

## AVIS n°37

---

Avis sur Plan de relance de la Wallonie – Axe 4, O.S.  
4.1., O.O. 4.1.3.

Projet n°238 : « Soutenir le développement des  
coopératives immobilières sociales, incluant  
notamment une démarche d'économie circulaire.  
Opérationnalisation »

Avis adopté le 21/03/2022  
(consultation électronique)

## 1. INTRODUCTION

Le 8 mars 2022, en application de l'article 2, alinéa 2, du décret du 20 novembre 2008<sup>1</sup> relatif à l'économie sociale, le Gouvernement a sollicité l'avis du Conseil wallon de l'Economie sociale (CWES) sur l'appel à projets n°238 du Plan de Relance de la Wallonie intitulé « Appel à projets en économie sociale visant à soutenir les coopératives immobilières sociales dans l'acquisition de logements privatifs en Wallonie à destination des ménages en situation de vulnérabilité sociale, économique et environnementale » (Axe 4, Objectif stratégique 4.1., Objectif opérationnel 4.1.3.)

Le 14 mars 2022, lors d'une réunion hybride, le Conseiller en Economie sociale du Cabinet de Madame la Ministre Christie MORREALE a présenté au CWES le dossier composé de la note au gouvernement wallon comportant le descriptif de l'appel à projets 2022.

## 2. EXPOSE DU DOSSIER

### 2.1. Contexte

Dans le cadre du Plan de Relance de la Wallonie, le Gouvernement wallon s'est engagé à déployer une série de leviers spécifiques à l'économie sociale<sup>2</sup>, notamment en matière d'immobilier social, afin d'augmenter la production de logements à loyer modéré et énergétiquement efficaces à destination de ménages à faibles revenus. En cohérence avec la Déclaration de Politique Régionale 2019-2024<sup>3</sup>, le Gouvernement wallon prévoit de soutenir la construction et la rénovation de logements coopératifs ainsi que les coopératives à finalité sociale proposant de l'habitat à prix attractif et ce, de manière complémentaire aux dispositifs structurels en matière de logement.<sup>4</sup>

La stratégie Alternativ'ES Wallonia promue par la Ministre Christie MORREALE encourage les démarches entrepreneuriales visant la création, le développement et la croissance des entreprises d'économie sociale dans cinq secteurs stratégiques, notamment l'immobilier social.

Afin de répondre à cet objectif opérationnel 4.2.3. « Encourager l'économie sociale et solidaire » (OS 4.1. « Renforcer l'inclusion sociale 4<sup>ème</sup> axe « Soutenir le bien-être, la solidarité et l'inclusion sociale), la Direction de l'Economie sociale du SPW EER sera chargée d'opérationnaliser le projet n°238 visant à soutenir le déploiement des sociétés coopératives immobilières sociales en Wallonie.

Pour ce faire, la Direction de l'Economie sociale mènera trois missions en étroite collaboration avec W.ALTER, l'outil public wallon de financement des sociétés coopératives, à savoir : (1) lancer une analyse sectorielle sur l'entrepreneuriat social dans le secteur de l'immobilier social (diagnostic, benchmarking et prospective) ; (2) lancer au minimum un appel à projets visant à soutenir les sociétés coopératives immobilières sociales dans l'acquisition et la rénovation de logements privatifs en

---

<sup>1</sup> Décret du 20 novembre 2008 relatif à l'économie sociale, article 2 : « Le Gouvernement peut également, après avis du Conseil wallon de l'Economie sociale visé à l'article 4, proposer la mise en œuvre d'actions et de projets spécifiques, éventuellement à l'aide des dispositifs visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, dans des domaines ou secteurs particuliers ».

<sup>2</sup> Le Gouvernement encourage l'entrepreneuriat social et le développement « d'une politique d'investissement vers l'économie locale, en s'appuyant sur les outils de financement public, mais aussi en développant la finance citoyenne et solidaire, en faisant appel à l'épargne des Wallons, véhiculée par des produits financiers responsables et durables ». Source : Gouvernement wallon, 13 septembre 2019 (Point A.6), Déclaration de Politique Régionale, p. 32-37.

<sup>3</sup> Gouvernement wallon, Déclaration de Politique Régionale 2019-2024, « Chapitre 10 : Le logement », p. 50.

<sup>4</sup> Organismes de logement à finalité sociale (OFS) : Régies des quartiers, Agences immobilières sociales, Associations de Promotion du Logement.

Wallonie à destination des ménages en situation de vulnérabilité sociale, économique<sup>5</sup> et environnementale<sup>6</sup> ; (3) actualiser la réglementation relative au développement d'entreprises d'économie sociale dans le secteur immobilier<sup>7</sup> et identifier de nouveaux dispositifs de financement tenant compte des résultats de l'étude et de l'appel à projets.

Selon le Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, 1,6% des propriétaires et 52,1% des locataires à titre payant estiment les frais liés au logement comme une charge importante en Wallonie.

D'après l'enquête faite auprès des 209 communes interrogées par le SPW en octobre 2021 (Commissariat spécial à la reconstruction), ce sont près de 44.683 immeubles qui ont été touchés par les inondations de juillet 2021 dont 27.879 bâtiments très endommagés (17.904 bâtiments en catégorie 1).

## 2.2. L'appel à projets

### 2.2.1. Objectifs

En cohérence avec la stratégie Alternatif'Es Wallonia, les cinq objectifs du Projet n°238 du Plan de Relance sont les suivants :

- Mettre en place une évaluation des dispositifs de soutien à l'entrepreneuriat social immobilier incluant une approche prospective en vue de soutenir la création et la croissance des coopératives immobilières sociales ;
- Contribuer à l'augmentation du volume de logements mis à disposition par les coopératives immobilières sociales auprès d'un public en situation de vulnérabilité sociale, économique et/ou environnementale via le lancement au minimum d'un appel à projets ;
- Soutenir le développement des coopératives immobilières sociales comme modèle économique complémentaire aux organismes de logements à finalité sociale agréés par la Région wallonne ;
- Informer, sensibiliser et valoriser les porteurs de projets au modèle des coopératives immobilières sociales ;
- Optimiser la réglementation en matière de soutien au développement d'entreprises d'économie sociale dans le secteur immobilier en Wallonie.

Son opérationnalisation inclut :

- la réalisation d'une analyse sectorielle en matière d'entrepreneuriat social dans le secteur de l'immobilier social en Wallonie et à l'étranger » (2022) ;
- le lancement d'appels à projets visant à soutenir les sociétés coopératives immobilières sociales dans l'acquisition de logements privatifs en Wallonie (2022 à 2024) ;

---

<sup>5</sup> Au sens du Code wallon de l'habitation durable du 29 octobre 1998, il s'agit en priorité de personnes/ménages en état de précarité (article 29) ou à revenus modestes (article 30).

<sup>6</sup> L'appel à projet vise notamment les ménages ayant subi un phénomène naturel et exceptionnel reconnu comme « calamité naturelle publique » par le Service Régional des Calamités et ce, tenant compte du Décret du 23 septembre 2021 instituant un régime particulier d'indemnisation de certains dommages causés par les inondations et pluies abondantes du 14 au 16 juillet 2021 ainsi que le 24 juillet 2021 et reconnues en tant que calamité naturelle publique.

<sup>7</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 8 mars 2012 portant exécution de l'article 2 du décret du 8 novembre 2008 relatif à l'économie sociale en vue du développement d'entreprises d'économie sociale dans le secteur immobilier.

- l'optimisation de la réglementation en matière de soutien au développement d'entreprises d'économie sociale dans le secteur immobilier et l'identification de nouveaux dispositifs de financement facilitant l'entrepreneuriat coopératif » (2024).

### 2.2.2. Etude sectorielle

Actuellement, plusieurs dispositifs permettent de soutenir la création et de développement des entreprises d'économie sociale en Wallonie via des fonds publics (Brasero, Fonds Kyoto, VESTA, Fonds Hestia) et privés. Certains de ces dispositifs ont fait l'objet d'une évaluation de manière individuelle sans recourir à une approche globale analysant le rôle des entreprises d'économie sociale dans le secteur du logement à l'échelle de la Wallonie.

L'étude inclut trois phases :

- diagnostic : un état des lieux de la situation en Wallonie (évaluation des dispositifs existants au regard de la réglementation wallonne, analyse des besoins des coopératives immobilières, analyse des publics cibles des coopératives immobilières, analyse des pratiques des coopératives immobilières sociales, solution de financement, analyse SWOT ;
- benchmarking : une analyse comparative des bonnes pratiques étrangères en matière de financement des coopératives (France, Pays-Bas, ...) dans le secteur de l'immobilier social incluant des adaptations de ces pratiques ;
- perspective : des recommandations concrètes pour ce secteur d'activité tant au niveau de la réglementation (aides d'état, AGW), des solutions de financement, de nouveau dispositif à créer (foncière, ...) qu'en matière d'action de promotion du modèle wallon.

La Direction de l'Economie sociale du SPW EER sera chargée de lancer et d'attribuer un marché public de service afin d'opérationnaliser cette première activité durant l'année 2022. Pour l'année 2022, un budget global de 60.000 € est prévu pour cette activité à charge du budget Plan de relance.

### 2.2.3. Objectifs spécifiques

Les objectifs spécifiques de l'appel à projets n°238 sont les suivants :

- Augmenter le volume de logements privés en Wallonie à destination des personnes et des ménages en situation de vulnérabilité sociale, économique et/ou environnementale en compris les familles victimes des inondations de juillet 2021 ;
- Permettre aux ménages sinistrés par les inondations de juillet 2021, ayant subi des dégâts à la fois humains et matériels, de disposer d'un logement décent, salubre sur base des normes en vigueur, de qualité, accessible financièrement et à proximité de leur ancrage territorial ;
- Offrir une solution adaptée au public cible en travaillant notamment avec les Relais sociaux concernés par les zones sinistrées ainsi qu'avec l'ASBL Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté (RWLP) ;
- Favoriser l'insertion sociale et contribuer au bien-être des ménages en situation de précarité grâce à un logement durable grâce aux entreprises d'économie sociale ayant la forme de coopératives agréées en économie sociale et actives dans le secteur de l'immobilier social ;
- Soutenir le développement des coopératives immobilières sociales wallonnes comme levier économique complémentaire aux organismes de logement à finalité sociale agréés par la Région wallonne.

#### 2.2.4. Enveloppe budgétaire

L'appel à projets n°238 est assorti d'une enveloppe budgétaire de maximum 2.500.000 €. Les coopératives immobilières sociales seront bénéficiaires d'une subvention pour couvrir principalement les coûts du logement dans le respect des plafonds suivants :

- 85.000 euros pour un studio ;
- 105.000 euros pour un logement d'une chambre ;
- 120.000 euros pour un logement de deux chambres ;
- 145.000 euros pour un logement de trois chambres ;
- 165.000 euros pour un logement de quatre chambres ;
- 180.000 euros pour un logement de cinq chambres ou plus.

Le porteur de projet devra contribuer à hauteur de minimum 20% du montant total de l'acquisition immobilière.

#### 2.2.5. Critères de recevabilité

Les projets devront répondre aux critères suivants :

- Statut juridique : être une société coopérative agréée par le SPF Economie respectant les conditions d'agrément fixées par la loi du 20 juillet 1955 et par son arrêté royal d'exécution du 8 janvier 1962 et/ou une société coopérative agréée « entreprise sociale » par le SPF Economie conformément à l'article 8:5 du Code des Sociétés et des Associations (CSA) et/ou une société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale (forme légale avant l'entrée en vigueur du CSA le 1<sup>er</sup> mai 2019) ;
- Secteur d'activités : être active dans le secteur de l'immobilier et avoir cette mention dans l'objet social des statuts de l'entreprise ;
- Siège social : avoir son siège social en Wallonie et disposer d'une offre d'achat du bien immobilier pouvant intégrer une condition suspensive d'octroi de la subvention par la Région wallonne faisant l'objet du présent appel à projets ;
- Rapidité d'exécution : avoir un projet immobilier avec la capacité d'être rapidement habitable endéans les 6 mois en cas de travaux de rénovation ;
- Expérience probante : justifier l'expérience pertinente de la coopérative, d'au moins une année, dans l'acquisition et/ou la gestion de bien immobilier social à destination de public en situation de précarité et/ou à revenu modeste ;
- Normes : s'engager à ce que le logement respecte, après travaux, l'ensemble des normes en vigueur une fois qu'il est habitable ;
- Priorité : obligation de mettre à disposition le logement auprès des personnes et des ménages en situation de vulnérabilité sociale, économique et environnementale avec la priorité auprès des familles victimes des inondations (juillet 2021) ;
- Partenariat : obligation d'élaborer une convention avec au minimum un opérateur de l'Action sociale reconnu et subventionné par la Région wallonne à savoir : un Relais social (Liège, Verviers ou Luxembourg) ou le Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté (RWLP) en fonction de la zone concernée par l'acquisition (catégories 1 et 2). Ce partenariat avec des acteurs de terrain spécialisés dans le domaine de l'Action sociale (service de première ligne) doit garantir l'orientation optimale des ménages sinistrés vers un logement durable ;
- Affectation : s'engager à garder l'affectation du logement, telle que présentée dans la demande de subvention, pendant une durée minimale de 10 ans pour le public cible orienté par les Relais sociaux ou le Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté.

### 2.2.6. Sélection

L'octroi de subvention aux sociétés coopératives immobilières sociales s'effectuera d'une part, sur la base de l'analyse de l'éligibilité des candidats par la Direction de l'Economie sociale (SPW EER) et d'autre part, sur base de l'analyse qualitative par un Jury de sélection pluridisciplinaire au regard des conditions spécifiques.

L'analyse qualitative portera sur les critères suivants :

- Qualité et réalisme de l'offre de logements et des travaux à réaliser en respectant les échéances (/10) ;
- Qualité et pertinence des partenariats (/10) ;
- Conditions financières du logement (/10) ;
- Motivation du candidat (principes de l'économie sociale, public cible) (/10) ;
- Expérience du candidat (/10) ;
- Performance énergétique du logement via le niveau de PEB (/10) ;
- Localisation du logement (communes sinistrées de catégorie 1 et 2) (/20) ;
- Disponibilité du logement auprès du public cible (/10) ;
- Attractivité du logement (proche d'un centre urbain, commerces, ou accessible facilement en transport en commun) (/10).

Le jury sera composé de représentants issus des organismes suivants :

- Cabinet de la Ministre de l'Economie sociale et de l'Action sociale ;
- Direction de l'Economie sociale du SPW Economie, Emploi, Recherche ;
- Département de l'Action sociale du SPW Intérieur et Action sociale ;
- Direction des bâtiments durables du SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie ;
- Fédération des CPAS ;
- W.Alter ;
- Fédération Initiatives ;
- ConcertES.

### 2.2.7. Comité d'accompagnement

Chaque projet sera tenu de réaliser des comités d'accompagnement composés de façon suivante :

- Cabinet de la Ministre de l'Economie sociale et de l'Action sociale ;
- Direction de l'Economie sociale du SPW Economie, Emploi, Recherche ;
- Département de l'Action sociale du SPW Intérieur et Action sociale ;
- Relais sociaux de Liège, Verviers, Luxembourg ;
- Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté ;
- W.Alter ;
- ConcertES.

## 3. AVIS

De façon globale, sur le fond, le CWES salue et encourage l'appel à projets visant l'acquisition par les coopératives immobilières existantes de nouveaux logements, en vue de reloger rapidement des personnes en situation de vulnérabilité sociale, économique et environnementale sur le territoire wallon, ce, de manière complémentaire aux dispositifs structurels en matière de logement.

De façon particulière,

- Tout en comprenant l'objectif temporel assigné, le CWES observe que d'autres modèles de coopératives immobilières, en Flandre et à l'étranger, peuvent également répondre aux besoins de l'habitat coopératif aux côtés des coopératives immobilières existantes, par exemple les coopératives d'habitants. A son estime, il serait dès lors intéressant **d'inclure dans le benchmarking ces nouveaux modèles de financement** qui permettent d'offrir une réponse coopérative complémentaire à l'existant. Le CWES se réfère à d'autres modèles émergents tels que les **coopératives citoyennes d'habitat solidaires en France** (financées par des sociétés immobilières sociales via une structure juridique particulière) ou en Suisse (Zurich), dont la structure pourrait être explorée également.
- Outre la promotion du modèle coopératif, étant donné les besoins auxquels le projet répond en matière de logement des citoyens les plus précarisés, le CWES se demande pourquoi ce projet est réservé aux sociétés coopératives immobilières. Les **Sociétés immobilières sociales** pourraient par exemple figurer parmi bénéficiaires potentiels de l'appel à projet.
- Par ailleurs, le CWES demande au Gouvernement de considérer la possibilité d'inclure dans le champ des conventions avec les coopératives immobilières, **les ETA** (de forme juridique asbl) qui sont actives dans ce secteur.
- Il rappelle que la fédération des APL réfléchit à la constitution d'une **coopérative immobilière pour l'ensemble des APL**.
- Enfin, le CWES demande aux promoteurs du projet si **les CPAS**, de par leur mission première au sein des publics fragilisés, pourraient être inclus dans les partenariats, au même titre que les Relais sociaux et le RWLP.

En conclusion, le CWES rend un avis positif à l'opérationnalisation de l'appel à projets n°238 du Plan de Relance de la Wallonie intitulé « Appel à projets en économie sociale visant à soutenir les coopératives immobilières sociales dans l'acquisition de logements privatifs en Wallonie à destination des ménages en situation de vulnérabilité sociale, économique et environnementale ». Il remercie les promoteurs de l'associer au feedback concernant le benchmarking du projet qui sera mis en œuvre.



Denis MORRIER  
Président du CWES