


## COMMUNIQUE DE PRESSE

Mai 2015

Rapport au Parlement flamand

*Logements sociaux : politique et financement*



La Cour des comptes a examiné si la Flandre dispose d'une politique bien étayée et mise en œuvre en matière de logement social et si les moyens financiers sont adaptés aux objectifs. Elle a conclu à une absence de vision globale claire ou de cadre stratégique pour le logement en général et le logement social en particulier. La création de logements sociaux de location supplémentaires, qui représente un objectif important, est moins rapide que prévu. De plus, la suppression récente des subventions risque de compliquer la réalisation de nouveaux logements sociaux à vendre. La ministre flamande du Logement a déjà annoncé des mesures en réponse au rapport.

### Clarté des objectifs

Le droit à un logement décent, consacré par les traités internationaux et la Constitution belge, doit être précisé et garanti par des décrets du Parlement flamand. Le code flamand du logement définit certes l'objectif premier du logement, y compris du logement social, mais il y ajoute quantité d'autres objectifs dont certains relèvent de domaines politiques différents, de sorte que les objectifs centraux du logement et du logement social se trouvent noyés et qu'aucun choix politique clair n'est opéré. Le gouvernement flamand a défini le groupe cible des logements sociaux, à savoir les personnes en situation précaire ayant besoin d'un logement (les « *woonbehoefigen* »), en se basant quasi exclusivement sur des conditions de revenus et de propriété qu'il n'étaye pas suffisamment. La taille du groupe cible a cependant une incidence considérable sur l'offre à fournir par les pouvoirs publics. Par ailleurs, les règles actuelles d'attribution ou de priorité ne cadrent pas avec la notion de *woonbehoefigheid*. Enfin, le modèle organisationnel repose sur un pilotage contraignant par les autorités flamandes, alors que la mise en œuvre dans la pratique découle principalement de la concertation et du consensus.

### Extension et répartition de l'offre : décret relatif à la politique foncière et immobilière

Le décret relatif à la politique foncière et immobilière a fixé le nombre de logements sociaux de location, de logements sociaux à vendre et de parcelles de lotissements sociaux à réaliser dans un délai déterminé. Les pouvoirs publics flamands entendaient ainsi étendre et répartir géographiquement l'offre de logements sociaux. Toutefois, l'ampleur de l'extension ne repose sur rien et les objectifs chiffrés sèment la confusion, notamment à cause de l'éparpillement des règles dans plusieurs décrets contenant parfois des dispositions inconciliables et confuses. De plus, certains sous-objectifs (par exemple, ceux portant sur les logements de

location au niveau communal) nécessitent une période de réalisation plus longue que celle de l'objectif principal (relatif aux logements de location au niveau régional). Depuis 2013, la Région a relevé son intervention par logement de location réalisé, mais elle a omis d'augmenter les crédits proportionnellement. Cet élément couplé à la volonté du gouvernement flamand de ne pas modifier le loyer social a contraint la Région à réduire le nombre de réalisations qu'elle est en mesure de financer et à repousser de trois ans le délai de réalisation prévu dans ses objectifs.

### **Accélération de la réalisation de l'offre de logements sociaux**

Les objectifs supposent une accélération du rythme de réalisation de l'offre de logements sociaux. Le service public *Wonen-Vlaanderen* a mesuré la progression en comparant la situation au niveau communal en fin d'année 2011 à la situation en fin d'année 2013. Bien que les objectifs soient applicables à partir de 2009, *Wonen-Vlaanderen* a aussi pris en compte l'offre réalisée en 2008. En outre, les normes d'évaluation des réalisations communales sont trop basses et il ne suffit pas d'évaluer la progression en fonction de la planification, car le respect de l'objectif suppose que les nouveaux logements soient non seulement planifiés au terme de la période de réalisation mais aussi effectivement créés. L'évaluation effectuée par *Wonen-Vlaanderen* a dès lors produit une image faussée et trop positive. La Cour des comptes a déterminé que la réalisation de logements sociaux de location ne s'est pas accélérée, mais a seulement légèrement augmenté par rapport à la période 2003-2007, de surcroît principalement grâce à la cession de logements urbains existants et non par de nouvelles réalisations. Le nombre de nouveaux logements sociaux à vendre a, lui, baissé quelque peu.

### **Hausse du subventionnement**

Les autorités flamandes financent le secteur du logement social via la *Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen* au moyen de subventions, prises en charge ou interventions dans les charges d'emprunt. Le mécanisme de soutien change régulièrement, avec pour effet global d'accroître toujours plus l'aide financière octroyée aux initiateurs tels que les sociétés de logement social ou les communes. Jusqu'il y a quelques années, la Région versait les interventions dans les charges d'emprunt directement sous la forme d'une subvention en capital. Depuis la législature précédente, elle reporte une partie croissante des frais aux budgets des années suivantes par le biais de subventions en intérêts.

Le Parlement flamand a demandé au gouvernement de planifier les réalisations dans des programmes d'investissement quinquennaux. Néanmoins, toutes les exigences décrétales relatives à ces programmes ne sont pas conciliables. En outre, le programme 2009-2013 n'a pas satisfait aux exigences décrétales qui, elles, pouvaient être respectées. Depuis début 2014, il n'y a aucune trace d'un programme quinquennal ni d'un programme de mise en œuvre.

Enfin, il est impossible de déterminer si les moyens budgétaires prévus sont bien adaptés aux objectifs quantitatifs, car un grand nombre d'incertitudes empêchent d'évaluer précisément les crédits requis. Par exemple, l'incertitude règne sur le nombre de logements à remplacer pour cause de vente au locataire ou de démolition. Il s'agirait donc d'adapter régulièrement les estimations.

### **Réaction de la ministre**

La ministre flamande du Logement a indiqué le 25 mars 2015 qu'elle souscrivait à la plupart des constatations de la Cour. Elle a annoncé un plan flamand de logement 2050, un nouveau cadre relatif aux logements sociaux à vendre et une initiative décrétable qui apportera des modifications et des éclaircissements. Elle souligne que le lancement de la mise en œuvre du décret relatif à la politique foncière et immobilière et son annulation partielle ont également des répercussions sur les réalisations.

### **Information destinée à la presse**

La Cour des comptes est l'institution chargée de contrôler les finances publiques fédérales, communautaires, régionales et provinciales. Elle contribue à l'amélioration de la gestion publique. À cet effet, elle fait parvenir aux assemblées parlementaires, aux gestionnaires et aux services contrôlés, des informations utiles et fiables, résultant d'un examen contradictoire. En sa qualité d'institution collatérale du Parlement, la Cour des comptes est indépendante des organes qu'elle contrôle.

La version intégrale du rapport *Logements sociaux : politique et financement* a été transmise en néerlandais au Parlement flamand. Elle est disponible, ainsi que le présent communiqué de presse, sur le site internet de la Cour des comptes ([www.courdescomptes.be](http://www.courdescomptes.be)).