

Louvain School of Management

L'analyse financière externe des comptes annuels des Sociétés de Logement de Service Public en Wallonie en vue de déterminer l'impact du contexte actuel du secteur du logement social belge sur leur santé financière.

Auteur : Matthieu Lequeux
Promoteur : Anne-Catherine Provost
Co-promoteur : Victor Collin
Année académique 2019-2020
Master 120 en sciences de gestion à finalité spécialisée

RESUME

Étant donné la situation préoccupante du secteur du logement social en Wallonie, ce mémoire a pour objectif d'évaluer l'impact du contexte actuel du secteur du logement social sur les Sociétés de Logement de Service Public en Wallonie et donc de déterminer si celui-ci influe sur leur santé financière.

Pour ce faire, nous réaliserons une analyse financière après avoir présenté une revue de littérature abordant le logement social en Wallonie et le concept d'analyse financière.

Cette analyse est séparée en deux parties. En effet, une analyse financière horizontale et verticale précédera une analyse financière par les ratios. La première permettra de suivre l'évolution, au cours de la période étudiée, de la structure du bilan et du compte de résultats des Sociétés de Logement de Service Public tandis que la deuxième nous apportera des informations au sujet de l'évolution de leurs liquidités, de leur rentabilité ou encore de leur solvabilité.

Au final, ce travail fera ressortir l'importance des différents programmes d'investissements lancés ces dernières années dans le secteur du logement social en Wallonie pour répondre à la demande grandissante de logements. Cependant, malgré cet effort fourni, nous remarquerons que même avec un résultat d'exploitation positif au fil des ans, celui-ci ne permet pas de combler suffisamment les pertes accumulées les années précédentes par les Sociétés de Logement de Service Public en Wallonie.

REMERCIEMENTS

Avant de commencer, je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont accompagné de près ou de loin dans la rédaction de ce mémoire.

Ainsi, je remercie Madame Provost qui a accepté d'être mon promoteur et de m'accompagner durant la réalisation de ce travail. Je remercie également Monsieur Collin qui nous a rejoint en tant que co-promoteur. Merci à vous pour votre disponibilité et vos conseils destinés à m'orienter au mieux dans ce travail.

J'aimerais également remercier mes proches pour leur soutien et leurs encouragements nécessaires durant la rédaction de ce travail.

TABLE DES MATIERES

Liste des tableaux.....	6
Liste des graphiques	7
Liste des annexes	8
Introduction générale	9
Partie I : Revue de littérature	10
Chapitre 1 : Mise en situation du logement social.....	11
Chapitre 2 : Historique du logement social en Belgique	13
Chapitre 3 : Présentation et définitions relatives au logement social	17
Chapitre 4 : Présentation du logement social en Wallonie	19
4.1. La Société Wallonne du Logement.....	20
4.2. Les Sociétés de Logement de Service Public	22
4.3. Conditions et attribution	27
4.4. État des lieux	28
Chapitre 5 : Les autres acteurs du logement social en Wallonie	32
5.1. Le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie	32
5.2. La Société Wallonne du Crédit Social	33
Chapitre 6 : Contexte européen du logement social	34
Chapitre 7 : L'analyse financière	37
7.1. Mise en contexte	37
7.2. Les comptes annuels.....	39
Partie II : Partie empirique.....	45
Chapitre 1 : Problématique.....	46
Chapitre 2 : Démarche	48
Chapitre 3 : Méthodologie	51
Chapitre 4 : Résultats	52
4.1. Analyse horizontale et verticale	52
4.2. Analyse par les ratios	73
Conclusion générale.....	86
Bibliographie	89

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Nombre de SLSP par province en 2019	28
Tableau 2: Part (en %) des ménages vivant dans un logement public géré par une SLSP par province au 01/01/2018	28
Tableau 3: Nombre de candidatures par province au 20/03/2019.....	29
Tableau 4: Part de logements publics inoccupés (en %) et nombre de logements publics loués et non loués par province au 01/01/2017.....	30
Tableau 5: Composition de l'échantillon.....	50

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 1: Structure actif - Hainaut	53
Graphique 2: Structure actif - Namur	54
Graphique 3: Actifs immobilisés – Hainaut	55
Graphique 4: Actifs immobilisés - Namur	56
Graphique 5: Actifs circulants - Hainaut.....	57
Graphique 6: Actifs circulants - Namur	58
Graphique 7: Structure passif - Hainaut	60
Graphique 8: Structure passif - Namur.....	61
Graphique 9: Capitaux propres – Hainaut	62
Graphique 10: Capitaux propres – Namur.....	63
Graphique 11: Dettes – Hainaut	64
Graphique 12: Dettes – Namur.....	65
Graphique 13: Résultats - Hainaut	66
Graphique 14: Résultats - Namur	67
Graphique 15: Bénéfice/Perte à reporter - Hainaut & Namur	69
Graphique 16: Fonds de roulement net, besoin en fonds de roulement net et trésorerie nette - Hainaut	76
Graphique 17: Fonds de roulement net, besoin en fonds de roulement net et trésorerie nette - Namur.....	77
Graphique 18: Degré d'endettement à long terme et d'autofinancement - Hainaut.....	79
Graphique 19: Degré d'endettement à long terme et d'autofinancement - Namur	80
Graphique 20: Couverture des capitaux de tiers par le cash flow - Hainaut & Namur	81
Graphique 21: EBITDA - Hainaut & Namur	83

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Actif Hainaut

Annexe 2 : Passif Hainaut

Annexe 3 : Résultats Hainaut

Annexe 4 : Affectation Hainaut

Annexe 5 : Actif Namur

Annexe 6 : Passif Namur

Annexe 7 : Résultats Namur

Annexe 8 : Affectation Namur

Annexe 9 : Ratios Hainaut

Annexe 10 : Ratios Namur

INTRODUCTION GENERALE

Ce mémoire aborde l'analyse financière des Sociétés de Logement de Service Public en Wallonie. Après avoir étudié le contexte du secteur du logement social en Wallonie, nous tenterons de déterminer son impact sur la santé financière de ces sociétés en analysant leurs comptes annuels publiés à la Banque Nationale de Belgique. Nous nous sommes intéressés à ce sujet car à l'heure actuelle, le logement social joue un rôle majeur en matière de logement en Wallonie et a donc une influence sur la qualité de vie de certaines personnes.

Ce travail est constitué de deux parties, une revue de littérature et une étude empirique.

Dans un premier temps, la revue de littérature abordera le logement social en Belgique à travers notamment un historique, une présentation des différents acteurs du logement social en Wallonie ou encore un état des lieux. Dans un second temps, elle traitera de la notion d'analyse financière et de la composition des comptes annuels d'une société.

L'étude empirique est composée de deux parties. D'une part, nous présenterons une analyse horizontale et verticale du bilan et du compte de résultats des Sociétés de Logement de Service Public. Les spécificités de ce type de sociétés seront aussi présentées. D'autre part, nous réaliserons une analyse par les ratios. Cette analyse sera effectuée sur plusieurs années dans le but de disposer d'un aspect chronologique. À travers ces deux analyses, nous récolterons des informations sur la structure comptable des Sociétés de Logement de Service Public mais également sur leurs liquidités, leur rentabilité ou encore leur solvabilité.

Pour conclure ce mémoire, nous présenterons une conclusion générale abordant notamment les résultats obtenus ainsi que quelques pistes pour des analyses futures.

PARTIE I : REVUE DE LITTÉRATURE

La première partie de ce mémoire aura pour objectif de présenter le secteur du logement social en Belgique. Cette présentation se fera à travers différents chapitres permettant une approche progressive. Le premier chapitre de ce travail permettra de mettre en situation le logement à travers la théorie de Maslow sur la hiérarchisation des besoins. Le second chapitre abordera un historique du logement social en Belgique pour comprendre l'évolution de celui-ci à travers les années. Le troisième chapitre traitera du Code wallon de l'habitation durable et de ses définitions concernant les types de logements et les types de ménages afin de permettre une meilleure compréhension du vocabulaire relatif au logement social. Le quatrième chapitre abordera quant à lui la partie la plus importante de cette revue de littérature. En effet, il s'agit de la présentation du logement social en Belgique dans laquelle nous retrouverons plusieurs sections relatives à la Société Wallonne du Logement, aux Sociétés de Logement de Service Public, aux conditions d'attribution d'un logement et à un état des lieux du secteur du logement social en Wallonie où certains chiffres-clés seront présentés. Le cinquième chapitre traitera des autres acteurs du logement social en région wallonne que sont le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie et la Société Wallonne du Crédit Social. Le sixième chapitre permettra d'aborder le logement social dans un contexte européen et de mettre en avant les différents types de conception du logement social en Europe. Le septième chapitre abordera la notion d'analyse financière et les différents composants des comptes annuels. À la suite de cette revue de littérature, nous aborderons la partie empirique de ce mémoire.

Le premier chapitre de ce travail permet de mettre en situation le logement à travers la théorie de Maslow sur la hiérarchisation des besoins. Il témoignera de l'importance du logement pour l'Homme dans le but d'atteindre son épanouissement personnel.

Au cours de son existence, l'Homme a continuellement cherché à satisfaire les besoins qui se présentaient à lui. Parmi les différents besoins qui peuvent exister, nous retrouvons le besoin de logement. Celui-ci est apparu à l'Homme comme quelque chose de primordial à ses yeux afin de pouvoir franchir une étape supplémentaire dans la recherche de son épanouissement ainsi que de manière plus générale de sa réalisation en tant qu'Homme. Afin de souligner l'importance de ce besoin pour l'Homme, nous pouvons faire référence à la théorie de Maslow concernant la hiérarchisation des besoins. En effet, Maslow (1943) classifie les différents besoins en plusieurs catégories de manière hiérarchique. Cette hiérarchie se présente sous la forme d'une pyramide où la base représente les besoins physiologiques. En remontant cette pyramide, nous retrouvons successivement le besoin de sécurité, le besoin d'appartenance, le besoin d'estime et enfin le besoin de réalisation de soi. Selon Maslow (1943), le passage à un niveau supérieur de la pyramide ne peut se faire uniquement si le besoin du niveau actuel est satisfait. La base de la pyramide correspond ainsi aux besoins physiologiques ou élémentaires tels que le fait de se nourrir, de dormir ou encore de respirer. Il s'agit des besoins essentiels à la survie de l'Homme. Dès que ces différents besoins sont satisfaits, le besoin de sécurité qui se situe à l'étage suivant de la pyramide peut être satisfait à son tour. Ce besoin de sécurité ou de protection correspond à des besoins relatifs à la santé, l'emploi ou encore la propriété. Le troisième étage concerne les besoins sociaux tels que l'appartenance à un groupe ou le fait d'être accepté comme nous sommes. Le quatrième étage correspond au besoin d'estime de soi. Il s'agit ici notamment de se sentir utile et d'avoir de la valeur aux yeux des autres. Le sommet correspond quant à lui à la réalisation de soi après avoir satisfait l'ensemble des besoins précédents (Mias, 2001).

Grâce à cette représentation hiérarchique des besoins, nous pouvons aisément positionner le besoin de logement dans cette pyramide et se rendre compte de l'importance qu'il joue dans la vie de l'Homme et dans la recherche du plein épanouissement. Selon la position que nous pouvons prendre, le besoin de logement se retrouve soit à la base de la pyramide où il est considéré comme un besoin vital ou soit au niveau suivant où il peut être vu comme un besoin

de protection nécessaire au développement de l'Homme. Dans les deux cas, il s'agit de besoins prioritaires situés à la base de la pyramide qui doivent être nécessairement satisfaits pour permettre un développement de soi.

L'importance du logement pour l'Homme est donc essentielle à sa survie, à son développement et en conséquence, à sa réalisation. Nous allons maintenant pouvoir également le constater à travers l'historique du logement social en Belgique du 19^{ème} siècle à aujourd'hui.

Afin de permettre une meilleure compréhension du logement social en Belgique, nous allons commencer par en dresser un historique qui mettra en avant les différents événements marquants qui ont permis son évolution dans le temps. Cet historique se base sur une publication de la Société Wallonne du Logement à l'occasion des 90 ans du logement social (Société Wallonne du Logement [SWL], 2009).

Nous commençons cet historique au 19^{ème} siècle. À cette époque, malgré l'apparition récente du capitalisme, la population belge ne disposait pas d'une qualité de vie très élevée. En effet, les moyens financiers des ouvriers ainsi que des employés ne permettaient pas de couvrir entièrement les dépenses nécessaires à leur survie malgré un nombre important d'heures de travail prestées quotidiennement. L'industrialisation qui fait son apparition dans le pays provoque une vague de main-d'œuvre qui se dirige vers les usines. Dans l'urgence de la situation, cette main-d'œuvre importante trouve refuge et s'accumule dans des habitations précaires. L'absence de règles relatives à la location de logements était la porte ouverte aux abus des propriétaires. Cela se traduisait par des conditions de vie lamentables où le manque d'hygiène était évident : les logements prenaient souvent la forme d'une unique pièce de vie, étroite, sombre et humide. L'insalubrité générale de ces habitations et de leurs alentours entraînait la propagation de diverses maladies et infections. Malgré ces conditions de logement, il apparaissait déjà les premières inégalités au sein même de la classe ouvrière. Effectivement, la qualité du logement d'un ouvrier pouvait dépendre de différents facteurs tels que le poste occupé, la situation familiale ou encore l'état civil. En outre, le manque de politiques sociales donnait indirectement les pleins pouvoirs aux patrons qui pouvaient se permettre le licenciement arbitraire avec des conséquences importantes comme la perte de l'emploi pour l'ouvrier mais aussi du logement car dans la majorité des cas, l'employeur était également le propriétaire du logement loué (Syndicat des employés, techniciens et cadres [SETCa], 2008).

En 1886, ces inégalités sociales ont donné lieu à une révolte sociale qui a pris la forme de grèves et d'émeutes dans les bassins industriels belges et qui a été réprimée dans la violence. À la suite de ces incidents, une commission d'enquête concernant le logement ouvrier a été constituée. Celle-ci soulignera la nécessité d'améliorer l'accès à la location ou à la propriété d'un logement correct pour le monde ouvrier. En 1889, une loi permettra à la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite d'investir et d'allouer une partie de ses ressources financières à la construction de

logements ouvriers. Aussi, divers avantages fiscaux seront mis en place notamment pour les sociétés de construction (SWL, 2009).

Ces décisions auront pour conséquence l'apparition d'habitations mieux élaborées et plus salubres. Cependant, ces habitations ne sont pas destinées à l'ensemble des ouvriers mais uniquement aux élites ouvrières. En 1912, devant l'inefficacité de cette loi, une nouvelle commission d'enquête encourage à fonder une société nationale répondant au besoin de logement pour les personnes à bas revenus. À la suite de la Grande Guerre, un manque d'environ 200 000 logements est estimé (SWL, 2009).

En 1919, la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché voit le jour. Sa mission principale est de construire des logements sociaux bon marché dont la location est destinée aux personnes dans le besoin. Cela s'effectuera avec la participation de sociétés locales qui se créent peu à peu et permettra la naissance d'une véritable politique du logement dans le pays (SWL, 2009).

Ensuite, durant les années 20, de nombreux logements sont construits sur base des cités-jardins anglaises. Ces logements se situent principalement dans les faubourgs des villes et également à une certaine distance des différents lieux de travail. Dans le courant des années 30, d'importants projets immobiliers sont réalisés et des infrastructures massives sont créées où la priorité principale est accordée à l'hygiène. En 1935, la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne est fondée. Son objectif est de contrer l'exode rural en rendant plus facilement accessible le logement dans les régions rurales (SWL, 2009).

Suite à la Seconde Guerre mondiale, la Belgique est en manque de logements. Ce manque est en partie dû au conflit mondial qui en a détruits une partie. Aussi, les logements restants se trouvent dans un état assez vétustes pour la plupart. Par ailleurs, le climat social et économique d'après-guerre ainsi que certaines politiques seront propices à différents programmes de rénovation et de création de logements sociaux. Annuellement, le nombre de chantiers ne cessera d'augmenter jusqu'au début des années 70 mais cette multitude de projets aura des conséquences budgétaires importantes pendant de longues années. En outre, l'Institut National du Logement est fondé en 1956 et son objectif est de gérer les besoins en termes de logement et de tenter d'y répondre (SWL, 2009).

En 1970, l'ensemble des législations en matière de logement social est regroupé dans le Code du Logement et en 1980, la compétence relative au logement social est transférée aux Régions suite à la fédéralisation de la Belgique (SWL, 2009).

Pendant les années 80, la situation du secteur du logement social se complique. En effet, les Régions ont récupéré une partie de la dette liée au secteur et éprouvent des difficultés à mettre en place une politique régionale dans un contexte délicat pour les finances publiques. Dès lors, les moyens mis en place seront assez limités. En 1984, le Gouvernement wallon fonde la Société Régionale Wallonne du Logement qui sera rebaptisée Société Wallonne du Logement en 1999 (SWL, 2009).

Durant les années 90, le Gouvernement wallon propose un ensemble de nouveaux programmes d'investissements dont le but est de rénover et de construire des logements sociaux. Ces investissements sont moins conséquents que ceux initiés dans les années 70 afin d'éviter les impacts considérables sur les budgets comme cela a été le cas auparavant. Dorénavant, les logements sociaux ne seront plus isolés des centres d'activités urbains tels que les centres commerciaux ou les écoles et permettront le développement de certains quartiers (SWL, 2009).

En 1998, un nouveau Code du Logement fait son apparition en Belgique et insiste sur le droit au logement mentionné dans la Constitution belge depuis le 27 février 1994 (Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat [RBDH], 2014) : « Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. (...) Ces droits comprennent notamment : (...) le droit à un logement décent ; (...) » (Constitution belge, 2017, article 23). Chacun est ainsi en droit de prétendre à un logement convenable. Par ailleurs, la politique du logement social fait son apparition dans les compétences communales. Cette volonté de vouloir impliquer les communes a pour objectif de mieux répondre aux attentes locales en se rapprochant des citoyens. Aujourd'hui, il y a 64 Sociétés de Logement de Service Public à travers le territoire wallon (SWL, 2009).

En 2003, le Gouvernement wallon entreprend un investissement conséquent mais nécessaire afin de rénover une grande partie des logements sociaux en Wallonie et ainsi rattraper un retard de près d'une vingtaine d'années en termes d'entretien. Un montant de plus d'un milliard d'euros est ainsi débloqué afin de réhabiliter la majorité de ces logements. Il s'agit du Programme Exceptionnel d'Investissements (PEI) (SWL, 2009). Les opérations de ce programme d'investissements étaient initialement prévues jusqu'en 2009 mais ont continué suite à l'évolution de certains paramètres importants tels que la prise en compte de la

performance énergétique des logements, l'augmentation des coûts de manière générale ou encore l'accompagnement social des locataires (SWL, 2009). Le financement du PEI a été permis grâce à l'accord de la Région wallonne pour que la SWL contracte un emprunt d'environ un milliard d'euros remboursable en 25 ans. La SWL possédait ainsi la garantie régionale pour cet emprunt contracté au bénéfice des SLSP. Cependant, afin de n'avoir aucune conséquence sur les comptes des SLSP, la Région subventionne la SWL à hauteur des annuités dues par les SLSP annuellement (SWL, 2013).

Depuis le début des années 2010, la question du logement est au cœur des préoccupations en Wallonie. En effet, le contexte économique conjugué à la multiplication des ménages fait apparaître les prémices d'une crise du logement qui se traduit par un manque d'habitations. À cette époque, la part des logements sociaux est de 8 % sur l'ensemble des logements en Wallonie. De plus, environ 80 % des locataires ne travaillent pas ou plus. Étant donné que la valeur du loyer est basée essentiellement sur le revenu des locataires, cela a pour conséquence un gain financier relativement faible pour les SLSP ne permettant pas de couvrir suffisamment leurs divers frais. Par ailleurs, les différents scandales auxquels a dû faire face le secteur du logement social n'a pas aidé à son amélioration (Delwiche, 2011).

En termes d'investissements, nous noterons également la mise en place en 2012 d'un programme complémentaire au PEI, le Plan d'Investissements Vert (PIVERT) orienté sur la rénovation énergétique des logements publics (SWL, n.d.). Il s'agit d'un montant de 400 millions d'euros étendu sur quatre années et composé d'un prêt de 100 millions d'euros de la Banque de développement du Conseil de l'Europe à la SWL et de 300 millions d'euros liés au plan Marshall 2.Vert lancé par la Région Wallonne (De Ghellinck, Disneur, Herz & Lejoly, 2013).

Cet historique nous permet de mieux comprendre l'évolution du logement social en Belgique à travers les années et de se rendre compte des étapes de cette évolution. Nous verrons ce qu'il en est aujourd'hui dans la suite de ce travail où un état des lieux du secteur du logement social sera dressé.

CHAPITRE 3 : PRESENTATION ET DEFINITIONS RELATIVES AU LOGEMENT SOCIAL

Afin d'avoir une meilleure compréhension du logement public en Wallonie, nous allons exposer certaines définitions présentes dans le Code wallon de l'habitation durable (CWHD) et relatives aux types de logements publics ainsi qu'aux types de ménages.

Tout d'abord, il est nécessaire de préciser qu'au cours des années, différents décrets ont modifié le Code wallon de l'habitation durable. D'ailleurs, cette appellation ne date que du 11 juillet 2019, date à laquelle un décret¹ publié au moniteur belge l'a modifiée. En effet, selon l'article 1^{er} de ce décret (2019), il s'agissait jusqu'à lors du Code wallon du logement et de l'habitat durable. Dans ce code, nous y trouvons la définition du logement d'utilité publique qui est la nouvelle appellation du logement social depuis un décret du 1^{er} juin 2017². Celui-ci est présenté comme « le logement sur lequel un opérateur immobilier est titulaire de droits réels, qu'il détient en gestion ou qu'il prend en location, destiné à l'habitation dans le cadre de la politique sociale développée par la Région » (CWHD, 2019, article 1, alinéa 9). Nous y retrouvons également deux autres types de logements : le logement d'insertion et le logement de transit. Le premier est destiné uniquement à l'hébergement de ménages de catégorie 1 et vise à l'insertion tandis que le second est uniquement destiné à l'hébergement temporaire de ménages de catégorie 1 ou pour ceux privés de logement en cas de force majeure. Un accompagnement social est également mis en place lors de la mise à disposition de ces types de logements (CWHD, 2019, article 1, alinéas 7 et 8).

Ensuite, l'article 1, alinéa 29 du CWHD (2019) définit le ménage de catégorie 1 comme étant la personne seule disposant de revenus annuels imposables inférieurs à 10 000 € majorés de 1 860 € par enfant à charge. Ce montant passe à 13 650 € toujours majorés de 1 860 € par enfant à charge s'il s'agit de plusieurs personnes qui vivent sous le même toit avec ou sans lien de parenté spécifique. Il est aussi précisé qu'un ménage se trouvant en médiation de dettes et

¹ 2 MAI 2019. - Décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère.

² 1^{er} JUIN 2017. - Décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

disposant de ressources financières mensuelles ne dépassant pas un certain plafond fixé par le Gouvernement est considéré comme un ménage de catégorie 1. Il existe également les ménages de catégorie 2 et 3 pour lesquels les montants sont respectivement de 20 000 € et 25 000 € et de 41 000 € et 50 000 €. La majoration de 1 860 € par enfant à charge est également applicable pour ces deux autres catégories (CWHD, 2019, article 1, alinéas 30 et 31).

Enfin, l'article 1, alinéa 32 du CWHD (2019) définit l'enfant à charge comme étant celui pour qui un membre du ménage reçoit des allocations familiales ou d'orphelin. Si un membre du ménage ou un enfant à charge présente un handicap, celui-ci est considéré comme un enfant à charge supplémentaire.

Ces différentes définitions et précisions issues du Code wallon de l'habitat durable concernant les différents types de logements et les différents types de ménages permettent une meilleure compréhension du secteur du logement public wallon.

Ce chapitre présente le logement social en Wallonie. Cela s'effectuera à travers la présentation de la Société Wallonne du Logement, des Sociétés de Logement de Service Public, des conditions d'attribution d'un logement et d'un état des lieux du secteur du logement social en Wallonie.

Comme nous avons pu le constater auparavant, le logement occupe une place essentielle dans la vie de l'Homme et se trouve souvent au centre de ses préoccupations car il joue un rôle primordial sur sa qualité de vie. Par ailleurs, l'achat ou la location d'un endroit où pouvoir vivre correctement n'est pas une chose aisée pour tout le monde notamment d'un point de vue financier. C'est pourquoi, il existe en Belgique des logements sociaux destinés aux ménages ou aux personnes ayant des revenus modestes. De la sorte, il leur est possible de disposer d'un logement moyennant la location d'un bien immobilier tel qu'un appartement ou une maison à un prix raisonnable. Cependant, le logement social n'est pas uniquement constitué de biens mis à la location à des prix bon marché mais peut également prendre la forme de maisons ou de terrains à bâtir destinés à la vente (Service Public Fédéral Belge [SPFB], 2019).

Afin de comprendre l'organisation du logement social en Belgique, il est intéressant de s'intéresser à l'article 1er de la Constitution belge. Celui-ci nous informe que « La Belgique est un État fédéral qui se compose des communautés et des régions » (Constitution belge, 2017, article 1). De cette manière, certaines compétences sont réservées aux communautés tandis que d'autres sont réservées aux régions. Concernant les régions, celles-ci possèdent les compétences pour les matières en lien avec le territoire dans son ensemble. C'est ainsi que l'on retrouve des matières comme l'agriculture, l'environnement, l'urbanisme, les travaux publics, l'énergie, le transport ou encore le logement (SPFB, 2019).

Le logement en Belgique fait donc partie intégrante des compétences accordées aux régions. Ainsi, chacune des trois régions qui composent notre pays, la Région flamande, la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne dispose de ses propres sources juridiques. Il existe donc un Code du logement pour ces trois régions qui regroupe l'entièreté des dispositions légales applicables en matière de logement. Dans le cadre de ce travail, nous nous concentrerons sur la Région wallonne.

4.1. LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT

En Région wallonne, la Société Wallonne du Logement (SWL) est le principal acteur du logement social. Celle-ci a pour mission d'assurer un rôle de support aux différentes Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) présentes à travers l'ensemble de la Wallonie. Ce rôle de support se présente sous diverses formes. En effet, la SWL assure un rôle de contrôle, de conseil, de tutelle et d'assistance administrative, financière et technique. Elle joue également un rôle dans la réalisation des projets immobiliers des SLSP en assurant les divers financements des investissements mais aussi en gérant le développement d'un parc immobilier d'environ 100 000 logements publics (SWL, n.d.).

Le Code wallon de l'habitation durable permet de mieux comprendre le fonctionnement de la SWL, ses missions, ses moyens d'action, ses ressources ainsi que tout ce qui est relatif à sa structure et à son fonctionnement.

Selon l'article 86 du CWHD (2019), il est précisé que la Société Wallonne du Logement est une personne morale de droit public constituée sous la forme d'une société anonyme et dont le siège social est situé à Charleroi. Le capital de cette société est détenu à plus de 75% par des personnes morales de droit public et majoritairement par la Région wallonne.

De manière générale, la SWL exerce l'ensemble de ses missions selon les dispositions présentes dans le CWHD et dans le contrat de gestion conclu entre elle et le Gouvernement wallon (CWHD, 2019, article 87). Ce contrat de gestion traite de différents sujets parmi lesquels les orientations fondamentales à suivre par la SWL, les moyens mis en place afin d'atteindre les divers objectifs fixés ou encore la gestion des ressources financières (CWHD, 2019, article 109). L'article 88 du CWHD (2019) aborde quant à lui les différentes missions accordées à la SWL. Il s'agit notamment de veiller au bon fonctionnement des différentes Sociétés de Logement de Service Public, d'évaluer leurs activités, de favoriser leur collaboration mutuelle ou encore de mettre à leur disposition l'ensemble des moyens nécessaires pour réaliser leur objet social. De manière plus concrète, la SWL s'occupe de l'acquisition, de la construction, de la restructuration voire de la démolition des logements, de constituer des réserves de terrains pour diverses utilisations futures mais aussi d'accorder différentes aides aux SLSP.

Les moyens d'action de la SWL peuvent être généralisés par l'article 89 du CWHD (2019) : « En vue de la réalisation de ses missions, la Société peut acquérir et donner en location tout

terrain ou bâtiment ou transférer un droit réel sur celui-ci. (...) La Société procède directement ou autorise la société de logement de service public à procéder à l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, abords communs d'ensembles de bâtiments acquis ou construits par elle ou par la société de logement de service public ou de terrains équipés par elles, ainsi qu'à la mise en place d'installations d'intérêt collectif faisant partie intégrante de l'ensemble, ou finance le coût de telles opérations. » (CWHD, 2019, article 89).

Les ressources de la Société Wallonne du Logement se constituent majoritairement de subventions, de dotations en capital, de ressources résultant de ses activités, de produits liés aux différents emprunts qu'elle est en droit d'émettre, de contracter ou de gérer mais également de potentiels dons. La SWL peut aussi bénéficier des différentes sanctions financières assignées aux Sociétés de Logement de Service Public (CWHD, 2019, article 95).

4.2. LES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC

Les Sociétés de Logement de Service Public représentent les acteurs principaux du logement public en Wallonie. Sur l'ensemble du territoire wallon, 64 sociétés sont recensées et permettent ainsi une certaine proximité avec l'ensemble de la population. Chaque Société de Logement de Service Public constitue une personne morale de droit public qui doit impérativement être fondée sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée mais également être agréée par la Société Wallonne du Logement. Différentes organisations ou personnes physiques peuvent prendre part au capital de ces sociétés. En effet, il peut s'agir de la Région wallonne, des provinces, des communes, des intercommunales mais également toute personne morale de droit privé ainsi que toute personne physique (CWHD, 2019, article 130). Nous noterons aussi que le capital d'une SLSP doit être détenu majoritairement par des personnes morales de droit public et que la souscription de la Région wallonne ne peut être supérieure au quart de ce capital sauf exceptions déterminées par le Gouvernement wallon (CWHD, 2019, article 138).

Les Sociétés de Logement de Service Public possèdent plusieurs missions. L'article 131 du CWHD (2019) énumère l'ensemble de ces missions dont la principale est la gestion et la mise en location de logements d'utilité publique. À titre d'exemple, cette mission peut se traduire par l'accueil des locataires dès leur entrée dans ce type de logements. Une des autres missions des SLSP est l'achat et la construction de logements ainsi que la restructuration de bâtiments dont elle est propriétaire dans le but de les affecter essentiellement au logement. De manière générale, il s'agit de toute opération immobilière y compris la conception et le suivi de projets immobiliers qui a pour but la mise à disposition de logements (CWHD, 2019, article 131). Une SLSP peut également vendre les immeubles dont elle est propriétaire ainsi que, sous certaines conditions, les logements mis en location ou déjà loués auparavant si ceux-ci ont fait l'objet d'une aide publique et sont situés sur un terrain dont la société est également propriétaire (CWHD, 2019, article 131). Nous trouvons aussi d'autres missions dans la suite de cet article :

- L'instruction des demandes des ménages qui souhaitent acheter un logement et le suivi des contrats ;
- la prise en location ou en gestion de bâtiments pour les affecter au logement ;

- la participation à la création, à la gestion et au fonctionnement de personnes morales, publiques ou privées, impliquées dans la mise en œuvre des objectifs de la politique régionale du logement ;
- l'assistance aux pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de la politique locale du logement ;
- l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, abords communs et installations d'intérêt culturel ou social faisant partie intégrante d'un ensemble de bâtiments, et l'aménagement de cet équipement ;
- la constitution de réserves de terrains nécessaires au développement harmonieux de l'habitat, pour les céder à des particuliers ou accorder à ceux-ci des droits réels, en leur imposant le maintien de l'aspect et de l'agencement fonctionnel des ensembles (CWHD, 2019, article 131).

Les ressources financières des SLSP peuvent prendre des formes diverses et variées. Naturellement, la première ressource est celle qui est liée à leurs activités. Il s'agit majoritairement des loyers perçus ainsi que du résultats des potentielles ventes d'immeubles. Outre ses fonds propres, chaque SLSP est en droit de contracter des emprunts auprès de la SWL ou de tout autre organisme s'ils sont approuvés par la SWL. Nous retrouvons également les différentes subventions accordées par la SWL ou la Région wallonne ainsi que les possibles dons. Ces ressources financières ne peuvent être utilisées que dans l'unique but d'exercer les missions assignées aux SLSP (CWHD, 2019, articles 135 et 136). Concernant le financement des SLSP par la SWL, celui-ci est composé de prêts, de subventions et de programmes d'investissements. À titre d'exemple, en 2012, le financement des investissements est réparti entre les subsides (54,8%), les prêts accordés (31,6%) et leurs disponibilités (13,6%) (De Ghellinck et al., 2013).

En outre, les pouvoirs locaux sont représentés à l'assemblée générale de chaque SLSP. Les représentants sont désignés par les différents Conseils (provincial, communal et de l'action sociale) parmi les conseillers provinciaux ou communaux, les échevins, les bourgmestres ou encore les conseillers de l'action sociale ou les présidents de centres publics d'action sociale. Ceux-ci sont désignés proportionnellement à la composition de chaque Conseil. La Région wallonne est quant à elle représentée par le commissaire de la SWL à l'assemblée générale (CWHD, 2019, article 146). De plus, chaque membre de l'assemblée générale possède un droit

de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient dans le capital (CWHD, 2019, article 147).

Concernant le conseil d'administration, celui-ci est composé de plusieurs membres. Nous retrouvons assurément un administrateur représentant la Région wallonne et nommé par le Gouvernement wallon mais également des administrateurs nommés par l'assemblée générale ainsi que deux autres qui ont pour fonction de représenter le comité consultatif des locataires et des propriétaires (CWHD, 2019, article 148). Le gestion journalière de la société est assurée par un directeur-gérant, recruté par le conseil d'administration. Celui-ci est tenu de suivre une formation continue en lien avec les activités liées à sa fonction (CWHD, 2019, article 158).

La création d'un comité consultatif des locataires et des propriétaires auprès du conseil d'administration d'une SLSP qui loue des logements est obligatoire (CWHD, 2019, article 153). Les membres de ce comité consultatif sont élus par les locataires et les propriétaires pour une durée équivalente à la durée de la législature communale. Le mode de fonctionnement et la composition de chaque comité consultatif sont définis par le Gouvernement wallon. Cette composition dépend de plusieurs facteurs comme le nombre de logements, le nombre de locataires et de propriétaires ainsi que le nombre d'implantations différentes (CWHD, 2019, article 153). Nous noterons également que les membres de ce comité ne peuvent avoir de liens de parenté entre eux jusqu'au deuxième degré compris (CWHD, 2019, article 154). Ce comité consultatif des locataires et des propriétaires dispose de plusieurs compétences. Il a pour objectif principal d'émettre un avis sur les relations entre la société, les propriétaires et les locataires mais aussi sur l'information relative à leurs droits et obligations respectifs. Il partage également son avis sur les activités socio-culturelles, l'entretien des logements, le décompte annuel des charges, la gestion des arriérés de loyers ou encore le règlement d'ordre intérieur des différents immeubles (CWHD, 2019, article 154). Enfin, le comité approuve les charges locatives déterminées par la société suivant les directives du Gouvernement wallon (CWHD, 2019, article 155). En outre, dès sa nomination, le comité doit rendre à la société un programme regroupant toutes les actions qu'il envisage. Par ailleurs, il est informé de l'arrivée de nouveaux locataires par la société afin de pouvoir les accueillir de manière correcte (CWHD, 2019, article 156).

Précédemment, nous avons cité les divers rôles de la SWL auprès des différentes SLSP. Il s'agissait principalement des rôles de conseil, de tutelle, de contrôle ainsi que d'assistance. Concernant la tutelle, celle-ci peut prendre différentes formes. En effet, la SWL autorise

plusieurs actions telles que la conclusion d'emprunts, la réception de dons, l'affiliation ou la désaffiliation de membres ou encore l'affectation d'un bien à destination de la société. Aussi, la SWL approuve les statuts d'une SLSP ainsi que leur modification voire même sa mise en liquidation le cas échéant (CWHD, 2019, article 163).

Concernant le contrôle, un commissaire est désigné par le Gouvernement wallon parmi les différents agents de la SWL. Son rôle est d'examiner le respect :

- De la régularité des procédures et des actes posés par la société;
- des procédures et des conditions d'attribution de logements;
- de l'engagement et de la vérification des dépenses directement nécessaires à la réalisation de l'objet social de la société;
- de la conformité des décisions des organes d'administration et de contrôle avec la loi, le décret, les arrêtés, les statuts, le règlement d'ordre intérieur et l'intérêt général (CWHD, 2019, article 166).

Par ailleurs, ce commissaire doit être présent à chaque réunion des différents organes de gestion de la société et dispose d'un recours suspensif à l'encontre de décisions qu'il jugerait non pertinentes ou non conformes. Ce recours doit être émis dans les quatre jours ouvrables suivant la réunion au cours de laquelle la décision en question a été prise (CWHD, 2019, articles 167 et 168).

Selon l'article 170 du CWHD (2019), une SLSP présentant des difficultés financières structurelles peut être mise sous un plan de gestion qui devra être approuvé par la SWL avant de pouvoir être exécuté par la société en question. Une SLSP dans ce cas-là peut également recevoir une aide financière temporaire de la part de la Région. Si un tel plan de gestion ne permet pas à la société en difficulté de continuer ses activités, le Gouvernement est en droit d'établir avec l'approbation de la SWL un plan de restructuration voire de fusion avec une autre société. Avant d'arriver à une telle situation, il y a un autre moyen de venir en aide à une société (CWHD, 2019, article 170). En effet, il existe un Fonds régional de solidarité pour les sociétés en difficulté approvisionné par les sociétés elles-mêmes et par une dotation de la Région. Cette aide est proportionnelle à la structure de chaque société (CWHD, 2019, article 172).

Nous abordons finalement les sanctions que peut émettre la SWL à l'encontre d'une SLSP. Ces sanctions peuvent varier du simple rappel à l'ordre à une sanction financière en passant par une injection à stopper une activité qui ne respecte pas la loi, une mise sous contrôle de gestion, sous tutelle, sous plan de gestion ou encore le recours suspensif du commissaire que nous avons abordé ci-dessus (CWHD, 2019, article 174).

4.3. CONDITIONS ET ATTRIBUTION

Afin de prétendre à l'obtention d'un logement social, un ménage doit respecter certaines conditions. Celles-ci peuvent être liées aux revenus imposables du ménage, au nombre d'enfants à charge ou encore au fait de ne pas déjà disposer d'un bien en pleine propriété ou en usufruit (SPFB, 2019).

Concernant les revenus en question, ceux-ci ne peuvent pas dépasser un plafond de 42 400 € majorés de 2 500 € par enfant à charge au cours des trois dernières années pour une personne seule. Ce montant passe à 51 300 € pour un ménage composé de plusieurs personnes toujours en prenant en compte le nombre d'enfants à charge (SWL, 2019). Si un ménage respecte ces conditions, il a la possibilité de s'adresser à une des SLSP présentes en Wallonie afin de déposer une candidature. Ensuite, le ménage se verra placé sur une liste d'attente. La situation sociale et familiale du ménage sollicitant une aide déterminera sa place dans cette file d'attente (SWL, 2019). À titre d'exemples, l'occupation d'une maison considérée comme inhabitable, être divorcé(e) et avoir plusieurs enfants à charge ou encore avoir un enfant en situation de handicap augmente le degré de priorité. En cas de décision positive, le ménage recevra un logement avec un nombre de chambres variant en fonction de sa composition (SWL, 2019). En outre, l'attribution des logements dépend de la localisation du logement disponible, de la catégorie de revenus du ménage, de l'adéquation du logement avec les besoins du ménage mais aussi de l'ordre de priorité et de l'ancienneté dans la file d'attente (SWL, 2019).

4.4. ÉTAT DES LIEUX

Cette section a pour objectif de présenter un état des lieux du parc locatif public en Wallonie mais aussi de mettre à disposition des chiffres-clés concernant la SWL et les différentes SLSP.

À l'heure actuelle, il existe 64 sociétés de logement de service public en Wallonie (Union des Villes et Communes de Wallonie [UVCW], 2019). Le tableau 1 ci-dessous indique le nombre de SLSP par province en 2019. Nous noterons qu'une SLSP dispose de logements publics dans deux provinces différentes. Il s'agit de la SLSP « Notre Maison » disposant de logements se situant dans le Brabant wallon et dans la botte du Hainaut (Notre Maison, 2019). Son siège social se situant à Charleroi, cette SLSP est ainsi comprise dans la province du Hainaut dans le tableau 1 ci-dessous.

Hainaut	Brabant wallon	Namur	Liège	Luxembourg
26	3	10	20	5

TABLEAU 1: NOMBRE DE SLSP PAR PROVINCE EN 2019

Nous remarquons un nombre plus important de SLSP en Hainaut et à Liège. Nous retrouvons ici certaines conséquences du développement des anciens bassins industriels wallons à la fin du 19^{ème} siècle.

Au 1^{er} janvier 2018, la part des ménages vivant dans un logement public géré par une SLSP était de 6,10% en Wallonie. Ce taux était de 6,57% en 2008 et diminue donc très légèrement d'année en année. Le tableau 2 ci-dessous nous indique ce pourcentage par province en 2018 (Masuy, 2019).

Hainaut	Brabant wallon	Namur	Liège	Luxembourg
7,71	3,80	3,59	6,83	2,86

TABLEAU 2: PART (EN %) DES MENAGES VIVANT DANS UN LOGEMENT PUBLIC GERE PAR UNE SLSP PAR PROVINCE AU 01/01/2018

Nous pouvons remarquer une proportion plus importante en Hainaut et à Liège avec respectivement 7,71% et 6,83%. Nous retrouvons toujours cette influence de l'essor de l'industrialisation en Wallonie à la fin du 19^{ème} siècle.

Nous allons maintenant nous intéresser au nombre de candidatures adressées aux différentes SLSP en Région wallonne. Au 20 mars 2019, il y avait 30 825 candidatures en attente contre 28 305 au 20 mars 2014. Le tableau 3 ci-dessous reprend ce nombre de candidatures par province au 20 mars 2019. Nous noterons que pour arriver à ces résultats, la commune de premier choix dans le dossier de candidature a été retenue et non la commune de résidence finale (Masuy, 2019).

Hainaut	Brabant wallon	Namur	Liège	Luxembourg
11 418	4 274	2 614	11 083	1 436

TABLEAU 3: NOMBRE DE CANDIDATURES PAR PROVINCE AU 20/03/2019

Le même constat que pour les tableaux 1 et 2 peut être tiré. Nous remarquons ainsi la prédominance des provinces de Hainaut et de Liège au niveau des candidatures à un logement public.

Il est également important de s'intéresser au nombre de logements inoccupés en Wallonie. La part de ces logements inoccupés est de 5,31% au 1^{er} janvier 2017. Le tableau 4 ci-dessous reprend ce pourcentage lié aux logements publics inoccupés à cette même date et par province ainsi que le nombre de logements loués et non loués (Masuy, 2019).

	Hainaut	Brabant wallon	Namur	Liège	Luxembourg
Part de logements inoccupés (%)	6,64	2,45	3,22	4,10	3,71
Nombre de logements loués	45 269	6 220	7 628	33 816	3 396
Nombre de logements non loués	2 068	156	228	1 073	123

TABLEAU 4: PART DE LOGEMENTS PUBLICS INOCCUPES (EN %) ET NOMBRE DE LOGEMENTS PUBLICS LOUES ET NON LOUES PAR PROVINCE AU 01/01/2017

Nous pouvons ici remarquer que le pourcentage de logements inoccupés en province du Hainaut est le plus important parmi l'ensemble des provinces et qu'il est supérieur à celui de la Wallonie (6,64% contre 5,31%). En outre, la constatation de l'influence du développement de l'industrialisation en Wallonie peut à nouveau être faite concernant le nombre important de logements loués et non loués en Hainaut et à Liège en comparaison avec les trois autres provinces wallonnes.

Par ailleurs, une publication de la Société Wallonne du Logement regroupant différents chiffres-clés au sujet du logement public wallon nous permet de quantifier certaines de ses caractéristiques (SWL, 2018). En voici un aperçu.

En Wallonie, le nombre de logements gérés par les SLSP sont au nombre de 101 914 soit 6,3% de l'ensemble du parc de logements de la Région.

81,14% des chefs de ménage occupant un logement public en Wallonie disposent de revenus de remplacement. Ces revenus sont ceux reçus à la place d'une rémunération issue d'un travail

tels que les allocations de chômage, le revenu d'intégration sociale, les indemnités en cas de maladie ou encore les allocations de retraite (Droits Quotidiens, 2018). Cela représente une augmentation d'environ 4% en une dizaine d'années et concorde avec le contexte économique difficile dans lequel évoluent les différentes SLSP en Wallonie depuis le début des années 2010. En effet, cette situation ne permet pas d'instaurer des loyers plus élevés afin de couvrir davantage leurs dépenses liées notamment à la gestion quotidienne mais aussi à la construction, à la rénovation ou à l'entretien des logements. Cela nécessite dès lors une intervention de la Région au niveau budgétaire pour tenter de combler le manque d'investissements résultant de cette situation. D'ailleurs, le loyer mensuel demandé dans le secteur du logement public en Wallonie est en moyenne de 267 euros au 1^{er} janvier 2018 contre plus de 500 euros dans le secteur privé (charges non comprises).

Aussi, le montant total dépensé dans le secteur du logement public en marchés de travaux s'élève à un peu plus de 160 millions d'euros. Ce montant total représente une diminution de 11,5% par rapport à celui de 2016. En outre, 126 millions ont été libérés par la SWL au profit des SLSP en tant que subventions pour permettre l'investissement et 66 millions d'euros en tant que prêts complémentaires ou avances. De manière générale, les investissements sont majoritairement financés par la Région wallonne qui alloue en moyenne plus ou moins 2% de son budget au logement public. Il s'agit d'un chiffre constant depuis de nombreuses années et ce malgré l'augmentation générale du budget annuel wallon au fil des ans (SWL, 2019). Cependant, cela n'empêche pas les SLSP d'effectuer certains travaux financés entièrement ou en partie par leurs fonds propres.

Enfin, nous pouvons avoir un regard sur la situation socio-professionnelle des ménages louant un logement public grâce à plusieurs chiffres qui peuvent être mis en avant. Plus de 30% des ménages sont pensionnés ou prépensionnés. Les catégories suivantes sont les ménages bénéficiant d'allocations de chômage et les ménages bénéficiant d'une assurance maladie-invalidité. Ces 2 catégories représentent chacune un peu moins de 20% des ménages locataires et l'ensemble des 3 catégories en représente plus ou moins 70%. Concernant l'âge des locataires, 50% sont âgés entre 30 et 60 ans et près de 40% sont âgés de plus de 60 ans. Finalement, près de 75% des ménages disposent de revenus précaires.

À la suite de cette section et des différents chiffres présentés, nous possédons une meilleure vision de l'état des lieux du parc locatif public wallon et de ses caractéristiques principales. Cela nous sera utile dans la suite de ce travail.

CHAPITRE 5 : LES AUTRES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL EN WALLONIE

En cas de revenus modestes, il existe d'autres alternatives aux Sociétés de Logement de Service Public afin de pouvoir accéder à un logement en Wallonie. En effet, il est possible pour les personnes remplissant certaines conditions de demander une aide financière à certaines organisations. Cette aide financière se traduit par un prêt social dont le but est de permettre l'achat voire la construction d'une habitation. Nous allons maintenant brièvement décrire deux organisations spécifiques qui sont le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie ainsi que la Société Wallonne du Crédit Social. Nous noterons qu'il existe également l'équivalent de ces organisations en Flandre et à Bruxelles, le logement n'étant pas une compétence fédérale mais une compétence accordée aux régions (SPFB, 2019).

5.1. LE FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE

Selon l'article 179 du Code wallon de l'habitation durable (2019), le Fonds accomplit principalement trois missions au quotidien. La première mission est d'octroyer des crédits hypothécaires sociaux à des taux attractifs dont le but est de permettre aux familles nombreuses de devenir propriétaire d'un logement en Wallonie ou d'améliorer celui-ci. La deuxième mission est de fournir aux familles nombreuses les plus précarisées la possibilité de louer un logement en achetant ou en rénovant certaines habitations. La troisième mission est d'accompagner les organismes à finalité sociale présents dans le Code du logement et de l'habitat durable tels que les agences immobilières sociales ou les associations de promotion du logement. Cet accompagnement peut se traduire par le conseil, le contrôle ou encore le financement. Nous noterons qu'en 2016, environ 110 000 personnes ont bénéficié des diverses actions menées par le Fonds en Wallonie (Fonds du Logement de Wallonie [FLW], 2016).

5.2. LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL

Les missions principales de la Société Wallonne du Crédit Social sont énumérées à l'article 175.2 du Code wallon de l'habitation durable (2019). Nous y retrouvons le fait d'assurer la gestion administrative et financière du crédit hypothécaire social en général, sa promotion et l'accompagnement des personnes qui y ont recours. L'objectif est donc de favoriser l'accès à la propriété ou à la rénovation. La SWCS a également pour mission la gestion des Guichets du crédit social et le contrôle de leurs activités. Les Guichets du crédit social sont : « des personnes morales qui ont la mission de fournir, de gérer et de promouvoir le crédit hypothécaire social et qui bénéficient d'un agrément de la Région. » (CWHD, 2019, article 176.1). En d'autres termes, ils permettent une certaine proximité avec les personnes ayant recours à ce type de prêt et les accompagnent dans leurs démarches. Certains Guichets servent d'agent de liaison entre la SWCS et les demandeurs tandis que d'autres peuvent leur octroyer directement eux-mêmes les prêts (Wallonie, n.d.).

Grâce à ce chapitre, nous avons constaté qu'il existe d'autres alternatives aux Sociétés de Logement de Service Public pour pouvoir accéder au logement en Wallonie pour les ménages à revenus modestes.

Cette partie du travail sera consacrée au logement social dans l'Union Européenne et permettra de se rendre compte de la place qu'il occupe dans les différents États membres. Nous mettrons également en avant les différents types de conception du logement social en Europe. Pour aborder cette thématique, nous nous baserons sur un article de Laurent Ghekière (2008) sur le développement du logement social au sein de l'Union Européenne ainsi que sur un article de Philippe Hérion (2006) au sujet du droit au logement à travers le droit européen.

En Europe, la part du budget d'un ménage que celui-ci accorde au logement est en moyenne de 25%. Ces dépenses liées au logement sont constantes dans le temps et représentent le premier poste de dépenses des ménages européens. En ce qui concerne les ménages les plus défavorisés en termes de ressources financières, ce poste de dépenses peut représenter plus de 50% de leur budget. Résultant de la volonté et de la nécessité d'offrir un logement décent à l'ensemble de la population européenne, environ 20 millions de ménages européens font appel au logement social. De plus, plusieurs millions d'autres ménages sont présents sur une liste d'attente pour l'attribution d'un logement.

En théorie, dans l'Union Européenne, chaque État membre dispose d'une certaine liberté dans la mise en place de ses politiques liées au logement. Ainsi, les objectifs à atteindre et les moyens d'y parvenir dépendent de sa vision et de sa volonté. L'Union Européenne ne dispose donc pas de compétences particulières dans la mise en place d'une politique commune du logement. Néanmoins, au sein des pays membres, les différentes activités liées au secteur du logement se doivent de respecter le droit communautaire. Cela implique que les divers instruments de politique en termes de logement dépendent des différents traités européens mais également par conséquence du contrôle de la Commission européenne et de la Cour de justice de l'Union européenne. Le rôle de celle-ci est de veiller au respect de la législation européenne de la part des États membres et des institutions européennes ainsi que de l'uniformité de l'application et de l'interprétation de cette législation au sein de l'Union Européenne (Union Européenne, 2019). Par exemple, le contrôle peut être effectué au sujet des aides publiques instaurées dans un État membre telles que les aides fiscales.

L'importance accordée au logement social dans la politique d'un État membre dépend de plusieurs facteurs. Effectivement, cela peut dépendre des conséquences actuelles des anciennes

politiques menées dans le pays, du patrimoine de logements sociaux existants mais aussi principalement des différents gouvernements qui se sont succédés à la tête de ce pays. Dès lors, nous remarquons que les décisions prises dans le passé jouent un rôle important dans le développement du logement social et de ses missions.

Dans son article, Laurent Ghekière (2008) décrit trois types de conception du logement social : une conception résiduelle, une conception généraliste et une conception universelle. Cette classification se base sur l'analyse des différentes missions du logement social selon les États membres à l'aide de trois critères :

- La référence à la demande sociale (...);
- la référence à l'impact sur le marché du logement du système de logement social (...);
- la référence à l'existence d'éventuelles zones de frictions avec le segment privé et avec le droit communautaire de la concurrence (...) (Ghekière, 2008, p.23).

Tout d'abord, dans la conception résiduelle, les missions accordées au logement social ont pour objectif de permettre le logement des personnes défavorisées ainsi que des groupes sociaux exclus du marché pour diverses raisons telles que la discrimination. La mission essentielle est donc de répondre à l'exclusion du marché du logement. Cette conception du logement social se retrouve notamment dans des pays comme Chypre, l'Irlande, la Lituanie ou encore la Slovaquie.

Ensuite, la conception généraliste du logement social fait référence au logement des personnes présentant des revenus insuffisants rendant difficile l'accès à un logement aux conditions du marché. Dans ce cas-ci, la demande sociale inclut également les personnes à revenus modestes en plus des personnes les plus défavorisées ou exclues. La mission principale est donc de répondre aux difficultés d'accès au marché du logement. La notion de revenus modestes fait référence à des plafonds de revenus déterminant l'accès ou non à un logement social. Les loyers alors perçus sont soit plafonnés et fixes, soit basés sur les revenus. De plus, l'attribution des logements repose sur des critères de priorité. Cette conception du logement social est celle qui est d'application en Belgique comme dans des pays tels que l'Allemagne, la France, l'Italie ou encore le Luxembourg. Dans certains pays, les missions octroyées au logement social peuvent passer de la conception généraliste à la conception résiduelle. C'est notamment le cas en Belgique à cause du fait de l'insuffisance de l'offre de logements sociaux. En effet, l'absence

de logements pour tous les demandeurs entraîne une priorité donnée aux ménages défavorisés ou exclus sur les ménages à revenus modestes.

Enfin, la conception universelle du logement social se caractérise par l'absence d'une demande sociale bien définie. Il s'agit ici de répondre essentiellement à l'accès à un logement décent pour tout le monde. Les logements y sont attribués sur base d'une liste d'attente chronologique. Cette conception du logement social va plus loin qu'uniquement répondre à la demande sociale et peut entraîner certains désaccord avec le secteur privé du logement.

Nous noterons également que le droit au logement en Belgique est lié directement à la Constitution. C'est aussi le cas en Espagne ou en Pologne. Cependant, le logement social en Europe n'a pas toujours de lien avec la reconnaissance d'un droit au logement. C'est le cas en Irlande, en Allemagne ou en Autriche. En France, l'accent est plutôt mis sur la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat.

Ce chapitre a permis de prendre connaissance du logement social dans un contexte européen et d'en découvrir les différents types de conception. Nous remarquons les différences qu'il peut exister au sein d'une même communauté et par conséquent la difficulté d'envisager une politique commune du logement social en Europe.

Ce chapitre aborde la notion d'analyse financière ainsi que le contenu des comptes annuels d'une société. Ceux-ci sont la base de notre travail car c'est à partir d'eux que nous pourrons réaliser notre analyse financière des SLSP.

7.1. MISE EN CONTEXTE

Nous trouvons un certain nombre de définitions de la notion d'analyse financière dans la littérature. Dans ce travail, nous présentons celle d'Élie Cohen, ancien économiste et professeur à l'université de Paris-Dauphine :

L'analyse financière est un ensemble de méthodes, de démarches et d'outils qui permet d'étudier et de juger la situation et les résultats financiers d'une entreprise ou d'un ensemble d'entreprises. Elle débouche sur l'établissement d'un véritable diagnostic financier en ce sens que ses investigations et ses conclusions permettent d'apprécier la santé d'une entreprise, de détecter d'éventuelles pathologies et de formuler des recommandations en vue d'un traitement assurant sa viabilité et son redressement (Cohen, n.d.).

D'autres auteurs comme Deisting et Lahille (2017) mettent davantage en avant la notion de tiers. En effet, dans leur proposition de définition de l'analyse financière, ils précisent que celle-ci repose sur « l'examen critique de l'information comptable et financière fournie par une entreprise à destination des tiers » (Deisting & Lahille, 2017, p.1). Concernant les différents tiers intéressés par cette information, nous en retrouvons plusieurs.

Tout d'abord, l'analyse financière a surtout de l'intérêt pour les utilisateurs externes des comptes annuels (Guerra, 2004). Ceux-ci tenteront d'obtenir de l'information sur la situation financière et économique d'une société par l'intermédiaire de sa rentabilité, sa solvabilité ainsi que son patrimoine (Deisting & Lahille, 2017). Ainsi, l'actionnaire peut vérifier la compétence des dirigeants de la société et si celle-ci représente un investissement intelligent notamment en termes de dividendes futurs, le co-contractant (client, fournisseur,...) peut avoir un œil sur la solvabilité de la société et sur son importance dans l'activité de celle-ci, le prêteur (banque,

assureur-crédit,...) pourra contrôler la capacité de remboursement de la société et enfin le salarié pourra constater si sa rémunération et ses diverses primes sont correctes par rapport à celles des sociétés concurrentes (Deisting & Lahille, 2017).

Cependant, l'analyse financière a également une place prépondérante pour les dirigeants d'une société. Ceux-ci y ont recours pour constater et examiner les conséquences financières de leurs diverses décisions en ce qui concerne le financement, l'investissement ou encore la gestion de leur société. Nous noterons que, contrairement aux utilisateurs externes, les dirigeants disposent de données non publiées et de paramètres non financiers pour les aider à évaluer l'état de santé général de leur société (Guerra, 2014). De plus, ils peuvent recourir aux méthodes de l'analyse financière pour évaluer leurs clients, leurs fournisseurs voire leurs concurrents (Ooghe, Vander Bauwhede, & Van Wymeersch, 2018).

En outre, ce type d'analyse se base sur des données passées. En effet, il s'agit de données mises à disposition des tiers provenant d'exercices comptables antérieurs. Dès lors, les résultats obtenus témoignent d'une activité économique passée de la société (Guerra, 2004). Une personne souhaitant réaliser une analyse financière d'une société déterminée devra accompagner son analyse de données non relatives au domaine comptable telles que le secteur d'activité de la société ou l'évolution de son cours de bourse le cas échéant. L'analyse des données comptables et extra-comptables permet ainsi à l'analyste d'émettre également certaines appréciations concernant l'activité future de la société (Ooghe et al., 2018).

7.2. LES COMPTES ANNUELS

Selon l'article 3:1 du nouveau Code des sociétés et des associations (CSA) en vigueur depuis le 1^{er} mai 2019, les comptes annuels d'une société se composent du bilan, du compte de résultats et de l'annexe ; leur forme et leur contenu sont établis par le Roi. Ils doivent être approuvés par l'assemblée générale dans les six mois suivant la clôture de l'exercice comptable (CSA, 2019, article 3:1) et être déposés par l'organe d'administration à la Banque Nationale de Belgique dans les trente jours suivant cette approbation (CSA, 2019, article 3:10).

Cependant, toutes les sociétés ne doivent pas établir de comptes annuels. Le paragraphe 3 de l'article 3:1 du CSA (2019) énonce les sociétés pour lesquelles l'établissement de comptes annuels n'est pas applicable.

En outre, les petites sociétés et les microsociétés ont la possibilité de présenter leurs comptes annuels respectivement selon un schéma abrégé et un microschéma (CSA, 2019, articles 3:2 et 3:3). Les petites sociétés sont définies à l'article 1:24 du CSA (2019). Il s'agit des

Sociétés dotées de la personnalité juridique qui, à la date de bilan du dernier exercice clôturé, ne dépassent pas plus d'un des critères suivants :

- nombre de travailleurs, en moyenne annuelle : 50;
- chiffre d'affaires annuel, hors taxe sur la valeur ajoutée : 9 000 000 euros;
- total du bilan : 4 500 000 euros. (CSA, 2019, article 1:24).

Pour les microsociétés, les critères sont de 10 travailleurs, un chiffre d'affaires de 700 000 euros et un bilan de 350 000 euros (CSA, 2019, article 1:25). Nous noterons que lorsque plus d'un critère est dépassé, il doit l'être pendant deux exercices comptables successifs pour avoir un effet (CSA, 2019, article 1:24).

De plus, ces petites sociétés et microsociétés ne sont pas toutes tenues de déposer leurs comptes annuels à la Banque Nationale de Belgique, spécifiquement « Les sociétés en nom collectif, les sociétés en commandite et les groupements européens d'intérêt économique dont le chiffre

d'affaires du dernier exercice, à l'exclusion de la taxe sur la valeur ajoutée, n'excède pas un montant fixé par le Roi (...) » (CSA, 2019, articles 3:2 et 3:3).

Selon Colasse (2012), c'est durant le 19^{ème} siècle que les plus importantes sociétés ont commencé à rendre public l'état de leur patrimoine et de leur résultat de manière régulière. Ce procédé sera imposé par la loi par la suite. Cette façon de mettre à disposition de tous les informations financières de sa société est à mettre en relation avec l'apparition des grandes sociétés anonymes. Dans le but d'obtenir les moyens financiers nécessaires à leur développement, celles-ci ont recours à l'épargne publique via la contraction d'emprunts ou les augmentations de capital (Colasse, 2012). C'est ainsi que, de manière régulière, les dirigeants de ce type de sociétés se doivent de rendre des comptes principalement aux différents organismes de crédit et aux actionnaires afin de garder leur confiance respective et par conséquent une certaine assurance du financement de leur société. La publication de ces informations financières permet ainsi de satisfaire les exigences des créanciers et des actionnaires en matière de remboursements et d'utilisation de ressources mises à disposition (Colasse, 2012).

7.2.1. LE BILAN

Pour commencer, le mot bilan provient du latin « bilanx ». Celui-ci se compose de « bis » signifiant deux et de « lanx » signifiant plateau d'une balance. Littéralement, cela donne une balance à deux plateaux que l'on peut s'imaginer comparable à la représentation actuelle d'un bilan à savoir un tableau à deux colonnes représentant l'actif et le passif. (Colasse, 2012). L'actif représente les emplois et le passif représente les ressources ; l'ensemble est une représentation chiffrée de la situation financière et économique d'une société dans laquelle les emplois sont égaux aux ressources (Colasse, 2015). Nous noterons aussi que le bilan est une image prise à un instant précis de la vie d'une société et qu'elle peut être influencée par différentes choses telles qu'un exercice comptable sortant exceptionnellement de l'ordinaire, une politique comptable spécifique voire une falsification des comptes (Colasse, 2015).

L'actif du bilan est composé de plusieurs rubriques. Nous retrouvons dans les immobilisations, les frais d'établissement, les immobilisations incorporelles, corporelles et financières. Ensuite, dans les actifs circulants, nous retrouvons les créances à plus d'un an, les stocks et commandes

en cours d'exécution, les créances à un an au plus, les placements de trésorerie, les valeurs disponibles ainsi que les comptes de régularisation (charges à reporter et produits acquis) (Ooghe et al., 2018).

Le passif du bilan est lui aussi composé de plusieurs rubriques. Nous y retrouvons les capitaux propres au sein desquels se présentent le capital, les primes d'émission, les plus-values de réévaluation, les réserves, le bénéfice ou la perte reporté(e) et les subsides en capital. Ensuite, il y a les provisions et impôts différés. Enfin, les dettes à plus d'un an, à un an au plus et les comptes de régularisation (charges à imputer et produits à reporter) (Ooghe et al., 2018).

7.2.2. LE COMPTE DE RESULTATS

Selon Colasse (2012), « Le résultat n'est autre chose que la variation de la valeur du patrimoine (les capitaux propres) au cours d'une période, compte non tenu des apports ou des retraits éventuels des actionnaires. » (Colasse, 2012, p.20). En d'autres termes, il s'agit de la richesse créée par la société. Comme le bilan, le compte de résultats prend la forme d'un tableau à deux colonnes avec d'un côté les charges et de l'autre, les produits. Le résultat est donc la différence entre l'ensemble des produits et l'ensemble des charges relatifs à l'exercice écoulé (Colasse, 2015). Dans le compte de résultats, nous retrouvons les ventes et prestations, le coût des ventes et des prestations, le bénéfice ou la perte d'exploitation, les produits financiers, les charges financières, le bénéfice ou la perte de l'exercice avant impôts, l'impôt sur le résultat, le bénéfice ou la perte de l'exercice et enfin le bénéfice ou la perte de l'exercice à affecter. Nous retrouvons également à la suite, le tableau des affectations et prélèvements (Ooghe et al., 2018).

7.2.3. LES ANNEXES

Les comptes annuels se composent également de l'annexe. Il s'agit d'un document reprenant différentes informations complémentaires. Pour les sociétés adoptant un schéma complet, l'article 3:82 de l'arrêté royal portant exécution du Code des sociétés et des associations³ (2019)

³ 29 AVRIL 2019. - Arrêté royal portant exécution du Code des sociétés et des associations

énumère l'ensemble des précisions à apporter. Il s'agit notamment d'un état des frais d'établissement, des différentes immobilisations (incorporelles, corporelles et financières), du capital, des dettes ainsi que d'indications au sujet du personnel et des frais y relatifs, du résultat de l'exercice et de l'exercice précédent ou encore des potentiels engagements hors bilan. Les articles 3:85 et 3:88 de cet arrêté royal (2019) précisent ce que doit contenir l'annexe lorsqu'il s'agit respectivement d'un schéma abrégé et d'un microschéma des comptes annuels.

Nous noterons également qu'il est fait mention des règles d'évaluation d'une société dans l'annexe. Celles-ci sont présentées sous une forme résumée permettant ainsi aux utilisateurs externes d'apprécier les méthodes d'évaluation utilisées par la société analysée (Guerra, 2003). Ces règles d'évaluation se doivent d'être identiques d'exercice en exercice (AR du 29/04/2019, article 3:8, 2019). Cependant, elles peuvent être adaptées lorsqu'elles ne permettent plus aux comptes annuels de « donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de la société » (AR du 29/04/2019, article 3:1, 2019). Par exemple, cela peut se présenter lors d'un changement radical des activités d'une société voire une modification structurelle de son patrimoine (AR du 29/04/2019, article 3:8, 2019). Dès lors, une dérogation doit être indiquée dans l'annexe au sein des règles d'évaluation en y estimant son influence sur les comptes annuels (AR du 29/04/2019, article 3:7, 2019).

7.2.4. LE BILAN SOCIAL

Avant 2016, toute société occupant du personnel se devait de publier un bilan social compris dans ses comptes annuels (Dendauw et al., 2016). Depuis 2016, le bilan social ne fait plus partie intégrante des comptes annuels des sociétés. En effet, il est maintenant publié séparément (BDO, 2016). Cependant, il en garde un contenu totalement identique (Dendauw et al., 2016).

Pour les exercices comptables ayant débuté à partir du 1^{er} janvier 2016 le bilan social doit être établi par les sociétés, occupant du personnel, en application de la loi (...) du 22 décembre 1995⁴ tel que modifiée par celle du 18 décembre 2015. (Dendauw et al., 2016, p.423).

⁴ 22 DECEMBRE 1995. - Loi portant des mesures visant à exécuter le plan pluriannuel pour l'emploi.

L'article 44 de cette loi (1995) précise que l'établissement d'un bilan social s'applique à toutes les entreprises qui se trouvent dans l'obligation de publication.

Le bilan social contient des informations sur l'année écoulée relatives au personnel que nous pouvons séparer en trois points : un état des personnes occupées, un état des mouvements de personnel et un état des différentes formations suivies par ce personnel (AR du 29/04/2019, 2019, article 5:2). En outre, il existe un schéma abrégé pour les petites sociétés (AR du 29/04/2019, 2019, article 5:3).

7.2.5. LE RAPPORT DE GESTION ET LE RAPPORT DU COMMISSAIRE

En plus des documents identifiés ci-dessus, l'analyste externe dispose également d'autres documents qui peuvent l'aider à réaliser sa tâche. En effet, il existe un rapport de gestion ainsi qu'un rapport de commissaire.

Le rapport de gestion est un document réalisé par l'organe d'administration au sein duquel il informe le lecteur de sa gestion (CSA, 2019, article 3:5). Nous y retrouvons notamment des informations sur la situation générale de la société, l'évolution des affaires, les risques encourus voire les activités de recherche et de développement le cas échéant. L'organe d'administration peut aussi se servir de ce rapport pour justifier certaines décisions prises ou pour notifier des événements majeurs qui ont eu lieu après la clôture de l'exercice (CSA, 2019, article 3:6). Les sociétés ne sont pas toutes obligées d'émettre un rapport de gestion, notamment les petites sociétés non cotées (CSA, 2019, article 3:4).

Le rapport du commissaire permet quant à lui de vérifier si les comptes annuels publiés par une société respectent le principe d'image fidèle. Si cela est le cas, cela signifie que toute personne extérieure à la société peut se fier à ce qui est publié au sujet de son patrimoine, de sa situation financière et de son résultat (Ooghe et al., 2018). Une nouvelle fois, toutes les sociétés ne doivent pas faire appel à un commissaire entre autres les petites sociétés non cotées (CSA, 2019, article 3:72). L'objectif du commissaire est de rédiger un rapport écrit et circonstancié (CSA, 2019, article 3:74). Ce rapport doit aborder plusieurs points notamment l'identification de la société et de ses comptes annuels, la description du contrôle effectué (normes utilisées), la

bonne tenue de la comptabilité, leur opinion sur les comptes annuels ou encore la déclaration de leur indépendance (CSA, 2019, article 3:75).

Ce chapitre nous a permis d'aborder la notion d'analyse financière et l'ensemble des éléments qui la caractérisent. Nous avons également pu se rendre compte de l'étendu des comptes annuels et de ce qu'ils peuvent nous apporter en tant qu'analyste financier ou de manière générale en tant que personne extérieure à la société. Nous allons maintenant pouvoir réaliser notre analyse financière de manière pratique en utilisant l'ensemble des informations financières mises à notre disposition par les SLSP.

PARTIE II : PARTIE EMPIRIQUE

La deuxième partie de ce mémoire aborde la partie empirique. Dans un premier temps, nous allons énoncer la problématique de ce travail et l'objectif recherché. Ensuite, nous exposerons la démarche de notre analyse ainsi que sa méthodologie. Enfin, nous présenterons les résultats obtenus au cours de notre étude dans le but de les analyser.

À la suite de la mise en contexte du logement social en Wallonie, nous pouvons tirer les conclusions suivantes. Tout d'abord, le logement fait partie intégrante du bien-être de l'Homme et le logement social est un enjeu majeur en Wallonie depuis longtemps. En effet, il fêtera officiellement ses 100 ans cette année suite à la création en 1919 de la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché qui représenta le début de la prise en considération de l'importance du logement pour les personnes à bas revenus. Ensuite, nous avons constaté que le logement public en Wallonie regroupe les ménages aux caractéristiques socio-économiques les plus précaires. Près de 80% de ces ménages vivent avec des revenus de remplacement, 75% disposent de revenus précaires et 40% sont âgés de plus de 60 ans. De plus, nous assistons à une augmentation des ménages en situation de précarité et à un manque de logements. En effet, nous avons remarqué que le nombre de candidatures à un logement social est beaucoup plus élevé que le nombre de logements disponibles. Nous avons également pu remarquer les investissements conséquents de la Région wallonne afin d'entretenir, de construire et de rénover l'ensemble du parc locatif public notamment à travers des programmes d'investissements importants tels que le PEI ou le PIVERT. Enfin, nous avons pu se rendre compte de la place du logement social en Europe et de ses différentes conceptions.

L'ensemble de ces constatations nous permettent de se demander quelles peuvent en être les conséquences sur le travail quotidien des différentes SLSP, sur leurs missions mais plus particulièrement sur leur situation financière étant donné que la situation actuelle fait apparaître de nouveaux enjeux sociaux mais également économiques pour chaque SLSP. En effet, le budget wallon consacré au logement public stagnant et les loyers perçus étant assez faibles, cela ne permet pas aux SLSP de faire face financièrement à leurs différentes obligations en tant que bailleurs. D'ailleurs, les loyers perçus constituent la source principale de financement d'une SLSP. Or, ceux-ci sont déterminés essentiellement sur les revenus des locataires qui sont pour la majorité des ménages en état de précarité plus ou moins avancé. L'augmentation actuelle des ménages en situation de précarité n'aidera pas à inverser la tendance. Effectivement, les revenus des candidats à une location d'un logement public sont environ 10% inférieurs à la moyenne de ceux des locataires déjà en location. De plus, malgré les investissements importants mis en place, la vétusté d'une partie du parc locatif public amène une croissance des coûts liés à l'entretien des logements (UVCW, 2014). Aussi, la rénovation énergétique d'une partie des

logements publics paraît indispensable et nécessitera également un investissement conséquent pour répondre aux nouvelles normes énergétiques en vigueur (SWL, 2019). L'ensemble de ces différents éléments entraînent une exécution moins efficace des missions attribuées aux SLSP telles que l'entretien et la rénovation des logements et donc indirectement un appauvrissement sur le long terme du secteur du logement public en Wallonie (UVCW, 2014).

L'objectif de ce mémoire sera donc de diagnostiquer la santé financière de différentes SLSP en Wallonie en analysant leurs comptes annuels publiés à la Banque Nationale de Belgique. Nous verrons si ces sociétés présentent une structure financière équilibrée et si elles sont capables d'être rentables malgré l'environnement dans lequel elles évoluent et que nous avons analysé dans la première partie de ce travail.

Nous espérons donc observer certaines conséquences de ce contexte sur la santé financière des SLSP qui pourraient de surcroît être différentes selon les provinces wallonnes. Par exemple, nous pouvons ainsi nous attendre à une amélioration globale des comptes annuels notamment sur les années suivant le lancement du plan PIVERT en 2012. Nous devrions dès lors constater une augmentation des subsides accordés aux SLSP voire une augmentation des dettes liées à l'investissement. Cet investissement devrait se traduire par une augmentation des immobilisations corporelles. L'augmentation des subsides devrait également influencer l'évolution des créances. Cependant, les moyens investis par la Région wallonne sont-ils suffisants pour améliorer la situation financière des SLSP ? Quelle est la situation de leurs liquidités ? Qu'en est-il de leur rentabilité ? De leur solvabilité ? Existe-t-il des différences selon les provinces ?

CHAPITRE 2 : DÉMARCHE

Grâce à la partie théorique présentée au début de ce travail, nous avons mis en avant le contexte actuel du secteur du logement social en Wallonie. Nous allons maintenant exposer la démarche utilisée afin d'analyser l'impact de ce contexte sur les comptes annuels des différentes SLSP.

Dans un premier temps, nous avons fait le choix d'analyser les comptes annuels des SLSP issues de deux provinces wallonnes afin de permettre une comparaison entre celles-ci et de vérifier si l'impact du contexte actuel du secteur du logement social est différent selon les provinces. Nous tenterons alors de dégager les différences potentielles qu'il existe entre elles. Il s'agit des provinces du Hainaut et de Namur, limitrophes l'une de l'autre. Malgré cette proximité, ce choix est motivé par plusieurs raisons liées à leurs caractéristiques spécifiques.

Tout d'abord, comme nous l'avons remarqué dans l'état des lieux du parc locatif public en Wallonie dressé dans la première partie de ce travail, nous retrouvons une activité liée au logement social plus importante en Hainaut qu'à Namur. Effectivement, la part des ménages vivant dans un logement public géré par une SLSP en Hainaut représente plus du double de celle à Namur (7,71% contre 3,59%). De plus, nous avons également constaté une part de logements inoccupés deux fois plus importante en Hainaut qu'à Namur (6,64% contre 3,22%). Ensuite, nous pouvons aussi mettre en avant deux indicateurs relatifs au marché du travail. D'une part, le revenu moyen par habitant. Pour l'année 2017, celui-ci est de 16 023€ en Hainaut contre 17 893€ à Namur, la moyenne nationale étant de 18 331€ (Statbel, 2019). D'autre part, le taux de chômage administratif des 15-64 ans. Celui-ci était, en 2017, de 15,6% en Hainaut contre 11,9% à Namur, la moyenne en Wallonie affichant 13,8% (Vanden Dooren & Vander Stricht, 2019). Enfin, nous disposons de deux provinces qui ont dû faire face différemment aux conséquences du développement des bassins industriels wallons à la fin du 19^{ème} siècle. A titre d'exemple, nous pouvons souligner la croissance démographique importante qu'a connue la ville de Charleroi à cette époque et qui a engendré une surmortalité ainsi qu'une crise du logement dans la région. Par la suite, même si la mortalité a baissé, des écarts se sont creusés entre cette région et celles avoisinantes (Eggerickx, 2001).

Dans un second temps, afin de réaliser notre analyse, nous avons besoin de récupérer les informations présentes dans les comptes annuels des SLSP concernées par notre étude. Pour ce faire, nous utiliserons l'outil Bel-First. Cet outil regroupe un ensemble de données financières

détaillées sur plusieurs années au sujet des sociétés belges et luxembourgeoises. Il permet ainsi d'analyser avec précision l'aspect financier d'une entreprise essentiellement à travers son bilan et son compte de résultats ou encore de réaliser des comparaisons entre sociétés dans le but notamment d'avoir une vue d'ensemble d'un secteur déterminé. En outre, Bel-First met également à disposition un ensemble de ratios facilitant l'analyse financière (Bel-First, n.d.).

Nous avons donc utilisé l'outil Bel-First pour récupérer les données des sociétés que nous allons analyser à savoir les 26 SLSP situées dans le Hainaut ainsi que les 10 SLSP situées en province de Namur. Celles-ci sont reprises dans le tableau 5 ci-après. Étant donné que nous tentons d'analyser l'impact de la situation du secteur du logement social en Wallonie sur les SLSP, nous porterons notre analyse sur plusieurs années afin de relever les évolutions. Nous partirons de la première année disponible sur Bel-First jusqu'à la dernière année où les comptes annuels ont été déposés à la BNB par les différentes SLSP, c'est-à-dire de 2010 à 2018. De cette manière, il nous sera possible de constater les conséquences de différents événements qu'a encourus le secteur du logement social ces dernières années.

Hainaut	Namur
La Sambrienne	Le Foyer Taminois et ses extensions (Sambr'Habitat)
Centr'Habitat	S.C.R.L. Le Foyer Jambois et Extensions
Toit et moi, Immobilière sociale de la région montoise	Les Logis Andennais
Notre Maison	La Joie du Foyer
Le Logis Tournaisien	La Dinantaise
Le Logis Châtelettain	Le Foyer Namurois
La Ruche Chapelloise	La Cité des Couteliers
BH-P Logements	Ardenne et Lesse
Sambre et Biesme	Le Foyer Cinacien
L'Habitat du Pays Vert	Les Habitations de l'Eau Noire
Immobilière Sociale entre Sambre et Haine (ISSH)	
Société de Logements de Mouscron	
Le Foyer de la Haute Sambre	
Le Logis Saint-Ghislainois	
Le Foyer Fontainois	
Haute Senne Logement	
Les Jardins de Wallonie	
Mon Toit Fleurusien	
Lysco	
A Chacun son Logis	
Immobilière publique Péruwelz-Leuze-Frasnes	
Les Heures Claires	
Le Logis Dourois	
Le Logis Quaregnonnais	
Société de Logements du Haut Escaut	
Le Logis Montagnard	

TABLEAU 5: COMPOSITION DE L'ECHANTILLON

Nous allons maintenant présenter notre méthodologie.

Nous réaliserons notre analyse financière en utilisant deux méthodes parmi celles existantes (Ooghe et al., 2018).

Tout d'abord, nous effectuerons une analyse horizontale et verticale du bilan et du compte de résultats des SLSP qui nous permettra de voir l'évolution dans le temps de différentes rubriques les composant ainsi que de se rendre compte de la structure du bilan et du compte de résultats de ce type de sociétés.

Ensuite, nous compléterons notre analyse financière en procédant à une analyse par les ratios nous permettant de disposer d'un aperçu de la rentabilité, de la solvabilité et des liquidités des sociétés étudiées. Cette dernière analyse sera également menée sur plusieurs années afin de constater l'évolution de ces ratios et ainsi apporter un aspect chronologique à cette analyse.

Avant de procéder à l'analyse, nous tenons à préciser que l'ensemble des résultats et des données utilisées pour la réalisation des graphiques sont repris en annexe à ce travail. Nous noterons également que ces résultats sont des moyennes relatives aux provinces étudiées. Nous disposons également d'écarts-types qui se révèlent être importants par moment et qui témoignent ainsi de la diversité des SLSP. En effet, elles ont une activité plus ou moins importante selon leur taille. Néanmoins, nous resterons attentifs aux résultats attirant l'attention.

CHAPITRE 4 : RESULTATS

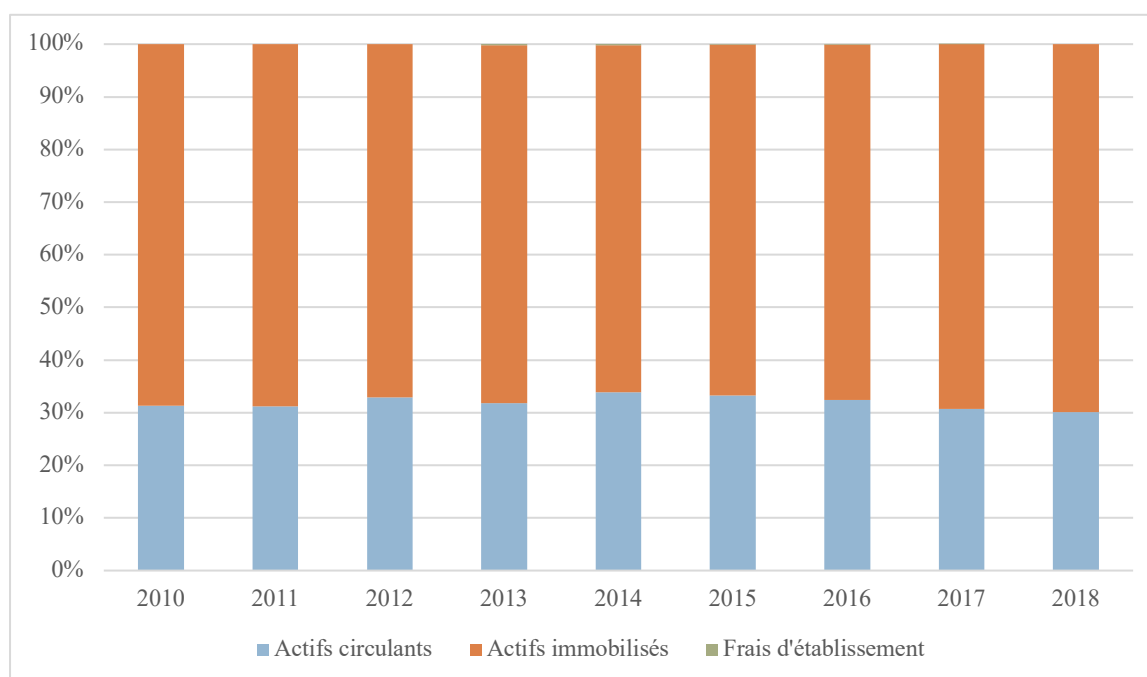
4.1. ANALYSE HORIZONTALE ET VERTICALE

Dans cette partie de notre travail, nous allons évaluer l'évolution dans le temps de différentes rubriques du bilan et du compte de résultats des SLSP issues des provinces du Hainaut et de Namur. Nous nous attarderons sur plusieurs rubriques qui caractérisent les SLSP.

4.1.1. ACTIF

STRUCTURE

Au niveau de l'actif du bilan, nous constatons la place importante qu'y prennent les actifs immobilisés en Hainaut. Grâce au graphique ci-dessous (Graphique 1), nous pouvons remarquer que ceux-ci représentent environ 70% de l'actif du bilan au cours des années analysées. Cette proportion reste stable de 2010 à 2018 avec une tendance à la hausse très légère à partir de 2014. Étant donné que les frais d'établissement sont extrêmement faibles voire inexistants suivant les années, le reste de l'actif est donc composé des actifs circulants. Leur proportion dans l'actif représente donc le complément aux actifs immobilisés et est par conséquent, également stable au cours des années étudiées avec une tendance à la baisse très légère à partir de 2014.



GRAPHIQUE 1: STRUCTURE ACTIF - HAINAUT

Comme pour la province du Hainaut, nous constatons la place importante des actifs immobilisés en province de Namur. Le graphique ci-après (Graphique 2) nous indique que ceux-ci représentent environ 75% de l'actif du bilan en moyenne de 2010 à 2018. Cette proportion reste relativement stable au fil des années avec une légère baisse en 2014 ainsi qu'une légère augmentation entamée en 2017. Nous ne retrouvons aucune donnée liée au frais

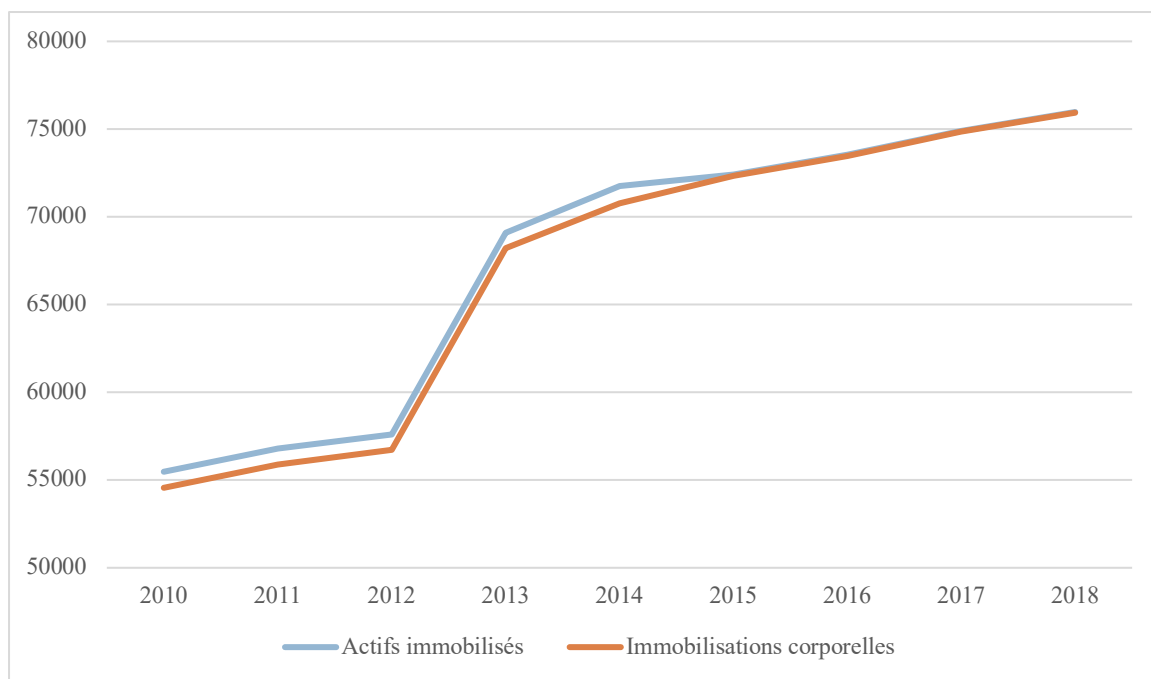
d'établissement. Compte tenu de cela, les actifs circulants représentent le reste de l'actif. Ceux-ci suivent donc l'évolution inverse des actifs immobilisés.



GRAPHIQUE 2: STRUCTURE ACTIF - NAMUR

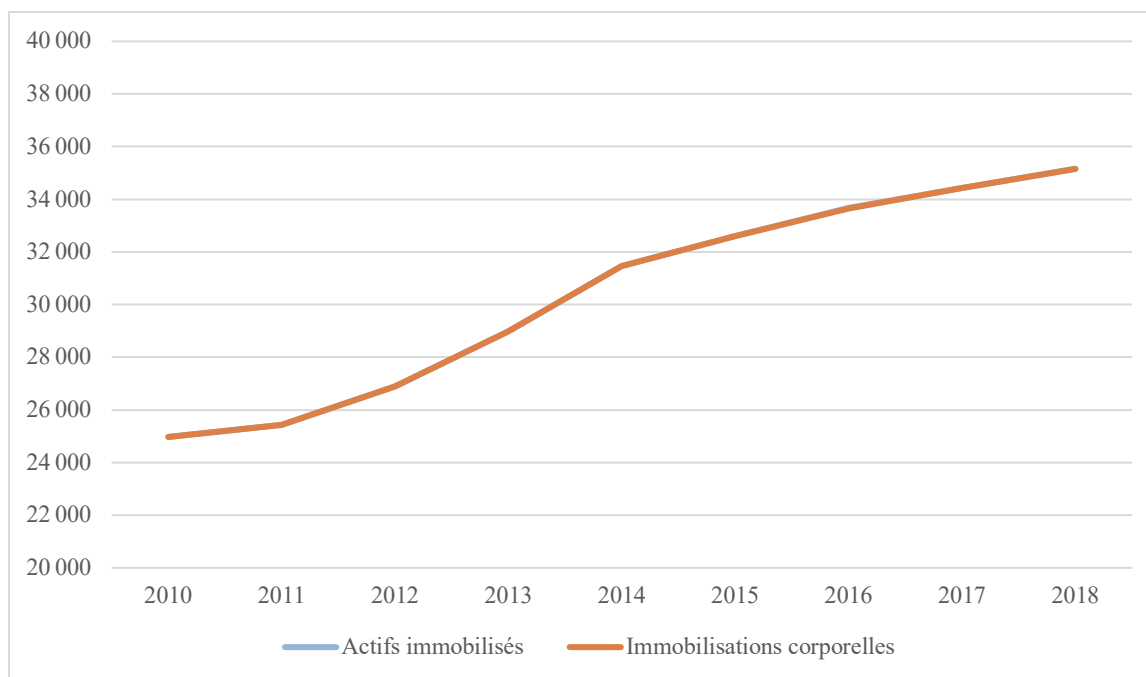
ACTIFS IMMOBILISES

Parmi les actifs immobilisés en Hainaut, les immobilisations corporelles en représentent quasiment la totalité. Nous pouvons le remarquer sur le graphique ci-après grâce à la proximité des deux courbes (Graphique 3). Nous constatons aussi une augmentation constante des immobilisations corporelles et donc par conséquent des actifs immobilisés de 2010 à 2018 avec une accentuation considérable en 2013. En moyenne pour le Hainaut, ces immobilisations corporelles passent de 54.558 kEUR en 2010 à 75.935 kEUR en 2018, soit une augmentation de 39%.



GRAPHIQUE 3: ACTIFS IMMOBILISES – HAINAUT

De nouveau, comme dans le Hainaut, les immobilisations corporelles représentent pratiquement la totalité des actifs immobilisés à Namur. Nous observons cela sur le graphique ci-après grâce à la superposition des deux courbes (Graphique 4). Nous constatons également une augmentation constante des immobilisations corporelles au cours des années. En moyenne pour la province de Namur, ces immobilisations corporelles passent de 24.970 kEUR en 2010 à 35.152 kEUR en 2018, soit une augmentation de 40%.



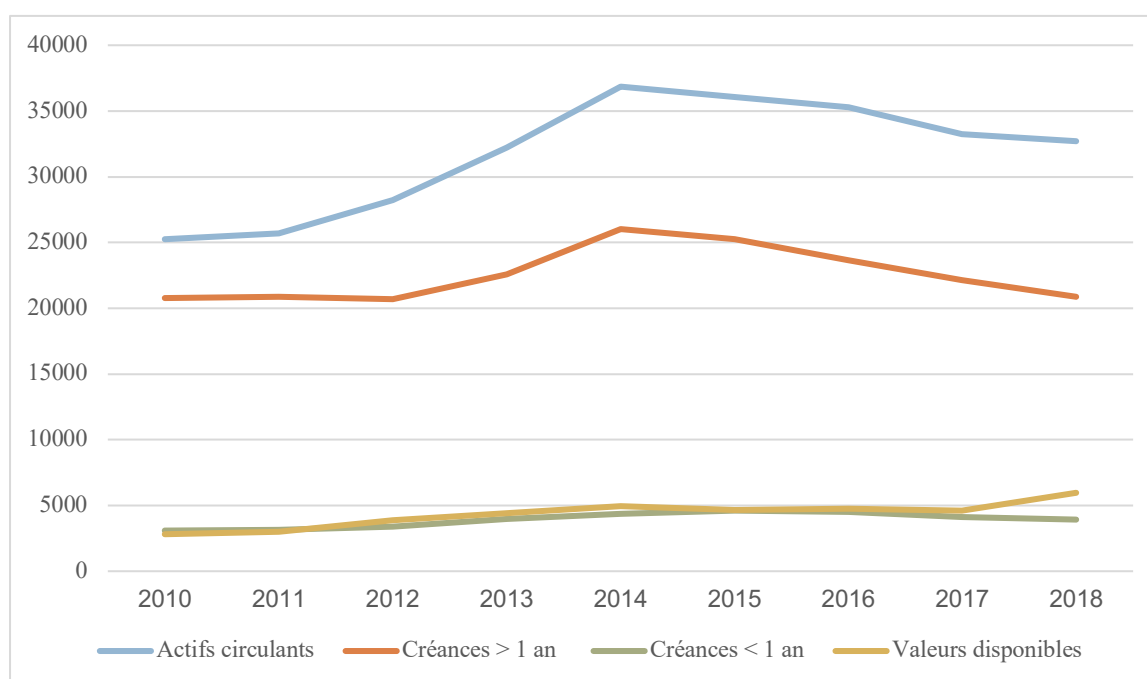
GRAPHIQUE 4: ACTIFS IMMOBILISES - NAMUR

SPECIFICITES

L'importance des actifs immobilisés et plus particulièrement des immobilisations corporelles est une caractéristique du type de sociétés que sont les SLSP, il s'agit du cœur de leur activité. En effet, ce type d'immobilisations représente notamment l'ensemble des logements mis à disposition des personnes faisant appel au logement public ou qui le seront plus tard. D'un point de vue comptable, nous retrouverons donc logiquement une part importante au niveau des terrains et constructions (comptes 22) et dans une moindre mesure au niveau des immobilisations en cours (comptes 27) (Vade-mecum comptable [VMC], 2010). « Ce compte est utilisé pour enregistrer le coût des constructions, des rénovations, des équipements ou installations complémentaires, non terminés, appartenant à la société, et ce jusqu'au 31 décembre de l'année de la réception provisoire. » (VMC, 2010, p.9).

ACTIFS CIRCULANTS

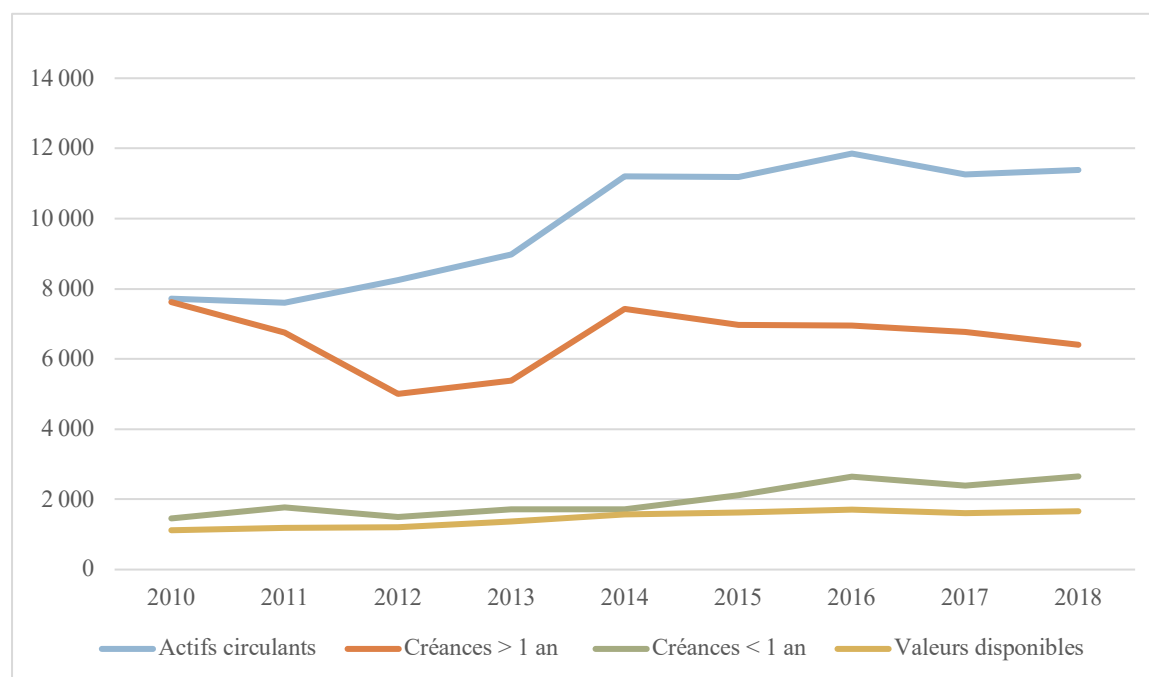
Concernant les actifs circulants en Hainaut, nous constatons sur le graphique ci-dessous qu'une grande partie de ceux-ci est composée des créances à plus d'un an (Graphique 5). Dans l'ensemble, nous remarquons une augmentation des actifs circulants et donc des créances à plus d'un an jusqu'en 2014 où la moyenne dans le Hainaut est de 36.852 kEUR suivi d'une diminution jusqu'à atteindre une moyenne de 32.727 kEUR en 2018. Nous noterons que les créances à un an au plus suivent cette tendance à un niveau de valeurs beaucoup plus faible. Les valeurs disponibles quant à elles connaissent une augmentation année après année jusqu'en 2014 puis se stabilisent avant d'atteindre un léger pic en 2018. En moyenne, elles passent de 2.813 kEUR en 2010 à 5.964 kEUR en 2018, soit une augmentation de 112%.



GRAPHIQUE 5: ACTIFS CIRCULANTS - HAINAUT

Pour les actifs circulants en province de Namur, nous pouvons observer sur le graphique ci-après (Graphique 6) qu'une majeure partie de ceux-ci se compose des créances à plus d'un an plus particulièrement en 2010 et 2011. Ensuite, ces créances et les actifs circulants dans leur ensemble connaissent une augmentation jusqu'en 2014. Ils atteignent respectivement 7.427 kEUR et 11.208 kEUR en moyenne. À partir de cette date, les créances à plus d'un an baissent légèrement pour atteindre en moyenne 6.410 kEUR en 2018 tandis que les actifs circulants continuent leur augmentation pour atteindre 11.382 kEUR en moyenne en 2018. Cette

différence de trajectoire entre ces deux rubriques du bilan s'explique par l'augmentation également en 2014 des créances à un an au plus. La valeur de celles-ci passe en moyenne de 1.721 kEUR à 2.654 kEUR de 2014 à 2018. Quant aux valeurs disponibles, elles suivent une évolution constante passant en moyenne de 1.120 kEUR à 1.671 kEUR au cours de la période étudiée, soit une augmentation de 49%.



GRAPHIQUE 6: ACTIFS CIRCULANTS - NAMUR

SPECIFICITES

Au niveau des actifs circulants, les créances à plus d'un an ont une place assez importante. Au niveau comptable, nous y retrouvons principalement les données relatives aux subsides tels que le PEI présenté auparavant dans ce travail. En effet, dès la notification d'un subside, celui-ci sera inscrit en comptabilité en débitant le compte relatif aux subsides à recevoir (comptes 29). En contrepartie, les comptes de passif relatifs aux subsides en capital et aux impôts différés seront crédités (comptes 15 et 16). Ensuite, à chaque exercice, un reclassement de cette créance à long terme pour la partie échéant dans l'année sera nécessaire. Dès lors un compte de créances à court terme (comptes 41) sera débité et le compte créances à long terme correspondant sera crédité (comptes 29) (VMC, 2010).

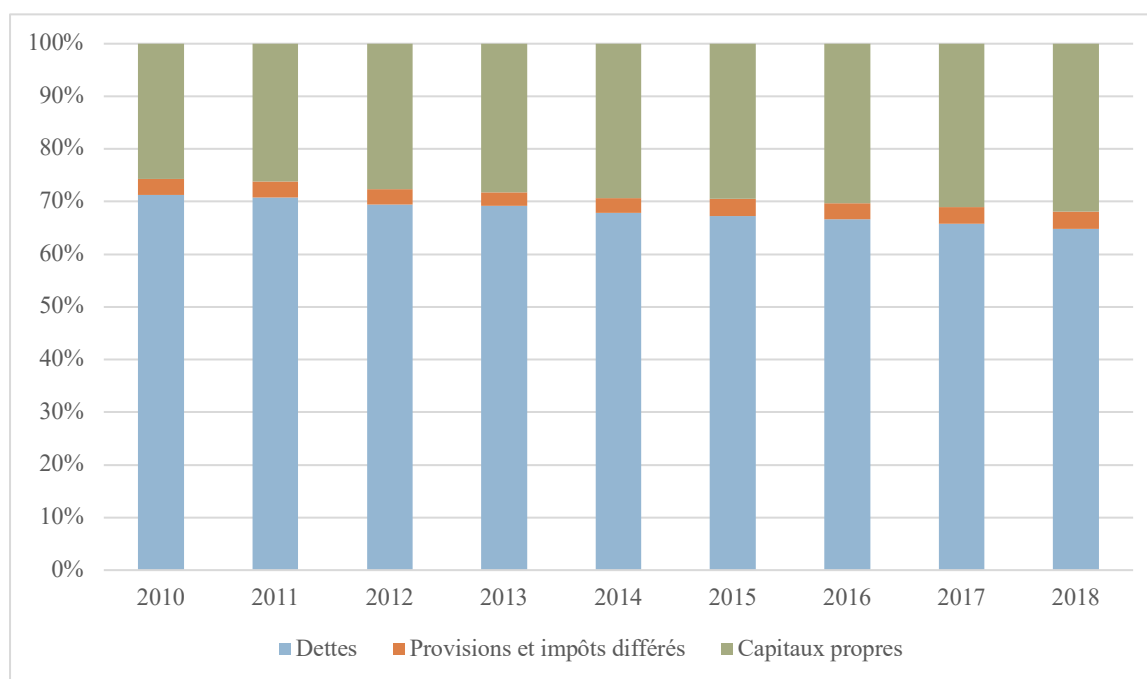
Les créances à un an plus comprennent quant à elles les créances commerciales (comptes 40) et les autres créances (comptes 41). Pour les premières, il s'agit des créances sur les locataires

servant notamment à déterminer le chiffre d'affaires. Les secondes regroupent les créances sur des tiers qui ne sont pas les locataires (VMC, 2010).

4.1.2. PASSIF

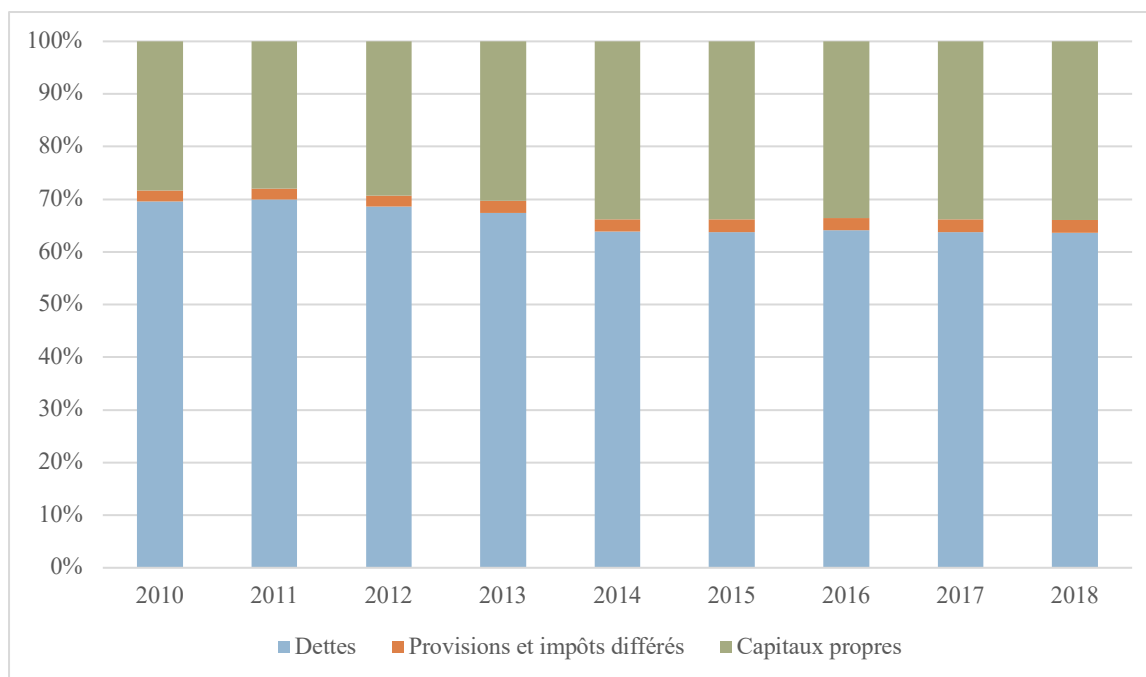
STRUCTURE

En ce qui concerne le passif du bilan pour le Hainaut, nous remarquons la part importante des dettes (Graphique 7). Celles-ci représentent environ 70% du passif avec une tendance à la baisse au cours des années étudiées (71% en 2010 pour atteindre 65% en 2018). En ce qui concerne les capitaux propres, ceux-ci représentent environ 30% et suivent la tendance inverse par rapport aux dettes. En effet, cette tendance est à la hausse (26% en 2010 pour atteindre 32% en 2018). Quant à la rubrique relative aux provisions et impôts différés, celle-ci reste stable durant les années analysées (3%).



GRAPHIQUE 7: STRUCTURE PASSIF - HAINAUT

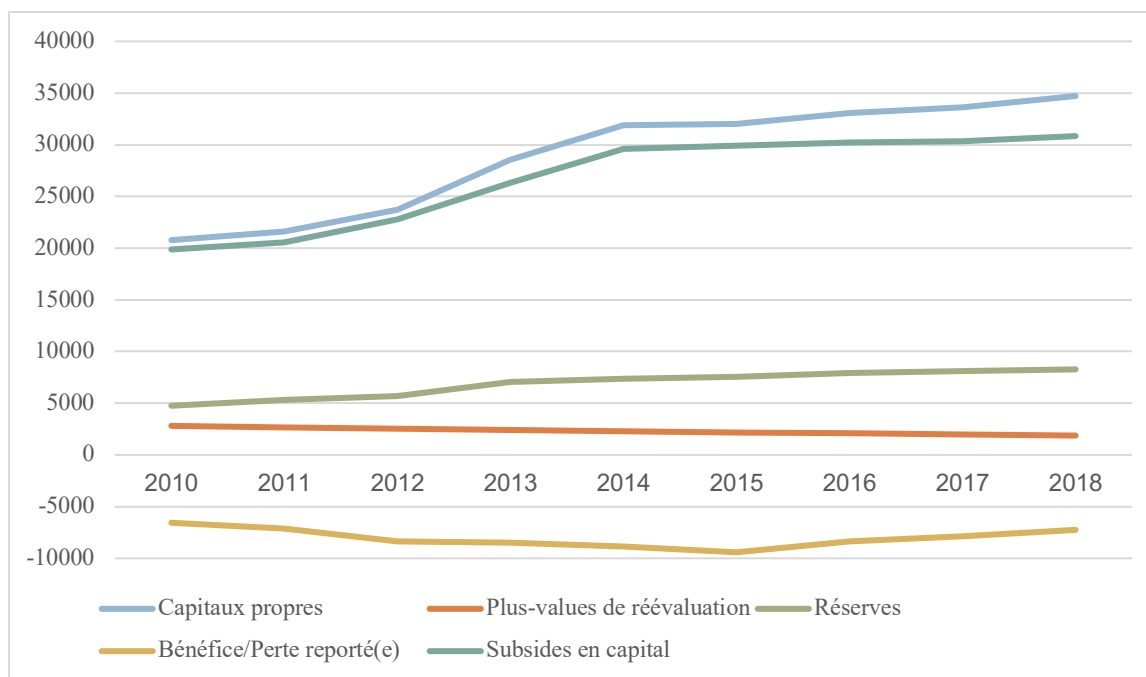
De manière identique à la province du Hainaut, le passif du bilan à Namur est composé principalement des dettes (Graphique 8). Pour celles-ci, nous observons qu'elles sont d'environ 70% de 2010 à 2013 puis qu'une diminution a lieu pour atteindre environ 65% de 2014 à 2018. Les capitaux propres quant à eux suivent la tendance inverse par rapport aux dettes. Ils représentent donc environ 30% de 2010 à 2013 et environ 35% à partir de 2014 jusqu'en 2018. À nouveau, les provisions et impôts différés restent stables au cours de la période étudiée (2%).



GRAPHIQUE 8: STRUCTURE PASSIF - NAMUR

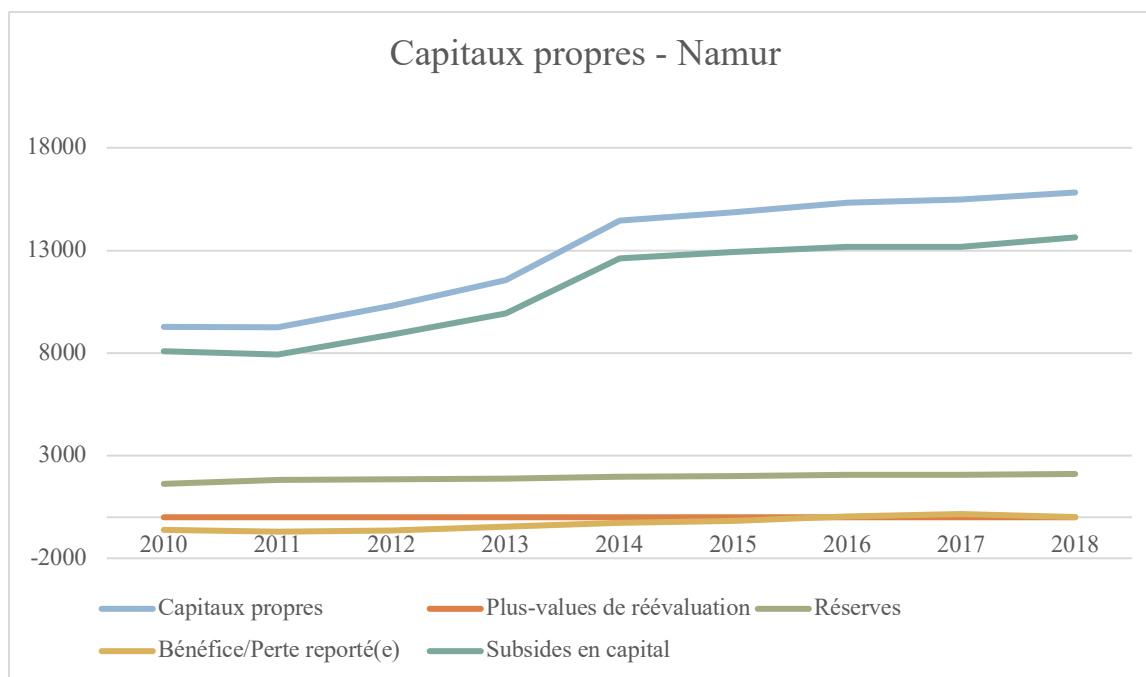
CAPITAUX PROPRES

Nous pouvons remarquer avec le graphique ci-après (Graphique 9) que la partie principale des capitaux propres en Hainaut est composée des subsides en capital. Ceux-ci connaissent une augmentation importante qui commence en 2011 avec un total de 20.555 kEUR en moyenne pour atteindre 29.578 kEUR en moyenne en 2014. Ceci représente une augmentation de 44%. Par la suite, l'augmentation se poursuit mais à une intensité beaucoup moins forte pour arriver à un total de 30.838 kEUR de moyenne en 2018. Nous noterons également une augmentation de 74% des réserves de 2010 à 2018, passant en moyenne de 4.756 kEUR à 8.275 kEUR. La rubrique des plus-values de réévaluation subit une diminution constante sur la période étudiée, de 2.809 kEUR en moyenne à 1.872 kEUR, soit 33%. Enfin, nous remarquons aussi une perte reportée année après année. Celle-ci augmente de 2010 à 2015 passant de -6.562 kEUR à -9.418 kEUR, soit une augmentation de 44%. Ensuite, elle diminue jusqu'en 2018 pour atteindre -7.248 kEUR.



GRAPHIQUE 9: CAPITAUX PROPRES – HAINAUT

Concernant les capitaux propres en province de Namur, ceux-ci sont composés essentiellement des subsides en capital (Graphique 10). À nouveau, ceux-ci augmentent de 2011 à 2014 passant en moyenne de 7.928 kEUR à 12.617 kEUR, soit un accroissement de 59%. Ensuite, ils atteindront 13.635 kEUR en moyenne en 2018. En outre, les réserves augmentent de 30% passant en moyenne de 1.627 kEUR en 2010 à 2.109 kEUR en 2018 et aucune plus-value de réévaluation n'est à constater. Enfin, nous pouvons observer une perte reportée de 2010 à 2015. Celle-ci passe en moyenne de -616 kEUR à -190 kEUR, soit une diminution de 69%. Nous constatons à partir de 2016 un bénéfice reporté. Celui-ci est de 27 kEUR, 157 kEUR et 14 kEUR respectivement pour 2016, 2017 et 2018.



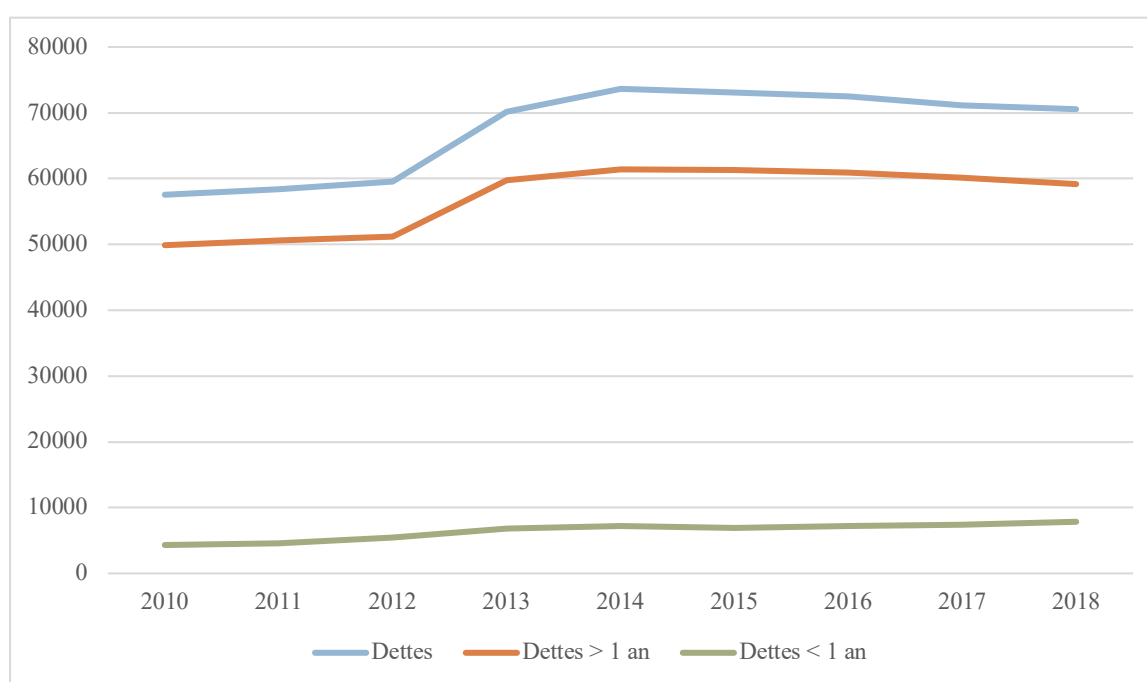
GRAPHIQUE 10: CAPITAUX PROPRES – NAMUR

SPECIFICITES

Le poids des subsides dans les capitaux propres est également une des caractéristiques des SLSP. En effet, il s'agit de leur principale source de financement. Nous retrouvons plusieurs subsides importants accordés aux SLSP. Ainsi, nous pouvons citer les subventions « article 54 » attribuées à toute SLSP qui devient propriétaire de bâtiments destinés à être réhabilités dans le but d'en faire des logements publics, les subsides destinés à l'équipement en voirie ou aux abords communs, les subsides du Centre Régional d'Aide aux Communes (convention entre ce centre, la Région wallonne et Belfius banque prévoyant un financement sur plusieurs années) ou encore les subsides liés au Programme Exceptionnel d'Investissement ou au Programme d'Investissement Vert (VMC, 2012). Nous retrouvons donc des montants importants au niveau de la rubrique du passif relative aux subventions (comptes 15).

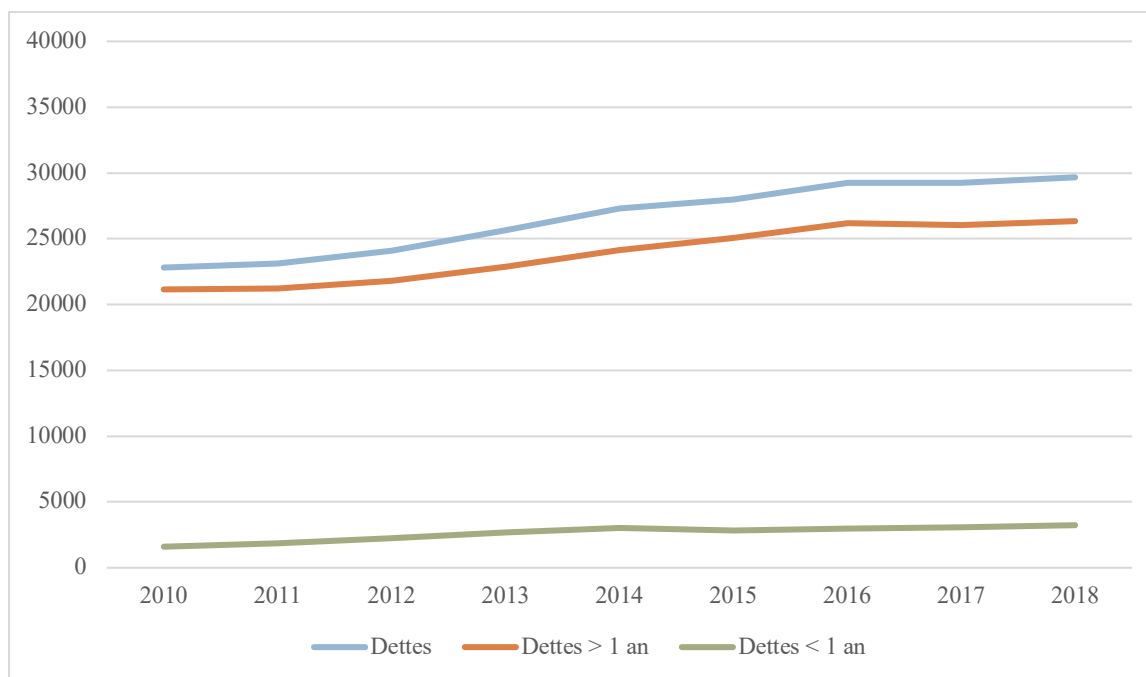
DETTES

Au niveau des dettes en Hainaut, nous constatons que celles-ci sont majoritairement composées de dettes à plus d'un an. Ces deux courbes suivent d'ailleurs la même tendance sur le graphique ci-dessous (Graphique 11). Les dettes à plus d'un an augmentent à partir de 2010 jusqu'en 2014 avec une intensité plus forte entre 2012 et 2013. Il s'agit d'une augmentation de 17% sur 1 an (de 51.228 kEUR en moyenne à 59.791 kEUR). À partir de 2014, ces dettes diminuent faiblement pour atteindre en moyenne 59.197 kEUR en 2018. Sur la période analysée, les dettes à un an au plus suivent une augmentation passant en moyenne de 4.318 kEUR en 2010 à 7.854 kEUR en 2018, soit un accroissement de 82%.



GRAPHIQUE 11: DETTES – HAINAUT

À propos des dettes en province de Namur, nous remarquons qu'elles sont principalement composées de dettes à plus d'un an. Les courbes les représentant suivent d'ailleurs la même tendance sur le graphique ci-après (Graphique 12). Les dettes à plus d'un an augmentent de manière continue sur la période étudiée passant en moyenne de 21.150 kEUR en 2010 à 26.340 kEUR en 2018, soit une évolution de 25%. Par ailleurs, les dettes à un an au plus suivent aussi une augmentation jusqu'en 2014 passant en moyenne de 1.603 kEUR à 3.036 kEUR, soit 89%. Elles diminuent légèrement en 2015 (2.822 kEUR en moyenne) et augmentent à nouveau par la suite pour arriver à 3.237 kEUR en moyenne en 2018.



GRAPHIQUE 12: DETTES – NAMUR

SPECIFICITES

Parmi les dettes, celles à plus d'un an sont les plus importantes. Nous y retrouvons majoritairement les établissements de crédit constitués des différents prêts de la SWL (prêts à 30 ans pour la construction de logements, prêts à 15 ans pour la rénovation légère, prêts à 25 ans pour la rénovation lourde, prêts CRAC,...) (VMC, 2010) ainsi que d'autres dettes telles que les prêts d'assainissement ou les garanties locatives (VMC, 2010).

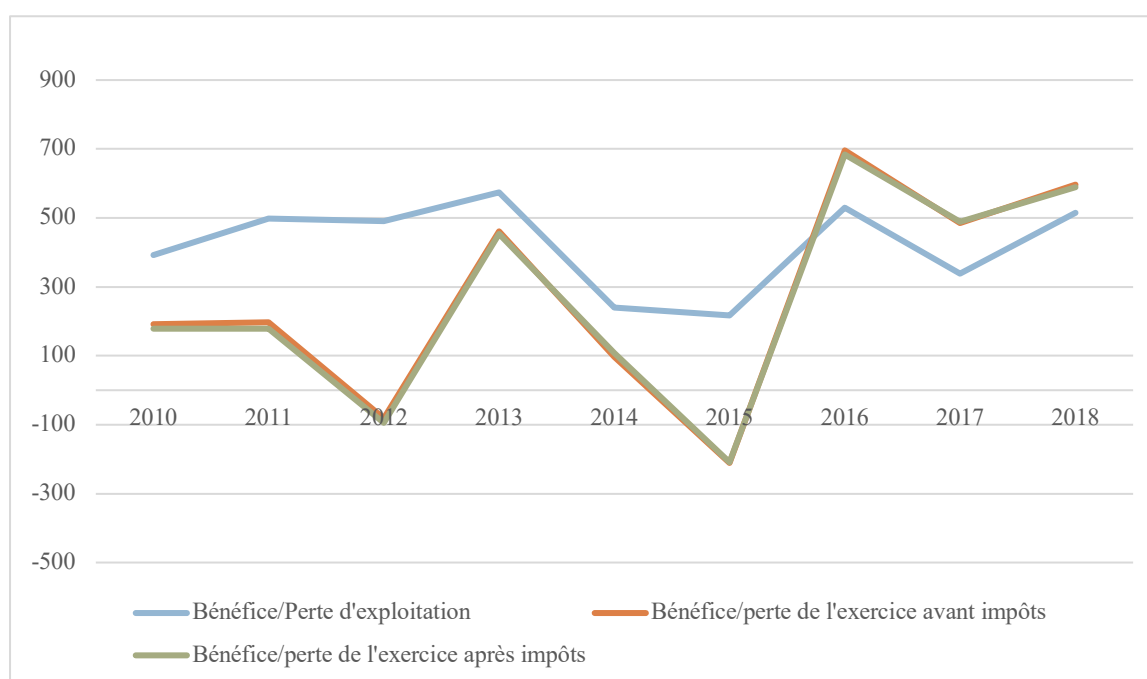
Concernant les dettes à un an au plus, celles à plus d'un an échéant dans l'année sont majoritaires. En effet, les comptes sont crédités (comptes 42) de la partie échéant dans l'année des dettes à plus d'un an correspondantes (comptes 17). Nous trouvons aussi dans une moindre mesure des dettes financières, des dettes commerciales, des dettes fiscales, salariales et sociales ou encore diverses dettes telles que des loyers payés anticipativement par les locataires (VMC, 2010).

4.1.3. RESULTATS

Nous allons maintenant comparer le résultat de 2010 à 2018 pour chaque province.

En Hainaut, nous constatons une augmentation du bénéfice d'exploitation de 2010 à 2013 pour atteindre 574 kEUR en moyenne (Graphique 13). Une baisse soudaine de 58% en 2014 fait apparaître un bénéfice d'exploitation moins élevé de 239 kEUR. Ensuite, il se stabilise en 2015 (217 kEUR en moyenne) et subit une augmentation soudaine de 144% pour arriver à une moyenne de 529 kEUR. Par la suite, nous apercevons à nouveau une baisse en 2017 (338 kEUR en moyenne) suivie d'une augmentation en 2018 (514 kEUR en moyenne).

Nous pouvons également remarquer plusieurs écarts importants entre le résultat d'exploitation et le résultat de l'exercice avant impôts. Ainsi en 2012 et 2015, nous pouvons supposer une augmentation des charges financières ou une diminution des produits financiers ayant pour conséquence une perte de l'exercice avant impôts pour ces deux années. Cependant, à partir de 2016, le résultat de l'exercice avant impôts est supérieur au résultat d'exploitation. Cela pourrait indiquer une augmentation importante des produits financiers. Nous noterons aussi le peu d'influence de l'impôt sur le résultat.

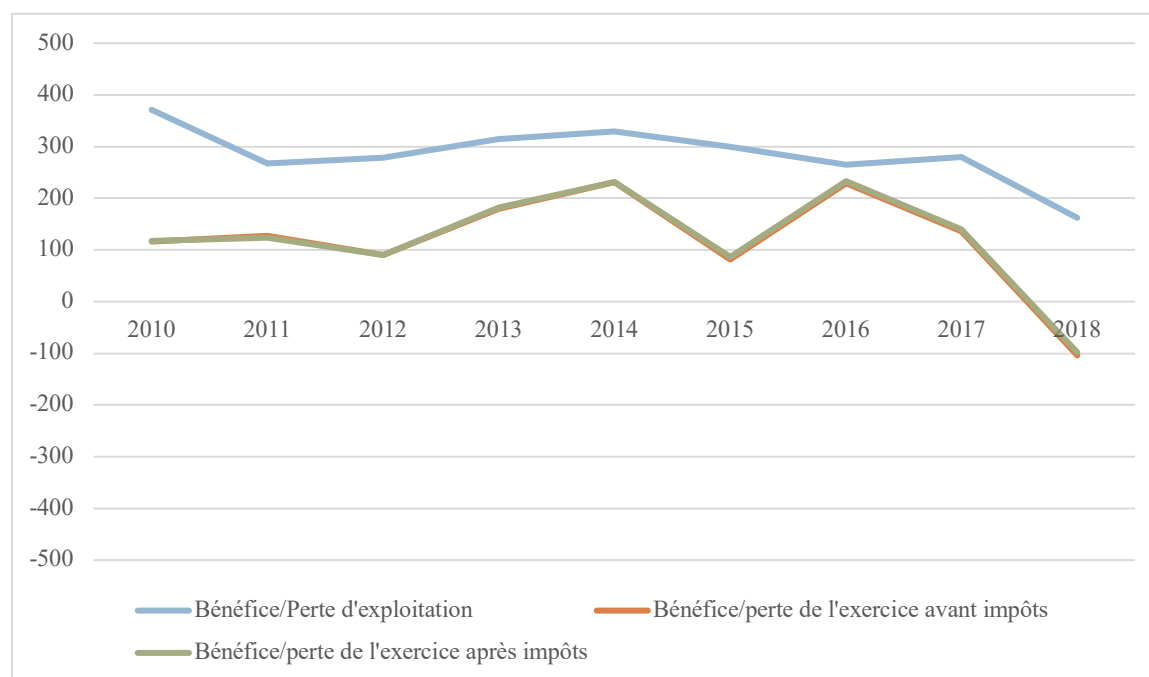


GRAPHIQUE 13: RESULTATS - HAINAUT

À Namur, nous observons un bénéfice d'exploitation baissant de 2010 à 2011 (Graphique 14). Ensuite, celui-ci subit une augmentation stable jusqu'en 2014 atteignant en moyenne 329 kEUR. Par la suite, le bénéfice d'exploitation connaît successivement une légère baisse et une légère hausse arrivant en moyenne à 280 kEUR en 2017. Pour l'année 2018, nous constatons une baisse soudaine de 42% faisant passer ce bénéfice à 162 kEUR en moyenne.

La différence entre la courbe relative au résultat d'exploitation et celle relative au résultat de l'exercice avant impôts nous permet de constater l'importance des produits financiers et des charges financières. Cette courbe relative au résultat de l'exercice avant impôts a tendance à suivre celle du résultat d'exploitation. Cependant, nous remarquons plusieurs écarts. Le premier en 2015 laissant supposer une augmentation des charges financières ou une diminution des produits financiers. Le second en 2016 laissant supposer l'inverse.

Nous pouvons également s'apercevoir du peu d'influence de l'impôt grâce à la superposition des courbes représentant le résultat de l'exercice avant et après impôts.



GRAPHIQUE 14: RESULTATS - NAMUR

SPECIFICITES

Au niveau des produits, le chiffre d'affaires est composé principalement des loyers perçus par les SLSP. Ils sont complétés par d'autres éléments tels que des frais et des consommations à charge du locataire, des ventes de logements, des facturations de fournitures ou encore des indemnités diverses (VMC, 2013). Parmi les autres produits d'exploitation, nous retrouvons les subsides d'exploitation tels que l'allocation de solidarité qui est « une aide financière apportée aux sociétés connaissant des difficultés structurelles particulières telles que la faiblesse des revenus des locataires. » (VMC, 2010, p.2).

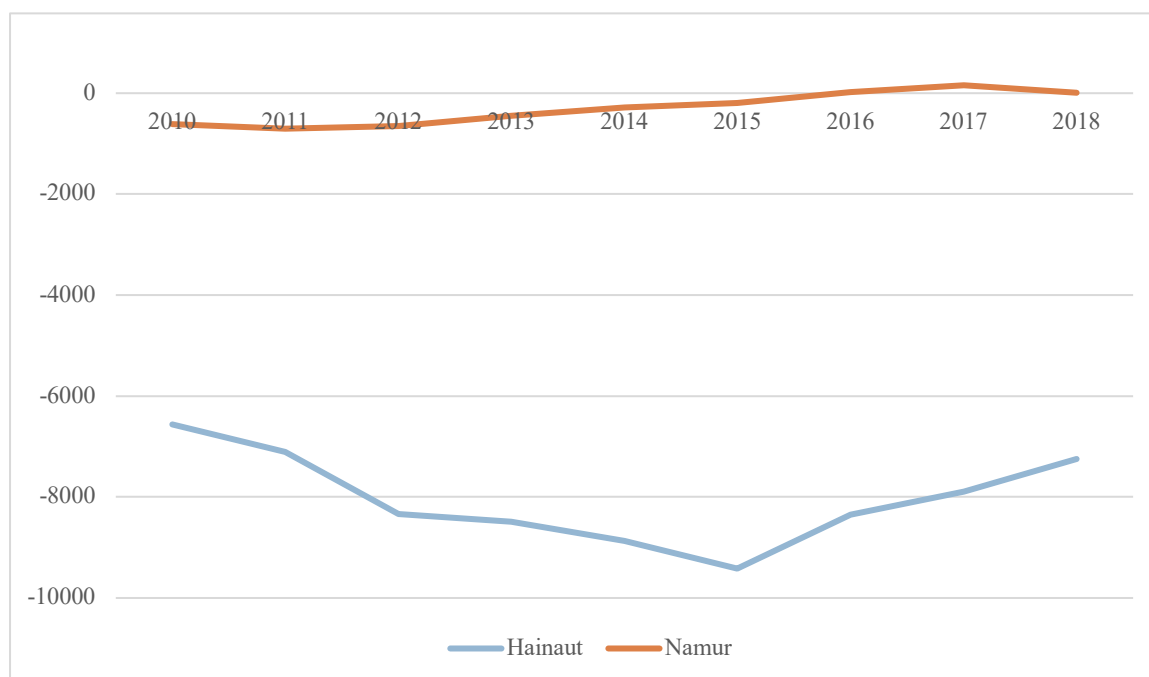
Concernant les charges, nous retrouvons les dépenses habituelles telles que l'achat de matériaux ou de fournitures, les services et bien divers, les rémunérations ou encore les charges sociales. Cependant, nous retrouvons aussi une part importante liée aux amortissements relatifs aux immobilisations corporelles c'est-à-dire à l'ensemble des logements mis en location. Les autres charges d'exploitation comprennent notamment la cotisation au fonds de solidarité décrit ci-dessus. Quant aux charges financières, celles-ci sont essentiellement composées des divers intérêts à payer sur les emprunts contractés ou sur les avances perçues de la SWL (VMC, 2010).

4.1.4. AFFECTATION

Intéressons-nous maintenant à l'affectation du résultat pour les deux provinces (Graphique 15).

Nous constatons une perte à reporter chronique pour la province du Hainaut. De 2010 à 2015, cette perte reportée ne cesse d'augmenter passant en moyenne de -6.562 kEUR à -9.418 kEUR, soit une augmentation de 44%. Ensuite, elle diminue pour atteindre en moyenne -7.248 kEUR en 2018.

Pour la province de Namur, nous constatons également une perte à reporter de 2010 à 2015. Contrairement au Hainaut, cette perte reportée diminue passant en moyenne de -616 kEUR à -190 kEUR. À partir de 2016, nous voyons apparaître un bénéfice à reporter de 27 kEUR en moyenne. Celui-ci augmentera en 2017 pour atteindre 157 kEUR en moyenne et diminuera en 2018 arrivant à 14 kEUR.



GRAPHIQUE 15: BENEFICE/PERTE A REPORTER - HAINAUT & NAMUR

4.1.5. ANALYSE DES RESULTATS

Concernant la structure de l'actif du bilan, nous constatons qu'elle est quasiment identique entre la province du Hainaut et celle de Namur et ne connaît pas de changement majeur au cours de la période étudiée ; la part des actifs immobilisés et celle des actifs circulants restent relativement stables pour les deux provinces.

Au niveau des actifs immobilisés, pour le Hainaut, nous constatons une augmentation au cours des années étudiées avec plus particulièrement une augmentation importante en 2013 tandis que pour la province de Namur, l'augmentation est stable dans le temps. Cependant, cette augmentation soudaine en 2013 en Hainaut n'a pas d'influence sur l'augmentation globale de 2010 à 2018 en comparaison avec Namur. En effet, celle-ci est de 39% contre 40% pour Namur. Les deux provinces ont donc subi la même augmentation globale.

En outre, l'augmentation en 2013 de ces actifs immobilisés en Hainaut se fait ressentir juste après le lancement du PIVERT en 2012. La province du Hainaut semble donc avoir plus profité de ces investissements que la province de Namur. Cependant, nous constatons dans les résultats qu'au même moment, l'écart-type augmente lui aussi considérablement et nous remarquons que cette augmentation est liée à la SLSP la Sambrienne. En effet, celle-ci voit ses actifs immobilisés passer de 92.425 kEUR à 356.736 kEUR, soit un accroissement de 286%. Cet événement s'explique par la fusion, en 2013, de cinq SLSP de la région de Charleroi à savoir la Carolorégienne, le Val d'Heure, le Logis Moderne, le Versant Est et le Foyer Marcinellois (La Sambrienne, 2013). Nous passons donc de cinq SLSP à une seule amenant une augmentation de la moyenne étant donné qu'il y a le même nombre d'immobilisations corporelles pour quatre SLSP en moins. L'augmentation importante des immobilisations corporelles qui a eu lieu en province du Hainaut en 2013 peut donc être principalement expliquée par cette fusion et non par l'effet immédiat du plan PIVERT lancé en 2012. Cela correspond au constat fait ci-dessus où l'augmentation globale sur la période étudiée est semblable pour les deux provinces (39% et 40%).

Par conséquent, cette fusion en 2013 implique que quatre SLSP ne sont pas présentes dans les différentes moyennes calculées pour les années précédentes. Les moyennes devraient donc être légèrement différentes pour 2010, 2011 et 2012. Nous supposons que cet élément n'a pas influencé outre mesure les résultats obtenus car nous pouvons tout de même dégager des

tendances générales. Ceci d'autant plus que cet événement prend place avant le lancement du plan PIVERT qui aura ses influences sur les années suivantes.

Concernant les actifs circulants, nous remarquons que pour les deux provinces, l'année 2014 semble être une année déterminante. En effet, pour le Hainaut, il s'agit du début d'une diminution constante jusqu'en 2018 tandis qu'à Namur, les actifs circulants connaissent une certaine stabilité. Or, les créances à plus d'un an semblent diminuer pour les deux provinces. Cela signifie qu'à Namur, cette baisse est compensée par une augmentation des créances à un an au plus et des valeurs disponibles, soit une augmentation de ses liquidités. Cela pourrait notamment traduire une utilisation plus importante des subsides. En Hainaut, l'ensemble des postes des actifs circulants sont en diminution depuis 2014 à l'exception des valeurs disponibles qui se stabilisent et qui connaissent même un pic en 2018 entraînant une légère augmentation des liquidités.

Pour la structure du passif, nous constatons également une similarité entre le Hainaut et Namur, sans connaître de changement majeur en termes de proportions entre les dettes, les provisions et impôts différés et les capitaux propres au cours des années étudiées. Nous noterons seulement une légère baisse continue des dettes d'environ 5% et donc une légère augmentation d'environ 5% des capitaux propres, étant donné que le poste relatif aux provisions et impôts différés reste identique au fil des années.

Pour les capitaux propres, les subsides en capital qui les composent majoritairement suivent une augmentation importante jusqu'en 2014 suivie d'une augmentation plus stable par la suite pour les deux provinces. L'évolution jusqu'en 2014 semble représenter un niveau d'investissements plus important que par la suite et donc une utilisation plus importante de subsides. En effet, ceux-ci n'évoluent plus si rapidement d'année en année après 2014. Pour le Hainaut, nous avons constaté une perte reportée au fil des années étudiées mais qui diminue à partir de 2016 laissant apparaître une légère amélioration de la rentabilité des SLSP. À Namur, nous constatons même un bénéfice reporté à partir de 2016 permettant une faible rentabilité dans cette province.

Au niveau des dettes en Hainaut, nous retrouvons une augmentation importante entre 2012 et 2013. À nouveau la fusion de la SLSP la Sambrienne vue auparavant semble avoir influencé la moyenne pour 2013 notamment par l'intermédiaire d'un refinancement par la Région wallonne (La Sambrienne, 2013). Cependant, par la suite, nous constatons une légère augmentation en 2014 suivie d'une faible diminution jusqu'en 2018. Ce changement pourrait signifier le

remboursement final de certains prêts accordés aux SLSP voire une baisse des investissements. En province de Namur, les dettes augmentent jusqu'en 2016 ce qui peut signifier un investissement continu. À partir de 2016, une certaine stabilisation apparaît pour les années suivantes ralentissant potentiellement le rythme des investissements.

Concernant les résultats en province de Namur, nous observons un résultat net positif fluctuant d'année en année avec des baisses notamment en 2015 où les charges financières semblent avoir augmentées (intérêts liés aux prêts accordés). Cependant, en 2018, nous constatons un résultat net négatif. Nous remarquons dans les résultats obtenus que ce résultat négatif en 2018 est largement influencé par une perte significative de la SLSP le Foyer Jambois et ses extensions liée à une augmentation des charges d'exploitation principalement non récurrentes (Le Foyer Jambois et ses extensions, 2019). Nous noterons tout de même une tendance à la baisse depuis 2014 du résultat d'exploitation avec une baisse relativement importante pour 2018.

Pour le Hainaut, nous remarquons un résultat d'exploitation fluctuant année après année mais restant positif. Celui-ci atteint ses niveaux les plus bas en 2014 et 2015 pour ensuite connaître une augmentation en 2016. S'en suit à nouveau une baisse pour 2017 et une augmentation pour 2018. À partir de 2016, nous remarquons que le résultat avant impôts est supérieur au résultat d'exploitation pouvant signifier une baisse des charges financières telles que les intérêts liés aux emprunts notamment par rapport à 2015.

4.2. ANALYSE PAR LES RATIOS

La seconde partie de notre analyse financière sera réalisée au moyen de ratios, c'est-à-dire de rapports.

Il s'agit bien, en effet, d'analyser les comptes annuels de l'entreprise sur la base d'un certain nombre de rapports entre rubriques clés du bilan, du compte de résultats et de l'annexe. Ces valeurs relatives sont normalement plus faciles à interpréter que les valeurs absolues des rubriques en question, auxquelles, comme telles, il est difficile d'attribuer une signification. (Ooghe et al., 2018, p.123).

En fonction de l'analyse voulue et du diagnostic recherché par l'analyste externe, le choix des ratios peut naturellement différencier. En effet, des analystes externes différents peuvent avoir des priorités divergentes tout en ayant le même objectif qui est de diagnostiquer la santé financière d'une société dans sa globalité. Ainsi, certains pourraient chercher à connaître sa solvabilité tandis que d'autres se concentreraient sur sa rentabilité (Ooghe et al., 2018).

Dans notre analyse financière, nous utiliserons notamment les ratios décrits par Ooghe, Vander Bauwhede, et Van Wymeersch (2018). D'ailleurs, ceux-ci nous sont déjà mis à disposition grâce à l'outil Bel-First mentionné auparavant. Nous compléterons ces ratios par le calcul de l'EBITDA que nous trouvons nécessaires à notre analyse.

Pour chaque ratio étudié, nous le présenterons et l'appliquerons aux SLSP des deux provinces étudiées sur plusieurs années afin de vérifier son évolution et ainsi de disposer d'une analyse chronologique.

4.2.1. RATIOS DE LIQUIDITE

Dans cette partie, nous étudierons trois ratios.

LE FONDS DE ROULEMENT NET

Fonds de roulement net = capitaux permanents - actifs immobilisés élargis (Ooghe et al., 2018).

Pour cet indicateur, les capitaux permanents sont composés des capitaux propres et des dettes à plus d'un an tandis que les actifs immobilisés élargis reprennent l'ensemble de la classe 2 soit les frais d'établissement, les actifs immobilisés et les créances à plus d'un an. Cet indicateur permet de déterminer la liquidité d'une société en se basant sur la manière avec laquelle les immobilisations sont financées (Ooghe et al., 2018). Lorsque ces immobilisations sont entièrement financées par les capitaux permanents, l'indicateur est positif. Cela signifie que la société dispose d'un surplus de capitaux permanents et donc d'un fonds de roulement net. Par contre, si l'indicateur est négatif, cela signifie que la société finance une certaine partie de ses immobilisations à l'aide de dettes à un an au plus (Ooghe et al., 2018).

LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT NET

Besoin en fonds de roulement net = actifs circulants d'exploitation – capitaux de tiers à court terme non financiers (Ooghe et al., 2018).

Pour ce ratio, les actifs circulants d'exploitation ou besoins d'exploitation sont composés des stocks et commandes en cours d'exécution, des créances commerciales à un an au plus et des comptes de régularisation de l'actif tandis que les capitaux de tiers à court terme non financiers ou ressources d'exploitation reprennent les dettes commerciales à un an au plus, les acomptes reçus sur commandes, les dettes fiscales, sociales et salariales et les comptes de régularisation du passif (Guerra, 20). « Le besoin en fonds de roulement lié au cycle d'exploitation se définit donc comme étant la partie des besoins résultant de l'activité qui n'est pas couverte par des ressources qui proviennent de l'activité. » (Guerra, 20, p.55). Ce ratio sera positif lorsque les besoins sont plus importants que les ressources. Il faudra donc compenser ce déficit par un

financement tel que le fonds de roulement net ou des ressources financières externes à court terme (Ooghe et al., 2018).

LA TRESORERIE NETTE

Trésorerie nette = fonds de roulement net – besoin en fonds de roulement net (Ooghe et al., 2018).

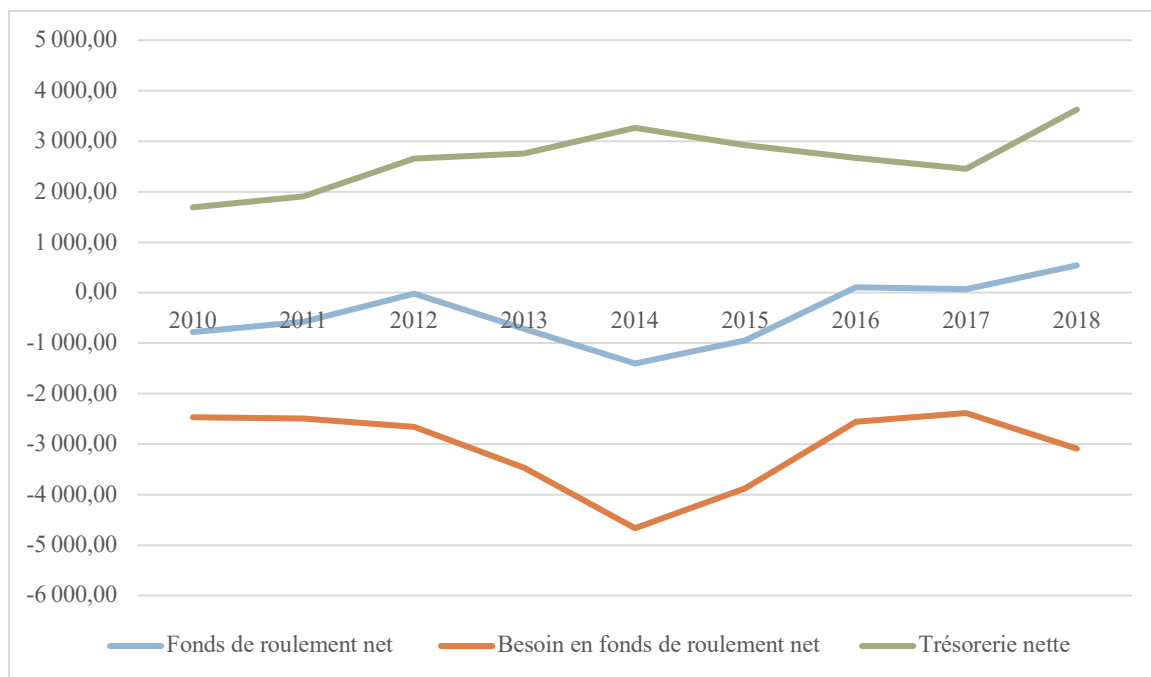
Ce ratio nous permet de déterminer la situation de trésorerie d'une société. Si le fonds de roulement net est supérieur au besoin en fonds de roulement net, la société disposera d'un excédent de trésorerie. Dans la situation inverse, la société disposera d'une situation de trésorerie négative (Guerra, ...).

HAINAUT

Pour la province du Hainaut, nous constatons sur le graphique ci-dessous (Graphique 16) un fonds de roulement net négatif jusqu'en 2015 avec une valeur au plus bas en 2014 (-1.403,73 kEUR en moyenne). Pour 2016 et 2017, il devient positif avec respectivement des valeurs de 107,50 kEUR et 71,29 kEUR en moyenne. Enfin, cet indicateur connaît une augmentation en 2018 pour atteindre un niveau moyen de 540,88 kEUR.

Concernant le besoin en fonds de roulement net, celui-ci est négatif au cours de la période étudiée. Il suit la tendance de la courbe du fonds de roulement net avec également une valeur au plus bas en 2014 (-4.667,15 kEUR en moyenne). À partir de 2016, sa valeur augmente jusqu'en 2017 pour ensuite diminuer en 2018.

Dès lors, la trésorerie nette est positive pour le Hainaut. Elle est à son maximum en 2014 avec une valeur moyenne de 3.263,38 kEUR. Elle baisse ensuite jusqu'en 2017 (2.457,46 kEUR en moyenne) et remonte en 2018 pour arriver à une valeur de 3.626,73 kEUR en moyenne.



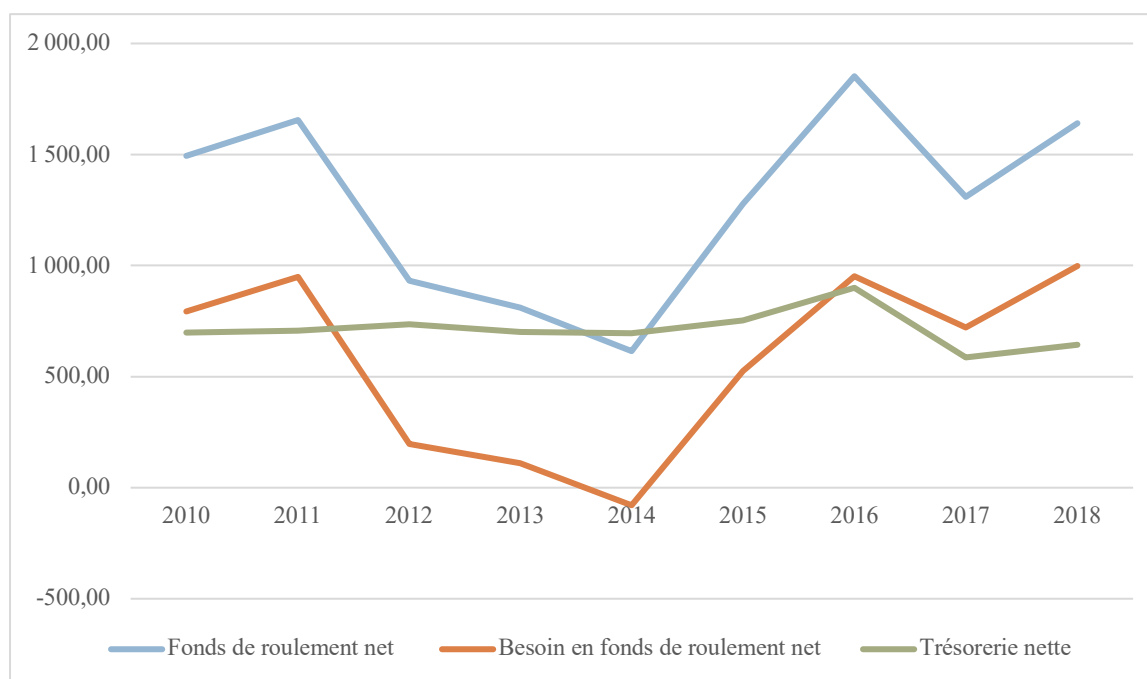
GRAPHIQUE 16: FONDS DE ROULEMENT NET, BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT NET ET TRÉSORERIE NETTE - HAINAUT

NAMUR

Pour la province de Namur (Graphique 17), le fonds de roulement net reste positif au cours de la période étudiée, subissant certaines variations importantes selon les années. Ainsi, il passe en moyenne de 1.655,20 kEUR en 2011 à 614,90 kEUR en 2014, soit une diminution de 63%. Il augmente à nouveau les années suivantes pour atteindre 1.852,40 kEUR en moyenne en 2016, soit une augmentation de 201% par rapport à 2014. Il subit ensuite une baisse en 2017 (1.308,70 kEUR en moyenne) et une augmentation en 2018 (1.641 kEUR en moyenne).

Comme en Hainaut, le besoin en fonds de roulement net suit la tendance de la courbe du fonds de roulement net. Nous noterons que la baisse de 2014 engendre un besoin en fonds de roulement net négatif (-79,30 kEUR en moyenne).

Ainsi, la trésorerie nette à Namur est stable jusqu'en 2016 où elle atteint une valeur moyenne de 900 kEUR. Ensuite, une baisse de 35% entraîne la baisse de la valeur moyenne de cet indicateur à 586,50 kEUR en 2017. Il augmente légèrement en 2018 et a une valeur moyenne de 642,90 kEUR.



GRAPHIQUE 17: FONDS DE ROULEMENT NET, BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT NET ET TRÉSORERIE NETTE - NAMUR

4.2.2. RATIOS DE SOLVABILITE

Dans cette partie, nous étudierons trois ratios.

LE DEGRE D'ENDETTEMENT A LONG TERME

*Degré d'endettement à long terme = (capitaux de tiers à long terme / capitaux permanents)*100* (Ooghe et al., 2018).

Il s'agit du rapport entre les dettes à plus d'un an et les capitaux permanents. Nous déterminerons ainsi la part des dettes à long terme dans les capitaux permanents.

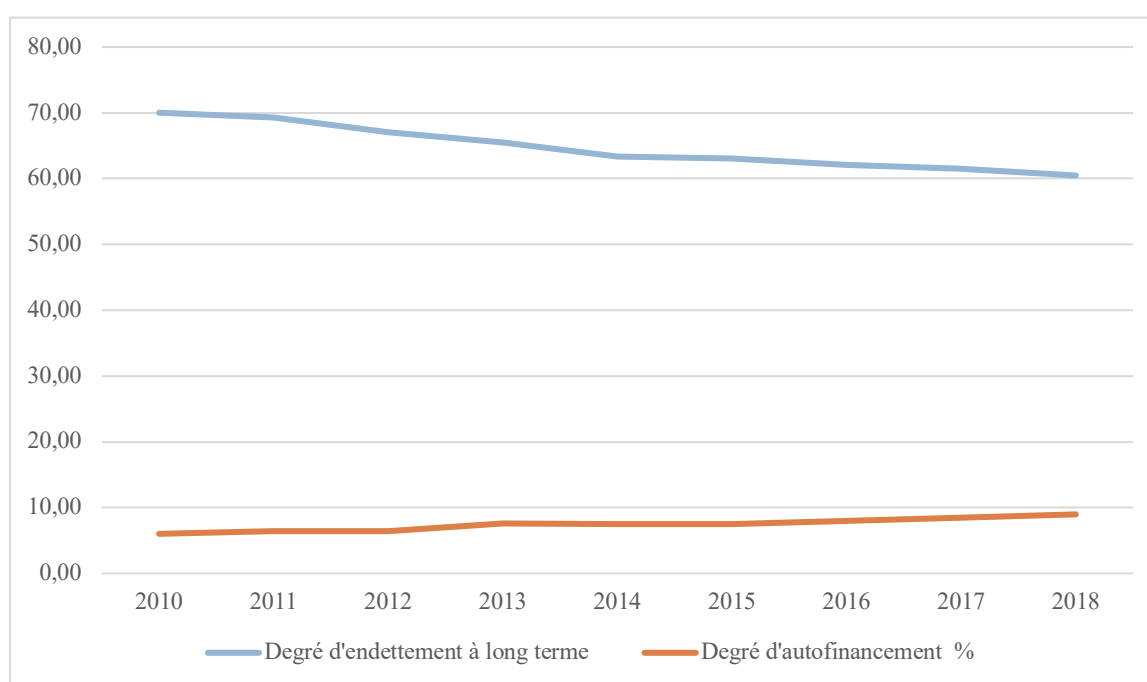
LE DEGRE D'AUTOFINANCEMENT

*Degré d'autofinancement = (réserve + bénéfice (perte) reporté(e) / passif total)*100* (Ooghe et al., 2018).

Il s'agit d'un « ratio non traditionnel, qui s'avère un prédicteur significatif de difficultés financières » (Ooghe et al., 2018, p.205). En effet, il va nous permettre d'avoir des informations au sujet de la rentabilité passée des sociétés (Ooghe et al., 2018).

HAINAUT

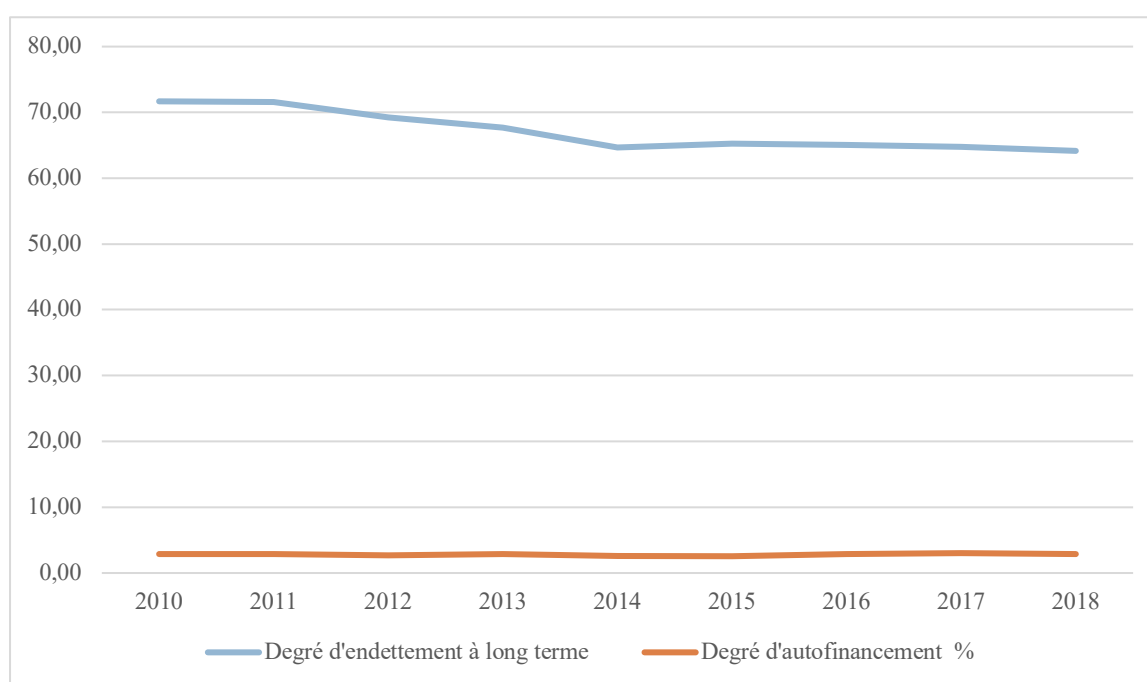
Pour la province de Hainaut (Graphique 18), nous observons une baisse continue du degré d'endettement à long terme sur la période analysée. De 2011 à 2014, la baisse est de 6,63 points de pourcentage passant en moyenne de 70,02% à 63,39% tandis que de 2014 à 2018, la baisse est de 2,92 points de pourcentage passant en moyenne de 63,39% à 60,47%. Après 2014, la baisse diminue donc en intensité. Le degré d'autofinancement subit quant à lui une légère augmentation au fil des années. Il passe en moyenne de 6,02% à 8,98%, soit une augmentation de 2,96 points de pourcentage. Cela nous indique une rentabilité en légère augmentation pour les années étudiées mais restant relativement faible.



GRAPHIQUE 18: DEGRE D'ENDETTEMENT A LONG TERME ET D'AUTOFINANCEMENT - HAINAUT

NAMUR

À Namur (Graphique 19), nous observons une baisse continue du degré d'endettement à long terme de 2011 à 2014. La baisse est de 7,01 points de pourcentage passant en moyenne de 71,68% à 64,67%. Les années suivantes, ce ratio se stabilise et varie en moyenne entre 64,15% et 65,22%. Le degré d'autofinancement est quant à lui plutôt stable au fil des années. Il oscille en moyenne entre 2,55% et 3,02% et nous indique une rentabilité stable mais faible pour les années étudiées.

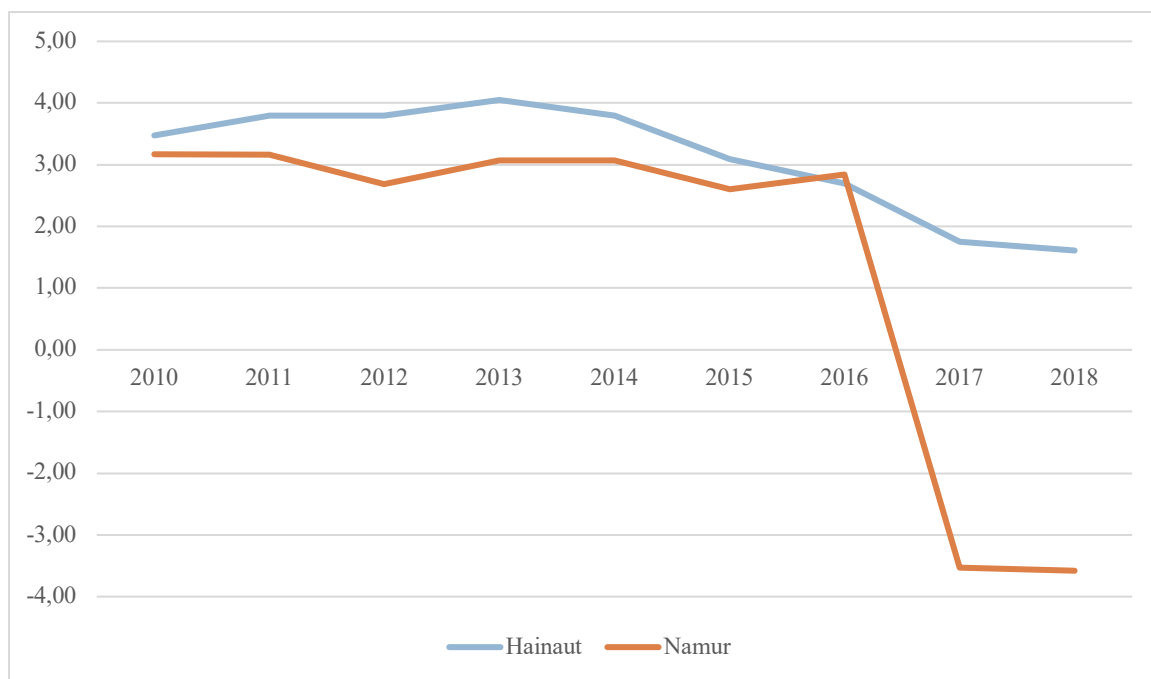


GRAPHIQUE 19: DEGRE D'ENDETTEMENT A LONG TERME ET D'AUTOFINANCEMENT - NAMUR

LA COUVERTURE DES CAPITAUX DE TIERS PAR LE CASH FLOW

*Couverture des capitaux de tiers par le cash flow = (cash flow des capitaux propres après impôts / capitaux de tiers) * 100 (Ooghe et al., 2018).*

Avec ce ratio, nous nous intéressons au risque financier d'une société et plus particulièrement au risque de non remboursement de ses dettes (Ooghe et al., 2018). Ce ratio nous montre ainsi la part des dettes couverte par le cash flow (Guerra, 2004). Une valeur élevée de ce ratio signifie que la société pourrait endurer un endettement plus important ou pourrait faire plus facilement face à une dégradation de son cash flow (Ooghe et al., 2018).



GRAPHIQUE 20: COUVERTURE DES CAPITAUX DE TIERS PAR LE CASH FLOW - HAINAUT & NAMUR

Pour le Hainaut, nous remarquons qu'entre 2010 et 2013, la couverture des capitaux de tiers par le cash flow passe en moyenne de 3,48% à 4,05%. À partir de 2013, ce ratio connaît une baisse importante pour atteindre une valeur moyenne de 1,61% en 2018.

À Namur, ce ratio est relativement stable de 2010 à 2016 oscillant en moyenne entre 2,60% et 3,17%. En revanche, en 2017 et 2018, ce ratio est négatif (respectivement -3,53% et -3,58% en moyenne). Cela signifie que le numérateur et donc le cash flow des capitaux propres après impôts est négatif en moyenne pour ces années. Celui-ci peut notamment être influencé par une perte au cours de l'exercice. Nous remarquons dans les résultats obtenus que cet événement est largement influencé par la SLSP la Cité des Couteliers qui connaît une forte diminution de ce ratio.

4.2.3. RATIOS DE RENTABILITE

Dans cette partie, nous étudierons deux ratios.

L'EBIT (EARNINGS BEFORE INTEREST AND TAXES)

Selon Guerra (2004), cet indicateur se rapproche du résultat d'exploitation. En effet, il équivaut à la différence entre les produits d'exploitation et les ressources d'exploitation. Il s'agit donc d'un résultat calculé avant l'intégration des éléments financiers et l'impôt (Guerra, 2004).

Étant donné que l'EBIT se rapproche fortement du résultat d'exploitation et que celui-ci est présent sur les graphiques 13 et 14 respectivement pour le Hainaut et pour Namur, nous n'avons pas reproduit sa courbe sur le graphique ci-après.

L'EBITDA (EARNINGS BEFORE INTEREST, TAXES DEPRECIATIONS AND AMORTIZATIONS)

Cet indicateur équivaut donc à l'EBIT avant la prise en compte des réductions de valeur, des provisions et des amortissements et joue le rôle d'indicateur de rentabilité économique (Guerra, 2004).

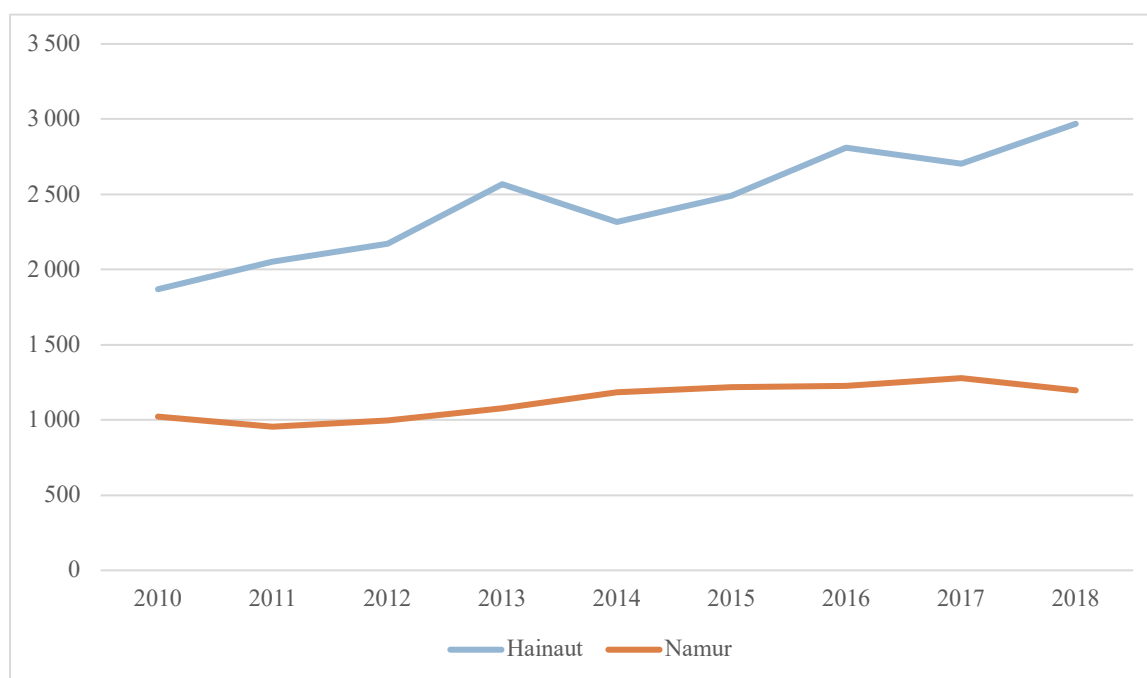
HAINAUT

En Hainaut (Graphique 21), nous constatons une certaine rentabilité au cours de la période étudiée avec un premier pic en 2013 où la valeur moyenne de l'EBITDA est de 2.566 kEUR. Nous remarquons dans les résultats obtenus que la fusion de la SLSP la Sambrienne a également impacté cet indicateur en 2013. Celui-ci diminue l'année suivante avant d'augmenter à nouveau et d'atteindre un deuxième pic en 2016 où sa valeur moyenne arrive à 2.811 kEUR. S'en suit à nouveau une baisse en 2017 puis une augmentation pour atteindre en moyenne 2.969 kEUR en 2018.

NAMUR

Pour la province de Namur (Graphique 21), l'EBITDA suit une augmentation stable de 2011 à 2017 passant respectivement de 955 kEUR à 1.278 kEUR en moyenne, soit une augmentation de 34%. En 2018, l'EBITDA subit une légère diminution et atteint une valeur moyenne de 1.197 kEUR.

Sur la période analysée (2010 – 2018), l'EBITDA augmente en moyenne de 59% en Hainaut et de 17% à Namur.



GRAPHIQUE 21: EBITDA - HAINAUT & NAMUR

4.2.4. ANALYSE DES RESULTATS

Au niveau des liquidités sur la période étudiée, nous constatons une trésorerie nette positive pour les deux provinces mais plus importante en Hainaut. Nous constatons également une baisse commune du fonds de roulement net et du besoin en fonds de roulement net en 2014. Cette année-là, la province de Namur a connu un besoin en fonds de roulement net négatif tandis que celui du Hainaut est resté négatif tout le long de la période étudiée. Nous noterons aussi pour ces deux provinces l'augmentation de ces deux indicateurs à partir de 2014 et jusque 2016 laissant supposer une augmentation des capitaux permanents et donc des subventions et de l'investissement. Nous remarquons en outre une amélioration de la trésorerie nette en 2018.

Pour le Hainaut, nous remarquons également qu'il a fallu attendre 2016 pour présenter un fonds de roulement net positif et ainsi disposer d'un surplus de capitaux permanents. En outre, cette province n'a pas eu besoin de combler de déficit étant donné que le besoin en fonds de roulement net est resté négatif de 2010 à 2018. Elle n'a donc pas connu de problèmes de liquidité sur la période étudiée. Contrairement au Hainaut, la province de Namur a connu un besoin en fonds de roulement positif au cours des années étudiées mais cela n'a pas eu de réelle influence sur ses liquidités étant donné qu'elle dégagait un fonds de roulement net suffisant.

Au niveau de la solvabilité, nous constatons un degré d'endettement à long terme élevé pour les deux provinces même s'il a tendance à diminuer sur la période étudiée. En effet, il diminue de 9,55 points de pourcentage en Hainaut contre 7,53 points de pourcentage à Namur. Ce degré d'endettement à long terme élevé est cohérent avec la structure du passif analysée plus tôt dans ce travail qui indiquait une part importante des dettes dans les capitaux propres de ce type de sociétés. Le degré d'autofinancement est plus important en Hainaut. Il nous permet aussi de déduire que les SLSP des deux provinces dégagent une rentabilité très faible au cours des années étant donné la part minime de leurs réserves et résultat reporté dans le total du passif. Concernant la couverture des capitaux de tiers par le cash flow, son niveau extrêmement faible pour les deux provinces nous montre que le cash flow dégagé par les SLSP n'est pas suffisant pour couvrir l'ensemble des dettes. Dans le secteur du logement social, les dettes représentent majoritairement des prêts levés par la SWL pour les SLSP qui sont en partie subventionnés. Si les SLSP ne savent pas financer la partie non subventionnée, des prêts complémentaires sont disponibles. En outre, les emprunts sont garantis par la Région wallonne (De Ghellinck et al.,

2013). Ce ratio nous indique donc que les SLSP ne survivraient pas ou du moins ne sauraient pas investir sans l'intermédiaire financier qu'est la SWL à travers les prêts et les subventions.

Au niveau de la rentabilité, l'EBITDA nous indique que les SLSP des deux provinces sont rentables sur la période étudiée. En moyenne, leur résultat d'exploitation est positif et leur permet donc d'assurer une certaine rentabilité. Nous noterons une amélioration plus importante et plus soutenue de la rentabilité pour la province de Hainaut.

CONCLUSION GENERALE

Vu la situation actuelle du secteur du logement social en Wallonie, nous avons décidé d'évaluer l'impact de ce contexte sur les Sociétés de Logement de Service Public en Wallonie et donc de déterminer si celui-ci influe sur leur santé financière. En effet, le logement social représente un axe essentiel du logement en Région wallonne ; il est nécessaire de faire en sorte qu'il puisse continuer ses activités correctement pour les personnes qui font ou qui feront appel à lui.

Pour mieux comprendre ce secteur et réaliser notre analyse, nous avons abordé le logement social en Belgique et la notion d'analyse financière dans la revue de littérature.

Par la suite, nous avons présenté notre démarche et notre méthodologie. Nous avons ainsi décidé d'évaluer l'impact du contexte du secteur du logement social en Wallonie sur deux provinces différentes en les comparant dans le but d'observer des différences potentielles. Il s'agit de la province du Hainaut et de la province de Namur.

Ensuite, nous avons pratiqué deux analyses différentes : l'une, horizontale et verticale pour évaluer la structure du bilan et du compte de résultats des SLSP étudiées et l'autre, par les ratios afin de constater leurs liquidités, leur rentabilité et leur solvabilité.

À la suite de ces deux analyses, nous n'avons pas relevé de différences majeures entre les deux provinces analysées mise à part le résultat des années antérieures. En effet, nous constatons des pertes cumulées, certes en diminution, plus importantes en Hainaut qu'à Namur où un bénéfice à reporter est apparu en 2016. Nous pouvons aussi mettre en avant une meilleure rentabilité et une meilleure trésorerie nette pour le Hainaut.

En outre, nous avons observé que l'année 2014 nous est souvent apparue en tant qu'année charnière. En effet, il s'agit du début d'une augmentation de la part des actifs immobilisés dans la structure de l'actif et d'une augmentation de la part des capitaux propres dans la structure du passif. Cela se traduit par une augmentation constante des immobilisations corporelles et des subsides en capital. Nous avons donc constaté des investissements de la part des SLSP de la province du Hainaut et de Namur qui peuvent être reliés aux différents programmes d'investissements spécifiques comme le PEI qui a donné la dynamique au début des années 2000, ses subventions complémentaires au fil des ans et surtout le PIVERT axé sur la rénovation

énergétique des logements dont le lancement (2012) a eu lieu au cours de la période que nous avons analysée dans ce travail.

Nous avons aussi pu constater la trésorerie positive des SLSP des deux provinces qui s'explique par une certaine facilité à dégager des liquidités suffisantes pour couvrir les besoins d'exploitation liés à leur activité. En outre, nous avons pu remarquer la dépendance des SLSP vis-à-vis de la SWL. En effet, celle-ci assure leur pérennité en s'occupant notamment de recevoir les subventions à leur transmettre et de contracter des emprunts à leur bénéfice avec la garantie de la Région wallonne ; leur activité en elle-même ne suffit pas à couvrir leurs dettes.

Nous avons également pu constater la rentabilité des SLSP des deux provinces au cours de la période étudiée. En effet, en moyenne, leur résultat d'exploitation est positif. Cependant, nous avons constaté que certaines années, avec l'investissement, les charges financières pèsent énormément sur le résultat des SLSP entraînant un résultat net plus faible voire négatif selon les années. Cela n'aide pas à améliorer le résultat à affecter d'année en année. En effet, même si nous avons constaté des améliorations à Namur avec l'apparition en 2016 d'un bénéfice à reporter, les SLSP traînent continuellement des pertes reportées notamment en Hainaut où la situation semble plus sérieuse malgré la diminution de cette perte reportée depuis 2015 résultant des investissements réalisés.

Au final, ce travail fera ressortir l'importance des différents programmes d'investissements lancés ces dernières années dans le secteur du logement social en Wallonie pour répondre à la demande grandissante de logements. Cependant, malgré cet effort fourni, nous remarquerons que même avec un résultat d'exploitation positif au fil des ans, celui-ci ne permet pas de combler suffisamment les pertes accumulées les années précédentes par les Sociétés de Logement de Service Public en Wallonie, notamment pour la province du Hainaut.

En outre, nous pouvons présenter certaines limites qui se sont présentées au cours de ce travail. Une première est liée au fait que les résultats obtenus pour ce travail sont relatifs à une province en général ; nous ne nous sommes pas concentrés sur des SLSP spécifiques. Ainsi, en plus d'avoir des SLSP de toute taille et donc ayant des activités différentes, nous avons utilisé des moyennes qui parfois ont été influencées par des cas isolés. Par exemple, pour la province du Hainaut, nous avons pu constater à plusieurs reprises les conséquences de la fusion de la Sambrienne en 2013 et pour la province de Namur, nous avons pu remarquer certains événements spécifiques qui se sont fait ressentir dans les résultats obtenus mais qui n'ont pas porté à conséquence dans notre analyse dans sa globalité. Une deuxième limite est liée à la

difficulté d'appliquer certains ratios ou de les interpréter étant donné les caractéristiques de ce type de sociétés que sont les SLSP. Ceci d'autant plus que certains comptes annuels de SLSP sont présentés au format abrégé et font apparaître par moment un manque d'informations.

Finalement, pour conclure ce mémoire, nous pouvons avancer certaines pistes de réflexion afin de porter plus loin notre analyse. Ainsi, nous pourrions réaliser une comparaison avec d'autres provinces wallonnes afin de constater s'il existe des différences plus importantes entre elles que celles observées au cours de notre analyse. Autrement, nous pourrions aussi concentrer notre étude sur une seule SLSP et ainsi en déduire si elle est particulièrement affectée par le contexte actuel du secteur du logement social en Wallonie. Enfin, nous pourrions réaliser à nouveau notre étude dans les années à venir pour vérifier si les tendances dégagées lors de ce travail se confirment dans le futur.

BIBLIOGRAPHIE

- BDO. (2016). *Fin de 40 ans de stabilité au niveau du droit comptable en Belgique*. Retrieved from <https://www.bdo.be/fr-be/actualites/2016/fin-de-40-ans-de-stabilite-au-niveau-du-droit-comp>
- Bel-First. (n.d.). *Présentation*. Retrieved from <https://www.bvdinfo.com/fr-fr/nos-produits/donnees/national/bel-first>
- Cohen, E. (n.d.). *Comptabilité – Analyse financière*. Retrieved from <https://www.universalis.fr/encyclopedie/comptabilite-analyse-financiere/>
- Colasse, B. (2012). I. L'objet de la comptabilité. Dans : Bernard Colasse éd., *Les fondements de la comptabilité* (pp. 11-36). Paris: La Découverte.
- Colasse, B. (2015). B comme.... Dans : Bernard Colasse éd., *Dictionnaire de comptabilité: Compter/contenir l'entreprise* (pp. 37-41). Paris: La Découverte.
- Colasse, B. (2015). C comme.... Dans : Bernard Colasse éd., *Dictionnaire de comptabilité: Compter/contenir l'entreprise* (pp. 43-71). Paris: La Découverte.
- De Ghellinck, M.-B., Disneur, L., Herz, J.-F. & Lejoly, S. (2013). *Recherche-action sur les incitants au financement permettant la création de logements sociaux*. Retrieved from http://www.saw-b.be/spip/IMG/pdf/140203_recherche-action_sur_les_incitants_au_financement_logement_social-rw-oct2013-2.pdf

- Deisting, F. & Lahille J.-P. (2017). *Aide-mémoire. Analyse financière* (5^e éd.). Malakoff, France : Dunod.
- Delwiche, M. (2011). *Les équations impossibles du logement social*. Retrieved from <https://www.levif.be/actualite/belgique/les-equations-impossibles-du-logement-social/article-normal-157097.html>
- Dendaauw, C., Dupont, T., Etienne, S., Ghysels, R., Longerstaey, P., Michel, P.-A., (...), & Vincke, J. P. (2016). *Le nouveau droit comptable belge. Les surprises de la transposition de la Directive 2013/34/UE*. Waterloo, Belgique : Wolters Kluwer.
- Droits Quotidiens. (2018). *Revenus de remplacement*. Retrieved from <https://www.droitsquotidiens.be/fr/lexique/revenus-de-remplacement>
- Eggerickx, T. (2001). La mortalité dans le bassin industriel de Charleroi aux 19^{ème} et 20^{ème} siècles : un handicap socio-démographique récurrent. In: ESPACE, POPULATIONS, SOCIETES, 2001-3. Les populations des bassins d'industries lourdes. pp. 351-368. <https://doi.org/10.3406/espos.2001.2003>
- Europa. (2019). *Cour de justice de l'Union européenne (CJUE)*. Retrieved from https://europa.eu/european-union/about-eu/institutions-bodies/court-justice_fr#en-bref
- Fonds du Logement de Wallonie. (2016). *Bilan 2016*. Retrieved from https://www.flw.be/wp-content/uploads/PLAQUETTE_FLW_2016.pdf
- Ghekière, L. (2008). Le développement du logement social dans l'Union européenne. *Recherches et Prévisions*, 94, 21-34. <https://doi.org/10.3406/caf.2008.2406>

- Guerra, F. (2003). *Comptabilité managériale–Le système d'information comptable* (vol. 3). Bruxelles, Belgique : De Boeck.
- Guerra, F. (2004). *Comptabilité managériale - L'utilisation du système d'information comptable* (vol. 4). Bruxelles, Belgique : De Boeck.
- Hérion, P. (2006). Aperçu du droit au logement à travers le droit international et européen. *Pensée plurielle*, 12(2), 21-33. <https://doi.org/10.3917/pp.012.33>
- La Sambrienne. (2013). *Rapport de gestion*. Retrieved from <https://www.lasambrienne.be/wp-content/uploads/2018/08/rapport-de-gestion-2013.pdf>
- Le Foyer Jambois et ses extensions. (2019). *Comptes annuels relatifs à l'exercice 2018*. Retrieved from BNB <https://cri.nbb.be/bc9/web/catalog?execution=e1s2#>
- Maslow, A. H. (1943). A Theory of Human Motivation. *Psychological Review*, 50, 370-396.
- Masuy, A. (2019). *Part des ménages vivant dans un logement public SLSP*. Retrieved from WalStat https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=A&indicateur_id=244200&ordre=0&periode=01/01/2018&niveau_agre=P&sel_niveau_catalogue=T
- Masuy, A. (2019). *Nombre de candidatures*. Retrieved from WalStat <https://walstat.iweps.be/walstat->

[catalogue.php?niveau_agre=P&theme_id=6&indicateur_id=244202&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0](https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=P&theme_id=6&indicateur_id=244202&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0)

- Masuy, A. (2019). *Part de logements inoccupés*. Retrieved from WalStat https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=P&indicateur_id=244201&ordre=0&periode=01/01/2017%20&niveau_agre=P&sel_niveau_catalogue=T
- Masuy, A. (2019). *Nombre de logements non loués*. Retrieved from WalStat https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=P&theme_id=6&indicateur_id=244201&sel_niveau_catalogue=T&ordre=2
- Mias, L. (2001). *Maslow, Henderson, Soins*. Retrieved from <http://papidoc.chiccm.fr/573MaslowBesoins.html>
- Notre Maison. (n.d.). *Bienvenue à Notre Maison*. Retrieved from <https://www.notremaison.be/>
- Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat. (2014). *Le logement : un droit qui fête ses 20 ans aujourd'hui en Belgique ! Et pourtant... ce droit n'est pas une réalité pour tous*. Retrieved from <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1554>
- Service Public Fédéral Belge. (2019). *Logement social*. Retrieved from https://www.belgium.be/fr/logement/logement_social

- Service Public Fédéral Belge. (2019). *Les compétences des régions*. Retrieved from https://www.belgium.be/fr/la_belgique/pouvoirs_publics/regions/competences
- Service Public Fédéral Belge. (2019). *Logement social : inscription et attribution*. Retrieved from https://www.belgium.be/fr/logement/logement_social/inscription_et_attribution
- Service Public Fédéral Belge. (2019). *Prêt social*. Retrieved from https://www.belgium.be/fr/logement/logement_social/pret_social
- Société Wallonne du Logement. (n.d.). *La Société Wallonne du Logement*. Retrieved from <https://www.swl.be/index.php>
- Société Wallonne du Logement. (n.d.). *Nos priorités*. Retrieved from <https://www.swl.be/index.php/vie-privee/21-menu-sw1/93-nos-priorites>
- Société Wallonne du Logement. (2009). *Le logement social en mouvement*. Retrieved from http://www.logissocialdeliege.be/wp-content/uploads/2011/05/25_ans_sw1.pdf
- Société Wallonne du Logement. (2010). *Vade-mecum comptable – classe 2*. Retrieved from <https://www.swl.be/index.php/le-vade-mecum-comptable>
- Société Wallonne du Logement. (2013). *Le Programme exceptionnel d'investissements : Un nouvel élan pour la rénovation de l'habitat public wallon*. Retrieved from <https://www.swl.be/images/brochure-pei-web.pdf>

- Société Wallonne du Logement. (n.d.). *La location d'un logement public en Wallonie*. Retrieved from <https://www.swl.be/index.php/accueil-particulier/louer>
- Société Wallonne du Logement. (2018). *Chiffres clés 2018*. Retrieved from <https://www.swl.be/images/chiffres-cles-vw.pdf>
- Société Wallonne du Logement. (2019). *Mémoire 2019-2024 de la Société Wallonne du Logement*. Retrieved from <https://www.swl.be/images/memorendum/memorandum-web.pdf>
- Statbel. (2019). *Revenus fiscaux. Le revenu moyen des Belges s'élevait à 18.331 euros en 2017*. Retrieved from <https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/revenus-fiscaux>
- Syndicat des Employés, Techniciens et Cadres. (2008). Liège 1886 : Aux Origines. *Les Cahiers Rouges, I(1), 1- 4*. Retrieved from http://www.setca-nrb.be/setca/images/_documents/histoire/liege%201886%20a4.pdf
- Union des Villes et Communes de Wallonie. (2019). *Liste des Sociétés de logement*. Retrieved from <https://www.uvcw.be/communes/liste-slsp.htm>
- Union des Villes et Communes de Wallonie. (2014). *Les chiffres-clés du logement public wallon*. Retrieved from https://www.uvcw.be/no_index/actualite/6106-65515781714606102015023455282638397722.pdf
- Vanden Dooren, L. & Vander Stricht, V. (2019). Taux de chômage administratif des 15-64 ans (%). Retrieved from WalStat <https://walstat.iweps.be/walstat->

catalogue.php?niveau_agre=P&theme_id=4&indicateur_id=235300&sel_niveau_catalogue=T&ordre=6

- Wallonie. (n.d.). *Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW)*. Retrieved from <https://www.wallonie.be/fr/acteurs-et-institutions/wallonie/autres-acteurs-publics-de-la-region-wallonne/fonds-du-logement-des-familles-nombreuses-de-wallonie-flw>
- Wallonie. (n.d.). *Société wallonne du crédit social (SWCS)*. Retrieved from <https://www.wallonie.be/fr/acteurs-et-institutions/wallonie/autres-acteurs-publics-de-la-region-wallonne/societe-wallonne-du-credit-social-swcs>

Documents comptables

- Société Wallonne du Logement. (2010). *Vade-mecum comptable – allocation de solidarité*. Retrieved from SWL <https://www.swl.be/index.php/le-vade-mecum-comptable>
- Société Wallonne du Logement. (2010). *Vade-mecum comptable – prêts SWL*. Retrieved from SWL <https://www.swl.be/index.php/le-vade-mecum-comptable>
- Société Wallonne du Logement. (2012). *Vade-mecum comptable – subsides*. Retrieved from SWL <https://www.swl.be/index.php/le-vade-mecum-comptable>
- Société Wallonne du Logement. (2010). *Vade-mecum comptable - classe 1*. Retrieved from SWL <https://www.swl.be/index.php/le-vade-mecum-comptable>
- Société Wallonne du Logement. (2010). *Vade-mecum comptable - classe 2*. Retrieved from SWL <https://www.swl.be/index.php/le-vade-mecum-comptable>
- Société Wallonne du Logement. (2010). *Vade-mecum comptable - classe 4*. Retrieved from SWL <https://www.swl.be/index.php/le-vade-mecum-comptable>
- Société Wallonne du Logement. (2010). *Vade-mecum comptable – classe 6*. Retrieved from SWL <https://www.swl.be/index.php/le-vade-mecum-comptable>
- Société Wallonne du Logement. (2013). *Vade-mecum comptable - classe 7*. Retrieved from SWL <https://www.swl.be/index.php/le-vade-mecum-comptable>

Textes législatifs

- Arrêté royal portant exécution du Code des sociétés et des associations. (2019).
- Code des sociétés et des associations. (2019).
- Code wallon de l'habitation durable. (2019).
- Décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère. (2019).
- Loi portant des mesures visant à exécuter le plan pluriannuel pour l'emploi. (1995).

UNIVERSITÉ CATHOLIQUE DE LOUVAIN
Louvain School of Management

Chaussée de Binche 151, 7000 Mons, Belgique | www.uclouvain.be/lsm