
CONTRAT DE GESTION

Contrat de gestion 1998 - 2002 entre la Région wallonne et la Société régionale wallonne du logement (22 décembre 1997)
et avenant 2000 (10 avril 2001)

PRÉAMBULE

1. Le logement comme priorité régionale

Le droit au logement est un droit fondamental de l'homme consacré dans de nombreuses dispositions internationales et nationales; l'article 23 de la Constitution belge énonce que "*Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. A cette fin, la loi, le décret ou la règle (...) garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice. Ces droits comprennent notamment le droit à un logement décent.*"

Dans le cadre des politiques qu'elle définit à l'égard des autres secteurs relevant de sa compétence, et dans le respect des objectifs généraux qu'elle poursuit en matière de logement, la Région s'engage à accorder une attention prioritaire au service public du logement et à promouvoir toute mesure visant à accroître l'efficacité de ce dernier.

Le secteur du logement, dont il est question dans le présent contrat, est composé des acteurs suivants : la Région, la Société Régionale Wallonne du Logement et les sociétés agréées par elle, les provinces, les communes et les personnes morales de droit privé à vocation sociale. Leurs rôles et responsabilités sont arrêtés, par le Code du logement, par le décret du 25 octobre 1984 instituant la S.R.W.L. et par les arrêtés d'exécution.

C'est l'action conjointe de ces acteurs qui permet de faire face aux besoins en logement de l'ensemble de la population wallonne, qui ne peuvent être satisfaits dans des conditions sociales et économiques satisfaisantes par la seule action du marché privé.

Le Gouvernement entend, avec le concours prioritaire de la S.R.W.L., concrétiser dans les faits le droit au logement en privilégiant le développement de l'offre en logements sociaux locatifs et en accroissant les possibilités d'accès à la propriété des ménages à revenus modestes.

L'action politique régionale dans le secteur public du logement se concentre principalement sur les politiques développées par les sociétés agréées, sous l'impulsion et le contrôle de la Société régionale.

Considérant que celle-ci constitue la cheville ouvrière du Gouvernement wallon pour le développement de l'offre de logements, le législateur régional a voté le 18 janvier 1996 un décret disposant que la Société régionale exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans un contrat

de gestion conclu entre le Gouvernement et le Conseil d'administration.

Pour sa part, le Gouvernement wallon a exigé le 20 juillet 1995 que, préalablement à l'instauration du contrat de gestion, la S.R.W.L. améliore son organisation et son contrôle interne, essentiellement par la maîtrise de la gestion des débiteurs hypothécaires, la mise en place d'une comptabilité budgétaire et analytique et la définition de procédures de délégations et de réorganisation interne.

Le Gouvernement a pris acte des modalités suivant lesquelles la S.R.W.L. s'engage à rencontrer ces préalables.

Le contrat de gestion devant produire des effets tant dans le chef de la S.R.W.L. que des sociétés agréées, qui ne sont pas parties au contrat, deux démarches sont adoptées: une démarche contractuelle (le contrat de gestion proprement dit) et une démarche non contractuelle (le plan sectoriel).

1.1. Le contrat de gestion

Le contrat de gestion réaffirme les missions de service public de la S.R.W.L. en fixant les objectifs à atteindre et les délais de réalisation en définissant les moyens d'actions et en déterminant les procédures de contrôle.

Le contrat de gestion rappelle la responsabilité des parties : le Gouvernement arrête les orientations politiques et la S.R.W.L. en assure la mise en oeuvre, dans le cadre des concertations nécessaires entre le pararégional et son autorité de tutelle.

1.2. Le plan sectoriel

Une dynamique sectorielle est initiée afin de traduire au niveau du secteur les orientations élaborées dans le contrat de gestion.

La méthode consiste à créer des groupes de travail chargés de formuler des propositions concrètes selon des axes prioritaires, chaque groupe réunissant des représentants des sociétés agréées (locatif et acquisitif) et bénéficiant de coordinateurs et d'observateurs de la S.R.W.L. et de la Région.

2. Les principaux objectifs fixés par la Région dans le secteur du logement

Les objectifs de la Région dans le secteur du logement sont énoncés ci-après ; tous courent et concourent à la mise en oeuvre du service aux citoyens.

En matière de droit au logement:

- 1° donner la possibilité à chaque citoyen de condition modeste d'accéder à un logement social en permettant à chaque commune d'être desservie par une société agréée.
- 2° développer et entretenir le parc de logements sociaux à louer et ensuite accorder des prêts hypothécaires aux personnes qui ne peuvent être satisfaites par le seul secteur privé;
- 3° assurer une coordination entre les politiques du logement, d'aménagement du territoire et d'action sociale;
- 4° évaluer de manière permanente les besoins de la population, ainsi que l'inoccupation et la disponibilité pour le logement du patrimoine public et privé.

En matière de relation avec les candidats et les bénéficiaires de logements:

- 5° veiller à attribuer les logements de manière transparente, dans le respect des réglementations existantes en tenant compte aussi de la mixité économique, sociale et culturelle;
- 6° réduire au minimum les délais d'attente des candidats, notamment par une meilleure rotation des locataires ne répondant plus aux conditions d'accès au logement social;
- 7° adapter le contrat type de bail, en vue notamment de favoriser la mobilité des locataires vers des logements adaptés ainsi que de lutter contre le développement des domiciles fictifs au sein du parc social;
- 8° informer les locataires et favoriser la convivialité dans les cités d'habitations sociales.

En matière de gestion:

- 9° viabiliser les sociétés agréées par la S.R.W.L. au besoin, par le biais de mesures de restructuration ;
- 10° poursuivre l'amélioration du fonctionnement de la S.R.W.L., dans le sens d'une gestion dynamique et transparente;
- 11° adopter des délais de rigueur à appliquer réciproquement tant pour la S.R.W.L. que pour ses sociétés agréées;
- 12° veiller au rapport qualité/prix à des coûts maîtrisés;
- 13° développer les modes de financement responsabilisant les gestionnaires et organisant la solidarité entre sociétés agréées;
- 14° réévaluer la valeur des logements gérés par les sociétés dans l'optique d'une plus grande équité;
- 15° mise en oeuvre d'une synergie progressive entre les secteurs locatif et acquisitif en vue d'assurer un service optimal aux citoyens.

En matière d'investissements:

- 16° baser les choix d'investissement par zone géographique en fonction de critères objectifs tels que notamment le nombre de ménages à revenus modestes, la qualité des logements privés et publics existants, les prix des logements privés, les demandes des candidats ;
- 17° intéresser les partenaires potentiels tant publics que privés au développement de l'offre de logements;
- 18° réduire les délais séparant la libération des financements de la mise à disposition de logements nouveaux;
- 19° privilégier tant du point de vue économique (réserves foncières viabilisées existantes), social et esthétique que dans le but d'assurer la gestion parcimonieuse du sol, l'orientation des crédits d'investissements vers les opérations de réhabilitation et de restructuration des noyaux d'habitat (achat/rénovation, construction,...), plus spécialement dans les zones d'initiatives privilégiées.

PREMIERE PARTIE :
LES ENGAGEMENTS DE LA S.R.W.L.

La S.R.W.L. s'engage à l'égard du Gouvernement à mettre en oeuvre avec loyauté l'ensemble de sa politique ainsi que les objectifs fixés par la Région dans le secteur du logement (cf. le préambule). Plus particulièrement, elle prend à l'égard de la Région les engagements ci-après, déclinés suivant les principes généraux du service public : mutabilité, égalité, transparence, continuité et performance.

1. RESPECT DU PRINCIPE DE MUTABILITE.

En application du principe de mutabilité, la S.R.W.L. s'engage notamment à élaborer les projets de programmes d'investissements des secteurs locatif et acquisitif dans l'optique :

- d'une accélération de la réalisation des projets ;
- d'une amplification des modes d'actions nouveaux ;
- d'une amélioration de l'efficacité sociale des programmes.

1.1. Principes d'élaboration des programmes

Les programmes sont annuels pour les prêts hypothécaires. Les autres programmes d'investissements sont triennaux et sont adaptés annuellement, tant pour les nouveaux logements (locatifs et acquisitifs) que pour le patrimoine locatif à rénover.

[*Avenant 2000* - La S.W.L. établit, à partir du programme 2002-2003-2004, les projets de programmes d'investissements, sur la base du cadastre du logement et des orientations définies par le Ministre, sur la proposition de la S.W.L., en application des dispositions du Contrat d'avenir pour la Wallonie ; ses hypothèses financières correspondent aux prévisions établies par le Bureau fédéral du Plan.]
Le financement de ces programmes est assuré par :

- les dotations en capital accordées par la Région ainsi que par les subsides ZIP (pour le secteur locatif uniquement);
- les moyens financiers mobilisés sur le marché financier;
- les soldes des programmes antérieurs ; ceux relatifs au secteur locatif sont à affecter exclusivement à l'acquisition de logements pouvant être mis immédiatement en location [*Avenant 2000* - et à partir de 2001, au financement des programmes de rénovation du patrimoine, sur la base des orientations définies par le Ministre, en application des dispositions du Contrat d'avenir pour la Wallonie.]

Le financement peut également être assuré dans le cadre de partenariats spécifiques; ces derniers seront favorisés dans la mesure où ils permettent d'atteindre l'objectif visé par une mise à disposition de moyens accrus et/ou à moindre coût. Des accords de ce type peuvent être conclus tant avec les partenaires publics qu'avec des partenaires privés.

[*Avenant 2000* - Par dérogation à l'alinéa 2, le programme 2001 d'investissements en secteur locatif est établi, pour une année, selon les modalités visées en partie 2, point 1.1.]

1.2. Les procédures d'élaboration des programmes physiques

[*Avenant 2000* - Pour le programme 2001, le Ministre détermine les priorités des programmes d'investissements qu'il communique à la S.W.L. pour le 31 décembre 2000.

La Société wallonne du logement communique au Ministre les projets de programme le 31 mars 2001 au plus tard].

Les projets de programmes établis par la S.R.W.L. sont soumis au Ministre dans les six semaines suivantes.

Le Ministre dispose de six semaines pour faire part à la S.R.W.L. de sa décision du Gouvernement et des corrections éventuelles; passé ce délai, les programmes sont réputés d'application.

- (1) Sans préjudice des dispositions finales du présent contrat, la répartition des programmes d'investissements physiques en nouveaux logements sera réalisée aux conditions énoncées ci-après.

Pour le volet 1998, les investissements sont répartis suivant les critères définis par le Gouvernement en date du 2 mai 1996.

A partir du volet 1999, la répartition géographique sera établie suivant les critères arrêtés par le Gouvernement, avant le 31 mai 1998, sur proposition de la S.R.W.L., compte tenu des conclusions de l'atelier concerné du plan d'action sectoriel.

A défaut de décision du Gouvernement pour la date précitée, les investissements par sous-région sont répartis suivant les critères ci-après, non pondérés (cf. annexe) :

- nombre de chômeurs + nombre de minimeux ;
- nombre de logements sans petit confort ;
- nombre de candidats-locataires ;
- prix moyen des maisons ordinaires.

Toutefois :

- 10 % au plus peuvent être décidés par le Conseil d'administration de la S.R.W.L. en fonction des spécificités locales et des projets présentés par les sociétés ;
- 10 % au plus peuvent être décidés par le Gouvernement en fonction de la synergie avec d'autres politiques régionales.

- (2) Les projets de programmes triennaux sont établis sur la base de :
- 100% des moyens prévus pour la 1ère année;
 - 90% des moyens prévus pour la 2ème année;
 - 80% des moyens prévus pour la 3ème année.
- (3) Pour une même phase d'investissements, les crédits nécessaires à l'acquisition et la rénovation d'une part et à la construction d'autre part sont imputés sur le même volet annuel du programme.
- (4) Les projets proposés doivent avoir déjà fait l'objet d'un avant-projet ou à tout le moins d'une esquisse démontrant la faisabilité de l'opération et assurant le phasage des équipements par le Fonds Brunfaut.
- (5) Dans le cas où le premier volet d'un programme triennal doit être complété en cours d'année, la S.R.W.L. propose à la Région l'anticipation de projets repris au deuxième volet du programme triennal.

- (6) La présentation des projets est complétée par des fiches décrivant :
- le projet et les besoins auxquels il répond;
 - le cadre général dans lequel le projet s'insère ;
 - les travaux d'équipements nécessaires à la réalisation du projet;
 - les coûts et le planning d'exécution.
- (7) Les projets proposés sont limités aux sociétés qui :
- respectent les délais de réalisation et de mise en oeuvre des investissements;
 - respectent les budgets d'investissement;
 - participent aux enquêtes de la S.R.W.L. et répondent à ses demandes d'information, et ce notamment pour l'élaboration des indicateurs de gestion.
- (8) Pour chaque volet de construction proposé par la S.R.W.L., la société agréée doit être titulaire d'un droit réel sur le terrain à la date de la demande d'introduction du financement.
- (9) Le prix de revient estimé par logement ne peut excéder un montant maximum établi par la S.R.W.L. par type de logement (maison/appartement) et en fonction de sa taille. Le montant maximum de l'avance accordée par la S.R.W.L. est de 3,5 millions (T.V.A. et honoraires inclus, à l'exclusion du prix du terrain) en 1998 et est ensuite adapté annuellement en fonction de l'indice des prix du secteur de la construction.

[*Avenant 2000* - A partir de 2000, les prix de revient maxima, à l'exclusion du prix du terrain, sont fixés comme suit :

Acquisitions-rénovations et constructions neuves.

Nbre chambres	Appartements		Maisons	
	Avec frais	Sans frais	Avec frais	Sans frais
1	2 900 000	2 280 000	3 100 000	2 440 000
2	3 300 000	2 600 000	3 500 000	2 760 000
3	3 700 000	2 910 000	3 900 000	3 070 000
4	-	-	4 300 000	3 390 000

Ces montants sont adaptés annuellement en fonction de l'indice des prix du secteur de la construction.

Moyennant motivation de la société, tenant à des circonstances particulières, le prix de revient peut être augmenté de 10%.

Avance maximale

L'avance maximale accordée par la S.W.L. est limitée aux montants correspondants du tableau ci-dessus.]

- (10) Les logements en projet respectent les normes de qualité établies par la S.R.W.L., et régulièrement mises à jour en concertation avec les organismes techniques et scientifiques compétents.
- (11) Trois pour cent de chaque volet annuel sont consacrés au financement de projets expérimentaux qui ont pour but d'augmenter la qualité et/ou de diminuer le prix de revient des logements.

- (12) Un partenariat financier avec la Région pourra notamment être réalisé dans le domaine de la recherche et développement de projets novateurs dans les techniques de construction et de rénovation du bâtiment.
- (13) Un pourcentage des investissements repris en un même volet annuel est réservé au financement de projets d'acquisition-rénovation et de projets de démolition-reconstruction (croissance annuelle d'au moins 5% l'an).
- (14) Les immeubles à appartements s'insèrent dans la trame urbanistique et environnante et sont conçus de manière à réduire au maximum les charges locatives.
- (15) Au moins 75% de chaque programme concerne des logements situés dans des zones d'habitat.
- (16) Au sein de chaque volet d'investissements en logements locatifs, la S.R.W.L. :
- réserve au moins 20% du volume d'investissements à la création de logements adaptés aux personnes isolées afin d'améliorer les possibilités de mutation des locataires et, partant, d'adapter davantage la taille des logements à celle des ménages occupants ;
 - intègre au sein de chaque volet annuel des logements adaptés aux personnes handicapées, après consultation de l'Agence Wallonne pour l'Intégration de la Personne Handicapée.
- (17) **[Avenant 2000** - Les programmes de rénovation du secteur locatif sont affectés à concurrence de 30% au moins au financement de travaux de requalification du patrimoine des sociétés situées dans des quartiers en difficulté (zip 2, 3 et 4) et dans d'autres ensembles de logements sociaux à requalifier proposés au Ministre par la S.W.L. , sur base d'éléments techniques et sociologiques objectifs.]
- (18) Le patrimoine des sociétés locales nécessitant une lourde intervention est rénové par priorité afin qu'au terme du contrat de gestion plus aucun logement soit inoccupé pour raison d'insalubrité.

1.3. La réalisation accélérée des projets

[Avenant 2000 - La S.W.L. notifie les programmes d'investissements aux sociétés de logement de service public dans un délai d'1 mois à dater de leur approbation.

- 1.3.1. Les délais de réalisation des investissements sont fixés comme suit:
- 24 mois entre la notification, à la S.L.S.P., de la décision du Ministre par la S.W.L. et l'approbation du résultat d'adjudication par la Société wallonne du logement.
 - 24 mois entre l'approbation du résultat d'adjudication par la S.W.L. et la réception provisoire.
- 1.3.2. Tout projet pour lequel aucune approbation de marché n'a été accordée dans le délai visé à l'alinéa précédent est annulé d'office du programme d'investissement, sauf retard dûment justifié par une cause extérieure à la volonté de la société et pour autant qu'une demande de prolongation ait été introduite à la S.W.L. dans un délai de 3 mois précédant l'échéance.

1.3.3. En exécution de l'approbation par le Ministre d'un programme triennal, la S.W.L. notifie les crédits de l'année en cours et communique les promesses de crédits inscrites dans les autres volets du programme.

1.3.4. Les dispositions visées au point 1.3.1 et 1.3.2. produisent leurs effets à dater du programme 2000.]

1.4. Modes d'actions nouveaux

Des opérations de mobilisation dans le cadre de modes d'actions nouveaux sont amplifiées. Parmi celles-ci s'inscrivent les mécanismes de prise en location de logements privés en vue de les sous-louer, d'octroi de prêts hypothécaires à octroyer aux occupants de logements sociaux en vue de libérer ces derniers (dans les limites fixées au point (4.4) ci-dessous), de production de logements moyens à louer, de création de logements du type « location-vente » et de partenariats avec des personnes morales à vocation sociale, assurant un accompagnement des personnes logées.

(1) Nombre minimum de logements privés destinés à la sous-location.

1998	1999	2000	2001	2002	Cumulé
100	150	200	250	300	1,000

(2) Nombre minimum de prêts hypothécaires à octroyer aux occupants de logements sociaux

1998	1999	2000	2001	2002	Cumulé
100	150	200	250	300	1,000

(3) Nombre minimum de logements moyens programmés en faveur des sociétés agréées :

1998	1999	2000	2001	2002	Cumulé
60	60	60	60	60	300

(4) Nombre minimum de logements créés pour la « location-vente »

1998	1999	2000	2001	2002	Cumulé
100	150	200	250	300	1,000

(5) Nombre minimum de logements conférés en gestion à des personnes morales à vocation sociale

1998	1999	2000	2001	2002	Cumulé
100	150	200	250	300	1,000

En vue de contrôler le respect de ses programmes, la S.R.W.L. établit trimestriellement des tableaux de bord faisant état du respect de ses engagements à cet égard ; ils sont communiqués sans délai au Ministre du Lo-

gement. Ces programmes seront réévalués au plus tard en juin de l'an 2000.

La S.W.L. établira des propositions quant aux incitants à mettre en oeuvre pour amplifier les processus.

[*Avenant 2000* - Tenant compte de l'évaluation du contrat de gestion au 1er semestre 2000, et afin de mettre en oeuvre les modes d'action nouveaux, il est convenu d'examiner les modalités du point 1.4. (1), (2), (4) et (5) par un groupe de travail constitué à cette fin dans le plan d'action sectoriel 2000-2001.

Le groupe de travail remettra un rapport au C.A. de la S.W.L., pour le 30 juin 2001 au plus tard.

Le Conseil d'administration de la S.W.L. donnera son avis au Ministre de tutelle dans le mois et établira des propositions de mise en oeuvre à partir du programme 2002.]

1.5. Les principes d'élaboration des programmes « prêts hypothécaires »

Dans le courant du premier trimestre de l'exercice budgétaire concerné, la S.R.W.L. introduit simultanément auprès du Ministre la demande de fixation du programme annuel d'investissements en prêts hypothécaires ainsi que la demande de levée de l'emprunt.

A partir de l'année 1998, le volume d'investissements est réparti par province, sur la base des critères suivants, non pondérés communiqués par l'Observatoire de l'Habitat :

- revenus moyens par habitant ;
- nombre de logements sans petit confort ;
- prix moyens des maisons ordinaires.

Dans ce cadre, les candidats emprunteurs introduisent leur demande de prêts auprès de la société agréée compétente ou au besoin auprès de la S.R.W.L. elle-même. Dans le courant du mois d'octobre, la S.R.W.L. évalue le degré d'exécution du programme et réalloue, s'il échet, les enveloppes provinciales en fonction de leur consommation et des demandes existantes.

Les procédures d'élaboration des programmes en prêts hypothécaires respectent les conditions énoncées ci-après.

- (1) 50% au moins du programme se situent dans le secteur de la réhabilitation des noyaux d'habitat (rénovation, restructuration ou démolition/reconstruction) ;
- (2) 10% au moins du programme se situent dans les ZIP ;
- (3) 20% au maximum des prêts hypothécaires sont attribués à des bénéficiaires situés dans les tranches de revenus bénéficiant du taux le plus élevé ;
- (4) le taux d'intérêt appliqué à la tranche des revenus les plus élevés est inférieur ou égal au taux moyen du marché, pour le même type de prêts ;
- (5) le nombre d'opérations réalisées annuellement s'élève à un minimum de 500 prêts.

1.6. L'efficacité sociale des programmes.

Afin d'améliorer l'efficacité sociale des programmes des secteurs acquisitif et locatif, la S.R.W.L. collabore avec l'Observatoire de l'Habitat en vue d'anticiper au mieux les besoins de la population.

L'Observatoire de l'Habitat, doté d'une structure permanente et d'une banque de données numériques et cartographiques remplit vis-à-vis de la S.R.W.L. ses rôles d'outil d'aide à la décision et de convergence des analyses basés sur des critères objectifs.

La Région renforce notamment dans le cadre de l'article 8, §2 du décret du 25 octobre 1984 instituant la S.R.W.L., sa collaboration avec la S.R.W.L. par une meilleure définition des rôles respectifs des parties aux différents stades des procédures. De manière systématique, des ordinogrammes sont mis au point entre parties et respectés par celles-ci; ceux-ci concernant notamment les programmes d'investissements physiques qui seront réalisés en parfaite coordination afin de permettre l'occupation des logements dans les meilleurs délais.

1.7. Le suivi des programmes

Un tableau de bord de réalisation des projets est élaboré, tenu et présenté lors de chaque réunion de suivi du contrat de gestion.

Celui-ci fait état:

- de la réalisation des objectifs fixés par le présent contrat ;
- de l'état d'avancement des projets, programme par programme ;
- des coûts budgétisés et observés ;
- du mode de financement des surcoûts constatés ;
- des travaux d'achèvement;
- du planning de mise à disposition des logements.

2. RESPECT DU PRINCIPE D'ÉGALITÉ

Dans ses missions d'octroi et de contrôle, la S.R.W.L. met en exergue le principe d'égalité.

Elle établit les projets de répartition (Fonds de solidarité, dotations d'assainissement, programmes d'investissements qui ne sont pas approuvés par le Gouvernement) sur la base de critères objectifs et contrôlables en tenant compte de l'impact de l'évolution:


- des données socio-économiques;
- des politiques régionales;
- des moyens budgétaires disponibles.

Lorsque la mission d'octroi relève de la compétence des sociétés locales, la S.R.W.L. exerce, par le biais de ses commissaires, une mission systématique de contrôle. A cette fin, elle organise des séances de formation et met à leur disposition un cahier des charges et un référentiel documentaire.

3. RESPECT DU PRINCIPE DE TRANSPARENCE

Ce principe requiert que les citoyens soient correctement informés des mécanismes d'aide mis en place par les Pouvoirs Publics à leur attention, des conditions d'obtention des dites aides ainsi que des entités responsables de leur attribution.

A cette fin, la S.R.W.L. met en place, en collaboration avec les sociétés locales, les actions suivantes :

- élaboration, diffusion et application d'une charte du logement social définissant les engagements des sociétés vis-à-vis des bénéficiaires et des candidats bénéficiaires;
- élaboration et diffusion d'un "Guide des aides au logement" d'informations pratiques pour les candidats potentiels (via les CPAS, communes, guichets régionaux...);
- élaboration d'un plan d'action pluriannuel permettant notamment aux pouvoirs locaux (provinces, communes et CPAS) de prendre des initiatives dans le domaine du logement (exemple en matière de dispositifs innovants de mise à disposition d'immeubles bâtis ou non bâtis à établir avec les sociétés agréées); le Ministre du logement y est associé;
- présence du logo du Gouvernement wallon  sur tous les supports de communication de la S.R.W.L. et des sociétés agréées;
- large diffusion, en temps réel, des tableaux de bord;
- élaboration d'un rapport annuel d'activités, en complément à son rapport légal.

Le rapport d'activités est publié au plus tard dans le courant du mois de juin qui suit l'exercice concerné, et ce pour la première fois en juin 1998.

Le rapport d'activités de la S.R.W.L. comporte au minimum l'ensemble des données actualisées relatives au logement et permet de faire le lien avec les données de la SNL et celles de la SNT ainsi que de dégager les évolutions.

De plus, cette partie du rapport est complétée par une analyse des données, à partir notamment des tableaux de bord, permettant d'appréhender davantage l'impact des mesures adoptées par le Gouvernement Wallon depuis le transfert du personnel à la S.R.W.L., à savoir sur :

- l'évolution des candidats-locataires et des ménages demandeurs de prêts;
- la structure du parc des logements gérés par les sociétés agréées (d'insertion, sociaux et moyens);
- la situation des CCLP et des régies de quartier;
- l'importance des réponses apportées par la S.R.W.L. aux plaintes lui adressées par les locataires des sociétés agréées, des occupants de chantiers groupés et des bénéficiaires de prêts;
- le volume des travaux commandés par le secteur et leur impact sur l'emploi dans le secteur de la construction et de l'économie sociale;
- le résultat des techniques innovantes de construction et de rénovation des logements;
- la répartition géographique des investissements en nouveaux logements par type d'habitat (urbain, semi urbain, rural);
- les partenariats mis en oeuvre par le secteur en matière technique, financière, patrimoniale et sociale;

- la santé financière des sociétés;
- les perspectives d'avenir.

L'Observatoire de l'Habitat transmet sans délai à la S.R.W.L., sur demande, toutes les données nécessaires à l'élaboration du rapport d'activités. Ce rapport est complété par une analyse de données permettant d'appréhender l'impact des mesures adoptées par le Gouvernement Wallon.

4. RESPECT DU PRINCIPE DE CONTINUITÉ

La S.R.W.L. exécute sans discontinuer ses missions et fonctions majeures; dans ce cadre, elle établit un plan d'entreprise et développe un plan d'action sectoriel avec les sociétés agréées et en collaboration avec la Région.

Elle veille au maintien en bon état des logements construits pour la location et limite leur aliénation.

4.1. Les missions et les fonctions majeures

Les missions et fonctions majeures de la S.R.W.L. peuvent être regroupées comme suit :

- informer - contrôler - aviser/conseiller - former - réglementer - promouvoir.
- produire - prester/faire prester
- octroyer/répartir - assurer - percevoir/récupérer/recouvrer.
- gérer:
 - les ressources externes (fonds de tiers);
 - les ressources internes (personnel, finances, moyens techniques);
 - les ressources combinées (par le biais de partenariats).

4.2. Le plan d'entreprise

Le plan d'entreprise est un outil essentiel de gestion des ressources humaines, des moyens matériels et financiers; il est également un outil de contrôle de gestion et de communication interne; il est élaboré de façon participative.

Le plan d'entreprise est adapté annuellement et contient au moins les éléments suivants :

- description du contexte et de son évolution attendue;
- objectifs opérationnels poursuivis et stratégies retenues (de manière générale et par fonction assurée par la S.R.W.L.);
- organisation interne et système de délégation de responsabilité (délégation, contrôle a priori et a posteriori de la délégation, notamment au travers d'un manuel de procédures et de l'audit interne);
- situation du personnel, évolution de l'emploi, de la qualification et actions de formation et de mobilité entre les services et les lieux d'implantation;
- plan informatique et, de manière plus générale, maîtrise de l'information de gestion au travers d'outils adéquats afin de disposer d'une information fiable, d'augmenter la productivité interne et de libérer des ressources en personnel de tâches de contrôle et de correction pour les orienter vers des tâches à valeur ajoutée positive;

- plan de mise en place de la comptabilité analytique; suivi des comptes d'ordre relatifs aux exercices 1998 et suivants; la structure des activités retenue comprendra au moins :
 - la caisse d'assurances;
 - l'administration générale de la société et les missions assurées en relation avec la tutelle sur les sociétés agréées;
 - la gestion des comptes courants et des garanties locatives;
 - les initiatives sur programmes (programmes financés par la Région Wallonne ou par un autre pouvoir public);
 - les initiatives propres (actions relevant de l'initiative de la S.R.W.L. et financées sur fonds propres);
 - les entités externes (asbl telles que les régies de quartier ou "Aigles");
- plan de mise en place des outils comptables et éléments de nature juridique permettant le respect des dispositions de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurance et de ses arrêtés d'application (articles 14 bis, 15, 16, §§1er et 2).

La S.R.W.L. veille à réserver les moyens financiers nécessaires à la réalisation des objectifs qualitatifs, quantitatifs et budgétaires à la base de son plan d'entreprise, tout en respectant la contrainte de gestion au moindre coût et en veillant à améliorer de manière continue l'efficacité et l'efficacités des moyens mis en oeuvre.

Le plan d'entreprise initial (exercice 1998) est établi au plus tard dans les 6 mois qui suivent la signature du présent contrat ; il intègre les objectifs opérationnels fixés par la S.R.W.L. dans le cadre du présent contrat et dégage les priorités précises de l'exercice en cours ainsi que les moyens y afférents. Le plan d'entreprise est réévalué annuellement en tenant compte des réalisations opérées et des moyens disponibles.

Il est proposé à l'approbation du conseil d'administration par le Directeur général et transmis pour information au Gouvernement. Il est arrêté au plus tard le 15 décembre de chaque année pour l'année suivante.

4.3. Le plan sectoriel.

La S.R.W.L. anime un processus participatif sectoriel, qui a pour but de mettre en oeuvre des initiatives nouvelles en concertation avec les sociétés agréées sur une base volontaire. Ce processus est un processus ouvert, associant toutes les compétences internes et externes au secteur susceptibles de l'enrichir. Cette dynamique sectorielle permet de traduire au niveau du secteur des orientations élaborées dans le contrat de gestion selon des lignes directrices à définir annuellement. En ce qui concerne la modalité de détermination des thèmes prioritaires pour les années 1998 et suivantes, le Ministre établit chaque année, avant le 31 octobre, une liste des thèmes suggérés à l'étude du secteur pour l'exercice suivant; après consultation de la S.R.W.L. et de la Division du Logement, cette liste des thèmes est arrêtée le 30 novembre au plus tard.

Les résultats du plan sectoriel sont valorisés sous différentes formes :

- l'information du secteur ou d'autres parties prenantes en particulier dans le rapport d'activités de la S.R.W.L.;
- le processus de validation des suggestions et propositions;
- les décisions éventuelles de mise en application;
- la mise en application, à titre pilote, ou généralisé;
- l'évaluation et l'adaptation éventuelle des actions prises .

4.4. La limitation des aliénations des logements à louer.

En matière de rénovations, le patrimoine des sociétés locales nécessitant une lourde intervention est rénové par priorité afin qu'à la fin du premier contrat de gestion aucun logement social ne soit inoccupé pour raison d'insalubrité.

Néanmoins, si les coûts de ces rénovations sont difficilement supportables par les sociétés, sur la base de normes établies par la S.R.W.L., celle-ci est autorisée à approuver l'aliénation du bien.

[*Avenant 2000* - La trésorerie résultant de la vente des logements, après amortissement des avances, est affectée en conformité avec le règlement, au financement de la création de logements].

5. PRINCIPE DE PERFORMANCE

L'objectif de performance renvoie à une parfaite maîtrise des processus de production en vue d'une optimisation des moyens utilisés dans le cadre des fonctions "gérer".

Les éléments suivants contribuent à la performance de la S.R.W.L. :

- le développement d'une analyse financière ;
- la mise en oeuvre d'une comptabilité analytique ;
- la maîtrise du budget de fonctionnement;
- la maîtrise de la gestion de chacune des activités;
- la maîtrise des informations comptables, financières et statistiques;
- l'adéquation des moyens (personnel, patrimoine, plan qualité) et des objectifs opérationnels ;
- la mise en oeuvre de partenariats sociaux.

5.1. La maîtrise du budget de fonctionnement

La S.R.W.L. maîtrise la croissance de ses frais de fonctionnement; ceux-ci sont financés par ses ressources propres.

Les frais de fonctionnement sont constitués de l'ensemble des frais imputables à l'exercice :

- les frais de personnel ainsi que les charges sociales et extralégales, les frais généraux, les frais de communication...;
- les dépenses liées aux investissements propres à l'exploitation et à la gestion de la S.R.W.L., au prorata de l'amortissement comptable afférent aux biens acquis;

- les dépenses de la S.R.W.L. qui sont retournées à des tiers (dépenses de transfert) c'est-à-dire les frais relatifs au FADELS, à l'asbl AIGLES et aux comités consultatifs de locataires.

On distingue cinq types de ressources propres ; elles sont affectées à la couverture des frais de fonctionnement dans l'ordre suivant :

1. les cotisations payées par les sociétés du secteur locatif;
2. les taux de chargement sur les prêts hypothécaires;
3. les produits de placement de la trésorerie propre ;
4. les résultats financiers de la gestion des comptes de tiers ;
5. la rémunération des services rendus sur demande d'une société agréée, conformément à la législation sur les marchés publics, comme opérateur notamment dans le cadre d'études techniques, de maîtrise d'ouvrage, de gestion et de suivi de chantiers.

Le budget de fonctionnement de la S.R.W.L. est fixé à 431,46 millions de francs pour l'année 1998 (cfr. annexe). Sa croissance est limitée aux normes fixées annuellement par le Gouvernement pour l'établissement du budget du M.R.W. et du M.E.T. par référence aux dépenses primaires.

Ces normes de croissance peuvent être adaptées dans le cas où le Gouvernement confère à la S.R.W.L. des missions nouvelles; le présent contrat fait alors l'objet d'un avenant.

La S.R.W.L. effectue un suivi budgétaire trimestriel.

Lorsqu'un déséquilibre prévisionnel apparaît, la procédure suivante est appliquée:

- la S.R.W.L. établit un plan de redressement permettant de recouvrer l'équilibre ;
- dès que le plan est approuvé par son conseil d'administration, il est mis en application ;
- en l'absence de plan ou si le déséquilibre constaté se maintient ou s'amplifie malgré la mise en oeuvre des mesures de redressement, les commissaires du Gouvernement interviennent conformément à l'article 23 du décret du 25 octobre 1984 instituant la S.R.W.L.

5.2. Maîtrise de la gestion des activités de la S.R.W.L.

5.2.1. Le secteur locatif

La cotisation prélevée par la S.R.W.L. sur les sociétés du secteur locatif est fixée à 1.500 francs par logement en 1998.

Le montant de 1.500 F. est un tarif qui peut être majoré si une des situations suivantes est rencontrée :

- les frais de gestion de la société sont supérieurs aux normes sectorielles définies par la S.R.W.L.;
- la société n'a pas établi son budget (année n), ses comptes (année n-1) et son rapport d'activités (année n-1) ;
- la société n'établit et n'applique aucun plan d'entretien du parc immobilier ;

- la société ne participe pas à toutes les réunions plénières organisées par la S.R.W.L. dans le cadre du plan sectoriel.

Le non-respect d'un critère entraîne une pénalité de 50 F. par logement. Celle-ci sera éventuellement majorée en cas de persistance dans le non-respect du critère. Le produit des pénalités est affecté au fonds de solidarité.

Le tarif-pivot est indexé sur la base de l'indice santé de chaque année suivant les modalités arrêtées par la S.R.W.L.

Dans le cadre particulier des plans d'assainissement, leur suivi est confié par le Gouvernement à la S.R.W.L., dès la signature du contrat de gestion.

Dès 1998, la S.R.W.L. proposera au Gouvernement la définition de critères élargis permettant d'identifier les sociétés en difficultés financières, qui seront soumises à un plan de gestion. Tout dérapage constaté à cet égard sera automatiquement sanctionné par la désignation d'un commissaire spécial du Gouvernement.

Elle optimise la gestion de sa dette à l'égard du FADELS et examine, avec le Ministre du Budget et des Finances, pour les remboursements anticipés de prêts hypothécaires, la possibilité de rembourser anticipativement ses dettes, en tenant compte de l'avantage d'une telle opération à la fois pour la S.R.W.L. et la Région.

5.2.2. Les prêts hypothécaires

Le montant annuel correspondant à l'application du taux de chargement sur l'encours des prêts hypothécaires - déductions faites des frais directs (commissions) - constitue une ressource propre à la S.R.W.L..

Le taux de chargement de la S.R.W.L. sur l'encours des prêts hypothécaires est fixé à 0,25% pour les prêts antérieurs au 31.12.95 et 0,75% pour les prêts ultérieurs. Ce taux sera revu en fonction de l'évolution sectorielle et, en particulier, du taux moyen du secteur bancaire tel qu'exprimé par l'Association Belge des Banques (ABB) et du taux de chargement pratiqué par le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie. Il fait l'objet d'une inscription distincte du mécanisme de la prime en capital dans le budget et dans les comptes de la S.R.W.L..

Sans préjudice des conditions d'élaboration des programmes d'investissements en prêts hypothécaires, ces activités doivent répondre à une triple exigence:

- sécuriser les emprunteurs en faisant en sorte de tenir compte de leur capacité contributive;
- maximiser l'impact du mécanisme de la prime en capital octroyée par la Région;
- être concurrentielles par rapport au secteur marchand en tenant compte des spécificités sociales de la S.R.W.L..

A chaque réunion de suivi, la S.R.W.L. procède à une analyse de sa position sectorielle sur le marché du prêt hypothécaire en comparant les conditions qu'elle offre à celles des principaux opérateurs publics et privés du marché.

La S.R.W.L. maximise le rendement de la prime en capital octroyée par la Région : elle met en place dans les délais les plus brefs

des procédures lui permettant de rattraper les retards accusés dans la perception du remboursement de ses créances hypothécaires, éventuellement par la sous-traitance partielle ou totale des missions en la matière.

De plus, à l'instar du Fonds du Logement, la S.R.W.L. proposera, endéans l'année de la signature du présent contrat, et après accord du Gouvernement, un mécanisme d'adaptation quinquennale de l'avantage accordé par la Région.

5.2.3. La gestion de la trésorerie

La S.R.W.L. gère les comptes courants des sociétés immobilières de service public et les garanties locatives afin de maximiser le rendement de l'excédent net de trésorerie gérée pour ordre.

Les produits de placement résultant de la trésorerie propre et pour compte de tiers, qui ne sont pas affectés à la couverture des frais de fonctionnement, sont intégralement destinés à l'amplification d'actions sectorielles.

5.2.4. La gestion des services aux sociétés agréées

La S.R.W.L. se compare favorablement aux normes en vigueur dans les domaines où une rémunération de son activité dans le cadre des programmes annuels d'investissements est autorisée par la Région (cf partie 2, point 3 « politique tarifaire »).

5.2.5. L'activité « Assurances »

Dans la perspective de la cession de l'activité « assurances » à une entité juridique distincte, la S.R.W.L. tient une comptabilité séparée des opérations de produits et de charges courantes et dépenses de capital des activités d'assurance.

La S.R.W.L. compare d'une part, les prix de ses assurances aux pratiques sectorielles et, d'autre part, les résultats de gestion de cette activité aux moyennes sectorielles publiées par l'Office de Contrôle des Assurances (OCA) et en informe le Ministre au moins une fois par an. Les bases de cette comparaison se situent à deux niveaux : les prix et les résultats de gestion.

1. Les prix

La comparaison en terme de prix se fera en fonction des prix pratiqués par les trois compagnies les plus actives sur le marché.

La comparaison porte sur le montant de la prime unique compte tenu d'un remboursement de prêt en annuité constante et :

- de l'âge de l'assuré au moment de la conclusion du prêt;
- de la durée de l'assurance ;
- du montant du capital de base à assurer;
- du taux d'intérêt du prêt.

Il est à noter que dans le secteur privé, la prime annuelle sera majorée d'un chargement pour fractionnement du paiement de celle-ci (selon que le paiement soit effectué semestriellement, trimestrielle-

ment ou mensuellement). Ce facteur n'est donc pas à prendre en considération par la S.R.W.L. qui applique une prime unique.

Ces primes seront placées à des taux d'intérêt concurrentiels par rapport au marché, en respectant les règles qui seraient imposées par l'OCA.

2. Les résultats de gestion

Afin de mesurer les résultats de la gestion de ce service, un suivi et un contrôle des coûts de distribution et de fonctionnement sont opérés. A l'instar de l'UPEA, les commissions et les charges d'exploitation sont exprimées en pourcentage des primes encaissées.

La S.R.W.L. veille à ne pas s'écarter de 10% à la hausse (en valeur relative) des moyennes sectorielles et, le cas échéant, prend les mesures correctrices nécessaires pour rencontrer ces normes.

Au 31.12.98 au plus tard, la S.R.W.L. se met en conformité avec la législation relative aux compagnies d'assurance.

A cette fin, elle étudie les possibilités de céder l'activité "assurance" à une entité juridique distincte (création d'une filiale ou partenariat avec une compagnie existante) et propose au Ministre un système permettant, dans des conditions similaires pour l'assuré, de rencontrer l'évolution de la législation sectorielle. Le Ministre du Logement est saisi des propositions formulées par la S.R.W.L..

5.3. Maîtrise et diffusion des informations comptables, financières et statistiques

La mise à disposition des tiers des informations comptables, financières et statistiques requiert non seulement le respect des délais légaux mais également le suivi régulier des flux des produits financiers et des risques de taux.

L'Assemblée Générale de la S.R.W.L. est invitée à approuver ses comptes annuels au plus tard dans le courant du mois de mai qui suit l'exercice comptable.

La S.R.W.L. s'engage à présenter à chaque réunion du comité de suivi les éléments suivants :

- les grands équilibres financiers ;
- les éléments de base de l'analyse financière ;
- les échéanciers des flux ;
- le suivi des flux (analyse des écarts entre les flux théoriques et observés) ;
- la gestion spécifique et globale du risque de taux;
- l'analyse d'opportunité des produits financiers nouveaux (en collaboration avec le Ministre du Budget et des Finances);
- l'engagement de la garantie régionale (en collaboration avec le service de la trésorerie régionale).

Elle tiendra la Région régulièrement informée des développements opérés en ces domaines et établira une collaboration étroite avec le service de la trésorerie pour toute opération susceptible d'engager la Région.

5.4. Adéquation des moyens et des objectifs

Viser l'adéquation des moyens mis à disposition et des objectifs opérationnels requiert notamment :

5.4.1. L'utilisation dynamique du personnel

Le cadre du personnel de la S.R.W.L. est limité à 154 fonctionnaires (cadre ordinaire + cadre d'extinction) à missions constantes.

L'utilisation dynamique du personnel sera réalisée par :

- l'octroi des délégations de compétences en cascades ;
- la mutation interne (en fonction de l'évolution des besoins réels des services);
- la mise en place d'un système d'évaluation spécifique de la Société régionale ;
- les formations interne et externe.

5.4.2. La gestion dynamique du patrimoine de la S.R.W.L.

La S.R.W.L. établit un plan triennal de gestion de ses actifs immobilisés corporels non affectés aux missions opérationnelles.

Ce plan fait état :

- des répartitions par zone des actifs;
- de l'adéquation des politiques menées (vente / acquisition) eu égard aux priorités de la politique régionale et aux besoins recensés.

Ce plan est présenté au plus tard pour la première fois le 30.06.1998. Il est mis à jour annuellement, sur base d'un rapport portant sur la mise en œuvre des politiques engagées.

5.4.3. La maîtrise des processus via un plan qualité

Chacune des missions de la S.R.W.L. se traduit par un ou plusieurs processus au sein du secteur, c'est-à-dire un enchaînement d'actions qui permettent d'atteindre un résultat.

Les intervenants dans ces processus sont multiples : S.R.W.L., Division du Logement, sociétés agréées, bénéficiaires, candidats, prestataires de service, ...

La S.R.W.L. s'engage à mettre en place un plan qualité visant la maîtrise de chacun des processus qui la concernent et son amélioration continue.

La S.R.W.L. informe les sociétés agréées, en fonction de ce qui les concerne, des objectifs d'amélioration qu'elle retient, ses motivations ainsi que l'implication de ces objectifs pour chacun. Elle prend notamment les dispositions nécessaires afin que :

- la gestion des dossiers techniques introduits par une société soit assurée par un seul et même titulaire ;
- la tutelle d'approbation et d'annulation soit exercée dans un délai maximum de 45 jours, à compter de la réception du dossier complet.

Pour ce qui concerne le traitement des dossiers par la S.R.W.L., les principes de transparence de la charte des services publics sont appliqués (nom du fonctionnaire qui traite le dossier et coordonnée téléphonique et postale de celui-ci).

La société régionale s'engage à élaborer un plan de qualité et à définir un programme de formation des membres de son personnel au concept de « qualité totale » au cours de l'année 98.

Elle informera les SISF des effets de ce plan en leur proposant au cours de l'année 1998, un programme de formation adapté pour les volets des processus qui les concernent.

La S.R.W.L. mettra en œuvre en priorité, pour le 31.12.1998 au plus tard, son plan qualité pour les processus majeurs suivants, en y impliquant pour ce qui les concerne les sociétés agréées en liaison avec les acquis du plan d'action sectoriel 1996 et des travaux en cours du plan d'action sectoriel 1997 :

1. Secteur acquisitif :

Début 1998

octroi des prêts hypothécaires

- perception des remboursements - plans d'apurement

- sous-produit : assurance solde restant dû

2. Secteur locatif : octroi des avances

Début 1998

construction neuve

- contrôler

3. Secteur locatif : octroi des avances

2ème moitié 1998

- contrôler

- récupérer

4. Secteur acquisitif : octroi des avances

2ème moitié 1998

chantiers groupés

- contrôler

- récupérer

5. Processus contrôle de tutelle

1ère moitié 1999

Sous-produits : octroi des subsides

- plan d'assainissement

- fonds de solidarité

Pour les autres processus, la S.R.W.L. respectera l'échéancier suivant :

- Avis et conseil

- Réglementation (contrat de gestion)

- Promotion

2ème moitié 1999

5.5. La mise en œuvre de partenariats sociaux

Les actions sociales communes seront mises en œuvre au niveau local en vue de favoriser le bien-être des citoyens bénéficiaires (actions de prévention) et de répondre aux situations de crise qui se présentent tant parmi les bénéficiaires que parmi les demandeurs de logement.

Ces actions viseront notamment la mise en place dans les cités sociales de services de proximité tels que la création d'antennes de CPAS, de plaines de jeux, de crèches, de salons lavoirs, de services aux personnes âgées et/ou handicapées.

Le secteur mènera notamment des partenariats avec d'autres acteurs régionaux, tels que:

- le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie (tant au niveau de son activité d'aide locative qu'au niveau des prêts hypothécaires);
- les communes, provinces et C.P.A.S ;
- l'Agence Wallonne pour l'Intégration des Personnes Handicapées (en vue notamment de définir et mettre en oeuvre le logement universel);
- le Forem (en vue de favoriser l'insertion de jeunes par le travail-formation, au travers de projets de construction et de réhabilitation qui relèvent de la compétence décisionnelle de la S.R.W.L. ou de projets relevant des régies de quartier des sociétés agréées);
- les TEC et la SRWT (en vue d'assurer une desserte satisfaisante par les transports en commun des quartiers sociaux);
- les intercommunales et les sociétés en charge de la distribution d'énergie.

PARTIE 2: LES ENGAGEMENTS DE LA RÉGION

En contre partie des engagements de la S.R.W.L. la Région s'engage à :

- accorder les subventions nécessaires à l'augmentation de l'offre de logements gérés par la S.I.S.P. et à l'entretien du parc existant;
- autoriser la S.R.W.L. à réinvestir ses bonis dans le financement d'actions sectorielles;
- autoriser la S.R.W.L. à tarifier les services prestés sur demande des tiers.

1. SUBVENTIONNEMENT DES PROGRAMMES

1.1. Prime en capital relative aux avances du secteur locatif

La Région wallonne s'engage à ce que le montant annuel de la prime en capital allouée pour financer les avances de la S.R.W.L. aux sociétés agréées du secteur locatif soit de 1.240 millions de F. en 1998. Pour les années 1999 et suivantes, la croissance annuelle du crédit budgétaire sera d'au moins 75 millions F. moyennant le respect des conditions d'élaboration des programmes ainsi que des conditions suivantes :

- **[Avenant 2000** - le nombre de logements à rénover annuellement doit être déterminé sur la base du cadastre du logement et des orientations définies par le Ministre, sur proposition de la S.W.L., en application des dispositions du Contrat d'avenir pour la Wallonie ;
- le solde disponible du crédit budgétaire doit être affecté à un programme annuel de nouvelle offre de logements sociaux sur le marché locatif, en accroissant la productivité et le rapport qualité/prix, en coordination avec les programmes communaux du logement.

Pour l'année 2001, le programme de nouveaux logements sociaux est établi sur la base du volet 2001 du programme triennal 1999-2001 (soit 80% de l'enveloppe).

Le programme de rénovation de logements sociaux est financé :

- par l'affectation du solde de 20% du programme 2001 du programme de nouveaux logements ;
- par l'affectation du solde de la dotation en capital des exercices antérieurs ou de la dotation en capital 1997-1998 non ordonnancée au budget régional.]

1.2. Subventions en faveur de l'acquisition, de l'expropriation, de la transformation et de la démolition d'immeubles insalubres par les sociétés agréées (art. 74 du Code du Logement).

Le montant de l'engagement est fixé à 425 millions F. pour 1998 et les exercices ultérieurs.

Les subventions seront liquidées à la S.R.W.L. en fonction de la réalisation effective par les sociétés agréées des chantiers approuvés.

1.3. Prime en capital relative aux prêts hypothécaires

La Région wallonne s'engage à ce que le montant annuel de la prime en capital allouée pour financer l'activité de prêt hypothécaire de la S.R.W.L. soit de 420 millions F. en 1998.

[Avenant 2000 - Sous réserve de l'alinéa 2, pour les exercices ultérieurs, la prime en capital allouée par la Région sera fixée à un montant maximum de 450 MF par an et permettra la réalisation d'un maximum de prêts (l'objectif étant fixé à au moins 500 prêts par an), moyennant le respect des conditions d'élaboration des programmes.]

[Avenant 2000 - Pour le programme 2000, la Région alloue une prime en capital complémentaire de 75 millions.]

1.4. Acquisition, rénovation, transformation de logements de type social dans les quartiers spécifiques

La Région confirme qu'il s'agit d'une orientation prioritaire à donner aux projets du secteur et fixe l'engagement de la Région à 230 millions F. en 1998. La Région s'engage à maintenir un montant d'engagement de 230 millions F. pour les années ultérieures, moyennant l'établissement par la S.R.W.L. d'un plan de requalification du patrimoine bâti (assainissement, réinvestissement,) dans les ZIP et quartiers en difficultés.

Les modalités visant à rapprocher ce mécanisme de financement d'un financement par un procédé similaire à celui de la prime en capital seront étudiées par la Région et concertées avec la S.R.W.L. au plus tard lors de la confection du budget 2000 de la Région wallonne.

1.5. Logement moyen

La Région s'engage à réserver 80% du volume de ses engagements fixés à 150 millions F. au moins pour les années 1998 et suivant-

tes au subventionnement des projets émanant des sociétés du secteur.

1.6. Aide à l'assainissement financier des S.I.S.P.

La Région budgétise 200 millions F. par an jusqu'à l'an 1999 en vue de contribuer à la réduction du déficit en compte courant des sociétés sous plan d'assainissement, moyennant une évaluation annuelle par la S.R.W.L. de la politique d'assainissement.

1.7. Allocation régionale au Fonds de solidarité

La Région s'engage à allouer 150 millions F. par an au moins au Fonds de solidarité.

2. UTILISATION DES BÉNÉFICIAIRES

Sans préjudice des dispositions légales réglant l'affectation des bénéfices comptables des sociétés commerciales, le bénéfice cumulé au terme de l'exercice comptable 1996 est affecté à concurrence de :

- 50 % au plus au financement de programmes d'investissements dans le secteur local dans le respect des critères de répartition fixés au chapitre 1er (1.2.) ;
- 50 % au moins à la résolution structurelle des problèmes spécifiques des sociétés sous plan d'assainissement ou en difficultés financières structurelles induisant éventuellement des fusions de sociétés. La répartition du boni sera notamment établie en fonction des efforts internes de gestion des sociétés locales.

Pour les exercices comptables ultérieurs, et sans préjudice des dispositions légales réglant l'affectation des bénéfices comptables des sociétés commerciales, les bénéfices de la S.R.W.L. sont exclusivement affectés à la rénovation et la construction de logements gérés par les S.I.S.P. ainsi qu'à l'impulsion de politiques nouvelles. Les programmes d'investissements financés par ces bénéfices sont arrêtés par le Conseil d'administration dans le respect des critères de répartition fixés au chapitre 1er (1.2.).

3. POLITIQUE TARIFAIRE

La Région autorise la S.R.W.L. à tarifier certains services qu'elle rend aux sociétés du secteur et notamment :

- le suivi et la gestion pour ordre des travaux d'investissements réalisés par des tiers;
- la gestion foncière pour ordre de tiers;
- la mise à disposition de documents à des tiers à leur demande;
- la réalisation d'opérations administratives résultant de la non compatibilité informatique entre SISP et S.R.W.L..

Les taux de rémunération de la S.R.W.L. seront déterminés en fonction du type d'opération (construction, acquisition, rénovation) et du type de service rendu (études, suivi de chantiers,...) approuvé par le Ministre sur base d'une proposition effectuée par la S.R.W.L. au plus tard le 30 juin 1999.

4. ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Le Gouvernement wallon s'engage à solliciter l'avis de la S.R.W.L. sur toute disposition générale ayant une incidence significative sur son développement ou celui de ses sociétés agréées.

Il prend également un engagement de loyauté et d'information de la S.R.W.L. à l'égard des dispositions générales adoptées par le Parlement wallon et le Gouvernement.

PARTIE 3 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONTRÔLE ET ÉVALUATION

1.1. Comité de suivi semestriel

Un comité de suivi est mis en place. Il est composé du Ministre ou de son représentant qui en assure la présidence, de trois représentants de la S.R.W.L., des commissaires, d'un représentant de la Division du Logement et de l'Observateur chargé du suivi du contrat de gestion. L'Inspection des Finances, la Cour des Comptes et les réviseurs d'entreprise sont également invités à participer aux réunions du comité, qui reprend par ailleurs les missions du comité de suivi des programmes d'investissements créé par le Gouvernement le 28 septembre 1995.

Ce comité se réunit en mars et septembre de chaque année. Il porte sur l'analyse du tableau de bord établi, selon le même échéancier, par la S.R.W.L.; l'objectif dudit tableau est d'appréhender, à travers des indicateurs synthétiques, le niveau de réalisation des objectifs opérationnels définis par le présent contrat.

Sur propositions du comité de suivi, le tableau de bord est enrichi d'éléments qualitatifs permettant d'apprécier la perception des engagements du secteur par des publics cibles en particulier :

- les demandeurs de logement ou de prêts;
- les bénéficiaires de logement ou de prêts;
- les pouvoirs locaux.

Ces éléments sont obtenus par consultation directe de ces publics.

Le premier comité de suivi se réunit dans les trois mois qui suivent la signature du contrat, entérine les indicateurs à retenir dans le tableau de bord et ratifie le calendrier de mise en place proposé par la S.R.W.L..

Une réunion de suivi peut aussi être convoquée à la demande de l'une des parties, pour toute question urgente relative à la mise en oeuvre du contrat .

1.2. Rapport d'évaluation annuel

L'exécution du contrat de gestion fait l'objet d'une évaluation précise dans le cadre du rapport annuel présenté au Gouvernement par le Conseil d'administration et par les commissaires du Gouvernement. Ce rapport, visé par l'Observateur du Gouvernement, est présenté

à l'intervention du Ministre du Logement au cours du premier semestre de chaque année.

Ce rapport s'appuie notamment sur:

- les conclusions du comité de suivi;
- l'évaluation, mission par mission, du degré de réalisation des objectifs opérationnels;
- l'évaluation des missions assumées par l'organisme et en particulier des missions déléguées effectuées à la demande de la Région;
- la présentation des conditions dans lesquelles le financement complémentaire des programmes d'investissements physiques a pu être assuré (valeurs paramétrales observées) et l'impact des divergences enregistrées par rapport aux valeurs prévisionnelles.

Le rapport d'évaluation pourra donner lieu à une ou plusieurs propositions relatives aux dispositions du contrat. Le Ministre apprécie le contenu de ces propositions dans un délai de deux mois.

2. CONDITIONS DE RÉVISION DU CONTRAT

2.1. Evaluation en cours de procédure

Au cours du 1er trimestre de l'an 2000, les parties procèdent à une évaluation générale de l'application du contrat.

Au cours du 1er trimestre 2002, l'Observateur de la S.R.W.L. procède à l'évaluation finale du contrat. Elle porte non seulement sur les composantes du contrat mais également sur les éléments de l'environnement qui ont eu une incidence sur la mise en oeuvre du contrat. Les parties s'engagent à mettre à disposition de l'Observateur les données, statistiques ou renseignements dont il souhaiterait disposer. Cette évaluation sert de base à la négociation éventuelle du prochain contrat de gestion.

2.2. Clause d'imprévision

La S.R.W.L. maîtrise la gestion de ses recettes et de ses dépenses en bon père de famille. En toute occasion, elle prend les mesures qu'elle estime nécessaires pour rencontrer les objectifs du présent contrat de gestion.

Lors de la survenance d'un événement imprévisible assimilable au cas de force majeure, une concertation s'engage entre la S.R.W.L. et le Ministre de tutelle. Celle-ci conduit, s'il échet, à la modification du présent contrat de gestion par la voie d'un avenant.

3. SANCTIONS

Le Gouvernement saisi par ses commissaires annule les décisions de la S.R.W.L. qui ne respectent pas le présent contrat conformément à l'article 23 du décret du 25 octobre 1984. En cas d'inexécution par la S.R.W.L. des engagements prévus par le présent contrat, la Région peut prendre toutes les mesures qu'elle juge utile afin de rétablir des conditions normales d'exercice de ses missions et de faire respecter les engagements du présent contrat. De telles mesures ne pourront être prises qu'après la procédure d'avertissement et de concertation

prévue par le décret du 25 octobre 1984 instituant la S.R.W.L.

4. DISPOSITIONS FINALES

Le présent contrat est conclu pour une durée de 5 ans et entre en vigueur le 1er janvier 1998 ; il peut être revu à la demande de l'une des parties par la voie d'avenant.

Sans préjudice de l'application de l'article 2bis § 2 et § 5 du décret, le présent contrat continue à produire ses effets après l'échéance prévue jusqu'à la conclusion du nouveau contrat de gestion.

Les annexes font partie intégrante du présent contrat.

Fait à Namur, le 22 décembre 1997
en deux exemplaires

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Willy TAMINIAUX

Le Président du Conseil d'administration de la S.R.W.L.,

Marc DUVIVIER

Le Directeur général f.f. de la S.R.W.L.,

Freddy BAUDART