



**AVIS A. 794**

**sur l'avant-projet de décret  
modifiant le Code wallon  
du Logement**

*Adopté par le Bureau le 21 novembre 2005*

2005/A. 794

## **Préambule**

En sa séance du 20 octobre 2005, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture l'avant-projet de décret modifiant le Code wallon du Logement.

Il a chargé le Ministre du Logement de requérir, selon une procédure d'urgence, l'avis du Conseil économique et social de la Région wallonne.

## **Exposé du dossier**

Une analyse financière du secteur du logement public a été réalisée, appuyée sur les travaux de la Société wallonne du Logement (S.W.L.).

Cette analyse a débouché sur une série de constats majeurs à savoir, entre autres :

- pour la première fois dans l'histoire du logement social, en 2004, les comptes consolidés (comptes courants ordinaires et comptes de plus-values sur ventes) des S.L.S.P. sont en négatif d'un montant global de 4,3 millions d'euros (- 105 Millions en 6 ans) ;
- il existe dans le secteur un déficit additionnel MINIMAL de trésorerie de 185 € par an et par logement soit pratiquement un loyer mensuel moyen d'un logement ;
- à l'horizon 2010, l'ampleur prévisible du déficit consolidé des Sociétés de Logement de service public (S.L.S.P.) avec le Programme exceptionnel subsidié mais sans impacter le loyer des locataires sera de 126.047.049 € ;
- les causes de cette dégradation sont spécifiques à chaque société de logement (nombre de logements, types de logements, âge du patrimoine, public cible des locataires ... et performance de gestion) et structurelles (communes à l'ensemble des sociétés). Les causes structurelles ont été analysées dans quatre domaines (social, patrimonial, financier, organisationnel et managérial) en repérant les facteurs purement historiques et structurels de ceux qui sont maîtrisables dans le chef des acteurs des sociétés ;
- la mauvaise image de marque globale du secteur ;
- les devoirs des locataires négligés ;
- une mixité incontestablement en baisse ;
- une transversalité absolue des problèmes financiers ...

Depuis la réforme du Code, le secteur traverse une crise caractérisée par la révélation de dysfonctionnements, de carences, ou même d'infractions graves.

Le Gouvernement entend par le présent avant-projet de décret donner un signal fort : les sociétés de logement de service public par la mission qu'elles exercent et par le rôle social qu'elles ont reçu du Parlement wallon, doivent réaliser leur objet en appliquant les règles d'efficacité, de transparence et d'éthique, principes sur lesquels s'appuient la Déclaration de Politique Régionale et le Contrat d'avenir renouvelé.

La mise en œuvre de ces principes se concrétise à plusieurs niveaux :

- Un meilleur fonctionnement du conseil d'administration et des organes de gestion des sociétés de logement de service public.

- Des règles encadrent la fonction de directeur-gérant en complétant celles qui ont été introduites dans la réforme du 20 juillet 2005.
- Le rôle et le statut des commissaires de la Société wallonne du Logement sont modifiés. De nouvelles règles traitent notamment des conditions d'aptitudes, de la rémunération, du mandat à durée déterminée et du contrôle et de la transmission d'informations. Les règles relatives au commissaire spécial du Gouvernement sont réformées : la mission du commissaire spécial du Gouvernement bénéficie d'un accompagnement et d'un suivi.
- Des règles relatives aux conflits d'intérêts et aux incompatibilités et un Code d'éthique et de déontologie.
- L'accompagnement et le contrôle des sociétés de logement de service public s'exercent notamment par la procédure de rapports d'audit. Cette procédure est formalisée dans ses aspects organisationnels, administratifs, techniques et financiers, selon une programmation pour couvrir l'ensemble des sociétés.
- La situation du locataire se trouve au cœur de la réforme.
- La transparence par une meilleure information.
- Des sanctions.

### **Avis du CESRW**

#### *Sur la procédure d'urgence.*

Le CESRW considère qu'il est difficile de se livrer à un examen sérieux du projet de texte qui a été transmis au CESRW dans les délais impartis. De plus, des délais aussi courts ne tiennent pas compte des contraintes organisationnelles qui pèsent sur les partenaires sociaux. Se pose dès lors la question du respect des délais fixés en matière de consultation du CESRW.

Vu les aspects techniques de l'avant-projet soumis à consultation, une présentation des textes par une personne du Cabinet du Ministre était indispensable, notamment pour préciser la portée et la pertinence des mesures proposées. C'est pourquoi le CESRW a demandé qu'un représentant du Cabinet du Ministre du Logement vienne exposer ce dossier en Commission du CESRW, ce qui a été fait le 14 novembre 2005.

#### *Sur l'avant-projet de décret*

Un assainissement et une stabilisation financière du logement social sont nécessaires, afin notamment, d'éviter les déficits annoncés et d'apurer leur passif.

Le CESRW ne peut qu'être favorable à un renforcement des règles touchant la gestion des sociétés de logement de services publics dès lors que ces nouvelles règles visent à mettre en œuvre des règles d'efficience, de transparence et d'éthique.

Le CESRW estime que certaines mesures devraient certainement être amplifiées.

A titre d'exemple, le Conseil constate que parmi les dysfonctionnements imputables aux sociétés locales, le non-respect de la loi sur les marchés publics est mis en exergue. Le Gouvernement wallon entend remédier à ce problème par une information plus complète de la SWL quant aux marchés publics passés par les dites sociétés. Il convient de relever que même si cette information est de nature à assurer une certaine transparence, elle risque

d'être insuffisante. Il s'agit en effet d'une information à posteriori qui, de plus, ne mentionnerait pas la procédure d'attribution utilisée (procédure avec ou sans publicité) ni le montant final du marché (à comparer avec le montant initial du marché).

Le CESRW souhaite également mentionner la problématique de la décharge aux administrateurs qui dans la pratique semble être quasi automatique. Le Gouvernement wallon, en tant que pouvoir de tutelle, devrait utiliser davantage le pouvoir qui lui est donné pour sanctionner les dérives de gestion dans le chef des sociétés de logements sociaux. Par ailleurs, le Conseil rappelle que le Gouvernement wallon, en tant que pouvoir subsidiant, peut conditionner l'apport financier qu'il octroie aux sociétés de logements sociaux à des garanties quant à la gestion de celles-ci.

Le CESRW constate que le projet de texte instaure, entre autres, des conditions de diplômes pour accéder à un mandat d'administrateur dans une société locale de logement. Le Conseil s'interroge sur les conséquences d'une telle conception ainsi que sur la manière de concilier représentation démocratique et professionnalisme dans la gestion et le fonctionnement des sociétés locales de logement. Le CESRW ne souhaite pas l'établissement de conditions de diplômes pour les administrateurs de sociétés locales. Toutefois, il soutient l'idée de former les futurs administrateurs publics pour les aider à exercer le plus efficacement possible leurs missions, et partant, les obligations légales incombant à leur fonction.

Le CESRW insiste en outre sur le caractère fondamental d'un certain nombre de dispositions ou de règles de bonne gouvernance telles que celles relatives aux incompatibilités, au pluralisme politique dans la composition des organes,...

Enfin, le CESRW suggère la désignation d'un réviseur d'entreprises, à charge de la Région wallonne, dans toutes les sociétés de logement de service public afin d'améliorer le contrôle et la certification des comptes.

-----