

La Société wallonne du Logement

La Société wallonne du Logement est une société anonyme de droit public, créée par le Code wallon de l'habitation durable et qui en détermine les missions.

L'article 87 du Code wallon de l'habitation durable prévoit qu'un contrat de gestion est conclu entre la Région wallonne et la Société wallonne du Logement afin de déterminer les modalités d'exécution de ces missions. Le contrat actuellement en vigueur est le contrat de gestion 2014-2019.

La Société wallonne du Logement a pour mission de concrétiser, au travers de la location et de la vente de logements de service public, le droit à un logement décent. La Société wallonne du Logement agréée, à cette fin, les sociétés de logement de service public. Elle exerce en outre un ensemble de missions complémentaires à destination des SLSP.

1. Les missions de la Société wallonne du Logement

La Société wallonne du Logement exerce plusieurs rôles à l'égard des sociétés de logement de service public. L'article 15 du contrat de gestion prévoit que « *la SWL exerce ses différents métiers avec l'objectif général de promouvoir la mise en œuvre équilibrée des missions fondamentales des SLSP que sont la gestion locative, l'accompagnement social, la gestion du parc de logement et l'accroissement du parc de logement* ». Plus précisément, le contrat de gestion détermine les missions suivantes.

A. La mission de contrôle

L'article 35 du contrat de gestion de la SWL précise que les objectifs de la mission de contrôle consistent à veiller à la bonne exécution des missions, la bonne utilisation des moyens mis à disposition et au respect des règles, normes et procédures en vigueur, et à détecter et/ou corriger les dysfonctionnements et les problèmes.

La ***mission de contrôle*** des SLSP, précisée au chapitre 4 du contrat de gestion, consiste en un contrôle préalable ou simultané et en un contrôle *a posteriori*.

Le contrôle préalable s'exerce, d'une part, au travers de la tutelle d'autorisation¹, d'approbation², d'annulation ou de suspension³, et, d'autre part, au travers du contrôle exercé par la mise à disposition de cahiers de charges.

1. L'article 163 par. 1^{er}, du CWHD précise que la SWL autorise :

- la conclusion d'emprunts ;
- la participation de la société à la gestion et au fonctionnement de personnes morales ;
- toute opération immobilière ou de gestion ;
- la réception de dons et legs ;
- l'affiliation et la désaffiliation de membres de la société ;
- l'affectation de biens à l'usage propre de la société.

2. L'article 163, par. 2, précise que la SWL approuve les statuts de la société et leur modification, ainsi que la mise en liquidation de la société. Depuis le 1^{er} juillet 2012, la SWL approuve les décisions sur les conditions d'exécution des marchés publics dont le montant est supérieur à 67.000 € HTVA.

3. En attendant l'entrée en vigueur du nouvel article 164 du CWHD tel que modifié par le décret du 1^{er} juin qui précise que seule la décision d'attribution des marchés reste soumise à une tutelle de suspension ou d'annulation, le régime prévoyant que la SWL peut suspendre ou annuler toute décision portant sur l'attribution des marchés ainsi que pour les décisions portant sur les conditions d'exécution lorsque le montant est égal ou inférieur à 67.000 € HTVA reste d'application. Il est à noter que certains seuils de transmission seront abaissés et alignés sur les seuils applicables aux intercommunales. Ces modifications des règles de tutelle n'entreront en vigueur qu'à une date prochainement fixée par le Gouvernement wallon.

En outre, l'article 166 du CWHD prévoit la présence d'un commissaire de la SWL dans chacune des SLSP, afin de veiller au respect :

- de la régularité des procédures et des actes posés par la société ;
- des procédures et des conditions d'attribution de logements ;
- de l'engagement et de la vérification des dépenses ;
- de la conformité des décisions des organes d'administration et de contrôle avec la loi, le décret, les arrêtés, les statuts, le règlement d'ordre intérieur.

Le commissaire peut suspendre une décision de la société qu'il estime irrégulière, contraire à la loi, aux décrets, aux arrêtés, aux statuts, au règlement d'ordre intérieur. La SWL connaît les recours et confirme l'annulation des décisions visées.

L'article 42 du contrat de gestion prévoit la mise en place d'une procédure de *ruling*, effective à partir du 31 décembre 2015, permettant d'obtenir un positionnement *a priori* de la tutelle sur la sécurité juridique, administrative et financière d'un projet.

Le contrôle simultané s'exerce au travers du suivi de la réalisation des investissements sur le terrain, par des inspecteurs techniques de la SWL, ainsi que par le contrôle de l'utilisation des moyens de financements octroyés aux sociétés par des inspecteurs financiers de la SWL.

Le contrôle *a posteriori* s'exerce au travers du respect des règles découlant de l'agrément, en ce compris le respect des circulaires émanant de la SWL, et au travers des activités d'audit.

L'article 41 du contrat de gestion détermine que la SWL peut adapter ses mesures de tutelle en fonction du niveau de performance et de fiabilité de gestion de SLSP.

L'article 200/1 du CWHD prévoit l'existence d'un Comité d'audit au sein de la SWL, qui propose à la Direction de l'Audit du Logement du Service public de Wallonie une programmation des audits à réaliser au sein des sociétés de logement de service public. Cet audit porte sur les aspects organisationnels, administratifs, techniques et financiers. Il est réalisé soit à la demande d'un commissaire, après avis du Comité d'Audit de la Société wallonne du Logement, soit du Gouvernement. Le rapport final d'audit est communiqué au conseil d'administration de la SWL.

1. Missions de sanctions

L'article 88, paragraphe 3, du CWHD prévoit que la SWL est habilitée à se substituer aux sociétés de logement de service public qui ne sont pas en mesure d'exercer leurs fonctions, outre les sanctions prévues par ailleurs dans le code.

En outre, l'article 174 du CWHD qui détermine toutes les sanctions auxquelles s'exposent les sociétés ne respectant pas les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables, précise que la SWL peut :

- rappeler à l'ordre une société ;
- émettre une injonction pour mettre fin aux faits non respectueux de la légalité, après que la société a, le cas échéant, fait valoir ses observations ;
- annuler les décisions prises par la société, via le commissaire SWL visé à l'article 166 (pour rappel) ;
- proposer au Gouvernement wallon une sanction financière pour la société de logement de service public concernée ;
- proposer au Gouvernement wallon la mise sous contrôle de gestion ou la mise sous tutelle (par l'envoi d'un commissaire spécial au sein de la société, lequel peut se substituer aux organes de la société) ;
- retirer l'agrément d'une société.

Le paragraphe 2 de l'article 174 prévoit que le conseil d'administration de la SWL, avant toute sanction, entende les représentants mandatés par la société.

2. Mission de régulation

L'article 35 du contrat de gestion de la SWL précise que les objectifs de la mission de régulation consistent à veiller à la bonne exécution des missions et la bonne utilisation des moyens mis à disposition ainsi qu'à prévenir, détecter et/ou corriger les dysfonctionnements et les problèmes.

La **mission de régulation** des SLSP, précisée dans l'article 45 du contrat de gestion, a pour objectif de définir des balises régissant les relations entre la SWL et les SLSP, et de déterminer le cadre au sein duquel les SLSP exerceront leurs activités.

La SWL exerce ces compétences au travers des tâches suivantes :

- l'agrément des sociétés de logement de service public, en vertu de l'article 88, paragraphe 1^{er}, du CWHD. À ce titre, la SWL est chargée de susciter l'activité et le fonctionnement cohérent des sociétés de logement de service public dans toutes les communes ;
- l'élaboration de procédures de bonne gouvernance et de documents-types à utiliser au sein des SLSP par les dirigeants et les commissaires, tels que les statuts et les normes de fonctionnement des organes de gestion établies en respect de l'arrêté du Gouvernement wallon fixant les modalités de fonctionnement des organes de gestion des SLSP du 25 janvier 2007 ;
- la rédaction de circulaires par la SWL à l'attention des SLSP ;
- l'élaboration des contrats d'objectifs⁴.

3. Mission de gestion des recours

L'activité de **gestion des plaintes et recours**, prévue à l'article 88 paragraphe 1^{er}, 5^o, CWHD et précisée dans l'article 48 du contrat de gestion, couvre les tâches nécessaires à la supervision par la SWL de l'attribution et de la gestion des logements attribués aux candidats-locataires et locataires.

4. Mission de fourniture de services financiers

La SWL **finance** les SLSP et leur **offre des services financiers**.

À ce titre, elle est chargée, par l'article 88, paragraphe 1^{er}, du CWHD, de mettre à leur disposition les moyens nécessaires à la réalisation de leur objet social. L'article 88, paragraphe 2, 6^o, permet en outre d'accorder aides et subventions de la Région wallonne aux SLSP. Les articles 27, 28 et 29 du contrat de gestion de la SWL précisent que c'est la SWL qui finance les investissements liés aux activités de construction et de rénovation des logements.

De plus, les articles 24, 26 et 29 du contrat de gestion de la SWL précisent que la SWL supporte la gestion financière du secteur, notamment en assurant la gestion des comptes courants, le prêt et l'avance de ressources financières et le service de rééchelonnement de la dette.

4 Depuis le décret du 1^{er} juin 2017, les contrats d'objectifs conclus entre chaque SLSP et la SWL passent d'un système de contrôle à un système d'évaluation annuelle. Les futurs objectifs établis pour cinq ans s'inscriront dans les domaines et matières listés par le Code. Par une disposition transitoire, le décret de 2017 précise que les contrats d'objectifs conclus avant le 28 juillet 2017 restent valables jusqu'à l'arrivée de leur terme de cinq ans.

5. Mission d'assistance technique et financière

L'article 44 du contrat de gestion octroie à la SWL une mission d'assistance, en matière financière, administrative, juridique, technique et éthique, qui passe par la fourniture de conseils, la mise à disposition d'outils (vade-mecum, statut, modèle et cahiers de charge-type, ...), de formation et la communication d'informations.

Le contrat de gestion précise cette mission en lui donnant un champ d'application assez large : les articles 45 et 47 du contrat de gestion de la SWL soulignent que cette mission a pour objectifs d'améliorer les capacités de gestion et les performances du secteur et la conformité aux règles et procédures en vigueur.

Le décret du 1^{er} juin 2017 modifiant le Code wallon de l'habitation durable établit expressément un rôle d'assistance et de conseil de la SWL à destination des sociétés de logement de service public, des pouvoirs locaux et des régies communales autonomes dans le cadre de la mise en œuvre de leurs projets immobiliers.

La mission d'assistance inclut la formation des SLSP et de leurs administrateurs. L'article 45 du contrat de gestion précise que la SWL s'engage à poursuivre les efforts en vue de renforcer les principes d'éthique et de bonne gouvernance au sein du secteur.

L'article 46 du contrat de gestion précise encore que la SWL encouragera les synergies entre les SLSP et les incitera à collaborer.

Le contrat de gestion prévoit en outre, en son article 19, la création d'une cellule de conseil aux communes, en collaboration avec la DGO4, pour les aider à définir et à opérationnaliser les politiques locales du logement.

B. Les autres missions de la SWL

La SWL a également une mission d'implémentation du cadastre du logement public selon l'article 45 du contrat de gestion. L'article 88 du CWHD, introduit par le décret du 9 février 2012, consacre cette mission de tenue et de mise à jour du cadastre des logements gérés par les sociétés de logement de service public.

La SWL **participe à la politique du logement public** en relation avec les SLSP. A ce titre, elle est chargée, par l'article 88, paragraphe 1^{er}, du CWHD de recenser les candidatures de locataires d'un logement géré par les sociétés de logement de service public et de promouvoir les initiatives visant à éviter les demandes multiples, au moins sur le territoire d'une commune. Elle est en outre chargée, par l'article 88, paragraphe 1^{er}, du CWHD, de réaliser la certification de la performance énergétique des bâtiments gérés par les sociétés de logement de service public.

En outre, l'article 88, paragraphe 2, détermine que la SWL est chargée de participer à la mise en œuvre du droit au logement notamment par l'acquisition, la construction et la réhabilitation de logements, ainsi que d'acquérir des droits réels sur des terrains ou logements pour les valoriser en lien avec son objet social et les rétrocéder aux SLSP. Le chapitre 6 du contrat de gestion consacre le rôle d'opérateur foncier de la SWL et prévoit que la SWL étende sa fonction d'opérateur pour lui donner une vocation régionale.

Elle s'assure également qu'une proposition de relogement est faite à toute personne expulsée par suite d'une interdiction d'occuper prise par le bourgmestre ou le Gouvernement wallon, dans les limites précisées à l'article 7 du CWHD.

Enfin, la SWL peut, selon l'article 88 paragraphe 5, du CWHD, proposer au Gouvernement des politiques nouvelles ou donner son avis sur les politiques qui visent entre autres à accroître les synergies avec la politique communale du logement et le partenariat des sociétés de logement de service public avec d'autres acteurs du secteur public, privé et avec le monde associatif. L'article 22 du contrat de gestion souligne cette mission.

Les articles 17 et 20 du contrat de gestion confient à la SWL un rôle de programmation des investissements décidés par le Gouvernement ainsi qu'un rôle de programmation immobilière.

L'article 10 du contrat de gestion prévoit en outre la création d'un *Pôle logement*, espace commun de projets et de synergies entre les acteurs régionaux du logement social (SWCS, FLW, SWL, CEHD et DGO4), en vue de partager les intérêts convergents et de favoriser une approche cohérente à l'échelle du secteur. Le Pôle logement vise également à promouvoir l'image positive du secteur.

2. Le fonctionnement

Le capital de la Société wallonne du Logement est de 233.587.593 euros représentés par un total de 7.535.083 actions réparties comme suit :

- Région wallonne (7.534.672 actions, soit 99,99 % du capital),
- Province de Hainaut (198 actions),
- Province de Liège (99 actions),
- Province de Namur (48 actions),
- Province de Luxembourg (45 actions),
- Province du Brabant wallon (21 actions)⁵.

L'*assemblée générale* regroupe les actionnaires (qui seuls ont droit de vote), ainsi que les administrateurs, les commissaires du Gouvernement wallon et le Directeur général.

Le *conseil d'administration* est composé de 13 membres nommés par le Gouvernement wallon pour une durée de 5 ans renouvelable. Un de ces membres est désigné sur la proposition du Gouvernement de la Communauté germanophone. Deux Commissaires du Gouvernement wallon, l'Inspecteur général du Département logement de la DGO4 et le directeur général de la SWL siègent également au Conseil, avec voix consultative.

Le contrôle de la situation financière et des comptes annuels de la SWL est confié à un Réviseur et à un représentant de la Cour des comptes qui agissent collégalement.

Le *directeur général* exécute les décisions de l'Assemblée générale et du Conseil d'administration. Il assure la gestion journalière de la SWL.

Au 31 décembre 2016, la Société wallonne du Logement comptait 200 agents, dont 73 statutaires, 114 contractuels à durée indéterminée⁶.

La Société wallonne du Logement bénéficie des moyens de financement suivants : subventions, dotations en capital et crédits de la Région wallonne, ressources liées à ses activités, produit des emprunts que la SWL est autorisée à émettre, à contracter ou à gérer et le produit des sanctions financières imposées aux SLSP.

Notons que les SLSP versent annuellement une cotisation forfaitaire à la SWL, à hauteur de 55 euros par logement, en paiement des services prestés par la SWL à leur intention.

⁵ SWL, Rapport d'activités 2016.

⁶ SWL, Rapport d'activités 2016

