

|  |  |
| --- | --- |
| DÉPARTEMENT DUDEVELOPPEMENT ECONOMIQUEDIReCTION de l'economie sociale | Place de la Wallonie 1 – Bât. IIIB-5100 Namur (Jambes)🖀 081 33 43 80 (Secrétariat) – 🖨 081 33 44 55economie.sociale@spw.wallonie.be<http://economie.wallonie.be/deveco.html> |

**APPEL A PROJETS EN ECONOMIE SOCIALE VISANT A SOUTENIR LES COOPERATIVES IMMOBILIERES SOCIALES DANS L’ACQUISTION DE LOGEMENT PRIVATIF EN WALLONIE A DESTINATION DES FEMMES VICTIMES DE VIOlENCES**

Lors de sa séance du 14 juillet 2021, le Gouvernement wallon a confirmé son soutien à la création, au développement et à la croissance des entreprises d’économie sociale notamment dans le secteur du logement[[1]](#footnote-1) et ce, dans le cadre du Plan de relance de la Wallonie (PRW)[[2]](#footnote-2). Ce secteur d’activité constitue, par ailleurs, une des priorités de la Stratégie Alternativ’ES Wallonia, la feuille de route de l’Economie sociale 2019-2024[[3]](#footnote-3) portée par la Ministre Christie Morreale.

En cohérence avec la Déclaration de Politique Régionale 2019-2024[[4]](#footnote-4), le Gouvernement wallon s’est engagé à déployer une série de leviers afin d’augmenter la production de logements à loyer modéré et énergétiquement efficace à destination de ménages à faible revenus. En complémentarité avec les dispositifs structurels en matière de logement[[5]](#footnote-5), le Gouvernement wallon prévoit de soutenir la construction et la rénovation de logement coopératif ainsi que les coopératives à finalité sociale proposant de l’habitat à prix attractif.

Plusieurs études démontrent d’une part, le risque accru de pauvreté des ménages locataires à revenus modestes et en situation de précarité sur le marché privé en Wallonie[[6]](#footnote-6) et d’autre part, le manque de logement sociaux en Wallonie et de logement sains et abordables sur le marché privé[[7]](#footnote-7).

De plus, l’accès au logement pour un public fragilisé tel que les femmes victimes de violence et leurs enfants constitue une priorité au regard des orientations stratégiques du Plan intra-francophone 2020-2024 de lutte contre les violences faites aux femmes[[8]](#footnote-8) et des recommandations du rapport du Groupe d’experts (GREVIO) [[9]](#footnote-9) concernant la mise en œuvre par la Belgique de la Convention du Conseil de l’Europe sur la prévention et la lutte contre la violence à l’égard des femmes et la violence domestique. Face à ce constat et tenant compte des orientations politiques, les coopératives immobilières sociales, en tant qu’entreprises d’économie sociale[[10]](#footnote-10), constituent un levier économique pour favoriser l’accès au logement durable, de qualité et pérenne auprès de personnes fragilisées socialement et à faible revenu.

**1) Objectifs :**

La vulnérabilité des publics exposés à la précarité de logement est devenue d’autant plus criante et impossible à ignorer dans le contexte de crise sanitaire auquel s’ajoute des situations climatiques exceptionnelles. En cohérence avec la mesure 42 du Plan Genre 2020-2024[[11]](#footnote-11), l’appel à projets vise à soutenir financièrement les entreprises d’économie sociale, ayant la forme de sociétés coopératives actives dans l’immobilier, dans l’acquisition de logements privatifs et à caractère social afin de les mettre en location à prix adapté auprès des femmes victimes de violence et de leurs enfants exposés aux violences.

En résumé, les objectifs de l’appel à projet sont les suivants :

1. Augmenter le volume de logement privé en Wallonie à destination des femmes victimes de violences et de leurs enfants grâce aux entreprises d’économie sociale ayant la forme de coopérative immobilière sociale ;
2. Désengorger les places d’urgence dans les Maisons d’accueil wallonnes agréées[[12]](#footnote-12) sachant qu’elles sont généralement saturées ;
3. Favoriser l’insertion sociale et l’autonomisation des femmes victimes de violences grâce à un logement décent (phase de post-hébergement)[[13]](#footnote-13) ;
4. Soutenir le développement des coopératives immobilières sociales wallonnes comme levier économique complémentaire aux organismes de logement à finalité sociale agréés[[14]](#footnote-14) par la Région wallonne.

**2) Aspects juridiques :**

* Article 2 du décret relatif à l’économie sociale du 20 novembre 2008 ;
* Décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l’application de l’article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l’Union européenne aux aides d’État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d’intérêt économique général. Ainsi, la subvention accordée aux sociétés coopératives sera encadrée par la Décision SIEG.

**3) Montant de la bourse :**

Le présent appel à projet est assorti d’une enveloppe de maximum 1.500.000 €.

Les coopératives immobilières sociales seront bénéficiaires d’une subvention pour couvrir les coûts du logement en respectant les plafonds maximums suivants :

* 85.000 euros pour un studio ;
* 105.000 euros pour un logement d'une chambre ;
* 120.000 euros pour un logement de deux chambres ;
* 145.000 euros pour un logement de trois chambres ;
* 165.000 euros pour un logement de quatre chambres ;
* 180.000 euros pour un logement de cinq chambres ou plus.

Le porteur de projet devra contribuer à hauteur de minimum 20% du montant total de l’acquisition immobilière.

**4) Critères de recevabilité :**

Toute entreprise d’économie sociale wallonne au sens de l’article premier du décret 20 novembre 2008[[15]](#footnote-15) et qui cumule les conditions suivantes :

* Avoir l’agrément « Initiative d’économie sociale » ou avoir introduit une demande d’agrément recevable auprès de la Direction de l’Economie sociale du SPW Economie, Emploi, Recherche à la date d’introduction de sa candidature dans le cadre du présent appel à projets ;
* Avoir le statut juridique suivant :
* Une société coopérative agréée par le SPF Economie[[16]](#footnote-16) respectant les conditions d'agrément fixées par la loi du 20 juillet 1955 et par son arrêté royal d’exécution du 8 janvier 1962 ;
* ou, une société coopérative agréée « entreprise sociale »[[17]](#footnote-17) par le SPF Economie conformément à l’article 8:5 du Code des Sociétés et des Associations (CSA) ;
* ou une société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale (forme légale avant l’entrée en vigueur du nouveau CSA le 1ier mai 2019).
* Être active dans le secteur de l’immobilier et avoir cette mention dans l’objet social des statuts de l’entreprise ;
* Disposer d’une offre d’achat du bien immobilier pouvant intégrer une condition suspensive d’octroi de la subvention par la Région wallonne faisant l’objet du présent appel à projets ;
* Avoir un projet immobilier avec la capacité d’être rapidement habitable endéans les 6 mois en cas de travaux de rénovation ;
* Avoir un projet immobilier avec un logement à disposition exclusivement de femmes victimes de violence ayant des revenus précaires[[18]](#footnote-18) ou modestes[[19]](#footnote-19) et à leurs enfants ;
* Justifier l’expérience pertinente de la coopérative, d’au moins une année, dans l’acquisition et/ou la gestion de bien immobilier social à destination d’un public fragilisé socialement et à faible revenu au regard de ses missions statutaires et de son implication dans le secteur de l’économie sociale en Wallonie ;
* Obligation d’élaborer une convention avec une ou plusieurs Maisons d’accueil agréée(s) par la Région wallonne et/ou un organisme spécialisé dans l’accompagnement des femmes victimes de violence[[20]](#footnote-20) dont la liste est annexée. Cet organisme et/ou Maison d’accueil permettra d’assurer l’orientation, la transition et l’accompagnement durant au minimum six mois du public cible dans son nouveau logement proposé par la coopérative. Effectivement, l’objectif est de garantir la cohérence dans le parcours d’insertion et d’autonomisation du public cible.
* De manière complémentaire (non obligatoire mais recommandé), la coopérative pourra établir une convention avec une Association de Promotion du Logement agréée par la Région wallonne (APL)[[21]](#footnote-21) dont la liste est annexée. Cet organisme permettra d’apporter le support, l’expertise immobilière et la connaissance territoriale en matière de logement. Cette convention avec une APL constitue un atout au dossier de candidature ;
* S’engager à garder l’affectation du logement, telle que présentée dans la demande de subvention, pendant une durée minimale de 10 ans ;
* S’engager à proposer des loyers modérés sur base de la grille indicative des loyers de Wallonie[[22]](#footnote-22) en respect des critères de calcul des montants encadrés par le Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation et son arrêté d’application ;
* S’engager à accueillir sans discrimination les personnes du public cible en concertation avec les organismes spécialisés du secteur et ce, dans les limites des places d’accueils disponibles ;
* S’engager à ce que le logement respecte, après travaux, l’ensemble des normes en vigueur[[23]](#footnote-23) une fois qu’il est habitable.

**5) Introduction d’un projet :**

Pour être recevables, les demandes devront être remises à la Direction de l’Economie sociale au plus tard le 14 novembre 2021 à minuit à l’adresse suivante : economie.sociale@spw.wallonie.be avec comme objet « Candidature - AAP 2021 Coopératives immobilières sociales en Wallonie ».

La demande doit comprendre :

* Le formulaire de demande ;
* Les annexes au formulaire.

Deux logements au maximum pourront être soumis par coopérative. Sur base d’une première liste de lauréats classés par le Jury d’experts et en respect des règles en matière d’aide d’Etat, une coopérative pourrait être éligible à plus de deux logements et ce, dans la limite des crédits disponibles octroyés par cet appel à projets. Les dossiers incomplets seront considérés comme étant irrecevables.

**6) Sélection :**

L’octroi de subvention aux sociétés coopératives immobilières sociales s’effectuera d’une part, sur base de l’analyse de l’éligibilité des candidats par la Direction de l’Economie sociale (SPW EER) et d’autre part, sur base de l’analyse qualitative par un Jury de sélection pluridisciplinaire au regard des conditions spécifiques. L’analyse qualitative portera sur les critères suivants :

* Qualité et réalisme de l’offre de logement et des travaux à réaliser en respectant les échéances (/10) ;
* Qualité et pertinence des partenariats[[24]](#footnote-24) (/10) ;
* Motivation du candidat (/10) ;
* Expérience du candidat (/10) ;
* Performance énergétique du logement via le niveau de PEB (/10) ;
* Localisation du logement (proche d’un centre urbain, commerces, ou accessible facilement en transport en commun[[25]](#footnote-25)) (/10).

**7) Affectation de la bourse :**

Les dépenses nécessaires à la création d'un logement d’insertion sont éligibles. Ces dépenses comprennent :

* le coût de la prise de droit réels sur un bien immeuble ;
* les travaux de construction, de rénovation, de réhabilitation, de restructuration, d’adaptation ;
* tous frais, honoraires et taxes compris, à l’exclusion du coût des démolitions éventuelles des constructions situées à la place de la nouvelle construction, de la valeur du terrain, du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations.

La subvention étant octroyée dans le cadre d’un mandat SIEG, le montant de la compensation n’excède pas ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts nets occasionnés par l’exécution des obligations de service public, y compris un bénéfice raisonnable. La compensation doit donc respecter le ratio suivant : « Coûts – recettes + bénéfice raisonnable »[[26]](#footnote-26).

* Les coûts à prendre en considération sont tous les coûts occasionnés par la gestion du service d’intérêt économique général.
* Les recettes à prendre en considération incluent toutes les recettes tirées du service d’intérêt économique général, en ce compris toutes les autres subventions déjà reçues pour la gestion de ce même SIEG, qu’elles soient des aides d’Etat ou non.
* Le bénéfice raisonnable correspond au taux de rendement du capital qu’exigerait une entreprise moyenne s’interrogeant sur l’opportunité de fournir le service d’intérêt économique général pendant toute la durée du mandat en tenant compte du niveau de risque.

Si l’entreprise exerce d’autres activités que le service d’intérêt économique général qui lui a été confié, une comptabilité analytique devra nécessairement faire le tri entre les coûts et recettes des différentes activités.

**8) Jury :**

Le Jury de sélection pluridisciplinaire est composé de la manière suivante :

* Un ou plusieurs représentants de Madame la Ministre Morreale ayant l’Economie sociale, l’Action sociale et les Droits des femmes dans ses attributions ;
* Un représentant du Ministre du Logement ;
* Deux représentants de la Direction de l’Economie sociale du SPW Economie, Emploi, Recherche ;
* Deux représentants du Département de l’Action sociale du SPW Intérieur et Action sociale ;
* Un représentant de la fédération des services sociaux ;
* Un représentant de W.Alter ;
* Un représentant de ConcertES ;
* Un représentant du SPW TLPE (Direction des bâtiments durables).

Ce jury peut être élargi à toute autre personne ou institution désignée par la Ministre ayant l’Economie sociale dans ses attributions. La Présidence est assurée par le représentant de la Ministre et le secrétariat par la Direction de l’Economie sociale du SPW EER.

**9) Période d’éligibilité des dépenses** : Du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

**10) Procédure et paiement :**

La notification d’attribution des subventions est prévue fin-décembre 2021. La subvention sera liquidée via une avance d’ici le 31 décembre 2021. Il s’agit d’une enveloppe fermée. Les crédits de liquidations seront prélevés à 75% sur le budget 2021 de la Région wallonne et à 25% du budget 2022 de la Région wallonne.

Le bénéficiaire de la subvention devra remettre à la Direction de l’Economie sociale les documents suivants pour le 31 mars 2023 :

* Un rapport d’activités. Un modèle type sera fourni par la Direction de l’Economie sociale ;
* Un état des dépenses sur le projet permettant de justifier la subvention reçue. Un modèle type sera fourni par la Direction de l’Economie sociale ;
* La preuve d’invitation des membres au comité d’accompagnement.

La Direction de l’économie sociale est chargée du contrôle de l’utilisation de la subvention durant la durée du mandat SIEG, c'est-à-dire pendant 10 ans. Elle doit organiser des contrôles réguliers, au minimum tous les 3 ans et au terme du mandat. Si la subvention n’est pas utilisée aux fins pour lesquelles elle a été allouée ou si une partie de la subvention n’a pas été nécessaire, le bénéficiaire s’engager à rembourser la partie de la subvention accordée auprès de l’administration (SPW).

**11) Comité d’accompagnement**:

Afin de superviser le bon déroulement des projets immobiliers subventionnés chaque projet sera tenu de réaliser des comités d’accompagnement. La composition de ce comité est la suivante :

* Un ou plusieurs représentants de la Ministre ayant l’Economie sociale, l’Action sociale et les Droits des femmes dans ses attributions ;
* Un représentant du Ministre du Logement ;
* Un représentant de la Direction de l’Economie sociale du SPW Economie, Emploi, Recherche ;
* Un représentant du Département de l’Action sociale du SPW Intérieur et Action sociale ;
* Un représentant de chaque fédération des maisons d’accueil active en Wallonie (AMA, ARCA) ;
* Un représentant de W.Alter ;
* Un représentant de ConcertES.

Ce comité peut être élargi à toute autre personne ou institution désignée par la Ministre ayant l’Economie sociale dans ses attributions. La Présidence est assurée par le représentant de la Ministre et le secrétariat par le représentant du bénéficiaire. Il se réunit au moins une fois par an et sur demande d’une des parties.

**12) Personnes de contacts :**

Concernant les questions relatives à l’appel à projets :

* SPW Economie, Emploi, Recherche

Département du Développement Economique

Direction de l’Economie sociale

Monsieur Frédéric Rasson, Directeur f.f.

Place de la Wallonie 1 (Bâtiment III) - 5100 Jambes (Namur)

Tél.: +32 (0)81 33 42 21

Email : economie.sociale@spw.wallonie.be

frederic.rasson@spw.wallonie.be

<https://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique/Economie_sociale/Presentation.html>

Concernant les questions relatives aux maisons d’accueil spécialisées dans l’accueil et l’accompagnement des femmes victimes de violence :

* SPW Intérieur et Action sociale

Département de l’Action sociale

Direction de l’Action sociale

Madame Isabelle Bartholomé

Avenue Gouverneur Bovesse 100 - 5100 Jambes (Namur)

Tél. : +32 (0)81 32 73 71

Email : aha.social@spw.wallonie.be

isabelle.bartholome@spw.wallonie.be

<http://actionsociale.wallonie.be/lutte-pauvrete/maison-accueil>

1. Gouvernement wallon, 14 juillet 2021, Plan de Relance de la Wallonie, Projet n°247 « Soutenir le développement des sociétés coopératives immobilières sociales, incluant notamment une démarche d’économie circulaire », p. 172. [↑](#footnote-ref-1)
2. Gouvernement wallon, 14 juillet 2021, Plan de Relance de la Wallonie, Axe 4 « Soutenir le bien-être, la solidarité et l’inclusion sociale », Objectif stratégique n°15 « Renforcer l’inclusion sociale », Objectif opérationnel n°52 « Encourager l’économie sociale et solidaire », p.170-174. [↑](#footnote-ref-2)
3. Gouvernement wallon, 26 novembre 2020, Alternativ’ES Wallonia – Stratégie de la Wallonie pour soutenir le développement de l’économie sociale, note d’orientation, Point B22. [↑](#footnote-ref-3)
4. Gouvernement wallon, Déclaration de Politique Régionale 2019-2024, « Chapitre 10 : Le logement », p. 50. [↑](#footnote-ref-4)
5. Société de logement de service public (SLSP), Agence immobilière sociale (AIS), Associations de Promotion du Logement (APL), Fonds du Logement ou encore le Housing first. [↑](#footnote-ref-5)
6. IWEPS, 01/06/2021, Taux de pauvreté selon le statut du logement, Fiche 1017-PAUV.STA.LOG, SILC 2019 (revenus 2018) ; Pradella S, Kruvobokov M, « Observatoire des loyers – Edition 2020 (enquête 2019) », Centre d’Etudes en Habitat Durable de Wallonie. [↑](#footnote-ref-6)
7. Anfrie M.-N. et Olivier Gobert, « Les chiffres-clés du logement public en Wallonie – 2016 », Rapport du Centre d’Études en Habitat Durable, p. 25 ; Service de Lutte contre la Pauvreté, la Précarité et l’Exclusion sociale, « Chapitre IV – Focus : droit à un logement décent », in *Citoyenneté et pauvreté*, Rapport bisannuel 2016-2017, p. 93. [↑](#footnote-ref-7)
8. Gouvernement francophone bruxellois, Gouvernement wallon, Gouvernement de la Fédération Wallonie-Bruxelles, Plan intra-francophone de lutte contre les violences faites aux femmes, 2020-2024. [↑](#footnote-ref-8)
9. Groupe d’experts sur la lutte contre la violence à l’égard des femmes et la violence domestique (GREVIO), Rapport d’évaluation du GREVIO sur les mesures d’ordre législatif et autres donnant effets aux dispositions de la Convention du Conseil de l’Europe sur la prévention et la lutte contre la violence à l’égard des femmes et la violence domestique (Convention d’Istanbul), Belgique. Le rapport établit que les autorités devraient notamment s’assurer qu’il existe des places en hébergement spécialisé en nombre suffisant. Ce constat est également établi dans le rapport alternatif de février 2019, réalisé par la Coalition belge « Ensemble contre les violences ». [↑](#footnote-ref-9)
10. Décret du 20 novembre 2008 relatif à l’économie sociale. [↑](#footnote-ref-10)
11. Gouvernement wallon, 4 mars 2021, Plan Genre 2020-2024, « Mesure n°42 : Soutenir les sociétés coopératives immobilières pour la création de logement à destination d’un public fragilisé socialement et à faible revenu, en ce compris les femmes victimes de violences ou sans abris », p. 62. [↑](#footnote-ref-11)
12. Au sens de l’article 66 du Code wallon du 29 septembre 20211 de l'action sociale et de la santé (CWASS), on entend maisons d'accueil : « tout établissement offrant une capacité d'hébergement d'au moins dix personnes en difficultés sociales et assurant, à titre habituel, les missions visées à l'article 67, à l'exclusion des services ou institutions qui relèvent d'une réglementation spécifique en matière d'hébergement ou de logement, ont pour objectif une prise en charge thérapeutique, sont temporairement créés pour répondre à des événements de nature exceptionnelle ou constituent des initiatives d'accueil développées par un centre public d'action sociale en application de l'arrêté ministériel du 18 octobre 2002 réglant le remboursement par l'Agence fédérale d'accueil des demandeurs d'asile des frais relatifs à l'aide matérielle accordée par les centres publics d'action sociale à un demandeur d'asile indigent hébergé dans une initiative locale d'accueil ». [↑](#footnote-ref-12)
13. Il s’agit du stade après les situations d’urgences et de danger immédiat, c’est-à-dire dans le processus de reconstruction sur le long terme de l’autonomie des femmes victimes de violence à travers un logement stable et pérenne. [↑](#footnote-ref-13)
14. Référence légale : Arrêté du 12 décembre 2013 du Gouvernement wallon relatif aux organismes de logement à finalité sociale. En vertu de l’article 1, chapitre premier – définition (paragraphe 6), il faut entendre par « organisme à finalité sociale », la personne morale qui a obtenu l'agrément régional en tant qu'agence immobilière sociale, régie des quartiers ou association de promotion du logement. [↑](#footnote-ref-14)
15. Le décret du 20 novembre 2008 relatif à l’économie sociale prévoit dans son article 1ier que « par économie sociale, au sens du présent décret, on entend les activités économiques productrices de biens ou de services, exercées par des sociétés, principalement coopératives et/ou à finalité sociale, des associations, des mutuelles ou des fondations, dont l'éthique se traduit par l'ensemble des principes suivants : 1° finalité de service à la collectivité ou aux membres, plutôt que finalité de profit ; 2° autonomie de gestion ; 3° processus de décision démocratique ; 4° primauté des personnes et du travail sur le capital dans la répartition des revenus ». [↑](#footnote-ref-15)
16. Condition d’agrément des sociétés coopératives : https://economie.fgov.be/fr/themes/entreprises/creer-une-entreprise/demarches-pour-creer-une/formes-de-societes/societes-cooperatives/agrement/conditions-dagrement-des [↑](#footnote-ref-16)
17. L’article 8:5, § 2, du Code des sociétés et des associations (CSA) prévoit la possibilité pour une société coopérative d’être agréée en application de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d’un Conseil national de la Coopération, de l’Entreprenariat social et de l’entreprise Agricole et de détenir en même temps un agrément comme entreprise sociale. [↑](#footnote-ref-17)
18. Les conditions des ménages en état de précarité sont les suivantes : 13.700 € pour une personne seule ; 18.700 € pour un couple ; +2500 € par enfant à charge. [↑](#footnote-ref-18)
19. Les conditions pour les ménages à revenus modestes sont les suivantes : 27.400 € pour une personne seule ; 34.200 € pour un couple ; + 2.500 € par enfant à charge. [↑](#footnote-ref-19)
20. La convention devra expliciter les modalités de la collaboration. L’objectif de ce partenariat est de faciliter l’orientation et la transition du public cible de l’hébergement d’urgence vers un logement durable et assurer un accompagnement post-hébergement transitoire de six mois. [↑](#footnote-ref-20)
21. La convention devra expliciter les modalités de la collaboration. L’objectif est de faciliter la mise en œuvre du projet potentiellement réplicable, de procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement, prioritairement aux ménages en état de précarité. [↑](#footnote-ref-21)
22. Source : <https://loyerswallonie.be/> [↑](#footnote-ref-22)
23. Référence légale : Arrêté du 30 août 2007 du Gouvernement wallon relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie. [↑](#footnote-ref-23)
24. La priorité est la suivante : les Maison d’accueil exclusivement orientées vers le public des femmes victimes de violences – « refuges » (1), les Maisons d’accueil « article 97 » (2), les maisons d’accueil généralistes (3), les organismes (ambulatoires) spécialisés dans l’accompagnement des femmes victimes de violence et les CPAS (4). [↑](#footnote-ref-24)
25. Par « accessible facilement en transport en commun, il faut entendre les logements situés à moins de 800 mètres d’une gare de chemin de fer ou à moins de 500 mètres d’un arrêt de bus/métro desservi par plus de 2 bus par heure  [↑](#footnote-ref-25)
26. Pour plus d’information : <https://aidesetat.wallonie.be/home/sieg/la-decision-sieg.html> [↑](#footnote-ref-26)