# PLAN DE RÉNOVATION DU LOGEMENT PUBLIC WALLON : UN PREMIER PAS AMBITIEUX ET NÉCESSAIRE POUR LE LOGEMENT PUBLIC

**Tom DE SCHUTTER,**
Directeur

**Pierre-Louis GILLET,**
Conseiller

Le Gouvernement wallon a adopté, en première lecture, le jeudi 18 juin 2020, son plan de rénovation du logement public. Selon les termes de ce plan, le Gouvernement wallon projette d'investir 1,2 milliard d'euros en quatre ans en vue d'assurer la salubrité, la sécurité et la performance énergétique de 25.000 logements appartenant aux sociétés de logement de service public.

Le Gouvernement wallon projette de financer ce plan à raison d'une subvention régionale de 883 millions d'euros provenant de la Région wallonne, soit 75 % du montant escompté. Le quart restant serait à charge des sociétés de logement de service public, sur la base d'un prêt à taux zéro contracté par la Région qui assumerait la charge d'intérêt.

Outre des objectifs en matière de salubrité et de sécurité, sociaux et d'optimisation du processus immobilier, l'objectif principal du plan est d'amener les 25.000 logements publics appartenant aux SLSP au minimum au label B intermédiaire, en termes de performance énergétique des bâtiments, d'ici à 2030. Cela signifie que les logements doivent prioritairement présenter de faibles besoins en chaleur, de bonnes performances dans les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire et un système de ventilation complet.

Le plan de rénovation du logement public décidé par le Gouvernement wallon constitue un acte majeur pour la relance économique wallonne, pour l'amélioration des conditions de vie des bénéficiaires d'un logement social, pour la transition énergétique wallonne au regard de l'amélioration de la performance énergétique des logements concernés, ainsi que pour les sociétés de logement de service public, la reprise des investissements dans le secteur du logement public.

Ce plan dont les retombées seront importantes répond à une demande récurrente de l'Union des Villes et Communes de Wallonie et doit être salué. La note du Gouvernement reconnaît d'ailleurs que les sociétés de logement de service public devraient investir près de 200 millions d'euros annuellement pour entretenir leur patrimoine, ce qu'elles n'ont pas la capacité de faire au vu de la faiblesse des recettes locatives et les subsides wallons. Ce plan vient donc permettre la remise à niveau d'une partie des logements publics eu égard à la faiblesse des investissements antérieurs. Il convient donc de s'assurer que cet effort conséquent du Gouvernement wallon pourra toutefois, être poursuivi : 55.000 logements doivent, in fine, être profondément rénovés et des investissements annuels récurrents doivent également être envisagés à l'échelle du secteur. L'Union des Villes et Communes de Wallonie invite donc le Gouvernement wallon à planifier d'ores et déjà la reconduction d'un plan d'au moins égale ampleur pour remettre à niveau le parc de logements publics et à assurer le niveau minimal d'investissement nécessaire au maintien du parc de logement de service public en état, dans le temps, à savoir 200.000.000 €/an, sous forme d'un droit de tirage.

Par ailleurs, l'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à attirer l'attention du Gouvernement sur la nécessité d'assurer, dans le cadre du cofinancement du plan de rénovation par les SLSP, la stabilité financière des sociétés. Une attention particulière doit donc être portée aux capacités de remboursement des SLSP des emprunts contractés, certes à taux zéro. À cet égard, la réforme des loyers, la

construction massive de logements publics avec un taux de subventionnement majoré ou la diversification des activités des SLSP doivent pouvoir rapidement être envisagées.

L'ambition régionale d'investissement dans le logement public, la reconnaissance de la capacité du secteur à piloter des opérations de rénovation de grande ampleur et l'attention portée par le Gouvernement à la simplification administrative et au développement d'outils pour faciliter la mise en œuvre du plan sont, en outre, à souligner positivement. La mise en place d'un réel droit de tirage pour les SLSP dans le cadre de ce plan constitue, à cet égard, une réelle avancée pour les sociétés de logement de service public et doit constituer une base pour les plans à venir.

Le présent article reprend, pour l'essentiel, l'avis du Conseil d'administration de l'Union des Villes et Communes de Wallonie du 7 juillet 2020.

### La concrétisation de la stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment

Le plan de rénovation du logement public wallon fait d'abord suite à la Déclaration de Politique Régionale 2019-2024 qui prévoit, parmi les mesures en faveur du logement public, l'adoption d'un plan de rénovation des 55.000 logements publics non encore rénovés d'ici 2030, reposant sur des mécanismes administratifs et budgétaires optimisés, permettant une réalisation rapide des travaux.

Ce plan se veut ensuite être la concrétisation, pour le logement public, de la stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, qui vise à améliorer le confort et la santé des habitants, à réduire les impacts environnementaux liés à l'occupation du parc de bâtiments et son infrastructure et à diminuer la dépendance énergétique de la Région. Il s'agit d'améliorer la performance des logements de sorte qu'ils tendent en 2050, en moyenne pour l'ensemble du parc, vers le label PEB A. Pour ce faire, la priorité établie par la stratégie de rénovation à long terme est de rénover les logements publics et privés les moins performants (labels G et F).

Enfin, ce plan fait écho au Plan de Transition, au Pacte vert pour l'Europe, engageant l'État belge en matière de défis climatiques et environnementaux et à l'Appel de Lyon, qui cherche à faire valoir le droit à un logement décent pour tous.

### La reconnaissance des sociétés de logement de service public comme acteur-clé du droit à un logement décent

Le plan de rénovation du logement public wallon a pour but la rénovation de 25.000 logements appartenant aux sociétés de logement de service public. Il s'agit d'une marque de reconnaissance du rôle des sociétés, acteur-clé du droit à un logement décent.

Rappelons qu'avec un parc de plus de 100.000 logements d'utilité publique, les sociétés de logement de service public mettent à disposition un logement à 6 % de la population wallonne. Les SLSP jouent en outre un rôle redistributif de premier plan par la nature profondément sociale de leurs missions.

Citons notamment que 78 % des chefs de ménages locataires bénéficient de revenus de remplacement et que le revenu moyen imposable des ménages-locataires atteint seulement 17.632 euros (soit 7.942 euros/personne),

alors qu'il atteint 29.677 euros en moyenne pour l'ensemble de la Wallonie. Enfin, soulignons que plus de la moitié des locataires sont des femmes célibataires avec ou sans enfant.

Les SLSP jouent en outre un rôle important d'un point de vue environnemental, urbanistique et de qualité de vie. La rénovation de logements, selon les normes énergétiques les plus avancées, la participation des sociétés à la construction, à la requalification, à la rénovation et à la réhabilitation de quartiers, d'immeubles et d'infrastructures sportives et d'animation de quartier sont légions.

Si la vocation sociale est au cœur des missions des SLSP, elles ont également un rôle indéniable sur le plan économique. Outre les emplois directs au sein de leurs structures, les investissements consentis dans le secteur du logement public ont un impact positif certain sur l'économie wallonne, tant en termes de construction et de rénovation que d'entretien. Aussi, selon une étude de la V.U.B., 100 millions d'euros investis dans la construction génèrent à court terme :

- ✔ 87,64 millions d'euros de valeur ajoutée ;
- ✔ 1.200 équivalents temps plein ;
- ✔ 19,4 millions d'euros d'investissement supplémentaire ;
- ✔ 18,34 millions d'euros de rentrées publiques[1].

De plus, dans une étude sur le logement inadéquat en Europe (salubrité, surpeuplement de logements…), Eurofound conclut que « *si toutes les améliorations nécessaires étaient apportées simultanément, le coût pour les économies et les sociétés de l'UE serait remboursé dans les 18 mois grâce aux économies prévues, telles que des frais de soins de santé plus faibles et de meilleurs résultats sociaux. En d'autres termes, pour trois euros investis, deux seraient amortis en un an* »[2].

Soutenir le logement public, c'est donc avoir un impact durable et positif sur l'économie, essentiellement locale, et sur l'emploi. C'est aussi contribuer à soutenir le développement de nouveaux produits et filières pour rencontrer les exigences de performance énergétique notamment. L'Union des Villes et Communes de Wallonie relève avec une grande satisfaction que le plan de rénovation fait des sociétés de logement de service public les acteurs premiers des projets à mener, grâce à leur connaissance du parc locatif et des moyens mis à leur disposition.

### Un désinvestissement préoccupant

Le secteur du logement public souffre d'un désinvestissement régional depuis de nombreuses années. Au travers de son mémorandum, par courrier au Ministre et dans son son avis rendu sur le plan *Get up Wallonia !*, l'Union des Villes et Communes de Wallonie tirait la sonnette d'alarme concernant la situation financière des sociétés de logement de service public.

En effet, si les besoins sont importants, les SLSP sont confrontées à un équilibre financier très précaire et à l'absence de capitaux suffisants pour assurer la maintenance et l'extension du parc de logement public. Le modèle actuel de financement des SLSP repose principalement sur des recettes locatives, dont les montants sont plafonnés par l'autorité régionale, ainsi que sur des subsides à l'investissement, dont la part de cofinancement régional s'avère trop faible. Ce modèle ne permet pas la constitution d'un fonds de réserve destiné à l'entretien courant et à la rénovation future du parc de logement. De plus, ces dernières années, les subsides à l'investissement ont fait l'objet de plusieurs reports et leur avenir reste incertain, en particulier en ce qui concerne le programme triennal d'ancrage dont le dernier remonte à la période 2014-2016. Outre le report d'investissements, cette situation pousse d'ailleurs certaines sociétés à vendre une partie de leur patrimoine pour tendre à l'équilibre financier et permettre la maintenance minimale de leur parc.

Dans sa note, le Gouvernement wallon constate :

« *Les professionnels de l'immobilier considèrent généralement que les investissements annuels à consentir dans un logement pour le maintenir en état locatif et l'adapter à l'évolution des normes techniques et énergétiques s'élèvent approximativement à 1 % de la valeur de construction à neuf sur une durée de 50 ans.*

*Rapporté à un logement public standard dont le coût moyen de construction actuel avoisine les 155.000 € frais compris hors abords et terrain, l'investissement à assurer s'élève annuellement entre 1.500 € et 2.000 €*[3].

*Rapporté à l'ensemble du secteur du logement public wallon, soit sur quelque 100.000 logements, les besoins en investissements s'élèvent annuellement à approximativement 200.000.000 €.*

*Or, lissé sur les 10 dernières années, il est observé que le montant annuel de la subsidiation régionale s'élève à 50.000.000 €. Parallèlement, la tendance globale des investissements en rénovation révèle une sensible érosion passant de 130.000.000 € en 2010 à 70.000.000 € en 2020, soit un déficit annuel moyen de 100.000.000 € par rapport aux besoins du secteur* ».

[1] Étude de la V.U.B. visant à évaluer la contribution du secteur de la construction sur l'économie locale d'E. Haezendonck, A. Verbeke, M. Dooms et S. De Schepper, et citée dans *Rapport annuel*, ADEB-VBA, 2014, p. 8 et s.

[2] Étude Eurofound, *Le logement inadéquat en Europe : coûts et conséquences*, août 2016, https://www.eurofound.europa.eu/publications/report/2016/quality-of-life-social-policies/inadequate-housing-in-europe-costs-and-consequences.

[3] Relevons que le loyer moyen dans le logement d'utilité publique était, au 1.1.2017, de 264 euros par mois. Ceci représente 3.168 euros de revenus annuels par logement pour une SLSP. L'investissement à assurer est de 1.500 euros à 2.000 euros, rien que pour le maintenir en état locatif et l'adapter à l'évolution des normes techniques et énergétiques.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à souligner la reconnaissance par le Gouvernement wallon du manque de moyens que la Wallonie a accordé aux sociétés de logement de service public en termes de besoins en investissement et en vue de la rénovation de son parc. Face à ce sous-investissement, déjà décrié par l'UVCW, les sociétés ont été dans l'obligation de délaisser certaines de leurs missions, de laisser leur parc se dégrader et de limiter leurs interventions de rénovation aux seules urgences impérieuses. Rappelons en effet que, malgré l'absence de subsides récurrents, les SLSP ont continué à assurer la rénovation de leur parc, dans les proportions que leur autorisaient leurs ressources financières. À cet égard, pour faire face à certaines dépenses de rénovation, certaines sociétés ont été forcées de vendre leur patrimoine, réduisant d'autant les logements disponibles pour les locataires et candidats-locataires ; 1.157 logements ont ainsi été vendus endéans les cinq dernières années.

Si le plan de rénovation vient heureusement permettre de rattraper une partie de ce sous-investissement, il importe de s'assurer que cette situation puisse trouver une réponse structurelle à l'échelle du secteur.

### L'avis de l'Union des Villes et Communes de Wallonie

Avec le plan de rénovation du logement public wallon, le Gouvernement wallon apporte une réponse forte aux nombreux appels de l'Union des Villes et Communes de Wallonie de faire de la politique du logement la politique prioritaire pour les prochaines années en Wallonie. L'Union s'en réjouit grandement et remercie le Gouvernement wallon d'avoir pris la mesure de l'enjeu de l'investissement massif dans le logement public.

Les besoins en termes de rénovation sont conséquents (faible qualité énergétique du parc de logements publics, besoins importants d'investissements en matière de salubrité des logements, retard dans la mise aux normes de certains logements, etc.) et la crise Covid-19 a par ailleurs mis en évidence l'importance d'un logement de qualité et les inégalités sociales importantes de la population wallonne à cet égard.

Pour l'Union des Villes et Communes de Wallonie, en tant que représentante des sociétés de logement de service public, la rénovation du parc de logements publics est un impératif majeur. Après la prolongation, puis la suppression des derniers programmes d'ancrage communal du logement, et le désinvestissement dans la rénovation de logements publics, l'UVCW salue la volonté du Gouvernement wallon de réinvestir massivement en faveur du logement d'utilité publique et la rénovation énergétique des logements.

L'Union souhaite toutefois souligner que les besoins de rénovation resteront, à l'issue du plan de rénovation, conséquents à l'échelle du secteur. Il convient donc de pouvoir planifier, dès aujourd'hui, la mise en œuvre du prochain plan d'investissements, afin de maintenir le rythme d'investissement qui sera atteint dès l'année prochaine au sein des SLSP et d'assurer la remise à niveau du parc de logements publics. L'Union des Villes et Communes de Wallonie enjoint par ailleurs le Gouvernement wallon à assurer, décrétalement, de façon récurrente, et à l'instar du FRIC pour les routes et bâtiments communaux, un droit de tirage suffisant permettant la rénovation continue du parc de logements publics, au regard des besoins en investissements que la Wallonie a, elle-même, identifiés.

### La mise en place d'un droit de tirage

L'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à saluer la mise en place du droit de tirage, lequel permet aux sociétés de logement de service public d'avoir une vision claire et pluriannuelle. Développer une vision à long terme en matière de logement public, tant dans la détermination des objectifs que des moyens pour y parvenir, était une revendication majeure de notre mémorandum. La planification des travaux en deux temps, qui permet de fonder l'approche sur une vision à long terme, nous paraît également intéressante.

Par ailleurs, 25 % du plan de rénovation sera à charge des SLSP et pourra faire l'objet d'un prêt sans intérêt bénéficiant de la garantie régionale. Si l'Union salue l'absence d'intérêt lié à cet emprunt complémentaire, elle s'interroge sur la capacité financière des SLSP à faire face aux annuités d'emprunts complémentaires qui vont être nécessaires pour assumer la part qui leur incombe dans le financement du plan de rénovation. À cet égard, si certaines pistes comme la réforme des loyers, la construction massive de logements publics avec un taux de subventionnement majoré ou la diversification des activités des SLSP doivent pouvoir rapidement être envisagées, il importe que le plan puisse avoir une attention particulière pour les sociétés qui ne seraient pas en mesure d'assurer leur part de cofinancement. Il convient par ailleurs de s'interroger sur le fait que, pour les SLSP qui disposent de fonds propres, ces fonds étaient peut-être destinés à d'autres fins, comme la construction de nouveaux logements ou le montage d'opérations innovantes. Il convient de veiller à ne pas obérer ces opérations en considérant, d'emblée, les fonds propres des sociétés comme disponibles.

Nous notons également qu'aucun mécanisme d'adaptation des subsides aux coûts de rénovation n'est établi ; ceci impliquant que ce sont les SLSP qui devront assumer l'évolution des coûts durant la période de programmation. Or, cette évolution a été observée lors des précédents plans massifs de rénovation. Il conviendrait à cet égard que le pilotage du plan puisse anticiper cet effet et assurer une modération des prix des travaux.

Dans sa note, le Gouvernement revient sur l'ensemble des défis à relever pour le plan de rénovation :

- ✔ une vision pluriannuelle des objectifs à atteindre en matière de rénovation ;
- ✔ une souplesse relative en matière de travaux à entreprendre ;
- ✔ une mise en œuvre des projets dont la conception est suffisamment aboutie ;
- ✔ une gestion efficace des travaux selon l'occupation du logement ;
- ✔ une simplification des démarches administratives et notamment des marchés publics ;
- ✔ et une planification des travaux en cohérence avec la capacité d'assimilation du volume d'activités par les acteurs de la rénovation du logement public.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à souligner ces six nécessités décrites par le Gouvernement wallon qui constituent des éléments majeurs permettant la mise en œuvre adéquate du programme de rénovation par les sociétés de logement de service public.

Le plan de rénovation du logement public s'attaque prioritairement à la rénovation énergétique des bâtiments. Il entend poursuivre la rénovation profonde du parc de logements publics en lien direct avec les objectifs de neutralité carbone de l'ensemble du bâti à l'horizon 2050 et de transition écologique du bâti wallon.

Plusieurs programmes importants d'investissements ont d'ailleurs permis par le passé d'en assurer la rénovation partielle (compléments PEI et PIVERT notamment). Le Plan wallon d'investissement, initié par le Gouvernement sortant, a également pour ambition la rénovation profonde de plusieurs milliers de logements publics actuellement inoccupés ou devant faire l'objet d'une rénovation énergétique.

Toutefois, un nombre important de logements[4], non concernés par ces programmes, nécessitent des rénovations importantes en termes de confort, mais également de salubrité et de sécurité. L'évolution du coût de l'énergie et la lutte contre la précarité énergétique impliquent également la poursuite de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

À cet égard, rappelons en outre que certaines rénovations, réalisées sur fonds propres et en l'absence de perspectives quant à un plan de rénovation globale, vont parfois nécessiter de démonter ou de détruire des éléments de rénovation antérieurement réalisés par les SLSP (démontage de châssis neufs dans le cadre de l'isolation des parois extérieures, par exemple), démontrant la nécessité d'une pérennisation de moyens structurels dévolus à la rénovation des logements publics.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie se félicite du projet du Gouvernement wallon de consacrer prioritairement ces moyens à la rénovation lourde des logements d'utilité publique existants, en vue d'atteindre les objectifs de développement durable fixés dans la stratégie wallonne de rénovation, tout en permettant aux logements rénovés d'atteindre les normes minimales de salubrité, de sécurité et de confort.

### La certification de performance énergétique du bâtiment

Le plan de rénovation du logement public wallon se base sur la certification de performance énergétique du bâtiment. Ce critère présente des désavantages certains.

Tout d'abord, la méthode de calcul de la performance énergétique des bâtiments paraît, en l'état, inadaptée aux logements d'utilité publique au vu notamment de la prise en compte des paramètres de système de chauffe et de chauffe sanitaire. Bien que les SLSP puissent avoir recours à des duplicatas dans certaines hypothèses, elle est ensuite très coûteuse à mettre en place, le prix d'une certification étant d'environ 180 euros pour un appartement et de 225 euros pour une maison deux chambres. Par conséquent, les surcoûts liés à la certification des logements constituent, pour les près de 33.000 logements publics qui ne disposent pas encore de leur certification, un enjeu financier important. Notons en outre, la note attribuée au logement semble parfois dépendre du certificateur. Il n'est pas rare de constater que des logements identiques fassent l'objet d'une note différente.

Par le passé, l'Union des Villes et Communes de Wallonie a proposé de prendre en considération différents paramètres liés à l'équipement énergétique du bien, facilement disponible à l'aide du cadastre des logements, telles la production d'eau chaude sanitaire, la présence de chauffage central, l'alimentation au gaz de ville, la présence d'isolation thermique dans ou sur les enveloppes du bâtiment, la présence de menuiseries extérieures double vitrage, la présence d'isolation des planchers, la présence d'isolation en toiture, la présence de panneaux solaires électriques ou thermiques et la présence de ventilation forcée (type C, C+ ou D). Rappelons que l'article 30 paragraphe 1er alinéa 2 du décret wallon du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments prévoit « *en ce qui concerne le logement social, le Gouvernement est habilité à définir une méthode alternative pour l'établissement des certificats PEB* ».

[4] Le Gouvernement wallon estime que 33.000 logements du parc de logement d'utilité publique présentent un label F ou G.

L'UVCW tient donc à souligner que le niveau de performance énergétique des bâtiments est un critère imparfait pour le patrimoine des sociétés de logement de service public. Il nous semblerait donc souhaitable que le Gouvernement wallon prévoie la possibilité pour les sociétés de logement de service public de déroger aux critères d'identification des logements cibles et au niveau de performance atteint après travaux sur base d'une motivation spécifique.

L'objectif principal du plan est d'amener l'ensemble du parc de logements publics appartenant aux SLSP au minimum au label B intermédiaire d'ici à 2030. Le plan de rénovation se place par ailleurs dans une stratégie plus globale, laquelle ambitionne un niveau moyen du parc de logement atteignant la catégorie A à l'horizon 2050. Le secteur l'annonce : d'une part, il sera impossible de réaliser des améliorations visant le label B sur certains logements, en raison de leurs caractéristiques intrinsèques, et d'autre part, dans la plupart du bâti, l'objectif annoncé ne pourra être réalisé qu'à des coûts prohibitifs nous éloignant du budget annoncé.

En effet, l'atteinte de ce label nécessite une isolation de l'enveloppe complète (châssis performants, murs, sol et toiture), ainsi qu'un système de chauffage et de production ECS performants. L'atteinte des critères minimaux de salubrité et de sécurité impose une révision complète (électricité, gaz, sanitaire, etc.). Les coûts moyens annoncés font référence aux programmes de rénovation antérieurs au plan PIVERT II. Ce plan était moins ambitieux en matière de performance énergétique et les prix ont augmenté. La gestion complexe et le coût des travaux en site inoccupé (énergie, vide locatif, frais internes de gestion, …) sont aussi à relever. Dès lors, nous affirmons que l'ensemble de ces travaux n'est pas réalisable avec un budget moyen de 46.700 € maximum, tous frais compris. Nous craignons fortement que la part des sociétés de logement dans les travaux soit bien plus importante que les 25 % prévus.

La note du Gouvernement wallon offre une faculté de dépassement de ce montant, qui devra être financée soit en fonds propres, soit via un crédit complémentaire selon les capacités financières de la SLSP. Nous redoutons que les sociétés ayant le patrimoine le plus vétuste ne disposent pas de la capacité financière pour investir.

Par ailleurs, si l'ambition du Gouvernement est in fine d'assurer que le parc de logements publics atteigne un niveau A+ en 2035, en assurant, pour les 25.000 logements touchés par le présent plan un niveau intermédiaire B, il convient de pointer les difficultés et impossibilités techniques devant lesquelles vont se retrouver les sociétés de logement de service public : l'isolation des parois ne peut, par exemple, pas s'envisager en deux phases sans devoir procéder à des démontages-remontages coûteux (parement, seuils, etc., en cas d'isolation par l'extérieur ; électricité, chauffage, plafonnage en cas d'isolation par l'intérieur) ; en outre, le passage à un niveau A+ nécessitera, pour certains biens, plus que la pose de système de production d'énergie très performant. Envisager, pour les mêmes logements, une rénovation lourde à quelques années d'intervalle nous semble, outre son caractère potentiellement plus onéreux, plus difficile à faire accepter aux locataires.

*CE PLAN RÉPOND À UNE DEMANDE RÉCURRENTE DE L'UNION DES VILLES ET COMMUNES DE WALLONIE ET DOIT ÊTRE SALUÉ*

L'atteinte d'un niveau moyen de performance énergétique B interpelle en outre en termes d'équité pour les locataires. Ainsi, envisager une rénovation lourde et onéreuse pour une partie de parc de logement de niveau D, permettant d'atteindre un niveau A, ayant pour corollaire d'envisager une rénovation plus légère pour certains logements, permettant d'atteindre un niveau C sur les mêmes types de logement, nous apparaît aussi discutable que d'envisager une rénovation lourde et onéreuse d'une partie du patrimoine permettant de passer d'un niveau G à D en ayant pour corollaire d'améliorer parallèlement des logements de catégorie D en catégorie A pour assurer la moyenne souhaitée.

En conséquence, Il nous semble essentiel de souligner que l'objectif du plan, à savoir l'atteinte effective d'une certification B, dans un premier temps, puis A, dans un second plan, est un objectif louable mais difficilement réalisable. Il serait selon nous plus indiqué de laisser une enveloppe à disposition de chaque SLSP pour entreprendre un programme de rénovation d'immeubles où les interventions réalisées devraient rencontrer des objectifs clairs en matière de performance énergétique, comme le prescrivaient les programmes de rénovation précédents. Ce dispositif permettrait également d'atteindre l'objectif de simplicité administrative. À défaut, le plan devrait permettre une certaine progressivité dans les objectifs à atteindre au niveau énergétique et permettre, en fonction du parc considéré, de déroger aux objectifs énergétiques sous-tendus par le plan.

### Pour plus de simplicité administrative

La pérennité des financements permettra d'anticiper le montage des dossiers, ce qui garantira une mise en œuvre rapide. Toutefois, nous pouvons d'ores et déjà identifier certaines tâches administratives dans le chef des sociétés qui vont à l'encontre de la volonté de simplification du Gouvernement. Pointons, par exemple :

- une note descriptive des aspects techniques des travaux à entreprendre ;
- le passage au Gouvernement wallon pour la réaffectation ;
- une autorisation de la tutelle pour la mise en concurrence et l'attribution de marché public[5] ;
- le contrôle de la Société wallonne du logement de la pertinence économique des opérations, du caractère durable des travaux et des matériaux proposés, des économies d'échelle réalisable et de la bonne exécution des travaux ;
- la réalisation d'un rapport trimestriel ;
- la liquidation des sommes s'effectue à chaque étape de validation par la Société wallonne du logement[6].

Selon l'Union des Villes et Communes de Wallonie, certaines de ces mesures pourraient être levées ou allégées. En outre, nous insistons pour que les documents soient mis à disposition rapidement et soient complets et simples à remplir. Afin d'y veiller, nous demandons que les sociétés de logement de service public soient associées à la confection des documents. Par exemple, la référence au Vademecum bâtiment durable se heurte parfois dans les zones rurales à l'impossibilité de privilégier d'autres énergies que les énergies fossiles.

Par ailleurs, la durée de constitution des lignes programmes, à réaliser dans un délai de 6 mois selon la note, doit faire l'objet de l'analyse et du temps nécessaires afin de cadrer avec les objectifs assignés et d'éviter tout dérapage financier.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie insiste pour une étroite collaboration entre les administrations compétentes (DGO4, Société wallonne du Logement), et ce avec le soutien nécessaire du Cabinet, afin de lever tous les freins administratifs qui pourraient subvenir et de requérir la nécessaire célérité qui s'impose dans le traitement des dossiers (demandes de permis d'urbanisme, avant-projets, etc.). Sur ce point, nous relevons avec satisfaction la grande implication de la Société wallonne du logement, organisme de tutelle, dans le projet.

### Le projet d'une centrale d'achat

L'Union des Villes et Communes de Wallonie salue la volonté du Gouvernement wallon d'instaurer une centrale d'achat pilotée par la Société wallonne du logement, notamment

[5] En matière d'ancrage, l'attribution nécessite pourtant une simple transmission.

[6] Dans le plan prévu par le FRIC, les villes font approuver leur liste de projets en amont, puis les sommes sont liquidées automatiquement avec un contrôle a posteriori.

pour les prestations de service, en vue de réduire les délais de mise en œuvre des investissements et des risques juridiques en matière de passation des marchés publics. À cet égard, notons qu'une centrale globale, allant des marchés d'auteur de projets jusqu'aux marchés de travaux, pourrait utilement s'envisager. Le recours à une centrale d'achat doit rester une possibilité pour chacune des sociétés, lesquelles demeurent, par la connaissance des lieux et l'expérience acquise dans des projets antérieurs, les acteurs les plus avisés en vue d'une gestion qualitative du projet. En outre, certaines sociétés disposent de capacités internes ou structurées leur permettant de réaliser certaines missions. Et si certaines missions liées à l'exécution du plan de rénovation devaient être réalisées en régie (notamment des travaux économiseurs d'énergie), les coûts liés à ces interventions devraient pouvoir être pris en compte dans les décomptes de travaux.

### L'accompagnement social

La note au Gouvernement wallon liste une série de mesure en faveur de l'accompagnement social (maison témoin, location de camion de déménagement, frais de personnel à engager, etc.) et prévoit un budget de 300 euros par logement. Si l'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à souligner cette avancée, l'accompagnement social étant une initiative nécessaire et infiniment positive, nous devons émettre des réserves.

Tout d'abord, il nous semble que l'engagement d'un total de 20 équivalents temps plein pour assurer l'accompagnement social à l'échelle du secteur nécessite un budget de 4 millions d'euros. Il nous paraît essentiel que les SLSP puissent concrétiser l'accompagnement social envisagé sur base des ressources internes dont elles disposent et qu'elles ne doivent pas obligatoirement procéder à un engagement pour réaliser cette mission.

Il nous semble ensuite important de rappeler que les travaux de rénovation vont apporter leurs lots de désagrément et que l'adhésion des locataires ne sera pas nécessairement aisée et pourra engendrer certains surcoûts.

En outre, l'accompagnement social devra permettre aux locataires de logements d'utilité publique de s'approprier les nouveaux équipements installés. Le secteur craint pour la pérennité des installations les plus complexes, telle que celle du système de ventilation double flux. La complexité d'appréhension de certaines techniques par un public fragilisé devra faire l'objet d'un travail complémentaire spécifique.

Enfin, les déménagements nécessaires à la réalisation des travaux doivent être pris en compte dans le plan de rénovation. Ces déménagements vont engendrer des coûts, des retards, du contentieux et une perte locative liée aux logements inoccupés. L'accompagnement social doit permettre de couvrir ces frais significatifs.

Face à ces besoins, il apparaît que les sociétés doivent pouvoir choisir les actions d'accompagnement qui répondent le mieux aux besoins des locataires et aux chantiers considérés. Nous insistons donc à cet égard pour que les actions prévues dans la note au Gouvernement constituent des suggestions à destination du secteur et ne soient, en l'état, pas imposées de manière complète ou limitative.

En outre, si le budget de 300 euros par logement pour l'accompagnement social constitue une avancée, il est insuffisant pour permettre aux sociétés de mener à bien leurs missions.

Par ailleurs, le secteur s'interroge sur l'articulation concrète de l'action de la Société wallonne du logement, chargée de l'appui aux sociétés de logement de service public. L'encadrement par la tutelle doit être souple et ne pas entraîner une surcharge administrative complémentaire inutile.

### La disponibilité des ressources

Les futurs travaux entraîneront la question de la disponibilité des auteurs de projet, des entreprises et du personnel qualifié. Le personnel engagé devra être formé et équipé. Ceci engendrera une hausse de la charge salariale et une concurrence entre les sociétés. Les dépenses devraient pouvoir couvrir les engagements de personnel complémentaire, peu importe leur branche, en permettant ainsi à la société d'affecter son personnel là où il s'avérerait nécessaire. Alors que des budgets sont disponibles afin d'assurer le volet lié à l'accompagnement social, il nous semble regrettable que le volet technique ne puisse bénéficier d'un appui utile en termes de ressources humaines, dans le cadre de la mise en œuvre de ce plan. Si les sociétés disposent, pour la plupart d'entre elles, des profils techniques adéquats pour lancer la programmation, l'engagement de ressources complémentaires sera nécessaire pour assurer la bonne finalisation des chantiers, durant toute l'exécution du plan de rénovation, vu son ampleur.

### La nécessité de réformes concomitantes : la réforme des loyers

Le plan de rénovation va activement participer à la pérennisation du patrimoine public, mais le financement du plan va représenter une charge financière importante pour les sociétés de logement de service public, que les futurs loyers ne pourront compenser en conséquence de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et le plafond de 20 % de revenus.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie plaide de longue date pour que les gains financiers des locataires, obtenus grâce aux rénovations, soient intégrés au loyer.

La réforme des loyers doit permettre aux SLSP de rentabiliser l'investissement qu'elles consentent dans l'amélioration des performances énergétiques de leurs logements. Ceci implique l'instauration du loyer chaud, afin de permettre aux sociétés de logement de rembourser leurs annuités. Il est indispensable d'appliquer cette réforme à l'ensemble des baux et de rehausser le plafonnement des loyers dans le respect des situations sociales. La prise en compte des paramètres énergétiques du logement doit avoir lieu afin d'assurer une équité entre les locataires, compte tenu des charges payées par chacun d'eux.

D'autres pistes doivent être creusées en vue de permettre le refinancement pérenne du secteur, telles que la diversification des activités des SLSP, la renégociation de la dette, la majoration des subsides ou un cadre établi pour les tiers-investisseurs.

### La nécessité de réformes concomitantes : la vente et la déconstruction du patrimoine vétuste

Les SLSP réaffirment leur souhait de garder la maîtrise de leur patrimoine et de ne pas être contraintes de vendre ou de déconstruire leur bâti le plus vétuste. Bien que ces logements présentent des inconvénients certains, les sociétés de logement de service public ont pour mission prioritaire de délivrer un logement décent à la population. En vendant du bâti, le signal envoyé aux 40.000 ménages en attente d'un logement social ne serait pas positif. Si, malgré nos revendications, les sociétés venaient à être contraintes de se séparer d'une partie de leurs logements, il est urgent que le Gouvernement wallon dégage les lignes directrices et les modalités de la vente et de la déconstruction afin que les sociétés de logement fassent des choix optimaux et éclairés concernant leur patrimoine.

### La nécessité de réformes concomitantes : la création massive de logements publics

Parallèlement à cette grande rénovation de 25.000 logements, l'Union des Villes et Communes de Wallonie rappelle la nécessité d'une création massive de logements d'utilité publique, et ce afin d'octroyer un logement décent aux nombreux candidats-locataires et assurer une plus grande mixité sociale au sein du parc de logements publics. Ces nouveaux logements doivent également absorber une large part de la croissance démographique et répondre, par leur accessibilité et leur typologie, à l'évolution de la composition des ménages et au vieillissement de la population. Ce renforcement du parc de logements publics participera à la régularisation des loyers au bénéfice des citoyens. Pour y parvenir et ne pas alourdir à nouveau la situation financière des SLSP, le taux de subsidiation de ces opérations doit faire l'objet d'une réévaluation, afin d'éviter d'augmenter, par la simple construction de logements publics, le déficit structurel du secteur.

### Conclusion

Le plan de rénovation du logement public décidé par le Gouvernement wallon constitue un acte majeur pour la relance économique wallonne, pour l'amélioration des conditions de vie des bénéficiaires d'un logement social, pour la transition énergétique wallonne au regard de l'amélioration de la performance énergétique des logements concernés.

Ce plan répond à une demande récurrente de l'Union des Villes et Communes de Wallonie qui se réjouit d'avoir été entendue et de voir se marquer la reprise d'investissements massifs dans le logement public. 25.000 logements publics pourront être rénovés. Il convient de s'assurer que cet effort conséquent du Gouvernement wallon pourra toutefois, être poursuivi : 55.000 logements doivent, in fine, être profondément rénovés, et des investissements annuels récurrents doivent également être envisagés à l'échelle du secteur.

Par ailleurs, l'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à attirer l'attention du Gouvernement sur un ensemble d'éléments connexes au plan de rénovation qui apparaissent nécessaires afin d'assurer la stabilité financière des sociétés. La réforme des loyers, la construction massive de logements publics avec un taux de subventionnement majoré ou la diversification des activités des SLSP doivent pouvoir rapidement être envisagées à cet égard.

Il nous semble essentiel de souligner que l'objectif du plan, à savoir l'atteinte effective d'une certification B, dans un premier temps, puis A, dans un second plan, est un objectif louable mais difficilement réalisable. Il serait selon nous plus indiqué de laisser une enveloppe à disposition de chaque SLSP pour entreprendre un programme de rénovation d'immeubles où les interventions réalisées devraient rencontrer des objectifs clairs en matière de performance énergétique, comme le prescrivaient les programmes de rénovation précédents. À défaut, le plan devrait permettre une certaine souplesse dans les objectifs à atteindre au niveau énergétique et permettre, en fonction du parc considéré, de déroger aux objectifs énergétiques sous-tendus par le plan.

L'ambition régionale d'investissement dans le logement public, la reconnaissance de la capacité du secteur à piloter des opérations de rénovation de grande ampleur et l'attention portée par le Gouvernement à la simplification administrative et au développement d'outils pour faciliter la mise en œuvre du plan sont, en outre, à souligner positivement.