

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

2 Octobre 2019

### Rapport au Parlement flamand

#### *Achats de terrains par la société de logement social SA Vitare – supervision et octroi de crédits d'emprunt*

*Durant l'été 2013, la société de logement social Vitare (sociale huisvestingsmaatschappij – SHM) a acheté des terrains pour un montant approximatif de 35 millions d'euros, principalement à sa société mère, la SA Matexi Group (entre-temps devenue la SA Abacas Group). Vitare a financé ces achats au moyen d'emprunts contractés auprès de la Société flamande de logement social (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen – VMSW). En 2018, Vitare a été mise en liquidation. La Cour des comptes a examiné, à la demande du Parlement flamand, si le superviseur en matière de logement social et la VMSW auraient pu prévenir cette liquidation. La Cour est arrivée à la conclusion que les services publics concernés ont manqué de rigueur.*

#### **Agrément, achats de terrains et liquidation**

Début 2009, Vitare s'est adressée au ministre flamand du Logement pour obtenir un agrément en tant que société de logement social. Vitare a assimilé l'absence de décision formelle de fond à un agrément tacite. Celui-ci a été confirmé par une décision de justice rendue en 2012, qui a par ailleurs condamné les autorités flamandes et la VMSW au paiement d'une astreinte. Il en a découlé une transaction le 27 mars 2013, qui a libéré Vitare du lien local imposé. Vitare a renoncé à être indemnisée et a ainsi pu déployer des initiatives de logement sur l'ensemble du territoire de la Région flamande, alors que les autorités flamandes entendaient organiser surtout localement le secteur du logement social.

Durant l'été 2013, Vitare a fait l'acquisition de terrains pour 35,3 millions d'euros, lesquels étaient principalement situés dans des zones d'extension d'habitat, afin de réaliser ses projets d'envergure. Vitare a financé ces achats par des emprunts contractés auprès de la VMSW. Il s'est toutefois avéré que Vitare ne pouvait réaliser aucun projet de logement à court terme sur une partie importante des terrains acquis, faute de disposer des permis nécessaires. Fin 2013, Vitare s'enlisait déjà dans les problèmes financiers et, mi-2018, elle a été mise en liquidation. La VMSW a par conséquent dû comptabiliser une réduction de valeur de 22,9 millions d'euros fin 2018.

#### **Superviseur**

Le superviseur en matière de logement social doit vérifier entre autres si les SHM exécutent dûment leurs missions décrétales. Début juin 2013, la ministre a informé formellement le superviseur de l'agrément reçu par la nouvelle SHM. En élaborant le profil de risques de Vitare, le superviseur n'a pas suffisamment tenu compte du fait que les plans de cette dernière nécessitaient l'achat de nombreux terrains, alors qu'elle disposait de peu de revenus et de capital. L'évaluation des risques n'a pas suffisamment retenu non plus qu'il s'agissait d'une nouvelle société qu'il convenait de surveiller de près au début. En outre, le superviseur n'a pas veillé à ce que Vitare transmette ses décisions administratives dès la réception de son agrément.

Le superviseur était à même d'annuler une partie des achats de terrains effectués par Vitare. Certes, ces achats s'intégraient dans l'objet statutaire de la SHM, mais ils occasionnaient par ailleurs un déséquilibre financier à long terme du fait de leur ampleur et de l'opération réalisée en un seul mouvement. Ils étaient dès lors incompatibles avec le bon fonctionnement d'une SHM. Le superviseur n'a cependant pas fait usage de sa compétence d'annulation.

### **VMSW**

Vitare, qui ne disposait pas d'un patrimoine propre à ses débuts, a dû recourir à des emprunts auprès de la VMSW pour financer ses missions. Elle a ainsi procédé comme toutes les autres SHM agréées. La VMSW a le pouvoir de refuser des demandes de prêt si le prêt en question est de nature à compromettre l'équilibre financier ou la réalisation de l'offre de logements sociaux. Dans le cas de Vitare, la VMSW a manqué de discernement, notamment en raison de son incertitude quant aux implications de la transaction prononcée dans le cadre de l'agrément de la SHM. Cette transaction n'impliquait nullement l'obligation de financer ni plus ni moins la totalité des achats de Vitare. La VMSW n'a pas vérifié si la multitude d'acquisitions réalisées par Vitare était financièrement gérable à court terme pour une SHM émergente. Supposant que la SHM autonome avait déjà soigneusement vérifié auprès des autorités locales que les terrains se prêtaient à la construction de logements sociaux, la VMSW a omis de s'en assurer elle-même.

### **Conclusions**

La Cour des comptes a conclu que le cadre réglementaire offrait suffisamment de possibilités aux services publics flamands concernés de limiter le nombre de terrains achetés en 2013 par Vitare au moyen de fonds de la VMSW, mais que ces services n'ont pas fait usage de ces possibilités avec suffisamment de rigueur, ce qui a donné lieu à la comptabilisation par la VMSW d'une réduction de valeur de 22,9 millions d'euros au 31 décembre 2018.

### **Réaction de la ministre**

La ministre flamande chargée du Logement a répondu le 24 juillet 2019 qu'elle adhérait en grande partie aux conclusions du rapport. La VMSW et le superviseur ont récemment pris de nouvelles mesures qui rencontrent certaines recommandations de la Cour. Ces mesures s'efforcent de trouver un équilibre entre, d'une part, le respect de l'autonomie des SHM et du principe de subsidiarité et, d'autre part, les intérêts financiers de la VMSW et des autorités flamandes.

---

### **Information pour la presse**

La Cour des comptes contrôle les finances publiques fédérales, communautaires, régionales et provinciales. Elle contribue à améliorer la gestion publique en transmettant aux assemblées parlementaires, aux gestionnaires et aux services contrôlés des informations utiles et fiables, résultant d'un examen contradictoire. Organe collatéral du Parlement, la Cour travaille de façon indépendante des pouvoirs qu'elle contrôle.

Le rapport relatif à l'achat de terrains par la société de logement social SA Vitare – supervision et octroi de crédits d'emprunt (*Grondaankopen door de sociale huisvestingsmaatschappij nv Vitare – Toezicht en kredietverlening*) a été transmis en néerlandais au Parlement flamand. Il

est disponible, ainsi que le présent communiqué de presse, sur le site web de la Cour des comptes ([www.courdescomptes.be](http://www.courdescomptes.be)).