

AVIS

LOG.24.06.AV

Avant-projet d'arrêté relatif à l'octroi d'avances par la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public

Avis adopté le 10/04/2024

DONNEES INTRODUCTIVES

Demandeur : M. Christophe COLLIGNON, Ministre wallon du logement, des pouvoirs locaux et de la ville

Date de réception de la demande : 27 mars 2024

Délai de remise d'avis : 17 mai 2024

Préparation de l'avis : Le dossier a été présenté le 2 avril 2014 par Mesdames Delphine HERNALSTEEN et Charlotte BERNARD, Conseillères à la Cellule logement au Cabinet Collignon. Il a ensuite été examiné par le Pôle Logement lors de sa séance du 9 avril 2024.

Description du projet : La réglementation des avances qui peuvent être octroyées par la SWL aux SLSP est régie par l'arrêté ministériel du 18 mars 2004 portant approbation du règlement des avances de la Société wallonne du Logement. Il est proposé de remplacer cet arrêté ministériel par un arrêté du Gouvernement wallon.

La révision en projet propose par ailleurs les évolutions suivantes :

- une uniformisation des modalités de prêt accordées par la SWL quel que soit le type d'opération financée ;
- la mise en place d'un plan pluriannuel des travaux dont l'objectif est de permettre une meilleure prévisibilité budgétaire tant pour les SLSP que pour la SWL et une meilleure gestion prévisionnelle des ressources financières et de la planification immobilière par les SLSP ;
- une plus grande flexibilité en termes de financement des activités des SLSP, tout en veillant à encadrer l'utilisation des fonds publics afin de protéger l'intérêt général ;
- l'introduction de paramètres permettant une plus grande clarté et prévisibilité dans les conditions financières liées aux avances octroyées ;
- l'élargissement des conditions financières proposées en termes de taux et de durée.

Le projet prévoit également de permettre aux SLSP de procéder, si elles le souhaitent, au remboursement total ou partiel d'un prêt, à l'exception des prêts historiques.

Avis

Remarques générales

Le Pôle prend acte du projet d'arrêté proposé visant à remplacer l'arrêté ministériel du 18 mars 2004 portant approbation du règlement des avances de la SWL.

Le Pôle estime que le projet d'arrêté devrait revoir à la baisse les sanctions par rapport aux SLSP, sanctions qui peuvent aggraver leur situation financière. Le projet devrait prévoir la possibilité aux SLSP de pouvoir être entendues pour se justifier et ne pas prévoir de sanction automatique avec prélèvement sur le compte de la SLSP (lien avec le futur projet relatif aux modalités de placement des disponibilités des SLSP pour un tout prochain Gouvernement wallon).

Le Pôle recommande une révision du calcul des loyers afin de permettre aux SLSP de pouvoir assumer les obligations financières mises à leurs charges (par exemple les 25 % du plan de rénovation énergétique + dépassements).

Remarques particulières

Article 1^{er} :

La définition prévue à l'article 1, 4^o prévoit un inventaire des travaux immobiliers que la SWL envisage de réaliser dans les trois ans à dater du 1^{er} janvier de l'année suivant le dépôt.

Le Pôle estime qu'il serait plus judicieux de parler d'un listing qui peut évoluer (selon l'avis de la Direction immobilière ou de la décision de la SLSP par exemple).

Bien qu'il ne s'agisse pas directement de l'objet du projet d'arrêté, le Pôle estime intéressant de prévoir la possibilité pour les locataires et les SLSP de bénéficier pour certains projets (notamment en matière énergétique) d'un tiers-investissement privé. Les possibilités et modalités des charges de remboursements pourraient, voire devraient, être prévues.

Article 3 :

L'article 3 stipule que la SWL pourra désormais exiger d'une SLSP qu'elle utilise en priorité ses liquidités avant l'octroi d'une avance.

Le Pôle regrette cette nouvelle disposition qui restreint encore davantage l'autonomie des SLSP dans la gestion de leurs liquidités. Il suggère à tout le moins un encadrement du recours à cette faculté et demande des précisions concernant les critères qui seront utilisés par la SWL pour justifier que la SLSP fasse usage en priorité de ses liquidités.

En ce qui concerne l'ordre de priorités pour les avances, il estime que l'utilisation en priorité des liquidités avant l'octroi d'une avance n'est pas nécessairement justifiée dans toutes les circonstances.

Article 7 :

L'article 7 § 1^{er} précise que si, au 31 décembre, le compte courant d'une SLSP est débiteur ou présente un solde créditeur insuffisant, la SWL peut réclamer directement à la SLSP le paiement de tout ou partie des sommes qui lui sont dues.

Le Pôle demande que les conditions dans lesquelles la SWL fera usage de cette possibilité soient explicitées.

Article 10 :

L'article 10, §2, 3° stipule que, sauf disposition spécifique contraire, la durée du prêt est fixée par la SWL à 5, 10, 15, 20, 25 ou 30 ans en fonction de la durée de vie des travaux envisagés.

Le Pôle se réjouit de cette mesure compte tenu qu'elle permet d'aligner les maturités par rapport aux projets, se rapprochant ainsi de la réalité économique. Toutefois, il demande des précisions concernant les critères précis qui interviendront pour évaluer cette durée de vie et de là déterminer la durée du prêt relative aux travaux en question.

Article 12 :

Le Pôle déplore fortement les nouvelles dispositions envisagées en matière de remboursement anticipé des emprunts consentis antérieurement à l'entrée en vigueur du projet d'arrêté. Elles ferment définitivement la porte à toute possibilité pour les SLSP de remboursement anticipé de leur dette historique et les contraignent à continuer à payer chaque année des charges d'intérêt importantes.

Le Pôle estime donc que le projet d'arrêté devrait prévoir la possibilité pour le (prochain) GW et la SWL de revoir la dette historique des SLSP. Bien que cela ne soit pas nécessairement envisagé à ce stade, il estime indispensable de réserver cette faculté au secteur en fonction, notamment de l'évolution des taux d'intérêts ou de la volonté de restructurer tout ou partie de cette dette historique.
