

Les agences immobilières sociales en Région wallonne

La Cour des comptes a audité la stratégie, le pilotage et le financement, par la Région wallonne, de la politique de logement d'utilité publique menée par l'intermédiaire des agences immobilières sociales (AIS). Une large part de la gestion de cette politique est déléguée au Fonds du logement de Wallonie (FLW).

Stratégie et pilotage

Les agences immobilières sociales sont des ASBL agréées jouant un rôle d'intermédiaire entre des locataires à faibles revenus et des propriétaires de logements privés. Elles incitent ces propriétaires à louer leurs biens immobiliers à des prix inférieurs à ceux du marché. En contrepartie, les AIS assument les risques inhérents à une mise en location. Les AIS assurent également l'accompagnement social des locataires.

Le gouvernement wallon s'était fixé l'objectif d'accroître le parc de logements pris en gestion par les AIS de 6.000 unités durant la période 2019-2024. Ce cap n'a pas été atteint, l'augmentation étant de 1.803 unités au 1^{er} janvier 2024. La Cour des comptes constate l'inadéquation entre les mesures prises par le gouvernement et le ministre en vue d'élargir le parc de logements et les principaux obstacles rencontrés par les AIS.

En l'absence de pilotage de la politique par la Région, celle-ci n'a pas l'assurance que les moyens alloués à cette politique par l'intermédiaire du FLW permettent effectivement aux ménages ciblés de disposer d'un logement salubre pour un loyer abordable. La fixation du loyer et la procédure d'attribution des logements ne sont pas encadrées par la Région.

Les données récoltées par le FLW auprès des AIS ne sont pas adéquatement exploitées ni partagées dans une optique d'orientation et d'évaluation de la politique. Par ailleurs, ces données sont de qualité insuffisante et, dans certains cas, transmises avec un retard important.

31 AIS sont agréées par le ministre du Logement et contrôlées par le FLW. La Cour des comptes observe que des manquements aux normes de gestion et d'agrément des AIS sont fréquents sans que le ministre du Logement en soit informé. Les sanctions prévues par la réglementation n'ont jamais été appliquées.

Financement

La Cour des comptes a examiné l'utilisation des moyens accordés par la Région pour mener cette politique.

Les délais de liquidation aux bénéficiaires prévus par la réglementation ne sont pas respectés tant pour les subsides de fonctionnement des AIS que pour l'intervention de la Région dans les loyers des logements pris en gestion. En outre, pour cette subvention, aucune assurance n'existe qu'elle bénéficie aux locataires. Enfin, l'examen de l'utilisation du dispositif visant à aider à la réhabilitation ou à la restructuration de logements vides et nouvellement pris en gestion montre que celui-ci ne rencontre pas le succès attendu.

La Cour des comptes constate également que les justificatifs du FLW à destination du SPW concernant l'usage de ces budgets comportent des erreurs et sont insuffisamment formalisés et détaillés. Les procédés mis en place dans ce cadre entre l'administration et le FLW manquent de sécurité et de transparence.

La direction du logement n'effectue aucun contrôle rigoureux de ces justificatifs. Des obligations légales et réglementaires ne sont pas respectées sans provoquer de réaction de sa part.

Partant de ces constats, la Cour des comptes a formulé 26 recommandations à la ministre du Logement, à la Direction générale Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie et au Fonds du logement de Wallonie.