage. De plus, au même titre que le budget régional minimum, il nous paraîtrait opportun de prévoir un mécanisme d'indexation de ce droit de tirage minimum afin de tenir compte de l'évolution des coûts de la construction (indice ABEX).

3. Opérations couvertes et taux de subvention

La liste des opérations pouvant faire l'objet d'un financement régional dans le cadre du FILP est reprise à l'article 6 de l'avant-projet de décret. Globalement, cette liste vise les acquisitions, les constructions, les réhabilitations, restructurations et adaptations, les démolitions, ainsi que les travaux d'équipements. Ces opérations, à l'exception de celles visant certains équipements, doivent avoir pour finalité la création de logement public.

En outre, l'avant-projet de décret prévoit que la ***rénovation lourde pourra également être couverte par le FILP.*** La rénovation lourde vise les travaux strictement nécessaires:

Document de travail – Ne pas diffuser SVP

- 1° en vue de remettre un logement inoccupé sur le marché locatif ;
- 2° en vue d'assurer le maintien du bien sur le marché locatif ou d'éviter qu'il ne réponde plus aux critères de salubrité définis par ou en vertu du présent code ;
- 3° en vue de s'assurer que le logement réponde aux normes de sécurité en vigueur.

Le Gouvernement peut également déterminer d'autres travaux pouvant être éligibles dans le cadre du Fonds d'investissement. On notera par ailleurs que les équipements complémentaires d'intérêt collectif ne sont pas repris dans la liste des opérations subsidiées dans le cadre du FILP, alors qu'ils le sont actuellement au travers des aides au financement des équipements.

Comme mentionné précédemment, ***l'acquisition de terrains ou de bâtiments, la construction de logements publics et les travaux d'équipement seront financés par la Région à hauteur de 65%, les 35% restants étant à charge de l'opérateur immobilier local.*** Notons que des dérogations seront possibles, « *s'il existe des circonstances spécifiques le justifiant* » sur demande motivée de la commune et autorisation du Gouvernement ou de son délégué (Ministre ou administration).

Pour les autres opérations (démolition, réhabilitation, restructuration et adaptation de bâtiment et certains travaux d'équipement), aucune règle n'est établie dans l'avant-projet de décret. L'exposé des motifs ne ferme toutefois pas la porte à la fixation de taux d'intervention par le biais d'une circulaire.

Qu'en penser ?

Comme rappelé à de nombreuses reprises, le système de financement du secteur du logement public est confronté à une difficulté majeure : ***les recettes des sociétés de logements, principalement les loyers et les aides régionales, ne leur suffisent pas à assurer la gestion, l'entretien périodique et la rénovation lourde qu'exige leur parc de logements.***

Ce sous-investissement chronique a entraîné une dégradation progressive de la qualité globale des logements publics, voire même, dans certains cas, conduit à des ventes de logements publics afin de financer les travaux les plus urgents. Pour pallier cette situation, différents programmes d'investissements ont été mis en place par la Wallonie (PEI, PIVert,...). Ces programmes de grande ampleur n'ont cependant pas suffi à assurer une remise à niveau qualitative suffisante de l'ensemble du parc de logements publics wallon.

Le Gouvernement wallon n'annonce pas de nouveau programme exceptionnel de rénovation. Toutefois, l'avant-projet de décret prévoit que la rénovation lourde de logements publics pourra être financée par le FILP, l'objectif de ces rénovations lourdes étant de maintenir ou de remettre le logement sur le marché locatif. Cette ***volonté du Gouvernement de pallier les conséquences actuelles d'un problème de financement passé est à saluer positivement par l'Union des Villes et Communes de Wallonie.*** Il convient toutefois de relever que ***le budget régional prévu à cet effet est largement insuffisant pour faire face à l'ampleur des rénovations que la situation actuelle requiert.***

En outre, ***en fixant le seuil de subventionnement à 65% pour l'acquisition d'un terrain ou bâtiment, la construction d'un ou plusieurs logements publics, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement, l'avant-projet de décret hypothèque les capacités des SLSP à assurer le maintien de ces logements dans leur patrimoine, tout en garantissant leur entretien et leur rénovation dans le futur.***

Ces seuils doivent impérativement être revus ou, à tout le moins, couplés à un mécanisme de financement régional compensant le coût réel de la gestion au sens large de ces logements et le loyer « social » perçu auprès des locataires.

On soulignera d'ailleurs que ce **taux de 65% s'appliquera également aux équipements, alors que ceux-ci peuvent actuellement faire l'objet d'un financement régional à un taux nettement supérieur**. Si des dérogations sont possibles, elles posent toutefois question quant aux motifs qui seront retenus par l'autorité régionale pour justifier une suite favorable ou non aux sollicitations des pouvoirs locaux. Une prévisibilité quant aux circonstances pouvant justifier une dérogation nous paraît nécessaire au vu des conséquences financières qu'emporteront ces (absences de) dérogations. De même, une transparence des décisions prises par la Région en cette matière nous semble souhaitable.

On constatera par ailleurs que certaines opérations ne sont pas visées par la règle des 65%-35%. Pour ces opérations, aucune précision quant au taux de financement n'est apportée. Il nous semblerait opportun de préciser explicitement par voie décrétable que ces opérations peuvent faire l'objet d'un financement régional à 100%, via le mécanisme de droit de tirage.

Quant au **financement des 35% non couverts par le droit de tirage**, aucune précision n'est apportée sur la manière avec laquelle celui-ci va avoir lieu (avances remboursables ? Prêts sur le marché privé ? Produit de la vente de logements publics ?...). Or pour les opérateurs immobiliers, la question de ce financement est centrale, notamment au vu de ses implications sur leur trésorerie. Pour l'Union des Villes et Communes de Wallonie, il est **essentiel de maintenir un système d'avances remboursables** pour l'ensemble des opérateurs immobiliers. Des précisions devraient en outre être apportées dans ce cadre quant à ses modalités futures (rôle respectif de la DGO4 et de SWL en la matière,...).

Enfin, relevons qu'un flou existe quant au financement régional de l'équipement de lotissement de parcelles destinées à la vente. Le 6° de l'article 188 en projet semble le permettre, mais aucune mention de ce type d'opération n'est faite ni dans l'exposé des motifs, ni dans la note au Gouvernement wallon.

4. Procédure

Le schéma de la procédure tel qu'envisagé par l'avant-projet de décret, est repris en annexe de la présente note.

a. Notification aux communes de leur montant et des priorités régionales

L'avant-projet de décret prévoit que la commune est informée par la Région du **montant de son droit de tirage** « de telle manière qu'elles obtiennent l'approbation de leur plan d'investissement pluriannuel endéans les six premiers mois de la programmation concernée » (art. 12).

Par ailleurs, il précise que le « *Gouvernement peut, selon les modalités qu'il détermine, fixer des priorités régionales et des conditions particulières en matière d'investissement* » (art. 13). Ces priorités devront être rencontrées par les communes dans le cadre de la confection de leur plan d'investissement.

Selon l'exposé des motifs, « *ces priorités seront limitées à l'essentiel. Parmi ces priorités, on pourrait mentionner à titre exemplatif :*

- 1° des règles visant à maintenir une proportion raisonnable de logements destinés aux personnes à revenus précaires et modestes ;*
- 2° l'éligibilité des travaux d'équipement (voiries, éclairages, ...) accessoires aux travaux de construction ou de rénovation ;*
- 3° des règles visant à assurer une proportion minimale de logements créés par les SLSP.*

Il peut également s'agir de taux d'intervention ou de maxima d'intervention du droit de tirage dans la réalisation de certains types de travaux (par exemple : en fonction du nombre de chambres, le Gouvernement pourra fixer un montant forfaitaire d'intervention du droit de tirage pour la création d'un logement).

Il peut également s'agir de directives visant prioritairement à engager des travaux nécessaires de rénovation lourde afin de remettre des logements inoccupés sur le marché locatif".

Concernant ce dernier point la note au Gouvernement wallon précise que le « *Gouvernement wallon veillera à définir, sur base de ses priorités régionales :*

- *un seuil de logements publics existants au-delà duquel la commune bénéficiaire de la subvention via le Fonds se devra d'orienter son plan d'investissement sur de la rénovation (lourde) du parc existant et non sur de la construction de logements additionnels ;*
- *inversement un seuil de logements publics en deçà duquel la commune bénéficiaire de la subvention via le Fonds se devra d'orienter son plan d'investissement sur la construction de logements additionnels » (p.17).*

Qu'en penser ?

Pour rappel, la **création d'un droit de tirage en matière de logement public constitue une avancée positive en termes d'autonomie et de simplification administrative, pour autant que tout encadrement restrictif soit levé** (circulaire fixant les priorités régionales, analyse d'opportunité réalisée par l'administration,...). Une réelle marge de manœuvre pour les pouvoirs locaux doit leur être garantie. Or, la possibilité pour le Gouvernement wallon de définir des **priorités régionales fait craindre l'absence d'avancée positive sur ce point.**

D'abord, ***l'imposition du choix entre la rénovation lourde et la construction de logement additionnel, en fonction du taux de logement public, nous paraît infondée et contreproductive.*** Rappelons que la rénovation lourde, telle que définie dans l'avant-projet, vise à maintenir ou remettre un logement sur le marché locatif. Son impact sur le parc du logement public est donc identique à celui de la construction d'un nouveau logement. En outre, imposer un type d'opération plutôt qu'un autre revient à nier la nécessaire appréciation au cas par cas qui doit guider le choix des opérations immobilières par les pouvoirs locaux. Une opération de rénovation lourde peut s'avérer primordiale et prioritaire en raison de la vétusté de certains logements et ce, même si le taux de logement public de la commune concernée n'atteint pas un certain seuil. A l'inverse, dans d'autres cas, l'opportunité d'une opération de construction de nouveaux logements (disponibilité foncière, projets portés en collaboration avec le privé,...) pourra justifier que cette opération soit préférée à de la rénovation lourde. Rappelons par ailleurs que les programmes d'investissement passés (PEI, PIVert, Quartier en transition,...) n'ont pas bénéficié de la même manière à l'ensemble des sociétés de logement de service public.

La construction de logements impliquera en principe un financement régional de l'opérateur à hauteur de 65% du coût de l'opération, alors que l'avant-projet de décret reste muet quant au niveau de financement pour la rénovation lourde. Or, ***forcer la réalisation d'une opération subsidiée à seulement 65% revient à mettre en péril l'équilibre financier de l'opérateur concerné ainsi que ses capacités de gestion à moyen et long termes.***

Quant au plafond d'intervention, comme le rappelait notre Conseil d'administration, ceux actuellement en vigueur « *s'avèrent insuffisants pour un certain nombre d'opérations (construction d'un nombre réduit de logements publics pourtant adéquatement situés en centre urbain ; rénovation ou réhabilitation lourde d'immeubles situés en plein centre-ville ou dont le caractère patrimonial est avéré, etc.). Ces opérations doivent à l'avenir pouvoir être inscrites dans le plan d'investissement en matière de logement public, et ce, afin d'apporter enfin une solution durable à la mise en œuvre de ces actions prioritaires » (CA. 13.10.2015). Par conséquent, si des plafonds liés aux coûts de l'opération ou à l'intervention de la Région étaient fixés, ceux-ci doivent à tout le moins être réalistes et fonction du type et des spécificités de l'opération envisagée.*

L'Union des Villes et Communes de Wallonie tient par ailleurs à être associée à la confection de cette circulaire, dans une démarche participative et collaborative.

b. Rédaction par les pouvoirs locaux de leur plan d'investissement pluriannuel (ci-après : le PIL).

La commune est chargée de la rédaction du PIL. Celui-ci est élaboré « *sur proposition d'opérations (...) de la ou des sociétés de logements de service public actives sur son territoire et tout autre opérateur immobilier actif sur son territoire, et après concertation* » (art. 15).

Dans son plan d'investissement de logement, la **commune doit déléguer au moins 80% de la réception du droit de tirage ainsi que la mise en œuvre du plan d'investissement à une ou plusieurs sociétés de logement**. Une **dérogation est toutefois possible** sur demande motivée de la commune et après autorisation du Gouvernement (ou de son délégué).

Précisons toutefois qu'en ce qui concerne le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, une enveloppe budgétaire serait préservée en parallèle du FILP. Cette enveloppe n'empêcherait toutefois pas les communes d'inclure dans leur PIL des opérations confiées au FWL ou à un organisme à finalité sociale (note au Gouvernement, p.11).

Notons que « *ce plan d'investissement reprend l'ensemble des projets dont l'attribution au sens de la loi sur les marchés publics est envisagée durant la programmation pluriannuelle concernée* » (art. 15). Il semble donc qu'*a priori* l'obligation de proposer plus de projets que ne le permet le droit de tirage soit supprimée.

Qu'en penser ?

La volonté de conférer et d'encourager un rôle accru à l'avenir aux SLSP doit être envisagée en **préservant la collaboration étroite existant entre les communes et les SLSP**. Or, **la nécessité pour les communes d'obtenir une dérogation dès qu'elle souhaite confier moins d'un cinquième de ses opérations à un autre opérateur reconnu nous paraît problématique**.

En effet, ce système **conduit à imposer aux communes qui disposent d'un droit de tirage ne lui permettant pas de financer 5 opérations, de systématiquement devoir requérir une dérogation pour confier la réalisation d'une seule opération à un autre opérateur local que la SLSP** et ce, même si l'ensemble des acteurs locaux concernés ont marqué leur accord sur le choix de cet autre opérateur local (logement de transit réalisé par le CPAS par exemple). Or, d'après les informations dont nous disposons, **la répartition du budget telle que proposée, aura pour conséquence d'attribuer un droit de tirage de moins de 500.000 euros à plus de 70% des communes wallonnes⁹**. Pour ces communes, la moindre opération de création de logement confiée à un autre opérateur immobilier impliquerait une demande de dérogation au Gouvernement wallon (ou son délégué). Cette lourdeur administrative paraît démesurée et contreproductive. Elle **pose également la question des motifs qui justifieront l'octroi ou non de cette dérogation** régionale et de l'incertitude dans laquelle elle place les opérateurs locaux en attente de l'approbation de leur projet et donc de l'octroi de la dérogation.

Cette règle des « 80% » pourrait être couplée avec la possibilité accordée à toutes les communes de confier la réalisation d'au moins un logement à un autre opérateur immobilier que la SLSP. De même il pourrait être autorisé pour différentes communes membres d'une même SLSP de capitaliser leur droit de tirage tout en maintenant le principe qu'*in fine* la SLSP doit bénéficier d'au moins 80% de la réception de l'ensemble des droits de tirage de ces communes. Dans ces hypothèses, la commune ne devrait pas justifier le choix de l'opérateur et aucune dérogation régionale ne serait requise.

⁹ Le montant de 100.000 euros correspondant au subside de 65% considéré comme « *suffisant pour, au minimum, permettre la création d'un logement de type « moyen » par commune* » (note au Gouvernement wallon, p.20).

Par ailleurs, l'implémentation de la mesure imposant une dérogation si moins de 80% de la « *réception du droit de tirage* » ainsi que de « *la mise en œuvre du plan d'investissement* » est confiée à une SLSP pose question : quid si un projet est abandonné en cours de programme ? Les 80% de la mise en œuvre du plan font-ils référence au nombre de logements créés/rénovés ou au budget y afférent ? Des clarifications sur ce point nous paraissent souhaitables.

Quant au nombre de projets devant être inscrits dans le programme d'investissement, l'Union des Villes et Communes de Wallonie ***soutient l'absence de contraintes strictes (notamment par le biais d'une circulaire) qui imposeraient aux communes et aux opérateurs immobiliers de proposer systématiquement un nombre de projets nettement supérieur à ce que permet de concrétiser leur droit de tirage.*** De telles contraintes, comme elles étaient en vigueur dans le cadre des derniers ancrages¹⁰, peuvent entraîner une charge de travail accrue et injustifiée.

Toutefois, ***à l'instar du FRIC, il pourrait s'avérer utile de donner la possibilité aux communes, sur base volontaire, de proposer un PIL contenant plus d'opérations*** que ne le permet leur droit de tirage. Ceci leur permettrait de disposer d'une réserve d'opérations, déjà approuvées, et de ne pas devoir systématiquement solliciter une modification de son PIL, selon la procédure lourde prévue par l'avant-projet de décret (v. plus loin : point 4.e « Libération du droit de tirage, mise en œuvre et modification du PIL »). Il devrait s'agir ici d'une possibilité offerte aux pouvoirs locaux. ***Il n'appartiendrait évidemment pas à la Région de se prononcer sur une priorité*** entre ces opérations, en ce compris au travers d'un panachage entre les opérations prévues initialement et celles composant cette réserve. En effet, l'opportunité de réaliser ces opérations dépend des circonstances et réalités locales, lesquelles évoluent constamment. Dans la mesure où le choix des opérations réellement menées ne modifierait pas la répartition du droit de tirage entre opérateurs, il nous paraît inopportun de solliciter à nouveau la Région. Dans l'hypothèse où cette répartition serait bouleversée, une information de l'autorité régionale pourrait être requise afin de l'avertir de la manière avec laquelle celle-ci doit liquider les différentes tranches.

Enfin, on précisera que l'avant-projet de décret est muet quant à la possibilité pour des communes de s'associer pour la mise en œuvre de certaines opérations. Dans une logique d'autonomie locale, d'affectation efficace des ressources et de synergies entre pouvoirs locaux, ***la possibilité de mettre en œuvre des opérations sur une commune donnée, en utilisant les enveloppes financières de plusieurs communes couvertes par la même SLSP nous paraît devoir être prévue.*** Celle-ci permettrait de mener une opération jugée prioritaire par les acteurs locaux et dépassant l'enveloppe liée à la seule commune où est situé le projet (création d'un grand nombre de logements, construction prioritaire de logements sur un terrain déjà viabilisé ou/et parce que la SLSP en a la maîtrise foncière, etc.). Elle offrirait en outre aux communes la capacité de concentrer leurs moyens pour la réalisation d'opérations comprenant de plus grands ensembles de logements et donc plus pertinents en termes financiers. Ceci est particulièrement vrai pour les territoires communaux qui ne bénéficieront que d'un montant du droit de tirage très faible¹¹.

Dans ce cas, l'accord de l'ensemble des communes concernées serait évidemment indispensable et les communes ayant ainsi vu épuiser « leur part » au profit d'une autre collectivité ne pourraient faire l'objet de sanction par la suite. Dans le respect de l'autonomie locale, l'autorité régionale ne serait pas amenée à se prononcer, en opportunité, sur de telles synergies (système d'autorisation,...). Enfin, la fixation du taux de logement public par commune devrait également tenir compte de ces synergies, afin de ne pas léser les communes concernées dans le cadre de dispositifs connexes (répartition du Fonds des communes, répartition du Fonds de cohésion sociale, etc.).

¹⁰ La circulaire relative au programme d'actions 2014-2016 préconisait d'introduire des projets totalisant un nombre de logements compris entre 2 et 3 fois le nombre de logements repris dans le droit de tirage.

¹¹ Rappelons à ce sujet que, d'après nos informations, la méthode proposée de répartition de l'enveloppe régionale conduirait à n'octroyer que 100.000 euros de droit de tirage à une cinquantaine de communes wallonnes.

c. Transmission du PIL à la Région.

Une fois rédigé, ce plan d'investissement est transmis à l'administration régionale. Cette transmission a lieu dans les 180 jours de la notification du montant du droit de tirage et, au plus tôt, dans les 180 jours suivant l'installation des nouveaux conseils communaux. Le point de départ de ce délai a pour objectif d'éviter qu'une nouvelle majorité communale ne soit liée par le PIL introduit sous la précédente majorité.

Précisons également que la déclaration communale de politique du logement sera à remettre dans un délai de 6 mois (et non plus 9 mois comme actuellement) suivant le renouvellement des conseils communaux. Il fera en outre partie intégrante du PST.

Lors de sa transmission, le PIL est accompagné d'une série de documents déjà requis actuellement (inventaire des logements inoccupés,...). Il doit en outre comprendre la ou les conventions conclues entre la commune et les opérateurs locaux concernés par lesquelles la commune leur délègue la réception du droit de tirage et la mise en œuvre du PIL. Cette convention « *détermine le calendrier de mise en œuvre, ainsi qu'une définition des priorités communales de réalisation projet par projet* » (art. 17). Selon l'exposé des motifs, le calendrier de réalisation des actions portera sur la désignation de l'auteur de projet, le lancement du marché de travaux, l'attribution du marché et son exécution. Il ne s'agira pas « *d'enfermer les parties et les entrepreneurs dans un calendrier précis fermé et contraignant, mais de permettre à la Région d'identifier les communes où il existe des obstacles à la mise en œuvre des plans d'investissement dans le cadre du contrôle régulier qu'elle effectuera* » (exposé des motifs, art. 17).

Qu'en penser ?

Tout d'abord, on rappellera l'importance d'octroyer un délai raisonnable aux opérateurs afin de leur permettre de préparer un PIL en parfaite concertation avec les acteurs immobiliers publics concernés sur le territoire communal, mais aussi les éventuelles communes voisines (dans l'hypothèse de synergies). Ce délai suffisant doit également tenir compte du temps nécessaire à l'appréhension des priorités régionales qui seraient éventuellement fixées. Par conséquent, le **décalé prévu dans l'avant-projet de décret ne peut débuter qu'après** la notification du montant du droit de tirage **et de l'éventuelle circulaire déterminant les priorités régionales**.

Quant à la convention à conclure avec les opérateurs immobiliers concernés, celle-ci peut présenter un réel intérêt pour sceller l'accord passé entre la commune et ceux-ci tout en tenant compte des priorités communales en termes de mise en œuvre des projets. Il paraîtrait par ailleurs opportun de permettre à ceux-ci de définir la manière avec laquelle chacune des tranches annuelles du droit de tirage sera répartie. Ceci permettrait par exemple d'attribuer la première tranche annuelle à un seul opérateur pour lui permettre de concrétiser une opération jugée prioritaire. Cette possibilité n'est pas explicitement abordée ni dans l'avant-projet de décret, ni dans l'exposé des motifs.

Le **calendrier doit en outre consister en un document n'engageant pas la commune ou l'opérateur immobilier vis-à-vis de la Région**. Or, tel qu'envisagé, un contrôle régional du respect de ce calendrier sera effectué, lequel pourra déboucher sur des sanctions en cas de non-respect imputable à l'opérateur concerné ou la commune (v. plus loin : point 4 « Sanctions et Fonds des communes »). Le dépassement des délais fixés par les pouvoirs locaux impliquera donc une justification de leur part et un pouvoir d'appréciation de l'autorité régionale. Ceci nous paraît totalement contraire à l'objectif de simplification administrative et d'autonomie prônée par le droit de tirage et ce, d'autant plus que la situation locale est incontestablement appelée à varier de manière continue (nouvelles opportunités,...) et nécessite dans certains cas d'adapter les priorités locales en cours de programmation.

Enfin, quant aux autres documents à transmettre (inventaire des logements inoccupés, des terrains à bâtir, ...), nous nous interrogeons sur la pertinence d'une telle transmission pour la Région wallonne compte tenu de l'utilisation qu'elle fera de ces documents. Ceci est d'autant plus vrai si cette transmission a lieu par voie postale. A ce sujet, nous accueillons positivement la possibilité qu'a le Gouvernement d'autoriser la transmission de ces pièces par voie électronique.

d. Approbation des PIL par la Région.

Le Gouvernement wallon (ou son délégué) dispose de **60 jours**, à dater de la réception du plan pour l'approuver. A défaut, le PIL est réputé approuvé. L'approbation peut être partielle.

La commune dont le PIL n'a pas été approuvé ou qui n'est approuvé que partiellement, est tenue de soumettre son plan **rectifié dans les 30 jours** de la notification de la décision pour approbation.

La « *commune qui n'a pas remis de plan ou dont le plan n'a pas été approuvé peut, en cours de programmation, introduire un plan d'investissement selon les conditions et la procédure définies par le Gouvernement. Le droit de tirage est réduit proportionnellement au nombre d'années de la programmation non couverte par un plan* » (art.19).

Relevons que selon la note au Gouvernement, l'Administration régionale et la SWL seraient appelées à effectuer une analyse et remettre un avis, avant l'approbation du PIL par le Gouvernement wallon.

Pointons enfin que le **montant inexécuté résultant du défaut de dépôt de PIL ou d'une désapprobation partielle ou totale alimentera le Fonds régional de solidarité bénéficiant aux SLSP.**

Qu'en penser ?

La mise en place d'un délai contraignant pour la Région nous paraît être utile. Il permet aux pouvoirs locaux d'assurer une certaine prévisibilité dans le cadre de la réalisation de leurs opérations. L'approbation tacite se doit également d'être saluée.

Le délai laissé à la commune pour déposer un PIL rectifié nous paraît par contre intenable. En effet, rappelons que le PIL (et sa rectification éventuelle) implique la détermination de nouvelles opérations, une redéfinition des priorités, une concertation avec les acteurs concernés et enfin un passage devant chacune de leur instance compétente (conseil communal, conseil d'administration de la SLSP,...). Un délai de minimum 90 jours devrait être prévu.

On insistera également pour que cette tutelle d'approbation et l'analyse réalisée par la DGO4 et la SWL **se limitent à une vérification du respect des normes législatives et réglementaires en vigueur** (aménagement du territoire, urbanisme, salubrité,...) et ce, sur la base d'un dossier simplifié. Sauf à contrevenir au principe même d'un droit de tirage, il ne pourrait s'agir d'une appréciation par l'autorité régionale de l'opportunité des opérations projetées (détermination des besoins, typologie de logement, nombre de chambres, localisation...) comme c'est le cas actuellement. Le rôle de l'autorité de tutelle doit en outre être revu afin d'appuyer le plus en amont possible les démarches initiées par les communes et les opérateurs immobiliers locaux.

La possibilité de déposer un PIL en cours de programmation, lorsque le plan n'a pas été approuvé ou n'a pas été remis, nous paraît intéressante. Insistons toutefois pour que les conditions et procédures qui seront fixées par le Gouvernement wallon rendent réellement effective cette possibilité et ce, durant toute la durée de la programmation. En outre, il nous paraîtrait opportun d'offrir également cette possibilité à la commune qui déposerait un programme, « hors délai » suite à une approbation partielle. Ce cas ne nous paraît effectivement pas visé dans le futur article 190/9, paragraphe 2, tel que libellé.

Quant à *l'affectation des montants de l'inexécuté, au sein du Fonds régional de solidarité, cette disposition nous paraît intéressante* dès lors qu'elle maintient l'affectation du budget régional initial à du logement public. Il convient toutefois qu'une réflexion plus globale, menée en concertation avec les SLSP, ait lieu afin d'identifier et d'évaluer l'ensemble des critères opportuns pouvant concourir à un nouveau mécanisme de solidarité (critères liés à la gestion, aux caractéristiques du parc immobilier, etc.).

Enfin, précisons que l'exposé des motifs nous paraît comporter une erreur en estimant que « *la commune qui dépose et se voit approuver son plan lors de la deuxième année de programmation peut donc bénéficier des tranches annuelles du droit de tirage à partir de la troisième année de programmation* » (art. 20). En effet, la programmation peut comprendre des opérations qui seront entamées dès l'année en cours. Affirmer le contraire reviendrait à ce qu'aucune commune ou opérateur immobilier ne perçoive la tranche relative à la première année de programmation dès lors que le FILP sera, au plus tôt, approuvé au cours de cette même année. Une modification de l'exposé des motifs doit avoir lieu afin d'éviter toute ambiguïté future.

e. Libération du droit de tirage, mise en œuvre et modification du PIL.

Le droit de tirage est ***versé par tranches successives et de manière automatique directement aux opérateurs définis par le PIL approuvé*** et ce selon la clé de répartition qu'il définit. Elle est ***liquidée en 6 tranches, une par année, équivalente chacune à un sixième du droit de tirage***. Notons que, selon la note au Gouvernement wallon, ce versement serait directement effectué sur les comptes des opérateurs immobiliers et « *dans le cas des SLSP, ces versements seront réalisés sur leur compte centralisé à la SWL* » (p. 22).

Une fois le programme approuvé, les opérateurs désignés sont chargés de sa mise en œuvre. Selon l'exposé des motifs, les « *projets pourront prendre des formes juridiques diverses telles que des marchés publics, des concessions de travaux, des PPP, etc.* (Exposé des motifs, art. 23).

On notera que l'éligibilité des projets qui sont mis en œuvre par des marchés de travaux sera conditionnée à des obligations relatives à la lutte contre le dumping social et l'inclusion de clauses sociales et environnementales. L'insertion, au sein des cahiers des charges, de clauses issues ou à l'aide de référentiels adoptés par le Gouvernement devra avoir lieu. De même la recevabilité des offres par les entrepreneurs sera conditionnée à une déclaration d'engagement pour une concurrence loyale et contre le dumping social selon le modèle approuvé par le Gouvernement.

La commune peut solliciter une ***modification du PIL, laquelle doit être introduite auprès du Gouvernement*** (ou son délégué). Elle impliquera une ***demande motivée et le respect de la procédure, des conditions et des limites fixées par le Gouvernement wallon***. L'exposé des motifs cite le cas où la modification concerne des situations dans lesquelles apparaissent une opportunité non prévue lors de l'élaboration du PIL ou encore lorsque le projet prévu « *n'est pas réalisable pour des circonstances indépendantes de la volonté de la commune ou indépendantes ou non de l'opérateur immobilier concerné* » (exposé des motifs, art. 21).

Un transfert des moyens entre opérateurs a lieu lorsque la modification affecte la répartition du droit de tirage entre ceux-ci.

Qu'en penser ?

La liquidation du droit de tirage, en six tranches successives, nous paraît être opportune. Elle pose toutefois la ***question du montant de chacune des tranches, en particulier pour les territoires communaux qui bénéficieront d'un montant faible dans le cadre du droit de tirage***. En effet, un territoire communal qui disposerait du droit de tirage minimum de 100.000 euros ne percevra que 16.666 euros par an, montant largement insuffisant pour entamer toute opération au cours des premières années de programmation. Rappelons que, selon le critère de répartition proposé, une

cinquantaire de territoires communaux disposeraient de ce droit de tirage minimum. Cette problématique se pose également pour les communes qui disposent d'un droit de tirage qui, bien que supérieur à ce montant minimum, ne leur permet pas de réaliser un nombre significatif d'opérations immobilières.

En outre, dès lors que le montant des tranches ne permettra pas de réaliser une série d'opérations au cours des premières périodes de programmation, l'opérationnalisation de la majorité des projets repris dans le PIL n'aura lieu qu'en fin de programmation. Il en découlerait une fluctuation potentielle de l'activité du secteur de la construction pouvant entraîner *in fine* une augmentation temporaire des offres faites par les candidats-adjudicataires.

Comme expliqué précédemment, il paraît dès lors ***opportun que le FIL puisse prévoir de concentrer les moyens de certaines tranches annuelles vers un seul opérateur*** qu'il désigne et ce, afin de lui permettre de réaliser, durant cette période, les opérations jugées prioritaires par les acteurs locaux. Or, cette possibilité n'est pas évoquée ni dans l'avant-projet de décret, ni dans l'exposé des motifs.

En outre, la procédure qui sera d'application dans le cadre de la liquidation de ces tranches reste floue et mériterait d'être clarifiée. En particulier, nous nous interrogeons sur le rôle qui sera dévolu à la DGO4 et/ou à la SWL, vraisemblablement chargée(s) de la liquidation de ces tranches, compte tenu notamment de la diversité des opérateurs immobiliers locaux et du nombre d'acteurs impliqués dans le cadre du FILP (Gouvernement, communes,...).

Quant à la ***modification des PIL***, telle que prévue dans l'avant-projet de décret, il semblerait que n'importe quelle adaptation soit soumise à l'approbation du Gouvernement wallon (ou son délégué), en ce compris les modifications à la marge (rénovation lourde réalisée dans un autre logement situé dans un même quartier, modification du calendrier,...). Il en découlera une ***lourdeur administrative importante, contraire à l'autonomie des pouvoirs locaux et à l'allègement des procédures qui doivent fonder un droit de tirage***. Or, il convient de mettre fin à la procédure et au besoin d'autorisation actuellement en vigueur dans le cadre de la modification de plans d'ancrage actuels.

La Région a un intérêt certain à être informée des destinataires des versements des différentes tranches du droit de tirage et, plus largement, des opérations projetées en Wallonie. Le cas échéant, un contrôle de la légalité des projets par rapport à certaines normes en vigueur (urbanisme,...) peut s'avérer opportun bien qu'il semblerait plus efficient d'avoir un réel appui des administrations régionales (SWL, DGO4,...) en amont de la décision définitive des pouvoirs locaux de modifier leur plan.

Par conséquent, le ***besoin d'une autorisation systématique, sur demande motivée, nous paraît excessif***. De même, la ***fixation de limites qui semblent, d'après l'exposé des motifs, s'apparenter à une appréciation en opportunité des demandes est à proscrire***. Au même titre que les priorités régionales définies par circulaire, une ***réelle marge de manœuvre doit être laissée aux communes, SLSP et autres opérateurs immobiliers en vue de leur permettre d'analyser et d'apprécier au cas par cas l'opportunité de proposer une opération alternative***. Précisons par ailleurs que la procédure qui sera fixée par le Gouvernement wallon se doit d'être rapide et suffisamment allégée pour éviter tout retard dans la concrétisation de certains projets. Enfin relevons que l'article 25 devrait renvoyer au 6° de l'article 190/6, 1er et non au 5°.

Par ailleurs, comme précisé précédemment (v. plus haut : point 4.b « Rédaction par les pouvoirs locaux de leur plan d'investissement pluriannuel »), dans l'hypothèse où le mécanisme de dérogation systématique avec autorisation régionale serait maintenu, il nous paraît ***opportun de permettre aux villes et communes qui le souhaitent de faire approuver un PIL contenant une réserve d'opérations***. Ceci leur permettrait de ne pas devoir solliciter une modification du PIL auprès du Gouvernement wallon lorsqu'une opération de cette réserve remplace une autre initialement projetée. Dans ce cas de figure, l'approbation initiale réalisée par le Gouvernement

wallon ne pourrait porter sur la fixation de priorités entre ces opérations et une approbation partielle du PIL ne pourrait conduire à un certain panachage réalisé par l'autorité régionale.

Enfin, concernant l'obligation d'insérer, dans le marché public de travaux, des **clauses sociale, environnementale et anti-dumping social**, il nous paraît nécessaire de **prévoir une habilitation expresse permettant au Gouvernement wallon de définir des seuils et des modalités d'application**. En effet, la praticabilité de ces clauses pose question pour certains marchés (par exemple, travaux de minime importance pour lesquels il est difficile de bénéficier de la présence d'un stagiaire). L'absence de modalisation risquerait de conduire à des blocages en raison de l'impossibilité pour les entreprises de respecter le cahier des charges qui leur est soumis.

Quant à la déclaration d'engagement par les entrepreneurs comme condition de recevabilité des offres, il apparaît que prévoir que l'absence de cette déclaration entraîne systématiquement l'irrecevabilité de l'offre risque de priver le pouvoir adjudicateur de tout pouvoir d'appréciation pour une question de formalité administrative pure et constitue une automaticité disproportionnée par rapport à l'objectif initial. Il apparaît que cette condition doit être supprimée.

f. Double contrôle régional : état d'avancement et utilisation de l'enveloppe.

Deux mécanismes de contrôle sont mis en place.

Contrôle de l'état d'avancement du PIL

Tout d'abord, la Région réalise un **contrôle de l'état d'avancement du PIL**. La commune transmet un rapport de mise en œuvre de son plan d'investissement au Gouvernement (ou à son délégué) en collaboration avec les opérateurs immobiliers concernés. Elle y joint également une série de documents (l'inventaire des logements inoccupés, des terrains à bâtir,...).

Le **nombre de rapports à transmettre est fonction du taux de logement public par commune**:

- les communes dont le taux de logement public est inférieur à 5% seront tenues de transmettre **quatre rapports**, à savoir lors des années 1, 2, 3 et 6 de la programmation ;
- les communes dont le taux de logement public est supérieur ou égal à 5% devront transmettre **deux rapports**. Le premier devra être transmis au maximum 3 ans après l'approbation du plan, le second au 31 janvier de la dernière année de programmation.

Sur la base de ce rapport, le Gouvernement (ou son délégué) exerce d'office un contrôle intermédiaire. Ce **contrôle ne semble porter que sur le respect du calendrier de mise en œuvre**. En cas de dépassement, la Région peut demander des justifications, entendre les opérateurs concernés et la commune et prendre une sanction.

Ainsi, si le non-respect du calendrier de mise en œuvre du PIL, en tout ou partie, est dû à des **facteurs imputables à la commune ou à l'opérateur concerné**, la Région peut:

- exiger le remboursement de tout ou partie du droit de tirage déjà perçu ;
- réduire d'office le montant du droit de tirage de la programmation concernée.

En outre, en cas de facteurs imputables à la commune ou en l'absence de communication du rapport, des réductions de la quote-part définitive de la commune au Fonds des communes pourront avoir lieu, à titre de sanction (v. plus loin : point 5 « Sanctions et Fonds des communes »).

Notons que le non-respect du calendrier peut également déboucher sur une modification du PIL. Celle-ci requiert toutefois une demande motivée de la commune et une autorisation régionale. Précisons également que les montants remboursés ou liquidés seront versés au Fonds régional de solidarité.

Contrôle de l'usage du droit de tirage

Le Gouvernement (ou son délégué) **contrôle l'usage fait du droit de tirage par le biais:**

- d'un **contrôle particulier de chaque opération, à l'issue de la réalisation de celle-ci.** L'opérateur immobilier concerné avertit le SPW dès qu'est accordée la réception provisoire du chantier ;
- d'un **contrôle de la bonne utilisation de l'ensemble du droit de tirage.** Ce contrôle est effectué à la demande de la commune lorsqu'est accordée la réception provisoire du dernier chantier et « *au plus tard dans les dix ans de la fin de la programmation pluriannuelle concernée* » (art. 28).

La note au Gouvernement wallon précise à ce sujet que « *le contrôle régional doit être un contrôle de légalité et non un contrôle d'opportunité. Ce contrôle de légalité vise le respect des normes générales relatives aux marchés publics, mais également d'autres normes particulières applicables spécifiquement à certains types de travaux d'investissement* » (note au Gouvernement, p. 23).

Qu'en penser ?

Si un rapport intermédiaire pouvait éventuellement présenter un intérêt pour mesurer l'état d'avancement du FILP à l'échelle régionale, sa fréquence pose réellement question. Rappelons en effet que pour beaucoup de territoires communaux, le budget régional dévolu au FILP ainsi que sa clé de répartition n'aboutiront qu'à la réalisation d'un nombre très limité d'opérations. De même, rappelons qu'à défaut de la mise en place d'un mécanisme d'avances remboursables, le versement par tranche conduira à ce que la concrétisation d'une série d'opérations ait lieu en fin de programmation.

Par conséquent, ***imposer un rapport annuel les trois premières années nous paraît superflu, principalement pour les communes recevant un droit de tirage assez faible.*** En outre, exiger un rapport lors de la première année de la programmation est excessif dans la mesure où l'approbation du PIL n'aura lieu qu'au cours de cette même année. Rappelons également que la ***fréquence des rapports de même que leur contenu auront une incidence notable sur la charge de travail des opérateurs.*** Pour les SLSP, cela impliquera de préparer autant de rapports qu'il n'y a de communes comprises dans son champ d'action. Enfin, précisons que le flou existe quant aux règles qui seront applicables aux communes qui franchissent à la hausse ou à la baisse ce seuil de 5% en cours de programmation.

Quant au contenu de ces rapports, lequel sera déterminé par le Gouvernement wallon, ***il importe qu'il soit allégé et limité au strict essentiel.*** A ce titre, nous nous interrogeons sur la pertinence de transmettre obligatoirement les inventaires actualisés (logements inoccupés,...) vu l'intérêt que représenterait la réception de ces inventaires complets par la Région. A tout le moins, leur transmission par voie électronique doit être garantie.

Concernant le contrôle intermédiaire proprement dit, celui-ci semble exclusivement limité au respect du calendrier. Or, comme rappelé précédemment, il est important que le ***calendrier soit un document n'engageant pas la commune ou l'opérateur immobilier vis-à-vis de la Région,*** sauf à contrevenir au principe même du droit de tirage (v. plus haut : point 4.c « Transmission du PIL à la Région »).

En outre, lier le ***contrôle de ce rapport intermédiaire à une éventuelle sanction au Fonds des communes est contraire au principe même de tout droit de tirage. Il s'avère par ailleurs inopportun dès lors qu'un contrôle a posteriori de l'utilisation globale de l'enveloppe est institué, garantissant à suffisance la bonne utilisation du droit de tirage*** (v. plus loin : point 5 « Sanctions et Fonds des communes »).

La question du remboursement ou de la réduction d'office du droit de tirage interpelle quant à savoir qui de la commune ou de l'opérateur concerné supportera celle-ci. Des clarifications nous paraissent nécessaires. Il serait en outre ***inacceptable qu'un dépassement de calendrier imputable à la commune puisse avoir des répercussions financières sur l'opérateur immobilier. L'inverse l'étant tout autant. Les frais déjà engagés par l'opérateur immobilier pour mener à bien une opération qui, in fine, est postposée ou abandonnée, doivent impérativement rester couverts par le droit de tirage.***

En outre, tel que libellé, ce mécanisme est exercé « *sans préjudice des dispositions de la loi du 16 mai 2003* ». Or cette loi prévoit déjà un mécanisme de remboursement des subsides perçus. Par conséquent, nous nous interrogeons sur l'adéquation de l'article 29 en projet et les règles établies par la loi de 2003. Il serait inadmissible que la sanction énoncée par l'article 29 s'ajoute à l'obligation de rembourser les subsides selon la loi du 16 mai 2003.

Enfin, quant à la possibilité de prévoir une modification du PIL, nous renvoyons à ce qui a été développé supra (v. plus haut : point 4.e « Libération du droit de tirage, mise en œuvre et modification du PIL »).

g. Reprise de voirie.

Depuis le 1^{er} juillet 2003, toute voirie construite est cédée gratuitement, dans l'état où elle se trouve et de plein droit à la signature du procès-verbal de réception définitive. La commune doit en outre avoir été associée à la surveillance des travaux et être invitée à assister aux réceptions provisoire et définitive.

Les abords communs¹² sont quant à eux transférés gratuitement et dans l'état dans lequel ils se trouvent pour autant que la commune y ait marqué son accord.

L'avant-projet de décret reprend les mêmes principes, énoncés actuellement à l'article 75 du Code wallon du logement et de l'habitat durable. Il supprime toutefois la nécessité pour les opérateurs d'associer la commune à la surveillance des travaux et de l'inviter aux réceptions provisoire et définitive.

Qu'en penser ?

Le maintien d'un mécanisme de reprise, par la commune, des voiries à vocation de circulation et des équipements, créés dans le cadre des opérations de construction de logements publics, est positif. On soulignera toutefois que le régime juridique qui entoure actuellement ces reprises de voirie fait l'objet de nombreuses zones d'ombre en raison notamment du libellé de certaines dispositions, de la succession des réglementations en la matière et de l'absence de dispositions transitoires claires. Il convient dès lors de définir des règles clarifiant les situations passées en assurant des règles univoques et équilibrées pour les réalisations futures et à venir.

¹² Par abords communs, on entend :

1° le nivellement, l'appropriation des terres, le drainage ainsi que les plantations et gazonnages des zones de recul non privatives le long de la voirie et des espaces affectés à un usage communautaire; 2° la réalisation des piétonniers situés dans ces espaces; 3° la réalisation des accès aux logements et aux garages pour autant que la totalité de ces accès soit située dans la zone de recul reprise par la commune; 4° les aires de jeux, y compris la clôture éventuelle de celles-ci pour une superficie arrêtée par le Ministre; 5° le mobilier urbain" (A.G.W. 11.2.1999 rel. à l'octroi par la SWL d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de l'équipement d'ensembles de logements, M.B. 13.3.1999, spéc. l'art. 7). A.G.W. 12.12.2013 rel. aux sanctions financières visées aux art. 188 et 190 du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

5. Sanctions et Fonds des Communes

L'avant-projet de décret prévoit la suppression du mécanisme actuel de sanction, prévu par l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013¹³, et son remplacement par un **nouveau dispositif, lequel s'exprimerait au travers d'une réduction de la dotation au Fonds des communes**. Signalons que le mécanisme actuellement en vigueur, qui devait être appliqué dès l'ancrage 2014-2016, n'a conduit à aucune sanction à ce jour. Ceci s'explique notamment par les lacunes juridiques entachant l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013.

a. Situations conduisant à des sanctions

Le projet de décret prévoit **trois situations** pouvant conduire à une sanction. Les communes pourront être sanctionnées lorsque:

1. **la commune ne remet pas de PIL** conformément aux conditions fixées par le décret ;
2. **le PIL proposé par la commune n'est pas approuvé définitivement en raison de facteurs imputables à la commune;**
3. **un calendrier de réalisation des projets n'a pas été respecté, à condition que ce non-respect soit dû à des facteurs imputables à la commune ou que la commune n'ait pas remis à la Région un rapport intermédiaire** sur l'état d'avancement du PIL. Cette sanction serait infligée à l'issue du contrôle intermédiaire effectué par la Région (v. plus haut: point 4.f « Double contrôle régional: état d'avancement et utilisation de l'enveloppe »).

Signalons que l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, actuellement en vigueur, prévoit également des sanctions, pour les communes disposant de moins de 5% de logements publics, en cas d'absence de prise en gestion par la SLSP ou l' AIS d'au moins un nouveau logement par an. Un nombre minimum de logements de transit par commune est également fixé dans cet arrêté de 2013, des sanctions pouvant frapper les communes n'atteignant pas ce nombre. Selon l'avant-projet de décret relatif au FILP, ces situations ne seraient plus sanctionnées à l'avenir.

b. Montant de la sanction et procédure

Ces sanctions consisteront en une réduction de la dotation annuelle de la commune dans le Fonds des communes. **Elles frapperaient donc uniquement la commune, chargée d'élaborer le FILP.**

Pour les deux premiers cas visés (**absence de transmission d'un PIL ou absence d'approbation définitive de celui-ci**), **cette réduction est égale, au maximum, au montant de la tranche annuelle du droit de tirage notifié à la commune (soit un sixième du droit de tirage attribué au territoire communal)**. Cette sanction **pourra s'appliquer annuellement**, aussi longtemps que la commune ne dispose pas d'un PIL approuvé définitivement.

La procédure et les modalités seront définies par le Gouvernement wallon.

En ce qui concerne le troisième cas (**non-respect du calendrier**), **le montant maximum de la sanction sera équivalent au droit de tirage non exécuté.**

Notons que, dans sa version actuelle, l'arrêté du Gouvernement wallon de 2013, jamais appliqué à ce jour, prévoit une sanction de 10.000 euros par logement considéré comme manquant compte tenu du droit de tirage octroyé à chaque commune. En ce qui concerne le dépassement de délais de réalisation ou l'abandon de projet, la sanction est de 10.000 euros par opération concernée, indépendamment du nombre de logements prévu dans le cadre de cette opération. Les **montants maxima proposés dans l'avant-projet de décret sont donc très nettement supérieurs à ceux prévus actuellement dans l'arrêté de 2013.**

¹³ A.G.W. 12.12.2013 rel. aux sanctions financières visées aux art. 188 et 190 du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

c. Affectation du produit des sanctions

Une part du produit des sanctions serait « octroyée à chaque commune » par le biais d'une dotation spéciale au Fonds des communes. « Ce montant est réparti aux autres communes ayant un taux de logement public égal ou supérieur à 5% », selon les modalités prévues pour la répartition de la dotation « Logements publics et subventionnés » du Fonds.

d. Dotation « Logements publics et subventionnés » du Fonds des communes

Actuellement, cette dotation est constituée de deux tranches : la tranche Stock, et la tranche Bonus.

La tranche Stock est répartie entre les communes disposant d'au moins 10% de logement public sur leur territoire. Dans les faits, cela concerne une quarantaine de communes. Elle concentre en outre la majorité de la dotation.

La tranche Bonus est quant à elle répartie entre les autres communes, à condition que :

- pour les communes disposant entre 5% et 10% de logement public sur le territoire, son programme d'actions comporte au moins un logement éligible ;
- pour les communes disposant de moins de 5% de logement public sur son territoire, « ce programme d'actions doit comporter la création de logements éligibles de minimum 5% du nombre de logements publics ou subventionnés à réaliser en vue d'atteindre le ratio logement de 10% » (art. L1332-16 du CDLD).

Ce mécanisme restera d'application dans le futur. Toutefois, l'avant-projet de décret propose que les **communes qui franchiraient à la baisse le seuil de 10% de logement public puissent continuer à bénéficier de la tranche Stock durant cinq ans**. Pour le Gouvernement wallon, la « baisse du ratio pourrait s'expliquer par une politique ambitieuse de ventes de logements publics par la commune ou par l'implantation de projets immobiliers privés sur cette commune. Ainsi, une période de tolérance de cinq ans est créée permettant aux communes de prendre les mesures nécessaires de création de logements pour repasser au-dessus du seuil de 10% » (Exposé des motifs, art. 40).

Qu'en penser ?

En sa séance du 9 avril 2013, le Conseil d'administration de l'Union des Villes et Communes de Wallonie s'est prononcé sur les principes-clés devant impérativement être respectés dans le cadre de la mise en place d'un mécanisme incitatif de développement de logements publics en Wallonie.

Tout d'abord, soulignons qu'**il serait totalement inacceptable que des communes volontaristes soient sanctionnées**. En effet, « si l'on peut concevoir l'effet incitatif d'un mécanisme de sanction, celui-ci doit **impérativement être lié à la maîtrise qu'a la commune ou l'opérateur pour mener à bien l'opération**. Ainsi, un **prélèvement régional ne pourrait avoir lieu lorsque la commune ou l'opérateur propose un nombre suffisant de logement mais que, suite à une décision de l'autorité régionale, ce nombre ne peut être atteint** (projets rejetés, refus de permis, reports suite à un retard justifié de chantier, dont la prolongation a été refusée,...) » (CA du 9.4.2013).

A ce sujet, la volonté du Gouvernement régional de fixer certaines priorités fait craindre la mise en place d'une tutelle d'opportunité. Or, comme rappelé précédemment, le droit de tirage implique que la tutelle d'approbation se limite à la seule vérification du respect des normes législatives et réglementaires en vigueur (v. plus haut : point 4.b « Rédaction par les pouvoirs locaux de leur plan d'investissement pluriannuel »). La **désapprobation totale ou partielle d'un PIL, au regard d'éventuelles priorités régionales fixées par exemple par le biais d'une circulaire, ne pourrait conduire à des sanctions**.

En outre, dans les cas où la sanction peut être annuelle, il importe de laisser réellement la possibilité pour la commune d'introduire un PIL et ce, durant toute la durée de la programmation. En effet, la sanction, quelle que soit sa forme, vise à inciter une personne à adopter un comportement autre que celui pour lequel elle a opté. Il ne peut donc être imaginé d'infliger annuellement une sanction à l'autorité locale, lorsque celle-ci ne dispose plus d'aucune possibilité d'introduire un PIL ou d'améliorer celui-ci.

Quant à la sanction liée au non-respect du calendrier de réalisation, nous ne pouvons comprendre son opportunité. Dans le mécanisme actuel de l'ancrage, les dépassements des délais de réalisation d'une opération contraignent fortement les budgets régionaux (fluctuation des crédits de liquidation). Or, **le système proposé dans le cadre du droit de tirage envisage la liquidation automatique de tranches annuelles, neutralisant ainsi tout impact négatif, pour les budgets régionaux, des retards dans la réalisation des projets locaux.** Par conséquent, la **sanction liée au retard d'exécution devrait être levée. Un contrôle a posteriori de l'utilisation globale de l'enveloppe s'avère en effet suffisant pour permettre à la Région de vérifier la bonne utilisation des droits de tirage octroyés.** Rappelons que le droit de tirage est fondé sur la simplification administrative et sur une plus grande autonomie des opérateurs locaux notamment quant à leur planning d'investissements. Pour ces raisons, **le caractère contraignant du calendrier de mise en œuvre, le besoin d'autorisation en cas de modification de ce calendrier, la nécessité de produire des rapports annuels conséquents ainsi que les contrôles intermédiaires de la Région doivent impérativement être levés, jugés non pertinents et contradictoires par rapport au principe même du droit de tirage.**

Quant au **montant de la sanction, celui-ci doit impérativement tenir compte des moyens et des capacités d'action de la commune.** Concernant l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, notre Conseil d'administration avait déjà estimé que « *les montants prévus dans le cadre des sanctions sont interpellants, notamment en ce que ces sommes seront souvent dues annuellement et liées au nombre de logements considérés comme manquants par le Gouvernement. L'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à rappeler que ce montant se doit d'être dissuasif, annuel, tout en restant proportionné aux objectifs poursuivis* » (CA, 9.4.2013).

Or, l'avant-projet de décret aboutit à des sanctions dont les **montants maxima seront nettement supérieurs à ceux prévus actuellement par l'arrêté du 12 décembre 2013.** D'après nos informations, la méthode de répartition du budget régional, telle que proposée, conduirait à **attribuer à certaines communes un droit de tirage avoisinant les 18 millions d'euros, soit 3 millions par an, lequel constituerait donc également le montant maximum de la sanction. Soulignons que cette sanction consiste en une réduction de la dotation annuelle au Fonds des communes et s'ajoute à l'obligation pour la commune ou l'opérateur local de rembourser le droit de tirage perçu, mais inutilisé conformément à l'avant-projet de décret.** Or, pour certaines communes et d'après nos informations, le montant maximal de la sanction pourrait dépasser celui de la dotation d'un an au Fonds des communes et ce, alors que le Fonds des communes représente près d'un quart du total des recettes ordinaires des pouvoirs locaux¹⁴. **La proportionnalité entre le montant de la sanction et l'objectif poursuivi ne nous semble dès lors pas rencontrée.**

Par ailleurs, comme développé précédemment, les **critères de la répartition du budget régional nous paraissent inacceptables, inopportuns et infondés** (v. plus haut : point 2 « Répartition de l'enveloppe »). **Par conséquent, tenir compte de ces mêmes critères pour déterminer le montant maximum de la sanction nous paraît tout aussi inadéquat.**

En outre, rappelons que notre Conseil d'administration, dans son avis de 2013 sur l'avant-projet d'arrêté relatif aux sanctions liées à l'ancrage, a estimé que le montant de la **sanction lié au dépassement de délais de réalisation d'une opération ou à l'abandon de projet « ne peut en aucun cas être lié au nombre de logements jugés manquants, mais bien en fonction de**

¹⁴ Etude Belfius sur les budgets initiaux 2016.

l'opération, au risque d'imposer des prélèvements astronomiques pour des opérations visant la création de plusieurs logements (immeubles à appartements, etc.), voire de décourager la proposition de telles opérations » (CA du 9.4.2013). L'Union des Villes et Communes de Wallonie avait d'ailleurs été entendue par le Gouvernement wallon, ce dernier ayant finalement fixé la sanction à 10.000 euros par opération, quel que soit le nombre de logements projetés dans le cadre de celle-ci. Par conséquent, ***il nous paraît tout aussi nécessaire d'adapter l'avant-projet de décret relatif au FILP afin de délier le montant de la sanction de celui du droit de tirage non consommé dans le cadre des projets retardés ou abandonnés.***

Concernant les modalités et procédures, lesquelles seront définies par le Gouvernement wallon, il importe de souligner que celles-ci doivent impérativement ***respecter les droits de la défense en permettant notamment à la commune d'expliquer au préalable les raisons particulières justifiant sa position***, lesquelles pourront conduire *in fine* à l'absence de sanction. On soulignera également qu'il est ***fondamental que tout prélèvement imposé par l'autorité régionale soit accompagné d'une justification claire et explicite de la Région.***

De plus, la ***mise en place d'une chambre de recours saisie à la demande de la commune doit impérativement être assurée*** afin de garantir l'absence d'arbitrage de l'autorité régionale. Cette chambre de recours doit être indépendante et, dans l'hypothèse où elle serait composée d'acteurs régionaux, assurer un ***parfait équilibre entre les représentants des pouvoirs locaux et de l'autorité régionale, chacun ayant une voix délibérative.***

Quant à l'***affectation du produit des sanctions, le fait que celui-ci bénéficie aux communes est à souligner positivement.*** Nous nous permettons d'insister pour que la dotation spéciale du Fonds des communes, ainsi instituée, ***concentre l'ensemble du produit des sanctions perçu.*** On relèvera cependant que l'article 39 de l'avant-projet de décret nous paraît ambigu. Son premier alinéa prévoit l'octroi « à chaque commune » d'une partie du produit des sanctions. Le second alinéa porte, quant à lui, uniquement sur la méthode de répartition du montant « *aux autres communes ayant un taux de logement public égal ou supérieur à cinq pourcents* ». Une clarification quant aux communes bénéficiant réellement de cette dotation spéciale nous paraît souhaitable ainsi que, le cas échéant, la méthode de répartition de cette dotation entre les communes disposant de moins de 5% de logement public.

Quant à la répartition de la tranche Bonus, telle que prévue actuellement à l'article L1332-16 du CDLD, nous nous interrogeons sur son adéquation avec la méthode de répartition du budget régional, sous la forme d'un droit de tirage. Pour bénéficier de cette tranche Bonus, les communes concernées doivent impérativement proposer un nombre minimum de logements éligibles dans leur programme d'actions. Or, la future méthode de répartition du FILP ne garantit pas à ces communes les moyens régionaux suffisants pour réaliser ce nombre de logements éligibles nécessaire. Rappelons que le droit de tirage pourra également porter sur de l'acquisition, de la rénovation lourde et de l'équipement. Une ***corrélation entre le dispositif prévu dans le cadre du FILP et les conditions d'accès à cette tranche Bonus doit être établie.***

Enfin, si le mécanisme de sanction vise à inciter l'extension du parc de logements publics à l'échelle locale, cet effet incitatif ne sera possible que moyennant une ***réelle amélioration des outils à disposition des communes et des opérateurs locaux***, en particulier en matière de disponibilité foncière, de construction et de gestion de ces logements publics. A ce titre, ***nous nous permettons de souligner que la mesure incitative par excellence consiste en la mise en place des mécanismes permettant l'équilibre financier des opérations menées, équilibre qui n'est pour l'heure pas assuré et ne nous paraît pas garanti à l'avenir, compte tenu notamment de la volonté du Gouvernement wallon de ne financer que 65% du coût des opérations immobilières qui seraient projetées dans les PIL. L'appréciation du caractère volontariste ou non des communes devrait également pouvoir s'exercer en tenant compte de cette absence d'équilibre financier des opérations immobilières.***

Annexe : Schéma du fonctionnement du FILP (source : Note au Gouvernement wallon, p. 15)

