



Conseil supérieur du logement

Avis n° 27 du Conseil supérieur du logement du 18 mai 2011 relatif à l'avant-projet de décret modifiant le Code wallon du logement.

En sa séance du 28 avril 2011, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture l'avant-projet de décret modifiant le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement.

Le Ministre du Logement a sollicité, en date du 3 mai 2011, l'avis du Conseil supérieur du logement sur ledit projet, à remettre pour le 1^{er} juin 2011.

Le Conseil déplore le peu de temps qui lui est laissé pour examiner en profondeur ce dispositif d'envergure et aux nombreuses implications.

Une matière aussi dense et ambitieuse que la réforme du Code wallon du logement mérite de lui réserver une réflexion posée, de proposer des analyses, et de prendre du recul par rapport au texte soumis à examen.

Le Conseil ne pourra dès lors que se prononcer brièvement sur les thèmes ci-après, étant entendu que la plupart des dispositions envisagées devront être mises en œuvre par le biais d'arrêtés du Gouvernement.

Aussi le Conseil souhaite-t-il avoir l'occasion de remettre en temps opportun un avis sur les projets d'arrêtés qui ne manqueront pas d'être proposés, et, surtout, avoir le temps de le faire.

Les définitions : remarque préalable (article 3, 8°, 9°).

Le Conseil regrette que la notion de « logement social » continue à être utilisée dans les dispositions décrétales, sachant que cette appellation est encore parfois stigmatisante, liée à la représentation du logement standardisé et groupé des cités.

La mesure n° 7 de la Note d'Orientation du Gouvernement sur la Réforme du Code, prévoit d'ailleurs que « la notion de logement public sera mise en avant en termes de communication vers le public et les acteurs du secteur ».

Pourquoi ne pas faire correspondre l'appellation utilisée en communication et celle figurant au Code wallon du logement ?

Le Conseil suggère que le texte de certains articles puisse être reformulé dans son écriture et le vocabulaire, pour mettre de façon évidente les personnes/les ménages au centre des objectifs poursuivis par le Code.

En effet, celui-ci doit avant tout garantir à chaque personne/ménage wallon l'accès à un logement qui corresponde aux souhaits et aux possibles de ceux-ci, ainsi qu'aux évolutions dans la vie, que ce logement soit géré par un opérateur public ou associatif.

Un habitat durable et sécurisant doit être assuré à chacun à travers différentes formes d'habitats gérés par différents opérateurs (publics et associatifs), et avec l'opportunité de bénéficier d'un accompagnement social adapté.

Il est important de ne pas définir et organiser les populations en fonction des types de logement, des types d'opérateurs, et du type d'accompagnement social, mais au contraire de faire correspondre les outils et les moyens qui structurent et organisent le logement (géré par des opérateurs publics et associatifs) aux besoins et possibles des populations.

L'accompagnement social (*article 3, 8°, 9°, 10°, 17° - article 52*).

Le Conseil a déjà eu l'occasion de faire part - notamment dans son avis n° 018 du 16 décembre 2009 - de tout l'intérêt que représente à ses yeux l'accompagnement social lié au logement, pour l'ensemble des opérateurs : sociétés de logement de service public, Fonds du Logement wallon, organismes à finalité sociale, communes et CPAS.

Il est primordial que le locataire soit placé au cœur du logement public, et que ce concept d'accompagnement social, délicat à définir, soit inséré au Code wallon du logement, en veillant à ne pas figer le concept, à préserver la souplesse d'une démarche de nature essentiellement pédagogique et relationnelle.

Comme mentionné dans l'avis précité, tous les opérateurs de la politique sociale du logement éprouvent la nécessité de mettre en œuvre l'accompagnement social pour réussir l'insertion dans et par le logement.

Or, telles que définies actuellement, les notions de logement social accompagné et de ménage accompagné semblent ne concerner que le logement social, c'est-à-dire public.

Par ailleurs, le fait de figer l'accompagnement social par type de logement (logement social, logement de transit, logement d'insertion) est contraire à toute réflexion en termes de parcours des ménages et de leur accompagnement.

Ces distinctions correspondent avant tout à des techniques budgétaires, plutôt qu'à des réalités institutionnelles ou sociales.

Les démarches d'accompagnement social doivent pouvoir être modulées selon le type d'organisme, les modalités de gestion (qui dépendent notamment du nombre de logements pris en gestion ou en location), le type de population visée (familles, personnes isolées, sans abri,...), ou encore la gravité des situations sociales rencontrées.

Concernant la définition du ménage accompagné, le Conseil considère qu'il ne revient pas au Gouvernement de fixer les modalités d'accompagnement, mais plutôt de les agréer.

Cette formule permet aux opérateurs et aux intervenants sociaux d'innover et d'adapter l'accompagnement aux situations concrètes rencontrées sur le terrain.

Dès lors, le Conseil propose de **reformuler comme suit la définition de l'accompagnement social**, de sorte que soit respectée la diversité des pratiques à mettre en œuvre selon les opérateurs, le nombre de logements gérés, et les situations personnelles rencontrées :

« Accompagnement social : ensemble des moyens mis en œuvre pour accueillir les personnes, entretenir les bonnes relations entre le bailleur et le locataire, combattre les effets déstructurants de la stigmatisation, développer la confiance en soi et en les institutions pour motiver au respect du contrat, du logement et du voisinage, aider à la mise en ordre administrative, stimuler la participation à la vie du quartier et l'insertion dans la société.

Ces moyens diffèrent selon la situation de logement, les problématiques des personnes, et leurs dispositions à respecter des engagements ».

Afin de **prendre également en compte le secteur du crédit social**, le Conseil suggère d'insérer, au nombre des missions de service public de la SWCS (article 175.2. du Code wallon du logement), le point ci-après :

7° « d'assurer l'accompagnement social des emprunteurs, notamment avec un accompagnateur social ».

Cette assertion devrait également être appliquée au Fonds du Logement wallon qui pratique un accompagnement des emprunteurs depuis trente ans dans le cadre de sa mission sociale.

La mission du référent social, telle qu'elle est proposée dans le décret en projet - à savoir la coordination des différents services et acteurs sociaux locaux - devrait, aux yeux du Conseil, être envisagée de manière différente.

En effet, **le rôle du référent social, dans sa mission « externe » sera d'être l'interlocuteur, l'interface, l'acteur social identifié au sein de la SLSP disposée à agir en partenariat, ... plutôt que le coordinateur des divers services et acteurs sociaux environnants.**

L'article 1^{er}, 11^o quater, du Code en projet mérite dès lors d'être modifié en conséquence.

Ceci étant dit, le Conseil relève avec satisfaction qu'une formation spécifique est envisagée pour ce référent social (*article 52*). Le contenu et les modalités de cette formation seront fixés par le Gouvernement.

Par ailleurs, le Conseil se permet de relever les éléments ci-après :

- il ne faut point perdre de vue le travail actuellement accompli en matière sociale dans de nombreuses sociétés de logement de service public ; les dispositions à venir devraient dès lors être mises en relation avec ce qui est déjà mis en œuvre ou réalisé ; en effet, certaines SLSP disposent déjà d'une expertise non négligeable en ce domaine ;
- le rôle de la SWL devrait être dans un premier temps de donner une visibilité aux actions sociales déjà réalisées, et donc de procéder à un état des lieux. Cela lui permettra ensuite de mieux assurer sa nouvelle mission de coordination et de soutien des référents sociaux ;
- des moyens financiers pérennes devront assurément être réservés pour la mise en place de ce réseau de référents sociaux. Seront-ils réservés au seul personnel à engager, ou pourront-ils être affectés au support d'équipes en place ?
- la SWL elle-même devra adapter ses services en vue de la coordination de ce réseau de référents sociaux.

Les logements de transit et d'insertion. *(article 3., 3° et 4° - articles 14 et 15 - article 21 et 22).*

Le Conseil estime opportun d'inclure dans le Code la possibilité de créer du logement de transit ou d'insertion par le biais de constructions neuves, étant entendu que la priorité est réservée aux travaux de rénovation.

Par ailleurs, en vue de favoriser la création de ces logements de transit et d'insertion, il serait également opportun de **mettre en place des aides permettant d'assurer le financement de la déconstruction de chancres** subsistant tant en milieu urbain que rural.

La possibilité pour le propriétaire d'un logement de solliciter un logement social. *(article 3, 6°)*

Cette disposition, qui vise à répondre à la situation de personnes en séparation, notamment, apporte de la souplesse à la gestion des demandes, et répond à des réalités de terrain.

Cependant, des **balises** ne devraient-elles pas être envisagées, notamment en regard de la valeur patrimoniale de certains biens dont les candidats-locataires seraient propriétaires ?

La suppression de la notion de logement moyen. *(article 3, 7° - article 13 - article 19 - article 23 - article 26 - article 28).*

La modification du Code vise à supprimer cette définition de logement moyen.

Les ménages bénéficiant de revenus moyens peuvent accéder au logement social, à concurrence de 10% du parc immobilier.

Cette disposition est appréciée, surtout dans des zones de forte pression foncière.

Un tel dispositif favorisera la mixité sociale, et contribuera à un meilleur équilibre des recettes locatives.

Le Conseil relève qu'un nouveau mode de calcul du loyer devra être mis en place pour les nouveaux locataires disposant de revenus moyens, mais occupant un logement plus ancien (et donc avec un loyer de base plus bas).

La co-existence de plusieurs modes de calcul risque d'engendrer des problèmes de gestion (on ne peut et on ne veut supprimer les anciens systèmes actuellement en vigueur).

Par ailleurs, la mise en application de la disposition envisagée (10% de logements réservés aux ménages disposant de revenus moyens) ne saura être mise en oeuvre en l'absence de mesures de détermination du loyer des logements concernés.

Enfin, un membre du Conseil attire l'attention du Ministre sur le fait que l'attribution de logements sociaux à un public bénéficiant de revenus moyens, même dans la proportion définie ci-avant, aura sans doute pour effet d'accroître encore les listes d'attente pour l'obtention d'un logement social.

Les critères de salubrité. *(article 5).*

La réforme du Code introduit un critère supplémentaire de salubrité des logements, qui concerne la performance énergétique du logement.

Les éléments portant sur l'isolation et l'étanchéité des logements sont évidemment très importants dans le cadre des coûts relatifs aux dépenses énergétiques des ménages. Mais ils ne peuvent en aucun cas laisser croire aux occupants que leur logement pourrait être déclaré insalubre ou inhabitable.

Quelle que soit l'importance de ce critère et la nécessité de promouvoir l'amélioration des logements à cet égard, il semble nécessaire de conserver une approche réaliste en la matière, afin de ne pas disqualifier, notamment au regard de la location, les très nombreux logements qui, forcément, n'y répondront pas avant des années encore.

Il faut par ailleurs être conscient que les aides régionales seront activées, avec un impact budgétaire non négligeable.

En outre, concernant le parc de logements des SLSP, des aides analogues devraient être octroyées en cette matière.

Pour ce qui concerne l'action de la SWCS, **il serait opportun que ce critère de performance énergétique du bien ne soit pas obligatoire pour l'obtention d'un prêt octroyé par la SWCS ou par les Guichets du Crédit social.** Le résultat d'un audit énergétique ne peut en effet être un handicap pour l'accès à la propriété.

L'obligation de relogement. *(article 6 – article 67).*

La délicate question du relogement des personnes qui doivent quitter un logement reconnu inhabitable est depuis longtemps sensible aux yeux du Conseil, et a déjà été soulevée dans son avis n° 008 du 18 avril 2007 sur les avant-projets d'arrêtés du Gouvernement wallon relatifs à la salubrité des logements.

La réforme du Code prévoit l'obligation, pour le Bourgmestre, de reloger ces habitants :

- soit en invoquant l'extrême urgence sociale ou la force majeure : relevons en cet endroit que ces notions peuvent être appréciées différemment en fonction des personnes ;
- soit en faisant appel aux ressources d'un Fonds régional pour le relogement, à créer via le futur article 190, § 3bis du Code, si la commune taxe les immeubles inoccupés (le mode d'alimentation de ce fonds reste encore flou).

Il faut reconnaître que ce système sera quasiment inopérant, vu le manque de logements proportionnés disponibles en urgence, et la faiblesse des moyens proposés aux bourgmestres pour répondre à leur obligation de résultat en la matière.

Le Bourgmestre va se retrouver face à un problème quasiment insurmontable : la sécurité ne doit pas être liée à la disponibilité des logements. En effet, en matière de sécurité, **la responsabilité du bourgmestre ne peut être subordonnée à une obligation connexe, fût-elle louable, de relogement.**

Il semble s'agir d'un transfert vers les communes de la responsabilité de l'insuffisance de logements et de leur qualité en Wallonie.

Par ailleurs, **le projet dont question ne peut exonérer la responsabilité de certains propriétaires privés qui mettent à disposition des logements non conformes aux normes de salubrité.**

En outre, les remarques ci-après s'imposent en cet endroit :

- en invoquant l'extrême urgence ou la force majeure au sein d'une SLSP, l'on pourra pourvoir rapidement à un logement, mais de manière temporaire. Une nouvelle catégorie de bail, autre que celui de 9 ans, sera à établir. En effet, la plupart des situations d'extrême urgence nécessitent un relogement rapide. Elles ne justifient cependant pas toujours un droit d'occupation de neuf ans.
- pourquoi ne pas envisager en pareille situation le conventionnement d'un logement, en application de l'article 132 du Code wallon du logement). Une telle disposition ne nécessiterait pas de dérogations.

- comment le Fonds régional pourra-t-il être utilisé par le Bourgmestre ? Le relogement en hôtel est-il envisageable ? Sur quelle durée ce relogement doit-il être assuré ?
- ces nouvelles dérogations primeront-elles sur les demandes de mutation prioritaires ?
- les rôles du bourgmestre, du comité d'attribution de la SLSP et du commissaire SWL ne sont pas clairement délimités. Quel degré de priorité devra avoir une demande de relogement suite à un arrêté du bourgmestre, par rapport à des urgences sociales dont le comité d'attribution a connaissance ?
- n'y a-t-il pas redondance du concept de force majeure avec les priorités existantes liées à la privation d'un logement ?

Pour conclure ce point, le Conseil se réjouit de constater que la question du relogement - primordiale à ses yeux - soit prise en compte par cette voie décrétole.

Il est en effet important que des solutions de relogement soient trouvées.

Cependant, le Conseil estime nécessaire de **rechercher des solutions adaptées dans les faits, et surtout, des moyens adéquats** qui rendront possibles de telles solutions.

Le permis de location *(article 7).*

Une condition supplémentaire pour obtenir le permis de location sera de disposer du certificat PEB.

Etant donné que celui-ci doit être établi par un certificateur agréé, cette disposition aura un coût.

Rappelons par ailleurs que ces certificats sont valables 10 ans.

Le Conseil relève la multitude d'éléments à prendre en compte pour l'obtention d'un permis de location. Il suggère de **mettre en place un système simplifié**, qui prévoirait une seule formalité à remplir (ex : un passeport).

La révision des Adels *(article 9).*

Le Conseil relève la cohérence de mettre fin à une mesure qui n'était plus en vigueur actuellement.

Les modes d'habiter alternatifs ou innovants *(articles 10 et 17).*

Le Conseil se réjouit de l'inclusion de telles dispositions dans le Code wallon du Logement.

Dans le prolongement de l'avis qu'il a rendu dans le cadre de l'actualisation du Plan « Habitat permanent », le Conseil a en effet souhaité porter sa réflexion sur diverses formes d'habitat.

Le Conseil relève toutefois que, dès lors qu'il entérine le principe de l'Habitat permanent, ce dispositif semble aller à l'encontre de la politique actuellement menée en cette matière par le Gouvernement.

Il en est de même pour ce qui concerne les aides de la Région (*article 17*) pour l'aménagement et l'équipement de terrains occupés par les gens du voyage, qui seront élargies aux terrains situés dans certaines zones HP déterminées par le Gouvernement dans le cadre du Plan HP.

L'élargissement de ce dispositif de financement prévu à l'article 44 du Code wallon du logement, au Plan Habitat permanent, est à saluer, mais seulement si la caravane ou l'habitat mobile est reconnu comme logement.

Autrement, cela sèmera inévitablement une confusion, déjà présente, entre les espaces où habitent les Gens du Voyage, et les campings touristiques et zones de loisirs prioritairement visés par le Plan HP.

Dans les faits, cela rendra le financement de l'aménagement de terrains pour les Gens du Voyage encore plus hypothétique, voire impossible.

Pour rappel, alors que le Code wallon du logement le prévoit depuis des années, aucune subvention fixée en son article 44 n'a été accordée pour le financement de terrains pour les Gens du Voyage.

Les formes d'aides – La garantie de bonne fin de remboursement de prêts *(article 11).*

Le décret en projet dispose que des aides sont accordées sous forme, notamment, des garanties de bonne fin des:

- prêts hypothécaires consentis par les entreprises hypothécaires visées par la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire dans les circonstances et conditions arrêtées par le Gouvernement ;
- prêts octroyés par le Fonds de Réduction du Coût global de l'Énergie (FRCE) ;
- prêts économiseurs d'énergie consentis selon les conditions arrêtées par le Gouvernement.

Les écoprêts sont donc englobés dans le troisième point par le libellé suivant « prêts économiseurs d'énergie ».

Faut-il comprendre par cette désignation plus large que les conditions de l'écoprêt, actuellement à taux zéro, ne seront pas maintenues ?

Les abords et les équipements des quartiers (articles 18 et 27).

Dans son avis relatif à l'Ancrage communal du logement, le Conseil a eu l'occasion de faire part de l'intérêt de **consacrer une attention toute particulière à ces travaux**, même si leur coût n'est pas négligeable.

Ils ont en effet énormément d'importance dans le « bien-vivre » d'un quartier : ces équipements, abords, espaces communautaires, font qu'une opération est réussie.

Ils constituent également un critère d'intégration.

L'action des Régies des quartiers, en partenariat, ne doit pas être négligée en cette matière.

Les emprunts (articles 33, 57, 58)

Les emprunts de la Société wallonne du logement et de la Société wallonne du Crédit social ne doivent plus obligatoirement être garantis par la Région wallonne.

Le Conseil s'interroge sur les véritables motivations de ces dispositions temporaires, et sur l'**impact de ces mesures** sur les opérateurs (augmentation des taux d'intérêt,...).

Le capital des SLSP (article 38 – article 44).

Cet article dispose que, dorénavant, les personnes physiques ne seront plus admises à souscrire à une augmentation du capital d'une société de logement de service public.

Par ailleurs, parmi les administrateurs désignés par l'assemblée générale, seul un administrateur peut détenir des parts en tant que particulier.

Le Conseil regrette que cette mesure, qui semble être prise à la suite d'une dérive particulière, **mette fin à une culture de coopération avec le privé** (parfois des locataires).

Les conventions avec un pouvoir local ou un organisme à finalité sociale (article 41).

Le projet de décret dispose qu'une SLSP peut conclure, avec d'autres SLSP, un pouvoir local ou avec des organismes à finalité sociale, des conventions relatives à la réalisation de son objet social, dont des conventions mettant en place des centres de services et des régies ouvrières selon les modalités fixées par le Gouvernement.

Or, outre la mise en place de centres de services et de régies ouvrières, **de telles conventions doivent également pouvoir être conclues avec tout autre opérateur public ou privé**, permettant de favoriser des services de proximité et des missions d'accompagnement social, dans un objectif d'insertion par le logement, dans une approche multidimensionnelle, globale et transversale de travail en réseau.

Le Comité d'attribution *(article 45).*

Deux travailleurs sociaux « indépendants » seront dorénavant inclus au Comité d'attribution.

Le Conseil en déduit qu'ils ne pourront être membres du personnel de la SLSP (certains de ses membres doutent de l'efficacité d'une telle mesure).

Selon lui, **le référent social doit être membre (invité permanent) du Comité d'attribution**, à tout le moins avec voix consultative, afin, notamment, de renforcer le mécanisme d'attribution et permettre, dans certains cas, de déroger aux priorités pour répondre aux situations d'urgence sociale de manière objective et motivée, sur la base de critères pré-établis, et moyennant l'accord du commissaire SWL.

L'accueil des locataires *(article 49).*

Le Code en réforme dispose que le Comité consultatif des Locataires et des Propriétaires assure l'accueil des locataires lors de leur entrée dans un logement social, social assimilé, adapté, d'insertion ou de transit, selon les modalités déterminées par le Gouvernement.

Le commentaire de cet article prévoit que cet accueil sera réalisé en collaboration avec la société de logement.

A cet endroit, le Conseil :

- précise que ces dispositions concernent l'accueil au sein des seuls logements gérés par les Sociétés de Logement de Service public ;
- souhaite relever le fait que l'accueil doit avant tout être assuré en priorité par la Société de logement de Service public, et notamment le Référent social, en collaboration avec le CCLP (et non l'inverse) ;
- se demande si les tous les CCLP sont en mesure de réaliser cet accueil.

L'accueil est un rôle primordial de la SLSP, qui est exécuté en bonne cohérence avec le CCLP.

Le Conseil supérieur du logement se permet dès lors de suggérer de **statuer sur cette mesure par le biais d'un arrêté du Gouvernement** (et non par voie décrétole), afin de réserver plus de souplesse en cette matière. De telles dispositions permettront notamment de préciser, dans le cadre de cet accueil, l'ensemble des informations à communiquer et des documents à remettre aux locataires.

La tutelle de la SWL sur les marchés publics de travaux *(article 53).*

Le nombre d'étapes d'approbation par la SWL est limité à deux : l'une au moment de l'avant-projet, et l'autre lors de l'attribution du marché.

Le Conseil relève que l'autorisation de mise en concurrence était une étape fondamentale et fort utile dans la mise en œuvre des opérations.

Les métiers de la Société wallonne du logement évoluent nécessairement : le contrôle s'atténue et laisse davantage la place au conseil et à l'accompagnement. Il faut permettre aux SLSP d'agir avec plus d'autonomie.

Par ailleurs, une tutelle simplifiée aura tendance à accentuer le rôle de vigilance du commissaire de la SWL.

Cependant, des missions d'aide et d'accompagnement devraient encore pouvoir être menées par la SWL à la demande de SLSP (certaines d'entre elles ne semblent pas encore prêtes à la totale autonomie de gestion).

Les Pouvoirs locaux *(article 64).*

Le Conseil note que le rôle et l'action des Provinces sont définitivement et formellement retranchés du Chapitre V du Code wallon du Logement.

L'ancrage communal du logement *(articles 65, 66 et 67).*

Le Conseil a eu l'occasion de s'exprimer sur ce point dans son avis du 27 avril 2011 relatif à la mise en œuvre de l'ancrage communal du logement.

Il souhaite toutefois préciser ce qui suit :

- les changements de localisation : il est exact que de telles demandes sont nombreuses actuellement. Mais il serait exagéré de vouloir les supprimer totalement, car certains projets rencontreront toujours des situations imprévues et imprévisibles. Les opérateurs sont soucieux de pouvoir aboutir à la réalisation du projet en seraient pénalisés ;
- en cas de dépassement des délais, le Ministre pourra proposer au Gouvernement de sanctionner l'opérateur ; le Conseil souhaite ajouter « mais uniquement s'il en est responsable ». En effet, bon nombre de retards proviennent d'éléments totalement indépendants de l'opérateur ;
- la notion de responsabilité devrait être objectivée dans un arrêté du Gouvernement ;
- en outre, il serait opportun de prévoir un droit de défense pour l'opérateur sanctionné.

Par ailleurs, le Conseil est bien évidemment convaincu de la nécessité d'augmenter l'offre de logements publics, mais aussi d'investir dans la rénovation du parc existant dont la moitié environ date d'avant 1970.

Il est pertinent, également, que ces investissements soient couplés à la construction durable.

Cet investissement n'aura un réel impact que s'il est maintenu au cours des prochaines législatures. En effet, en prenant en compte l'évolution démographique, le problème de la pénurie de logements ne fera que s'accroître au cours des 30 prochaines années.

De même, l'investissement devrait être couplé à des programmations détaillées à destination des entreprises pour permettre à celles-ci d'effectuer les formations et investissements adéquats, en vue de maximiser la capacité du secteur d'absorber le volume d'activité supplémentaire.

Les sanctions aux communes *(article 66).*

La réforme du Code prévoit que les communes qui n'atteignent pas les objectifs fixés par le Gouvernement ou qui n'introduisent pas de programme d'actions en matière de logement, seront sanctionnées financièrement dans les cas et conditions fixés par le Gouvernement.

Le Conseil souhaite en cet endroit revenir sur le contenu de son avis du 11 février 2009, dans lequel il préconisait :

- de reconnaître la nette évolution dans l'action des communes en matière de création de logements publics, 97 % d'entre elles ayant introduit une proposition de programme 2009-2010 ;
- de favoriser les contacts, la persuasion et les incitants plutôt que les sanctions, sans préjudice toutefois des mesures de « non-bonification » prises via le Fonds des Communes ;
- de procéder à une évaluation de l'efficacité des modifications intervenues dans le mécanisme de répartition dudit Fonds, préalablement à l'éventuelle mise en œuvre de nouvelles mesures ;
- d'admettre les spécificités particulières de communes rurales, de ne pas leur imposer un tel pourcentage minimum de logements publics, et de favoriser l'habitat en centre urbain.

Les audits *(articles 55, 69, 70, 72).*

D'emblée, le Conseil estime que **le décret devrait contenir une définition de l'audit** (analyse de risques, au sens commun), étant donné que cette notion peut être perçue différemment selon les personnes.

Ceci étant dit, la réalisation d'audits auprès de l'ensemble des opérateurs actifs dans le secteur du logement est relevée avec satisfaction.

Le rapport d'audit de la SWL devrait systématiquement relayer le compte-rendu de l'audition de la SLSP (lorsque celle-ci a été entendue), et, ceci, à des fins contradictoires.

Le transfert envisagé de personnel de la SWL vers le SPW sera-t-il limité au seul personnel affecté à l'actuelle Direction de l'Audit de la SWL ? Dans sa version actuelle, le texte laisse, en effet, planer la possibilité de transférer l'ensemble du personnel.

Par ailleurs, ne serait-il pas opportun de prévoir également un transfert d'agents de la SWCS chargés de missions analogues auprès des Guichets du Crédit social ?

L'agrément des organismes à finalité sociale.

L'article 191, § 3, du Code wallon du Logement, dispose que l'agrément des organismes à finalité sociale en tant qu'agence immobilière sociale, régie des quartiers, ou association de promotion du logement, est accordé pour une durée de 10 ans. Il est renouvelable.

Le Conseil se permet de suggérer que **l'agrément soit accordé pour une durée indéterminée**, à l'instar d'ailleurs de ce qui est inscrit dans le Contrat de Gestion passé entre la Région et le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.