



Projets d'AGW de financement des logements d'utilité publique

***Avis du Comité permanent des SLSP
du 9 septembre 2021 adopté par le Conseil d'Administration du 14
septembre 2021***

SYNTHESE

Les projets d'AGW soumis à avis concernent les modalités de financement des SLSP **et** des pouvoirs locaux (communes et CPAS notamment) en vue de la création de logements d'utilité publique, de logements « étudiants », de logements de transit et d'insertion, l'acquisition d'habitations légères et l'équipement d'ensembles de logements (voiries, etc.).

Remarques générales :

- Dans le cadre d'un plan de relance post-Covid et en vue de rendre notre société plus résiliente suite aux crises économique, sanitaire et climatique, il est crucial que des **investissements massifs soient consentis dans le logement d'utilité publique** (accès à un logement décent et de qualité). Une **réforme globale est nécessaire, intégrant les règles d'attribution et de calcul du loyer**.
- Bien que ces 10 projets soient soumis ensemble à avis (ce qui est positif), nous **regrettons toutefois que certaines modalités du financement ne soient pas encore connues** (futur droit de tirage, conditions d'approbation des futurs programmes, soutien à la constitution de réserve foncière, ...).
- Les acteurs du logement qui pourraient bénéficier de ces aides sont nombreux et variés. Il faut veiller à la **complémentarité entre les acteurs publics** et éviter les effets contreproductifs qu'auraient l'éparpillement des enveloppes budgétaires.
- Nous demandons un **mécanisme d'adaptation automatique des montants** repris dans les projets AGW (indice ABEX), compte tenu de la hausse constatée et attendue des coûts de la construction.

Couverture et montant des subventions pour la création de logements :

- En vue de couvrir tous les frais d'acquisition, **la référence à une durée maximale concernant l'acquisition des bâtiments doit être supprimée ou à défaut liée à la durée des programmes**. Une solution pérenne et efficace aux acquisitions foncières et immobilières doit être apportée, not. pour celles situées dans les centres urbains et ruraux.
- L'augmentation des montants de subvention, par rapport aux AGW de 2012, est à souligner positivement. Ces adaptations doivent s'accompagner d'une révision de l'ensemble des

dispositifs et leviers régionaux afin d'assurer l'équilibre financier du secteur (loyer, attribution, autres subsides, ...).

- Le taux de subventionnement n'avoisine pas les 75% annoncé. Cette différence est d'autant plus marquée si l'on se réfère au montant de la mise en fonds propres que devrait supporter l'opérateur local. Les **projets d'arrêté pourraient utilement évoluer vers des montants de subvention élaborés, non pas en veillant à maintenir un taux de subventionnement équivalent pour chaque logement, mais bien en assurant une mise en fonds propres identique et tenable.**
- Les plafonds actuels, liés au coût de l'opération et au montant des subventions, doivent **varier en fonction de la spécificité du projet** (par ex : rénovation de biens patrimoniaux en cœur de ville ou village, achat de bâtiment neufs dans les territoires les plus impactés par les inondations).
- Des compléments sont prévus (utilisation de matériaux biosourcés, de matériaux recyclés et/ou de remploi, ...). Ces **compléments doivent couvrir 100 % des surcoûts engendrés**, quelle que soit la typologie des logements. Des **définitions uniformes**, à l'échelle de la Wallonie, nous semblent souhaitables.

Coût maximum autorisé pour la création de logements :

- Bien que les montants soient revus – ce qui est positif –, **nous craignons qu'ils ne prennent pas suffisamment en compte l'évolution actuelle et future des coûts de la construction** (plans de relance, reconstruction à la suite des inondations, offres et demandes mondiales, ...), en particulier en cas d'absence d'indexation automatique des montants. Pour les mêmes raisons, il convient de **ne pas interdire les dérogations en cas de dépassement de plus de 20 % du coût maximum.**
- Des dérogations doivent pouvoir être obtenues pour les **projets complexes** (rénovation lourde en plein centre par exemple) et pour l'acquisition de logements neufs par les avances remboursables dégagées à la suite des inondations.

Sort des logements créés par un opérateur autre que la SLSP :

- L'admission du candidat-locataire, le calcul du loyer et le régime locatif des logements d'utilité publique (L.U.P.) seraient régis par les dispositions applicables aux SLSP (système identique aux AGW actuels). La gestion des L.U.P. doit être confiée à la SLSP, éventuellement « récupérée » via l'article 132 du CWHD (comme actuellement) ou à une AIS/APL (NEW). Rappelons que **les SLSP ne bénéficient pas des mêmes aides au fonctionnement de leurs activités que les organismes à finalité sociale** (basées notamment sur le nombre de logements pris en gestion). Il est essentiel de veiller à la **complémentarité entre acteurs publics du logement**, en ne favorisant pas les uns au détriment des autres, **notamment par des contraintes ou des mécanismes de soutien régionaux différents.**

Equiperment d'ensembles de logements :

- Le **cloisonnement des AGW** (AGW pour la création de logement, AGW pour le financement des équipements, ...) **nuît à l'analyse globale** et nécessaire de chaque dossier.
- Nous plaçons pour une **réécriture des projets d'arrêté en vue de mettre fin au principe de la liste exhaustive. Tout ce qui s'impose comme accessoire nécessaire à la création du logement doit être couvert par le subsidie.** Si une liste exhaustive est maintenue, nous demandons à ce qu'elle soit appréciée avec souplesse par la SWL et l'administration régionale.

- La hausse positive de certains taux de subvention risque d'être totalement neutralisée au travers des plafonds de subvention prévus en parallèle. Le **montant de la subvention doit être fixé uniquement par un taux, réellement appliqué.**

Acquisition d'habitations légères :

- Soulignons positivement ***l'intérêt porté par l'autorité régionale à promouvoir cette forme d'habitat et d'habiter et à soutenir les acteurs publics qui recourent à ce type de projets.*** Il conviendra de ***mettre en place un accompagnement*** pour les SLSP et les opérateurs qui proposeront de tels projets.
- De par leurs spécificités, ***les règles classiques d'attribution mais également de location, applicables aux SLSP ne doivent être pas imposées. Une uniformité de ces règles doit avoir lieu pour l'ensemble des habitations légères acquises, quelques soient les acteurs concernés.***

CONTEXTE : LE BESOIN D'INVESTISSEMENTS MASSIFS

Depuis de nombreuses années, tant par ses avis que ses memoranda, l'Union des Villes et Communes de Wallonie réclame un investissement massif en faveur du logement d'utilité publique. Cet investissement doit porter tant sur la création de nouveaux logements que sur la rénovation des logements existants. Sur ce dernier point, l'actuel Gouvernement a récemment investi près de 900 millions d'euros afin d'opérer la rénovation de 25.000 logements. Nous tenons encore une fois à souligner positivement cette mesure. Elle constitue un des maillons de l'investissement massif souhaité par le secteur.

Outre la rénovation des logements existants, le besoin en nouveaux logements d'utilité publique reste criant. Près de 40.000 ménages wallons sont inscrits sur une liste d'attente pour la location d'un logement d'utilité publique¹. La crise sanitaire, et ses conséquences actuelles et futures, tant sociales qu'économiques, font craindre une augmentation de ce nombre au cours des prochaines années.

Les ***terribles inondations de ce mois de juillet et ses conséquences dramatiques, tant sur le plan matériel que sur le plan humain, ont notamment mis en évidence la problématique de l'accès à un logement décent et de qualité.*** Bien qu'inédite, cette catastrophe a exacerbé la tension existante sur le marché locatif et la difficulté pour une frange significative de la population à se loger décemment dans des conditions financières admissibles. Elle démontre également l'indispensable rôle des logements d'utilité publique en la matière.

Des mesures urgentes ont été prises tant par les acteurs locaux (communes, SLSP, CPAS, etc.) que régionaux (modification des règles d'attribution, soutien à l'acquisition de logements neufs, etc.) pour reloger le plus rapidement possible les ménages sinistrés. Sur le long terme, les conséquences de cette catastrophe restent difficilement quantifiables. ***Il paraît toutefois indéniable que des solutions stratégiques et pérennes doivent être prises afin de permettre à chacun de se loger décemment dans des conditions financières acceptables. Il en va de la résilience de notre société. Nous ne pouvons faire l'impasse sur la nécessité d'agir et de tirer les leçons de cette terrible catastrophe.***

Dans le cadre d'un plan de relance post-Covid et en vue de rendre notre société plus résiliente, il paraît indiscutable d'orienter une partie significative des investissements à la création de nouveaux logements d'utilité publique. Différentes études ont déjà mis en avant le

¹ Rapport d'activités SWL 2020

rôle incontestable des investissements dans le secteur de la construction sur l'économie locale². Ces investissements ont un impact sociétal majeur en permettant de mettre à disposition un logement décent aux ménages à faibles revenus.

Soutenir le logement public, c'est donc avoir un impact durable et positif sur l'économie, essentiellement locale, et sur l'emploi. C'est concrétiser le droit de chacun à un logement décent, indispensable à l'émancipation et l'épanouissement des individus et des familles.

Les périodes de confinement ont mis en exergue l'importance de disposer d'un lieu de vie de qualité. Elles ont également mis en avant la détresse d'une frange de la population (la plus précarisée) qui, en raison de leur situation socio-économique et du manque de logements publics, est contrainte d'occuper - voire de suroccuper - des logements de faible qualité, peu confortables et/ou avec des loyers difficilement finançables compte tenu de leurs ressources.

Il y a donc lieu de **créer massivement des logements d'utilité publique afin d'octroyer un logement décent à tous les candidats-locataires et de permettre une plus grande mixité sociale au sein du parc de logements publics**. La création massive de logements publics implique un soutien régional suffisant et efficient afin d'appuyer les opérateurs publics locaux dans leurs opérations d'extension et de rénovation de leur parc de logements publics.

L'absence d'une solution durable de financement n'est pas neuve. Elle obère notamment les capacités des SLSP à opérer les rénovations lourdes nécessaires sauf à bénéficier massivement de subsides à la rénovation. La qualité des logements, à terme, dépend donc des budgets dégagés ultérieurement par la Wallonie.

Certains investissements ont toutefois lieu sur fonds propres, afin d'assurer une maintenance minimum du parc. Ceux-ci grèvent les finances des SLSP et impliquent dans certains cas la vente de certains biens pour les financer. Ces ventes paraissent un non-sens au vu du nombre de candidats en attente d'un logement. Elles sont toutefois une nécessité au regard de l'absence de financement régional et de révision des arrêtés encadrant les ressources des SLSP (loyer, attributions, ...).

Nous demandons donc une évolution du mécanisme de financement de création de logements d'utilité publique. Les subsides à la construction de logement, de même que les autres sources de financement (loyer et amélioration de la mixité au sein du parc au travers d'une révision des règles d'attribution notamment) doivent être revus afin d'assurer l'équilibre de chaque opération. Ces révisions doivent s'inscrire dans le cadre d'une réforme globale et transversale des sources de financement du secteur.

L'équilibre financier doit être atteint en tenant compte des besoins de rénovation future du parc afin, à l'avenir, de ne plus faire dépendre celle-ci de plans d'investissement futurs. Ceci permettrait de mieux programmer ces rénovations, d'y pourvoir sans attendre une aggravation potentielle des besoins (et donc des coûts) et d'assurer une plus grande autonomie de gestion sur le terrain. Elle permettrait de garantir à chaque locataire un logement décent, quelle que soit la date de construction du logement pris en location.

Quant au mécanisme de financement proprement dit, l'UVCW revendique depuis plusieurs années, **l'évolution du mécanisme d'ancrage vers un droit de tirage** pour la construction et la rénovation de logements. Ce droit de tirage, couvrant les opérations menées tant par les pouvoirs locaux que les SLSP, doit consacrer une large autonomie quant à la manière d'utiliser ces moyens et viser la mise en place d'une véritable prévisibilité des investissements.

² Citons par exemple, l'étude de la VUB : 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 (Etude de la VUB visant à évaluer la contribution du secteur de la construction sur l'économie locale d'E. Haezendonck, A. Verbeke, M. Doms et S. De Schepper, et citée dans *Rapport annuel*, ADEB-VBA, 2014, p.8 et s.).

Au travers de la DPR, le Gouvernement souhaite donner un écho favorable à cette revendication. Elle prévoit « *la mise en place d'un droit de tirage pour les investissements au sein d'un fonds d'investissement du logement d'utilité publique, tant pour les logements neufs que pour les rénovations, garantissant une prévisibilité budgétaire et une simplification administrative pour les opérateurs ; la mise en place de ce droit de tirage devra soutenir la mise en œuvre d'une vision régionale sur le logement tout en facilitant l'exercice de l'autonomie locale* ». La DPR prévoit également un allègement des procédures administratives visant l'accélération de la mise en œuvre des investissements.

LES PROJETS D'AGW : ANALYSE

➤ PARTIE 1 : Concernant l'ensemble des projets d'arrêté

Le 14 juillet 2021, le Gouvernement wallon a adopté, **en première lecture**, une série de texte :

- Projet d'AGW relatif à l'octroi par la SWL d'une aide au SLSP en vue de la création de **logements de transit** ;
- Projet d'AGW relatif à l'octroi par la SWL d'une aide aux SLSP en vue de la création de **logements d'insertion** ;
- Projet d'AGW relatif à l'octroi d'une aide aux SLSP en vue de l'**équipement d'ensembles de logements** ;
- Projet d'AGW relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'utilité publique ;
- Projet d'AGW relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit ;
- Projet d'AGW relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion ;
- Projet d'AGW relatif à l'octroi d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements ;
- Projet d'AGW relatif à l'octroi d'une aide aux SLSP et aux personnes morales en vue de l'**acquisition d'habitations légères**.

En outre, il a adopté, **en seconde lecture** :

- Projet d'AGW relatif à l'octroi par la SWL d'une aide à la SLSP en vue de la création de logements d'utilité publique ;
- Projet d'AGW relatif à l'octroi par la SWL d'une aide aux SLSP en vue de la construction d'un ou plusieurs **logements sociaux à destination des étudiants**.

Ces textes concernent donc tant les subsides dévolus aux SLSP que ceux dévolus aux autres personnes morales (communes, CPAS, etc.) visées par le Code wallon de l'habitat durable. D'importantes similitudes existent entre les différents projets.

Ces projets soumis à avis ne portent pas sur le droit de tirage, ni même sur les conditions d'approbation des futurs programmes de création de logements publics. Ils se limitent donc à encadrer l'exécution des opérations, préalablement approuvées, sans que ces conditions d'approbation ne soient connues à ce stade.

Si les projets d'arrêté portent sur l'aide à la création et à l'équipement d'ensembles de logements, on relèvera que les frais d'acquisition ou de démolition ainsi que la constitution de réserve foncière ne sont pas visées.

Tout d'abord, nous tenons à relever positivement la réponse méthodique apportée, dans la note au Gouvernement wallon, aux différentes remarques déjà émises en janvier par l'Union des Villes et
--

Communes de Wallonie concernant les projets d'arrêté de financement des logements d'utilité publique et des logements « étudiants » créés par les SLSP (avis du Comité permanent du 28.1.2021). Certaines remarques de l'UVCW ont d'ailleurs été prises en compte et déclinées dans les autres projets d'arrêté, ce dont nous nous réjouissons.

Nous relevons également positivement que ces 10 projets d'AGW, en ce compris celui consacré à l'équipement d'ensembles de logements, soient soumis ensemble à avis, permettant ainsi une analyse plus cohérente des textes telle que demandée par l'Union des Villes et Communes de Wallonie (avis du Comité permanent du 28.1.2021).

Nous regrettons toutefois que certaines modalités du financement ne soient pas encore connues (not. concernant la constitution de réserve foncière et la démolition). Rappelons que la ***dissociation des subsides selon le type de travaux à réaliser*** (équipements – démolition – création de logement) pose, dans certains cas, plusieurs problèmes en pratique. En effet, pour une même opération, certains postes peuvent être retenus pour un subside, à l'inverse d'autres. Plus largement, l'ensemble des subsides régionaux pouvant être dévolus à la construction de logements (ancrage ou non) souffre d'un réel manque de rationalité. ***Une réforme globale nous semble largement préférable.***

En outre, comme nous l'évoquerons plus loin, ***une série de paramètres, au sein même de ces projets, restent incertains*** (seuils à déterminer par le Ministre pour la définition de matériau biosourcé, montant des subventions et plafonds pouvant être revus lors de l'approbation de chaque programme, modalités d'application pour le taux de logement adaptable minimum, etc.). Ces incertitudes conduisent à renforcer la difficulté de remettre un avis éclairé. Certains éléments (échéances par exemple) auraient pu être déterminés dans les projets, tout en n'excluant pas d'être ultérieurement adaptés. La note au Gouvernement wallon précise que la volonté du Gouvernement est de permettre d'adapter certains paramètres en fonction de la spécificité des programmes, les futurs AGW ayant pour vocation de perdurer. ***Nous demandons donc à être consultés au préalable lors de la détermination de chacun de ces paramètres.***

Nous estimons donc que ***ces projets d'arrêté ne constituent qu'un chapitre d'une réforme à mener qui, selon nous, doit s'appréhender de manière globale. Cette réforme doit aboutir à assurer l'équilibre financier des opérations immobilières et mettre en place un véritable droit de tirage pour toutes les opérations de création de logement public quel que soit l'opérateur public concerné. Elle doit également définir le rôle des autres opérateurs publics locaux.***

On relèvera également la ***difficulté à se prononcer sur ces projets d'arrêté alors que les modalités des futurs programmes sont inconnues (objectifs gouvernementaux, montants, durée et échéance, conditions, etc.).***

L'atteinte d'un équilibre financier passe par une amélioration du mécanisme de financement à la construction, mais également par une ***révision des règles d'attribution*** et une ***révision des loyers, dans le respect de la situation socio-économique des locataires, que l'UVCW réclame avec force depuis des années en mettant en avant les incohérences du système actuel*** (plafonnement des loyers sociaux différenciés en fonction des organismes publics gestionnaires, absence de prise en compte de la performance énergétique des logements dans le calcul du loyer, absence de prise de conscience des locataires de la valeur de leur bien, etc.).

L'Union des Villes et Communes de Wallonie se tient à la disposition du Gouvernement pour participer, de manière constructive et en amont, à la mise en place de différents points de cette réforme.

1. Programmes concernés par ces avant-projets

Le dernier programme d'ancrage portait sur les années 2014-2016. Les projets d'AGW tendent à s'appliquer à tout programme de création de logements, approuvé dès 2021. Toutefois, pour la création de logements d'utilité publique, tant par les SLSP que par les personnes morales, les projets d'AGW s'appliqueront pour le financement de programmes de création de logements approuvés dès 2020.

Enfin, les projets d'AGW quant au financement des équipements s'appliqueront dès leur entrée en vigueur (à déterminer). A titre transitoire, les anciennes dispositions resteront applicables aux équipements pour lesquelles le Ministre a procédé à l'approbation du marché de travaux avant la date d'entrée en vigueur, ainsi que pour les logements à construire sur les parcelles vendues avant cette entrée en vigueur.

Ce **champ d'application élargi permet d'assurer une certaine uniformité** dans l'application des règles, ce qui est à souligner positivement.

Comme expliqué précédemment, différents biais existent quant à cette uniformité. A plusieurs reprises, les avant-projets habilitent le Gouvernement à définir ou réviser certains mécanismes lors de l'approbation des programmes (montant des subventions, modalités d'application des obligations en termes de logement adaptable, etc.).

D'un point de vue légistique, il est interpellant que le Gouvernement, par un arrêté, s'habilite lui-même à opérer des modifications des règles qu'il édicte. La volonté affichée d'une certaine souplesse est certes intéressante, mais il est **nécessaire que les modifications éventuelles des dispositions soient connues et concertées avec le secteur, avant la préparation des programmes** et donc en amont de leur approbation par le Gouvernement.

2. Acteurs concernés

Les projets d'AGW visent le financement d'opérations réalisées par les SLSP et par les « opérateurs ». Ces derniers sont définis comme les « *autorités et organismes visés à l'article 29 du CWHB* » (dont les communes et les CPAS). Les administrations régionales concernées dans les projets d'arrêté (octroi des subsides, procédure, etc.) sont la SWL (pour les SLSP) et le Département du logement du SPW (pour les opérateurs).

Les acteurs du logement sont nombreux. Certains disposent d'une expérience et d'une plus-value avérées. Des milliers de projets ont ainsi pu être réalisés grâce à leurs actions, au bénéfice de l'intérêt général. Les SLSP gèrent ainsi plus de 100.000 logements d'utilité publique et quantité d'autres projets sont en cours de préparation. Les communes (en ce compris les Régies communales autonomes) et les CPAS disposent et créent des logements publics, dont certains ont une vocation bien particulière (logements d'urgence, logements tremplin, etc.). Le rôle de tous ces acteurs doit être préservé et leur mission garantie.

La définition du terme « opérateur », reprise dans les projets d'arrêté, est extrêmement large. Elle permet en théorie à un grand nombre d'acteurs de bénéficier des subsides à la création de logements d'utilité publique, de transit ou d'insertion. **Dans le cadre des futurs programmes mais aussi d'appels à projets, nous attirons l'attention du Gouvernement sur la nécessité d'une complémentarité entre les acteurs publics du logement et des risques et effets contreproductifs qu'aurait l'éparpillement des enveloppes budgétaires.**

Par ailleurs, nous constatons que les opérateurs devront justifier de ressources financières et humaines spécifiques pour bénéficier des aides au financement à la création de logements de transit et d'insertion. Ces conditions ne sont toutefois pas requises pour la création de logements d'utilité publique par ces mêmes opérateurs et ce, sans réelle justification. Nous ne saisissons pas ce qui justifie l'absence d'une telle condition pour la création de logements d'utilité publique.

➤ **PARTIE 2 : Concernant les projets d'arrêté relatifs à l'aide à la création de logements d'utilité publique, de logements « étudiants », de logements de transit et d'insertion**

1. Couverture et coût maximum

➤ **Dépenses concernées**

Comme c'était le cas auparavant, l'article 1^{er} prévoit une série de définitions. Parmi celles-ci, le « *coût du logement* » pris en compte tant pour le coût maximum autorisé de l'opération que pour les dépenses qui seront couvertes par le subside.

Fruit de la fusion de différents textes, on relèvera en particulier que la définition du « *coût du logement* » comprend la prise de droit réel, dont il serait déduit la « *valeur du terrain* ». Jusqu'à présent, pour les bâtiments acquis en vue d'être réhabilités, restructurés ou adaptés, le prix d'acquisition était couvert dans sa totalité. Dorénavant, selon les avant-projets, la ***valeur du terrain*** devrait être déduite du prix d'acquisition du droit réel.

Si ce point est confirmé, il y a lieu de mettre en place un ***mécanisme complémentaire subventionnant la valeur des terrains acquis*** par les SLSP. De plus, comme relevé précédemment, le financement des frais de démolition ainsi que la constitution de réserve foncière restent des éléments non concernés par les projets de textes proposés, qui nécessitent également d'être révisés.

D'après les projets d'arrêté, le ***coût d'acquisition*** du bâtiment est pris en charge pour autant que l'acte authentique d'achat date de moins de quatre ans par rapport à la date d'octroi de la subvention. Signalons que les deux projets d'arrêté soumis à avis de l'UVCW en janvier 2021 prévoyaient un délai de 2 ans. Suite à l'avis de l'Union des Villes et Communes de Wallonie (avis du Comité permanent du 28 janvier 2021), ce délai a été porté à 4 ans pour l'ensemble des textes adoptés, comme c'est actuellement le cas dans les AGW de 2012. Le Gouvernement wallon justifie ce délai en ce que « *le délai moyen d'élaboration des projets jusqu'à la commande des travaux tourne autour de 4 ans et 8 mois et est conditionné en grande partie par différents délais réglementaires (acte notarié, marchés publics, délais de tutelle, permis d'urbanisme)* ».

Nous saluons la décision du Gouvernement wallon du 14 juillet 2021 qui revient sur sa décision initiale de porter le délai à 2 ans quant à la condition liée à la conclusion de l'acte authentique. Ce délai de 2 ans était clairement insatisfaisant.

Nous tenons toutefois à rappeler que, pour les précédents programmes, bon nombre de pouvoirs locaux et de SLSP ont déjà mobilisé leurs terrains et bâtiments les mieux localisés. Il y a donc lieu, pour eux, de procéder à de nouvelles acquisitions immobilières lorsque de telles opportunités se présentent comme la mise en vente d'un bien idéalement localisé, à prix bas, dans des quartiers dont la valeur est appelée à augmenter et/ou qui amènent une plus-value à la collectivité.

La ***constitution de réserves foncières*** (terrain construit ou non) ***ne trouve actuellement aucune réponse satisfaisante dans le cadre des subsides actuels***. Il s'agit d'un frein fondamental à toute politique de logements publics (problème de localisation des nouveaux logements, impossibilité de développer des PPP faute de terrain à mettre à disposition, etc.). Nous partageons d'ailleurs le constat suivant énoncé dans la note au Gouvernement wallon : « *il est par ailleurs important de faire remarquer que le coût des opérations est tel que dans les faits la subvention ne permet jamais de couvrir le coût d'acquisition* » (NGW, p.8). ***Nous déplorons toutefois l'absence de solution face à cet aveu régional de l'inadéquation des montants des subsides. Nous attendons du Gouvernement qu'il apporte une réelle solution pérenne et efficace à la nécessité des acquisitions foncières et immobilières.***

Nous invitons le Gouvernement à apporter une réponse à cette problématique (subsidés, mise à disposition de terrains, appui de la SWL et/ou du SPW, etc.) et ce, d'autant que le Gouvernement rappelle son intention que, « *dans le cadre du lancement des programmes d'investissement, la localisation des projets se fera en priorité dans les noyaux d'habitation (centralité, proximité des services et des transports en commun)* » (NGW, p.13).

Concernant plus spécifiquement le coût d'acquisition du bâtiment, si le délai de 4 ans (en lieu et place d'un délai de 2 ans) est préférable, ce délai s'avère ***toujours hasardeux pour les acquisitions réalisées avant l'élaboration des différents programmes, d'autant que la fréquence, la durée et les conditions des différents programmes ne sont pas encore connues***. Le risque est réel pour un pouvoir local ou une SLSP que ses acquisitions ne soient pas financées, simplement parce que le prochain programme ne sera pas lancé ni opérationnalisé dans les quatre prochaines années.

La référence à une durée maximale liée à l'acquisition des bâtiments doit être supprimée. Si une échéance est toutefois maintenue, elle devrait être liée à la durée des programmes et à leur périodicité afin de permettre, à chaque pouvoir local et SLSP, de pouvoir compter sur un soutien à l'acquisition d'un bien au gré des opportunités, qu'ils pourront ensuite proposer et valoriser dans le cadre de leur prochain programme. La fixation d'une durée maximale en nombre d'années, telle que reprise dans les projets d'arrêté, nous paraît dès lors inappropriée.

En outre, nous en profitons pour insister sur la ***nécessité d'une approbation des futurs programmes sur la base de critères souples afin de ne pas pénaliser les pouvoirs locaux et SLSP ayant notamment procédé à des acquisitions immobilières***. Une réelle ***marge de manœuvre*** pour les opérateurs doit être garantie. Si des priorités régionales peuvent être prévues, elles ne peuvent entraîner un encadrement restrictif (analyse d'opportunité par l'administration, choix entre la construction ou la rénovation lourde, fixation de priorités entre les projets proposés, etc.).

Si cette marge de manœuvre n'a pas lieu, le risque d'une « sanction » existe pour les SLSP et pouvoirs locaux qui, en leur qualité de bon gestionnaire, ont acquis des immeubles qu'ils entendaient valoriser, mais dont la valorisation et le paiement du prix d'acquisition ne bénéficieront *in fine* d'aucune aide de la Région. Ces projets d'arrêté doivent dès lors être adaptés. Ces adaptations doivent être complétées d'une série d'actions afin de faciliter la constitution de réserves foncières nécessaires à la réalisation de leurs missions (subsidés, soutien de la SWL et ou du SPW, ...).

Signalons que les articles 1^{er}, 7^o des projets d'arrêté incluent dorénavant, dans les honoraires, le coût des audits logement et des études environnementales. En outre, suite notamment à l'avis de l'UVCW rendu en janvier, la définition des frais comprend dorénavant les imprévus liés à l'état des bâtiments existants ainsi que ceux liés à la nature du sol.

➤ **Montant de la subvention**

Par rapport aux AGW de 2012, le montant des subventions a été revu à la hausse. Selon la NGW, les montants en vigueur depuis 2012 ont été adaptés afin de tenir compte de l'évolution des prix de la construction et de l'entrée en vigueur de la norme Q-Zen.

Ainsi, en ce qui concerne les logements d'utilité publique, de transit et d'insertion :

- 85.000 € pour un studio³ ;
- 105.000 € pour un logement 1 chambre ;
- 120.000 € pour un logement 2 chambres ;

³ Valable uniquement pour les logements de transit et d'insertion.

- 135.000 € pour un logement 3 chambres ;
- 165.000 € pour un logement 4 chambres ;
- 180.000 € pour un logement 5+ chambres.

Relevons qu'en première lecture, le projet d'AGW relatif à la création de logements d'utilité publique par les SLSP prévoyait des montants nettement inférieurs⁴. L'UVCW avait d'ailleurs réclamé une augmentation de ceux-ci. Dans le cadre de la décision du 14 juillet 2021, le Gouvernement précise d'ailleurs qu'« à la suite de la remarque de l'UVCW de revoir à la hausse les montants de subsides, une réévaluation de la pertinence de ces montants a été effectuée de manière à assurer un taux de couverture permettant l'équilibre financier des opérations dans le temps et la supportabilité de la mise de fonds propres moyenne des SLSP » (NGW, p.9).

Il en découle une augmentation de l'ordre de 20 à 24 % des montants initialement prévus. Toujours selon la note au Gouvernement, « cette rehausse permet d'assurer un taux de couverture moyen de subventionnement avoisinant les 75 % par rapport au prix de revient actualisé à 2021 et 67 % à l'horizon 2025 » (NGW, p.10).

Toutefois, en confrontant ces montants de subvention aux coûts maximaux autorisés, il convient de constater que le taux de 75 % n'est rencontré que pour les studios, dont le soutien n'est possible que pour les logements de transit et d'insertion et les logement 1 chambre.

Type de logement	Subvention	Coût max autorisé	Taux de subsidiation	Différence absolue (mise de fonds propres)
Studio	85.000 €	110.000 €	77,27	25.000 €
1 chambre	105.000 €	140.000 €	75,00	35.000 €
2 chambres	120.000 €	170.000 €	70,59	50.000 €
3 chambres	135.000 €	200.000 €	67,50	65.000 €
4 chambres	165.000 €	240.000 €	68,75	75.000 €
5+ chambres	180.000 €	270.000 €	66,67	90.000 €

Un complément peut être octroyé pour les logements ayant recours à des matériaux biosourcés, pour au moins 30 % du coût du logement, hors frais. Ce complément est de 5.000 euros par logement. Comme susmentionné, la définition de matériau biosourcé est conditionnée à la fixation de seuils par le Ministre.

Pour les logements ayant recours à l'utilisation de matériaux recyclés⁵ et/ou de réemploi⁶ pour un coût total hors frais supérieur à 20 % du coût du logement hors frais, honoraires et taxes, la subvention visée à l'alinéa 1^{er} est augmentée de 5.000 euros par logement.

Pour les logements ayant recours à un approvisionnement d'énergie décarbonée pour les besoins de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, la subvention est augmentée de 1.000 euros.

Pour le logement développant un système d'énergie renouvelable couvrant minimum 50 % de la consommation théorique totale d'énergie primaire du logement, la subvention est augmentée de 3.000 euros.

⁴ 85.000 € pour un logement 1 chambre ; 100.000 € pour un logement 2 chambres ; 110.000 € pour un logement 3 chambres ; 135.000 € pour un logement 4 chambres ; 145.000 € pour un logement 5+ chambres.

⁵ Défini comme les matériaux dont le pourcentage massique issu de matière récupérée est supérieur à 20 %.

⁶ Défini comme les matériaux ou éléments de construction issus de déconstruction, réutilisés pour un usage identique à celui pour lequel ils ont été conçus.

En ce qui concerne les logements « étudiants », le montant passe de 150.000 euros par logement composé de 5 unités de logement, en ce compris les parties communes, à 185.000 euros. Il reste augmenté de 30.000 euros par unité de logement supplémentaire.

Les compléments précités (utilisation de matériaux biosourcés, etc.) existent également en matière de logements « étudiant ». Leur montant est fixe, quel que soit le nombre d'unités de logement.

Les projets prévoient que le Gouvernement peut revoir les montants précités (subvention de base et compléments) « *lors de l'approbation de chaque programme du Gouvernement wallon ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction* ». Il pourra en outre prévoir d'autres compléments « *sur base des priorités qu'il décide dans un programme de création de logements* ».

Signalons enfin que le montant de la subvention ne peut dépasser 100 % du « *coût du logement* » tel que défini dans les projets d'AGW. Il s'agit évidemment d'une règle théorique, vu le coût réel de telles opérations.

L'augmentation des montants de subvention, par rapport aux AGW de 2012 mais aussi suite aux remarques émises par l'Union des Villes et Communes de Wallonie en janvier dernier, est évidemment un point à souligner positivement. Ces augmentations permettent de réduire le déséquilibre financier des opérations immobilières. Il s'agit incontestablement de pas dans la bonne direction.

Ces adaptations des montants, si elles diminuent le déficit par opération, ne sont toutefois pas de nature à assurer leur équilibre financier. Chaque nouveau logement construit et loué, selon les règles prévues dans les projets et les mécanismes actuels (attribution, loyer, subsides à l'acquisition, etc.), aggrave un peu plus l'équilibre précaire des finances des sociétés. ***Nous insistons pour que l'ensemble des dispositifs et leviers régionaux soient révisés en vue de permettre aux SLSP et autres opérateurs locaux de mener leurs opérations immobilières et la gestion pérenne de leur parc, dans des conditions financières acceptables.***

Par ailleurs, comme démontré précédemment, le ***taux de subvention n'avoisine pas les 75 % pourtant annoncés***. Plus le nombre de chambres du logement à créer est élevé, moins élevé sera le taux de subsidiation. Cette ***différence est d'autant plus marquée, si l'on s'en réfère au montant de la mise de fonds propres que devra supporter l'opérateur local***. Ainsi, pour un logement 5+ chambres, 90.000 euros devraient être financés par l'opérateur local. Plus encore que le taux de subventionnement, ceci constitue un frein évident à la création de logements comportant 2, 3, 4 ou 5+ chambres, alors que la demande est constatée sur le terrain.

Afin d'encourager la création de tous types de logement, quel que soit le nombre de chambre, il nous semble que les ***projets d'arrêté pourraient utilement évoluer vers des montants de subvention déterminés, non pas en veillant à maintenir un taux de subventionnement équivalent pour chaque logement, mais bien assurer une mise en fonds propres identique et tenable.***

La problématique des montants des subventions et des coûts maximaux de l'opération se présente ***de manière récurrente dans les opérations visant la rénovation ou la réhabilitation lourde d'immeubles dont la localisation est centrale et donc prioritaire*** (situé en plein centre urbain, difficile d'accès, sur un terrain nécessitant un assainissement, etc.) ou/et dont le caractère patrimonial est avéré (bien classé ou apportant un réel cachet au village ou quartier où il est situé). En effet, ces opérations impliquent généralement des travaux spécifiques ne correspondant pas aux montants et plafonds fixés par les arrêtés.

Dans ces situations, le pouvoir local ou la SLSP est contraint de laisser l'immeuble dégradé en l'état ou d'abandonner son terrain, avec toutes les conséquences que cela peut avoir sur la dégradation du quartier ou la maîtrise foncière. ***Le système actuel, dont les principes seraient maintenus par les projets d'arrêté*** (voire renforcés vu les limites posées dans le cadre des

dérogrations), **incite dans une certaine mesure à proposer des projets secondaires, alors qu'aucune solution durable n'est quant à elle offerte pour la mise en œuvre d'opérations plus coûteuses, mais prioritaires et nécessaires au vu de l'intérêt général.** Il pousse également à proposer des projets dont la qualité aurait pu être augmentée et/ou qui seront moins confortables pour leurs occupants.

Les **plafonds actuels, liés au coût de l'opération et au montant des subventions doivent selon nous pouvoir varier en fonction de la spécificité du projet** (rénovation de biens patrimoniaux en cœur de villes/villages par exemple). A cette demande, le Gouvernement wallon précise ne pas souhaiter opérer une différenciation entre les types d'opération et leur localisation dans la mesure où « **la réhausse proposée des montants de subside de base par typologie intègre déjà ce complément** » (NGW, p. 13). Or, cette réhausse est fondée sur les opérations passées, lesquelles - comme précisé précédemment - ne correspondent justement pas aux opérations jugées prioritaires ou complexes qui ne sont actuellement pas proposées. **Si nous nous réjouissons de l'augmentation des montants de subventions pour le financement de projets** (situés notamment dans les centres-villes et de villages), **nous réitérons notre demande d'une véritable solution pour la concrétisation d'opérations prioritaires plus complexes (et donc plus coûteuses), situées en cœur urbain ou rural.**

Par ailleurs, en ce qui concerne spécifiquement les SLSP, relevons d'emblée l'intérêt de prévoir des compléments pour les logements neufs achetés grâce aux avances remboursables dégagées en août 2021 pour aider au relogement des ménages victimes des inondations et ce, au vu du montant des transactions.

A l'instar des logements « étudiants », le montant des subventions devrait comprendre une **augmentation forfaitaire par chambre supplémentaire, au-delà de 5 chambres.** A défaut, les projets ne comporteraient aucun réel mécanisme de soutien à la création de logements de plus 5 chambres, malgré la demande constatée sur le terrain.

Concernant notre inquiétude relative à l'augmentation du coût liée au standard QZEN, nous nous réjouissons de voir dans la NGW que les montants de base ont été revus et sont conçus pour un logement standard 2021 (cf. gestion des terres excavées, Q-ZEN).

Quant au complément d'incitant en cas d'utilisation de **matériaux biosourcés**, nous nous réjouissons également de voir le montant forfaitaire alloué augmenté. Il conviendrait de s'assurer que ce **montant puisse couvrir le surcout lié à l'utilisation de ce type de matériaux** dans tous les types de logement, en particulier pour le logement d'utilité publique étudiant qui comporterait plus de cinq unités de logement.

En outre, nous réitérons notre inquiétude liée à la définition même de matériau biosourcé qui comporte des seuils à déterminer par le Ministre, toujours inconnus à ce jour. La note au Gouvernement précise, à raison, que le pourcentage de biomasse diffère en fonction du type de matériau utilisé et de son application. Cependant, il conviendrait que la Wallonie fixe, de façon concertée entre cabinets, voire même avec les autres niveaux de pouvoirs, les seuils de pourcentage massique issu de la biomasse, pour chaque matériau en fonction de son utilisation, qui serviraient de référence unique que ce soit pour le financement des logements d'utilité publique, les surprimes audit logement, les différents appels à projet à venir dans le cadre du plan de relance wallon, les subventions UREBA, ...

Par ailleurs, nous nous interrogeons sur l'origine des définitions de **matériau recyclé**, et de **matériau de réemploi** reprises dans les projets d'arrêtés. Nous constatons que divers appels à projets, programmes de subventions, ... prévoient des incitants visant à soutenir le recours à ces matériaux recyclés/de réemploi. De nouveau, nous réitérons notre demande d'harmonisation de ces définitions et critères associés à l'échelle de la Wallonie.

Quant au complément d'incitant en cas d'utilisation de **matériaux recyclé/de réemploi**, nous nous réjouissons qu'un montant supplémentaire soit ajouté à la subvention de base. Il conviendrait de

s'assurer que ce **montant puisse couvrir le surcout lié à l'utilisation de ce type de matériaux** dans tous les types de logement, en particulier pour le logement d'utilité publique étudiant qui comporterait plus de cinq unités de logement.

Concernant les **compléments en cas de recours à un approvisionnement d'énergie décarbonée et d'intégration d'un système de production d'énergie renouvelable**, ceux-ci sont également forfaitaires, quel que soit le nombre de chambres ou, pour les logements « étudiant », le nombre d'unités de logement. Or, le complément « énergie renouvelable » est conditionné à la couverture minimale d'au moins 50 % de la consommation théorique totale d'énergie primaire. **Une adaptation progressive de ces montants, en fonction du nombre de chambres des logements ou du nombre d'unité de logement étudiant, pourrait s'avérer opportune.**

Les présents projets d'arrêté définissent **l'énergie décarbonée** comme étant une « source d'énergie qui n'émet pas de dioxyde de carbone ». A titre informatif, lors de la présentation de la Stratégie wallonne à long terme pour la rénovation énergétique des bâtiments visant le « label A décarboné » en moyenne pour les bâtiments résidentiels à l'horizon 2050, la notion de « décarboné » a été définie comme étant un « bâtiment ayant une consommation d'énergie primaire résiduelle essentiellement fournie par du renouvelable ». Pour bénéficier de ce complément de subvention, faudra-t-il s'assurer que l'électricité utilisée soit produite exclusivement/partiellement à partir de sources d'énergie renouvelable ? Comment considère-t-on l'utilisation d'électricité d'origine nucléaire (non émettrice de dioxyde de carbone), de pellets, de bois, de biogaz, ... ? Toutes ces questions sont sans réponse à l'heure actuelle, il nous paraît dès lors **essentiel d'aboutir à une définition officielle des termes « énergie décarbonée » à l'échelle de la Wallonie et de s'y référer dans le cadre de ces AGW financement.**

De manière générale et malgré l'ensemble de ces incertitudes, nous nous interrogeons fortement sur l'adéquation de ces compléments (matériau biosourcé, recyclé et/ou de réemploi énergie décarbonée, énergie renouvelable) **par rapport aux surcoûts engendrés. Nous insistons pour que ces compléments de subvention aboutissent, à tout le moins, à permettre à la SLSP ou aux opérateurs de couvrir 100 % des surcoûts engendrés.**

Outre des compléments, le Gouvernement peut adapter les montants prévus soit en cas d'observation de l'évolution des coûts de la construction, soit – et sans aucune condition - lors de l'approbation de chaque programme. La possibilité pour le Gouvernement de revoir les montants des subventions permet une certaine souplesse, mais rend l'application du dispositif incertain.

Concernant l'adaptation au coût de la construction, **il est indispensable d'appliquer un mécanisme d'indexation automatique (indice ABEX) afin de garantir celle-ci et son objectivité.** Cette demande avait déjà été formulée par le passé, sans être retenue. La note au Gouvernement précise notamment que, selon lui, « cela créerait une imprévisibilité pour la gestion budgétaire régionale des programmes lors du lancement d'un programme, compte tenu des variations chroniques et financières intervenant dans la mise en œuvre des projets et impossibles à maîtriser. En outre, une telle mesure ne serait pas de nature à inciter les opérateurs à réaliser leurs programmes rapidement et à chercher le meilleur rapport qualité-prix » (NGW, p.13).

Cette justification démontre clairement l'obsolescence rapide d'un mécanisme de subsidiation reposant sur des montants fixes prévus par arrêtés de financement. Elle démontre ainsi la nécessité soit de prévoir uniquement un système de taux de subsidiation (et non de montants fixes), soit d'adapter ces montants régulièrement en fonction de l'évolution des coûts.

Par ailleurs, nous déplorons cette vision qui consiste à considérer que l'augmentation croissante des coûts, **subie** par les opérateurs, s'avère être un incitant efficace à la réalisation rapide des projets et ce, alors qu'il est fait mention dans cette même note au Gouvernement wallon du fait que « le délai moyen d'élaboration des projets jusqu'à la commande des travaux tourne autour de 4 ans et 8 mois et est conditionné en grande partie par différents délais réglementaires » (NGW, p.9).

Nous ***insistons sur cette demande d'un mécanisme d'indexation automatique des montants dans la mesure compte tenu de l'évolution actuelle et future des coûts de la construction.*** Il est crucial de tenir compte de la période inédite que nous traversons et qui crée une très forte tension sur les coûts (relance post-Covid, reconstruction dans les zones sinistrées à la suite des inondations, etc.) Nous craignons d'ailleurs qu'entre les différentes lectures du Gouvernement, l'évolution des coûts soit significative. Cette remarque vaut également concernant les coûts maximaux autorisés (v. plus loin).

Quant à la possibilité pour le Gouvernement de revoir les montants lors de l'approbation de chaque programme, cette faculté nous interpelle. Les ***modifications envisagées ne pourraient selon nous avoir lieu qu'à la hausse et de manière motivée.*** Elles devraient ***se fonder sur des critères objectifs.*** Ces derniers, ainsi que les montants révisés, devraient être connus du secteur avant l'élaboration de leur programme. Enfin, il doit être garanti que ***l'ensemble du secteur puisse, le cas échéant, y avoir recours.***

➤ **Coût maximum autorisé**

Comme le prévoient les AGW de 2012, un coût maximum est autorisé par logement. Les projets d'arrêté adaptent également ces montants.

Pour les logements d'utilité publique, les logements de transit et d'insertion, le coût maximum autorisé, fixé par les projets d'arrêté, s'élève à :

- 110.000 € pour un studio⁷ ;
- 140.000 € pour un logement 1 chambre ;
- 170.000 € pour un logement 2 chambres ;
- 200.000 € pour un logement 3 chambres ;
- 240.000 € pour un logement 4 chambres ;
- 270.000 € pour un logement 5+ chambres.

Notons qu'en première lecture, l'AGW relatif à la création de logements d'utilité publique par les SLSP prévoyait des montants inférieurs⁸. L'UVCW avait d'ailleurs réclamé une augmentation de ceux-ci. Dans le cadre de la décision du 14 juillet 2021, le Gouvernement précise que « *compte tenu de la remarque de l'UVCW, il est proposé d'ajuster la fixation des prix de revient maximum en tenant compte des deux autres calculs basés toujours sur les prix de revient constatés pour la création de 724 logements en 2019-2020 mais actualisés sur l'année de référence 2023. Le premier tient compte d'un surcoût moyen de 10 % pour la mise en œuvre de la norme Q-ZEN et le second d'un surcoût de 150 €/m² de surface utile en fonction de la typologie du logement* » (NGW, p.11). Nous nous réjouissons de constater que le montant des subsides a été ajusté et actualisé compte tenu de l'hypothèse qui semblait la plus impactante, à savoir une augmentation des coûts de l'ordre de 10 %, mais nous restons inquiets quant à l'adéquation entre ces montants augmentés théoriquement et la réalité rencontrée sur le terrain.

Pour les logements d'utilité publique « étudiants », le montant est de 280.000 euros par logement étudiant composé de 5 unités de logement, augmenté de 50.000 euros par unité de logement supplémentaire.

Ces coûts maximaux sont majorés des mêmes montants que les compléments de subsides susmentionnés en cas d'utilisation de matériaux biosourcés, etc. Ceci sous-entend la volonté du Gouvernement de subventionner 100 % du surcoût engendré.

⁷ Valable uniquement pour les logements de transit et d'insertion.

⁸ 140.000 € pour un logement 1 chambre ; 160.000 € pour un logement 2 chambres ; 180.000 € pour un logement 3 chambres ; 210.000 € pour un logement 4 chambres ; 220.000 € pour un logement 5+ chambres.

Par ailleurs, le montant du coût maximum autorisé peut être revu par le Gouvernement en cas d'adaptation des montants de subventions (évolution du coût de la construction ou lors de l'approbation de chaque programme). Alors que c'était prévu dans le cadre des projets d'AGW soumis à avis en janvier 2021, il n'est plus prévu de révision du coût maximum autorisé en cas de nouveaux compléments de subsides déterminés sur base des priorités décidées dans un programme de création de logements (est-ce une erreur au niveau du renvoi des articles ?).

En cas de dépassement, il reste prévu la possibilité d'obtenir des dérogations. Elles sont cependant limitées en termes de montant. La SWL ou l'administration peut accorder, sur demande motivée, une dérogation lorsque le résultat de la mise en concurrence dépasse le montant maximum autorisé. Celle-ci n'est possible qu'en cas de dépassement de maximum 20 %. Rappelons que certains AGW de 2012 permettent à la SWL d'autoriser le dépassement de maximum 10 ou 15 %. Au-delà, le Ministre peut octroyer la dérogation, sans plafond.

Selon le Gouvernement wallon, « *comparés aux projections d'évolution des prix de revient à l'horizon 2025 avec un taux de révision annuel de 3 %, les différents cas de figure dérogatoires montrent que les prix de revient maximum proposés, demeurent largement au-dessus des projections de prix de revient à l'horizon 2025. Le dépassement des prix de revient maximum dérogatoires les plus bas nécessiterait dans les faits la rencontre sur une période de 5 ans d'un taux de 5 %, alors que celui constaté sur les 20 dernières années est de 3,01 %* » (NGW, p.12).

Précisons enfin que le coût maximum est apprécié au moment de l'approbation par la SWL ou l'administration du résultat de la mise en concurrence des travaux ou, en cas d'acquisition sur plan ou de logements construits ne nécessitant pas de travaux, de la prise de droit réel.

Les projets d'arrêté prévoient une actualisation des coûts maximaux repris dans les AGW de 2012, tout en plafonnant le montant des dérogations possibles. Suite à l'avis de l'Union des Villes et Communes de Wallonie du mois de janvier, certains de ces montants ont été revus à la hausse. Nous tenons à souligner positivement cette modification.

Nous ***craignons toutefois que ces montants revus ne prennent pas suffisamment en compte l'évolution actuelle et future des coûts de la construction.*** Il est en effet indéniable que ces ***coûts sont appelés à augmenter, sans comparaison possible avec la situation moyenne des 20 dernières années (comme repris dans la NGW).*** En effet, le nombre de projets publics et privés et donc du volume des investissements y consacrés va opérer une tension importante sur les prix, laquelle est déjà constatée actuellement (plan de rénovation du logement public, plans de relance locaux et régional, reconstruction à la suite des inondations, offres et demandes mondiales, etc.).

Si nous comprenons la volonté d'assurer une maîtrise au niveau des coûts, nous tenons à rappeler que ces montants s'inscrivent à ***contre-courant des ambitions portées par le Gouvernement wallon de mener des projets complexes visant notamment à reconstruire la ville sur la ville, à densifier ou encore à limiter l'étalement urbain.*** Il nous paraît par conséquent contradictoire de justifier la limitation des coûts par la volonté de « *favoriser les opérations soutenant la transition* » (NGW, p. 12).

La ***problématique des montants maximaux est d'autant plus importante que les avant-projets prévoient l'impossibilité de bénéficier de dérogation en cas de dépassement de plus de 20 % du coût maximum.*** Cette règle conduit à sanctionner lourdement une SLSP ou un opérateur, alors qu'elle aurait préfinancé l'acquisition et vu son programme approuvé. Aucune aide ne pourrait lui être consacrée parce que le dépassement est de 21 % et non de 20 % et ce, quelle que soit la justification de ce surcoût.

Or, ces dépassements ont généralement lieu pour des raisons totalement indépendantes de la volonté de l'opérateur ou de la SLSP (permis d'urbanisme notamment) et/ou en raison de la complexité de l'opération (réhabilitation de bâtiments situés en cœur de ville ou de village par exemple).

Nous insistons sur le fait que la **période actuelle est totalement inédite**. Elle implique une importante tension sur les prix, laquelle risque d'être croissante. **Nul ne peut aujourd'hui prédire avec certitude l'évolution des coûts de construction à court, moyen et long terme. Fixer une limite aux dérogations possibles risque tout simplement de rendre irréalisable une série d'opérations (voire la majorité ?) figurant dans les programmes approuvés. Au vu du contexte actuel, il nous paraît raisonnable de permettre un système de dérogation par l'autorité régionale, quel que soit le taux de dépassement.** Ces dérogations doivent pouvoir être accordées, après analyse au cas par cas et sur demande motivée de la SLSP.

En outre, comme énoncé précédemment, nous estimons que **pour certains projets complexes, mais légitimes, il convient de définir une augmentation des subsides et des plafonds afin d'éviter le recours systématique à une demande de dérogation** et supprimer ainsi le risque et l'incertitude d'éventuels refus.

Dans le cadre des logements neufs acquis par les SLSP et des **avances remboursables dégagées à la suite des crues exceptionnelles, les plafonds fixés par les projets d'arrêté (et les limites en termes de dérogation) risquent clairement d'être dépassés.** Ceci plaide une fois de plus pour une souplesse du mécanisme.

En outre, comme exprimé précédemment, il nous paraît essentiel de prévoir une **augmentation des plafonds pour les logements de plus 5 chambres**. Un **mécanisme de forfait par chambre supplémentaire** devrait utilement être prévu afin d'éviter les demandes de dérogations, voire (en cas de maintien des 20 %) l'impossibilité de mener à bien ces projets.

Les coûts maximaux se doivent d'être adaptés régulièrement en raison de l'évolution constatée des prix de la construction. **A l'instar des montants de subvention et pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment, il nous paraît opportun de prévoir un mécanisme d'indexation automatique de ces plafonds (indice ABEX) afin d'assurer leur adaptation future et ne pas pénaliser les SLSP et opérateurs locaux freinés légitimement dans la concrétisation de leurs projets.** A défaut d'un tel mécanisme d'indexation, nous appelons le Gouvernement wallon à adapter régulièrement et concrètement les montants des subventions au coût de la construction du logement.

En outre, il semblerait **opportun que le coût maximum puisse également évoluer en fonction des compléments de subventions** déterminés par le Gouvernement wallon (art. 3, par.2, al.2).

Signalons une erreur dans le renvoi aux articles, concernant la possibilité de réviser les montants du coût maximum autorisé (mention au par. 10 et non au 9). Il en est de même du renvoi au paragraphe concernant la possibilité de vendre les logements aux locataires (mention au par. 18 et non au 17).

Comme cela est prévu pour les SLSP, il nous paraîtrait opportun de préciser que les opérateurs peuvent entreprendre les travaux conservatoires **ou** de sauvegarde sur le bien avant la notification de la subvention (les projets d'AGW ne visent que les travaux de sauvegarde).

Enfin, le projet d'arrêté relatif aux aides au financement des personnes morales en vue de la création de logements de transit, le coût maximum pour les logements de 5+ chambres comprend une coquille. Ce montant doit être de 270.000 euros et non 260.000 euros comme mentionné dans le projet.

2. Aspects procéduraux

Comme expliqué précédemment, les projets d'arrêté ne concernent ni l'élaboration, ni l'approbation des programmes de création de logements. Ils portent sur la réalisation des programmes, après leur approbation par le Gouvernement wallon.

Les différentes étapes soumises à approbation restent identiques à celles prévues dans les AGW actuels. Il n'est toutefois plus mentionné de délai particulier à chacune des étapes, évitant ainsi la multiplication des demandes de délais supplémentaires. Les projets d'arrêté entendent donc revoir les délais de procédure et simplifier le mécanisme de demande de prolongation.

Les projets prévoient que l'échéance de la validité de la subvention notifiée est « *précisée dans les modalités de mise en œuvre des programmes de création de logements approuvés par le Gouvernement wallon. Cette échéance porte sur la date ultime de réception de l'ensemble des résultats de mise en concurrence des travaux relatifs aux logements à créer* ». La volonté du Gouvernement wallon est de « *pouvoir adapter la longueur des délais en fonction de l'importance des programmes et des priorités que celui-ci fixera dans chaque programme notamment en termes de techniques de construction et de montage des opérations* » (NGW, p. 14).

La SLSP ou l'opérateur local peut demander à la SWL ou l'administration un délai supplémentaire global de 18 mois maximum au dépôt de l'ensemble des résultats de mise en concurrence des travaux. Au-delà de ces échéances, les projets d'AGW prévoient que « *la validité de la subvention est définitivement échue* ». Cette formulation pose toutefois question quant à la nécessité ou non de rembourser les montants de la subvention qui auraient déjà été libérés. En effet, pour les SLSP, les projets prévoient la libération de la subvention « *sur la base des factures à honorer par (la SLSP) au fur et à mesure des factures de l'exécution du programme* ». Pour les opérateurs, la liquidation se fait par tranche successive, comme prévu actuellement.

Signalons par ailleurs que le délai de deux ans pour la fin des travaux est supprimé.

Enfin, signalons que le bâtiment acheté, construit, réhabilité, restructuré ou adapté peut être affecté en partie à une autre destination que le logement d'utilité publique. Le subsidie ne couvrira évidemment que la création de ces logements. Pour les SLSP, un accord formel de la SWL est requis. Signalons que la nécessité de cet accord formel n'existait pas dans les projets d'arrêté examinés en janvier. Par ailleurs, les autres opérateurs ne doivent obtenir aucun accord.

Comme pour d'autres dispositions, les projets prévoient qu'il appartient au Gouvernement de définir les échéances des subventions. Ceci nous empêche de remettre un avis éclairé en la matière dans la mesure où une incertitude règne quant au délai imposé aux SLSP et aux opérateurs locaux. Si cette faculté permet au Gouvernement wallon d'adapter les délais en fonction de chaque programme, ***il nous aurait semblé plus opportun de définir d'emblée ces échéances (applicables à tout le moins pour la première programmation), tout en n'excluant pas, à l'avenir, leur adaptation. Nous demandons à être consultés, en amont, sur la fixation de ces différentes échéances.***

Les délais de concrétisation des dossiers dépendent en partie de la charge de travail des équipes au sein des acteurs locaux du logement (SLSP, communes, CPAS, ...) et donc du volume de projets à mettre en œuvre. Outre la création de logements, ceux-ci s'engagent dans une multitude d'autres dossiers (rénovation, PPP, cadastre, projets locaux à mener, relance, etc.). Un certain nombre de ces dossiers ont d'ailleurs pu voir le jour grâce au soutien du Gouvernement wallon, ce dont nous nous réjouissons. D'autres projets et opérations pourraient se développer à l'avenir. Par conséquent, nous ***appelons à la fixation d'échéances réalistes et suffisamment longues afin de prendre en compte la charge de travail que nécessitent le suivi et la mise en œuvre de l'ensemble des opérations et projets qui mobilise(ro)nt les différents acteurs locaux.***

La fixation d'un seul délai de procédure constitue, selon nous et sur le principe (en l'absence de plus de précisions), **une avancée positive**. Il devrait permettre la réduction du nombre de demandes de délai supplémentaire. Cela s'inscrit clairement dans le cadre des objectifs de simplification administrative souhaités par le secteur.

Comme pour le dépassement du coût maximum, **il nous paraît toutefois inapproprié de supprimer automatiquement le bénéfice du subside lorsque l'échéance est dépassée pour des raisons indépendantes de la volonté de la SLSP ou de l'opérateur local, ou en raison de la complexité de l'opération**. Une souplesse devrait également être de mise afin de permettre, sur demande et au cas par cas, d'octroyer une dérogation en ces circonstances. Nous nous permettons d'insister sur cette revendication à laquelle le Gouvernement wallon n'a pas répondu dans sa note au Gouvernement wallon.

En outre, si la perte de la subvention est confirmée à l'échéance, elle ne devrait l'être que pour les dépenses non encore engagées. Les frais et honoraires déjà engagés devraient pouvoir être compensés.

Enfin, la **possibilité d'affecter une partie du bâtiment à une autre destination** permet d'assurer une mixité fonctionnelle, de répondre aux impératifs liés aux charges d'urbanisme et de tendre vers un équilibre financier global de l'opération. Cette faculté doit être garantie et pouvoir être appliquée au cas par cas, en toute autonomie par les SLSP et les autres opérateurs.

En soumettant cette possibilité à un accord de la SWL, les projets d'arrêté s'opposent à tout principe d'autonomie et de simplification administrative. Nous ne percevons d'ailleurs pas en quoi, dès lors qu'il s'agit d'une possibilité dans le chef de la SLSP, cet accord formel pourrait lui être refusé, si ce n'est pour des motifs d'opportunité qu'il n'appartient pas à la SWL de juger à ce stade des projets. Enfin, nous ne percevons pas la raison pour laquelle la procédure appliquée aux SLSP serait plus contraignante que celle en vigueur pour les autres opérateurs, pour qui l'accord formel n'est pas requis.

3. Exigences minimales requises

Les AGW de 2012 prévoient une série d'exigences minimales à rencontrer quant aux logements à créer. Ces exigences portaient sur la performance énergétique, l'adaptabilité des logements, les équipements, les parachevements et les espaces communs.

➤ Logement adaptable et performance énergétique

Les AGW de 2012 prévoient des mécanismes incitatifs (augmentation des montants du subside et, par voie de conséquence, du coût maximum autorisé) en cas de construction de logements passifs ou équivalents ainsi que pour les logements adaptables.

Sauf pour les logements « étudiants », les AGW de 2012 imposent la création de 30 % de logements adaptables par opération. La création de logements passifs ou équivalents n'est pas imposée aux SLSP.

Les projets d'AGW conservent l'obligation de création de 30 % de logements adaptables, mais appliquent ce taux par programme et non par opération. Les logements « étudiants », de transit et d'insertion en seraient toujours exclus.

Les compléments de subsides pour les logements adaptables ainsi que les logements passifs ou équivalents sont par ailleurs supprimés. Dans une précédente NGW, il était précisé que « *compte tenu de l'évolution de ces deux thématiques vers des obligations renforcées, il est proposé d'intégrer directement ces incitants dans le montant de subside générique octroyé par type de logement. Par contre, il paraît opportun, au regard de l'objectif de transition environnementale décidée par le Gouvernement, de créer de nouveaux incitants ciblés sur les aspects*

environnementaux comme le recours aux matériaux biosourcés, l'utilisation d'énergie décarbonée ou encore la production d'énergie renouvelable ».

Le Gouvernement rappelle en outre que « *la notion de logement adaptable ne veut pas dire que le logement doit être configuré dès sa création pour des PMR mais qu'il peut aisément être adapté pour accueillir des PMR* » (NGW, p. 15).

Concernant la performance énergétique des bâtiments, le Gouvernement rappelle que, dès le 1^{er} janvier, les nouvelles constructions doivent atteindre les standards Q-ZEN. Les rénovations restent soumises aux exigences prévues depuis le 1^{er} janvier 2017.

La **détermination d'un taux de logements adaptables par programme et non plus par opération est une évolution positive**. Pour certaines opérations (réhabilitation par exemple), la création de logements adaptables engendre des surcoûts démesurés. Dans un souci de saine gestion des deniers publics et tout en rencontrant les objectifs régionaux en la matière, il est donc souhaitable que les SLSP et opérateurs locaux puissent prévoir ces logements adaptables dans les opérations où les surcoûts seront les moins importants.

La création d'un logement adaptable engendre un surcoût non négligeable, dont une partie est supportée par les SLSP. Or, **le seuil de 30 % est largement surévalué**. Dans les faits, le nombre de candidatures « PMR », par rapport à l'ensemble des candidatures sur liste d'attente, est largement inférieur à ce taux. Il est d'ailleurs très peu probable que ce taux soit atteint d'ici 30 ans, à savoir la durée d'affectation imposée par les projets d'arrêté.

Il nous semblerait plus opportun de lier cette imposition au taux que représentent les candidatures « PMR » par rapport à l'ensemble des candidatures déposées auprès des SLSP. Par ce procédé, à chaque programme, l'imposition pourrait évoluer en fonction des demandes et des conditions d'accès au logement d'utilité publique. Dans un tel système, la création de logements adaptables devrait continuer à bénéficier d'un complément de subside.

Bien que le logement adaptable ne doive pas être configuré, dès sa création, pour les PMR, le nombre de candidatures PMR nous paraît être le référentiel le plus pertinent pour déterminer le nombre de logements adaptables à prévoir par programmation.

L'intégration directe des surcoûts liés au respect des exigences QZEN au subside générique octroyé est tout à fait pertinente ; ce renforcement réglementaire de la PEB s'appliquant d'office, sans exception, à toute demande de permis pour un bâtiment neuf introduite depuis le 1^{er} janvier 2021. **Même s'il n'existe pas une voie unique pour atteindre le niveau d'exigence QZEN, cette nouvelle imposition engendre d'office des surcoûts** par rapport aux bâtiments neufs construits selon les standards en vigueur précédemment.

À titre informatif, la Cellule Architecture et Climat de l'UCL a réalisé une étude ayant pour but d'évaluer quels étaient concrètement les points d'attention et blocages éventuels dans la conception d'un bâtiment QZEN. Cette étude propose des pistes de conception articulées en 3 phases sur lesquelles le gestionnaire de bâtiment peut appuyer ses décisions :

1. Travailler sur l'enveloppe du bâtiment pour réduire les besoins à leur minimum (par l'isolation thermique, un volume réduit et rationnel, un rapport entre les parois opaques et transparentes équilibrées, des pare-soleil ...).
2. Choisir des systèmes techniques performants.
3. Envisager de produire le maximum de besoins résiduels de manière renouvelable.

Ceci démontre clairement que construire un bâtiment QZEN génère des surcoûts. Bien que la NGW annonce qu'ils sont intégrés aux subsides génériques, et que ces subsides sont revus à la hausse, **il nous paraît malgré tout essentiel de vérifier sur le terrain d'adéquation entre ces nouveaux montants de subvention fixés au regard de cette évolution réglementaire importante et, au besoin, de les revoir en conséquence**.

En outre, même si cela sort du cadre strict du présent avis sur la NGW, nous tenons à rappeler qu'un **bâtiment QZEN, certes plus cher à la construction, est aussi plus économe en énergie** et présente par conséquent des charges modérées. Dès lors, il nous paraît plus qu'**indispensable de réviser le système actuel des loyers en tenant notamment compte de la performance énergétique du bâtiment.**

➤ Parachèvement, équipement et locaux de service communs

Les AGW de 2012 prévoient une série d'obligations minimales en matière de parachèvement, d'équipements et de locaux de service communs. Pour les logements « étudiants », un mobilier minimum est aussi imposé. Certaines de ces obligations ont été adaptées par les avant-projets (nombre de toilettes).

Quant aux **locaux de service communs**, les AGW de 2012 en imposent dans les immeubles à appartements ou à logements multiples de plus de 3 logements, ainsi que dans les logements étudiants. Ils sont de deux types : un local destiné au stockage sélectif des ordures ménagères et un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues et voitures pour enfants. Des dérogations sont possibles, en fonction des caractéristiques du bâtiment, en cas de réhabilitation, restructuration ou adaptation de bâtiments existants.

Les projets suppriment toute référence à la taille minimale de ces locaux. Ils devront avoir une « **dimension suffisante compte tenu du nombre de logements** ». Le local à ordures devra en outre être distinct de celui destiné aux véhicules deux roues ou poussettes.

Par ailleurs, pour les opérations visant la restructuration, la réhabilitation ou l'adaptation de bâtiments existants, seules les dérogations par rapport au local à ordures seront possibles, selon les textes en projet, conditionnées à la création d'un espace au sein de chaque logement. Aucune dérogation ne serait permise pour les locaux destinés aux véhicules deux roues ou poussettes.

Enfin, les projets d'arrêté prévoient que « **l'installation d'un système de récupération de l'eau de pluie et de valorisation par des points de puisage au minimum dans les espaces communs, les caves, les garages et abords extérieurs** ». **Cette disposition manquant d'un verbe, il est difficile d'en définir la portée exacte.**

Les termes « **dimension suffisante** » sont sujets à différentes interprétations. A défaut d'être précisé dans les futurs arrêtés, il nous semble nécessaire que des **lignes directrices** puissent être données, au travers par exemple d'une circulaire, afin d'éclairer les opérateurs locaux sur l'interprétation à donner de ces notions. Ces prescriptions pourraient varier selon d'une part le nombre de logements et d'autre part le nombre de chambres.

La disposition relative à l'installation d'un système de récupération de l'eau de pluie et de la valorisation par des points de puisage devrait être amendée afin d'en définir la portée.

4. Sort des logements créés

Actuellement, les logements d'utilité publique créés par les SLSP doivent être mis en location selon les règles d'attribution et de calcul du loyer déterminés par le Gouvernement wallon.

Les AGW de 2012 prévoient que les pouvoirs locaux et régies autonomes ayant bénéficié d'une aide à la création de logements sociaux, dans le cadre de l'ancrage doivent confier la gestion des logements créés à la SLSP. L'admission du candidat locataire, le calcul du loyer et le régime locatif des logements sont régis par les dispositions applicables aux SLSP. Par le biais de l'article 132 du CWHD, les pouvoirs locaux peuvent (re)prendre en location certains biens de la SLSP, afin de les mettre à la disposition d'un ménage de catégorie 1 ou 2.

Le projet d'arrêté concernant la création de logements d'utilité publique par les personnes morales ne déroge pas à ce principe. Toutefois, il prévoit que l'obligation de confier la gestion à la SLSP connaît une exception, lorsque « *la gestion des logements d'utilité publique est confiée en gestion auprès d'agence immobilière sociale (AIS) ou d'association de promotion du logement (APL)* ». Les règles d'admission des locataires, le calcul du loyer et le régime locatif resteraient applicables dans tous les cas, même en cas de prise en gestion par une AIS ou une APL.

Précisons que cette disposition n'existe pas en ce qui concerne les logements de transit, d'insertion et les habitations légères.

D'après notre compréhension des projets d'arrêté, les conditions d'attribution et de location applicables aux logements gérés par les SLSP devront être respectées par l'AIS et l'APL. Leur extrême complexité nous fait craindre d'importantes difficultés d'application en pratique.

Rappelons de plus que ***les SLSP ne bénéficient pas des mêmes aides au fonctionnement de leurs activités que les organismes à finalité sociale*** (basées notamment sur le nombre de logements pris en gestion). Il est donc essentiel de veiller à la ***complémentarité entre acteurs publics du logement***, en ne favorisant pas les uns au détriment des autres, ***notamment par l'imposition de règles ou la mise en place de mécanismes de soutien régionaux différents***.

Plus fondamentalement, nous avons eu l'occasion de le rappeler à de nombreuses reprises, ***les règles d'attribution et de calcul des loyers doivent être impérativement révisées*** afin de garantir une mixité sociale, une meilleure prise en compte des caractéristiques des biens dans le calcul des loyers et une amélioration de la situation financière des SLSP, dans le respect de la capacité contributive des locataires. Il s'agit-là d'une ***revendication portée par le secteur depuis de (trop) nombreuses années***. Certaines initiatives ont été prises par le passé, mais n'ont pu aboutir à une réforme globale.

Nous ***insistons pour qu'une réforme des loyers et attribution puisse avoir lieu rapidement et que celle-ci soit applicable à l'ensemble des baux en place dans le respect de la situation financière des ménages-occupants*** (dispositions transitoires notamment). ***Chaque année supplémentaire sans réforme, aggrave un plus la situation vécue sur le terrain.***

Dans ce cadre, rappelons qu'il existe ***certaines régimes dérogatoires spécifiques aux règles classiques d'attribution et de calcul du loyer***. Citons en particulier le logement à loyer d'équilibre ou les futurs projets de mixité sociale. Ces régimes permettent d'atténuer quelque peu les lourdes conséquences des règles régionales en matière d'admission des candidats-locataires et de bail. Ils sont ***indispensables et doivent être pérennisés***, à tout le moins dans l'attente d'une réforme globale acceptable pour le secteur.

Pour ces mêmes raisons, il nous paraît indispensable que les logements neufs acquis par le biais des avances remboursables à la suite des terribles inondations puissent être mis en location par le biais des logements à loyer d'équilibre.

➤ **PARTIE 3 : Concernant les projets d'arrêté relatifs à l'octroi d'une aide en vue de l'équipement d'ensembles de logements**

En première lecture, le Gouvernement a adopté les projets d'arrêté concernant le financement de l'équipement d'ensembles de logements (voiries, trottoirs, cabine haute tension, bassins d'orage, abords communs, etc.), dans le cadre des futurs programmes.

Comme susmentionné, la volonté du Gouvernement d'intégrer les AGW *Equipements* dans le cadre de la réforme des subsides à la création de logements est un point positif à souligner.

1. Objet de la subvention

Les AGW actuels prévoient une liste exhaustive d'équipements pouvant être pris en charge financièrement par la Région wallonne. On vise les subsides à l'équipement de voirie, en égout, en éclairage public et en réseau de distribution d'eau. L'aménagement et le réaménagement d'abords communs et d'équipements complémentaires d'intérêt collectif⁹ sont également concernés. Chaque élément fait l'objet d'une définition assez stricte déterminée par les AGW. En outre, les autorités régionales ont elles-mêmes défini des règles contraignantes dans le cadre de l'analyse des dossiers.

Différents éléments, pourtant imposés dans le cadre des projets, ne sont pas repris dans les subsides actuels. Citons notamment les frais réclamés par les impétrants (réseau de distribution électrique, de gaz, de téléphone, de télédistribution). Citons également certains frais comme la pose de cabine HT, la gestion des terres excavées ou le 2^e emplacement de stationnement par logement qui peut être imposé dans le cadre du permis. De plus, même s'ils étaient en principe couverts, d'autres frais ne l'étaient pas, vu l'insuffisance des montants fixés.

Les projets d'arrêtés, adoptés en première lecture par le Gouvernement wallon, prévoient également une liste exhaustive d'équipements pouvant être soutenus financièrement par la Wallonie. Si le principe reste le même, le contenu de cette liste est libellé de manière assez différente.

Rappelons tout d'abord que l'équipement des logements ***s'impose*** aux opérateurs. Il est une condition à la viabilisation des terrains et à la création des logements. Il peut s'agir de conditions indispensables à l'occupation des logements (acheminement de l'électricité, de l'eau potable, etc.) mais aussi de conditions et charges d'urbanismes imposées par l'autorité dispensatrice de permis.

Dans les faits, s'il existe un socle commun d'équipements nécessaires à tous les logements, les conditions et charges d'urbanisme sont très variées. Cette variété se rencontre tant dans l'objet des travaux à réaliser que dans leur coût. Par conséquent, il nous paraît essentiel de ***garantir une souplesse dans les textes, tant en ce qui concerne les postes couverts par le mécanisme de subvention que leurs éventuels coûts.***

Il importe donc que ***l'ensemble des équipements imposés puissent être couverts*** par un mécanisme de subsidiation, ***dans la mesure où il s'agit de conditions ou contraintes imposées dans le cadre de la réalisation du projet.***

Nous ***plaidons dès lors pour une réécriture des projets d'arrêté en vue de mettre fin au principe de liste exhaustive. A notre estime, tout ce qui s'impose comme accessoire nécessaire à la création du logement doit être couvert par le subside.*** Les AGW équipements

⁹ La sémantique peut toutefois varier, selon les AGW.

doivent dès lors couvrir l'ensemble des abords que la SLSP ou un opérateur doit réaliser dans le cadre de son permis en vue de la création de logements d'utilité publique.

Si le principe d'une liste exhaustive est maintenu, nous demandons que celle-ci puisse être appréciée avec souplesse par la SWL et l'administration régionale. La fixation de règles trop strictes entraîne(r) l'exclusion du financement de toute une série de frais, voire met(trait) à mal l'entièreté du projet. Or, lorsque la SLSP et l'opérateur local disposent ou vont disposer d'un terrain bien localisé par exemple, ils doivent avoir la capacité de mener à bien leur projet. La limitation du subventionnement pour la réalisation des équipements, après avoir vu le programme approuvé, met clairement les acteurs locaux au pied du mur (terrain déjà acquis, pression pour la concrétisation du projet, etc.).

Ces équipements sont l'accessoire nécessaire du projet d'utilité publique. Le coût de l'ensemble des équipements requis ne peut être un frein au développement du parc de logements d'utilité publique.

Plus spécifiquement, nous nous permettons de nous interroger sur la portée des dispositions suivantes :

- **Voirie** (art. 1^{er}, par. 1^{er}, 1) : vise-t-on également les accessoires de la voirie : signalisation, mur de soutènement, etc. ?
- **Réseau de distribution d'eau** (art. 1^{er}, par. 1^{er}, 10) : vise-t-on également les frais liés à la distribution d'eau pour desservir les logements, jusqu'au raccordement ?
- **Réseau d'électricité** (art. 1^{er}, par. 1^{er}, 11 et 12) : vise-t-on également les frais liés au réseau d'électricité pour desservir les logements, jusqu'au raccordement ? Les extensions de réseaux sont-elles prises en charge ?

Pour les raisons évoquées précédemment, il nous paraît essentiel qu'il soit répondu par l'affirmative à ces différents questionnements. De même, la limite du subsidie à un emplacement de stationnement par logement porte préjudice aux projets pour lequel le permis d'urbanisme impose un nombre supérieur d'emplacements.

Enfin, l'ensemble des projets d'arrêtés comprennent des dispositions similaires. Dans la mesure où il n'y est pas dérogé explicitement, nous nous permettons de renvoyer aux remarques formulées précédemment (*PARTIE 2 – Concernant les projets d'arrêtés relatifs aux logements d'utilité publique, aux logements « étudiants », aux logements de transit et d'insertion*).

2. Montant des subventions

Les AGW actuels prévoient un mécanisme de taux de subventionnement. Une pratique administrative régionale y a toutefois adjoint un plafond au niveau des coûts maximaux de dépenses (et par voie de conséquence de montant de subvention) par logement construit.

Les projets d'arrêté consacrent explicitement un plafonnement des montants de subvention. Un taux de subventionnement, en fonction des différents postes de dépense, est également prévu. Ceux-ci sont les suivants :

- Concernant les équipements en voirie, égout, éclairage public, réseau de distribution d'eau, la subvention est fixée forfaitairement à 20.000 euros par maison ou logement étudiant et 12.500 euros par appartement.

La subvention ne peut dépasser 100 % du coût des équipements nécessaires et est donc réduite le cas échéant. Son montant est limité à 80 % du coût des travaux si les équipements desservent d'autres bâtiments que le logement d'utilité publique.

- Concernant l'aménagement des abords communs dans les zones de recul non privatives et les espaces affectés à un usage communautaire pour les locataires, la subvention est fixée

à 3.000 euros par maison créée et 5.000 euros par appartement créé. Elle ne peut dépasser 100 % du coût de l'aménagement des abords.

A noter que les projets d'arrêté imposent certaines conditions en termes d'aménagement. Ainsi, par exemple, les travaux valorisant des matériaux recyclés et/ou biosourcés¹⁰ devront représenter au moins 30 % du coût total de l'aménagement des abords. Nous nous demandons pour quelles raisons impose-t-on ici des conditions d'utilisation de matériaux recyclés et/ou biosourcés pour au moins 30 % du coût total de l'aménagement alors que la logique d'incitant complémentaire prévaut dans les projets d'AGW de financement de logement d'utilité publique, logement étudiant, ...en cas d'utilisation de ce type de matériaux.

- Concernant le rééquipement et le réaménagement des abords communs¹¹, leur coût peut être pris en charge à 75 % par l'autorité régionale. Cette prise en charge est limitée à la remise en état des accès lorsque ceux-ci présentent des défauts créant des risques pour la sécurité d'accès, la création d'accès pour les PMR et véhicules de secours et enfin l'équipement en électromobilité.

Notons que les SLSP bénéficieront de cette subvention si les abords communs ne sont pas cédés à la commune. Les opérateurs en bénéficieront si ces abords sont la propriété de la commune.

- Les équipements complémentaires d'intérêt collectif¹² bénéficient d'une subvention de 150.000 euros, laquelle ne peut toutefois dépasser 100 % du coût des équipements complémentaires.

Le bénéfice de la subvention est subordonné à la présence dans un rayon de 1 kilomètre par rapport à l'implantation de l'équipement complémentaire d'intérêt collectif, d'au moins 100 logements d'utilité publique. Notons que, pour le projet d'arrêté applicable aux personnes morales, ce chiffre est ramené à 50, contrairement à ce qui est mentionné dans la note au Gouvernement wallon.

- Pour les SLSP uniquement, le coût des raccordements individuels ou collectifs au réseau de distribution de chaleur des logements d'utilité publique existants ou à créer est pris en charge par la SWL à 100 %.
- Pour les personnes morales uniquement, il est également prévu la possibilité de bénéficier de subvention pour l'équipement et l'aménagement de terrains destinés à recevoir des habitations mobiles occupées par les gens du voyage.

Enfin, relevons que pour les SLSP, le projet d'arrêté prévoit que le tracé des équipements qui seront cédés à la commune à la réception définitive devra être clairement identifié sur un plan, approuvé par la commune. Le transfert des équipements sera constaté à l'initiative de la SLSP par un procès-verbal et, dans le mois qui suit la réception définitive, la cession du fond fera l'objet d'un acte authentique.

Les charges et conditions s'imposent aux SLSP et aux autres opérateurs locaux. Partant, la fixation d'un plafond d'intervention par logement doit selon nous être proscrite.

Actuellement, il n'est pas rare que la SLSP ou un autre opérateur doive supporter une prise en charge financière importante, et ce, bien que les AGW actuels prévoient la prise en charge sans plafond. Certains postes, en principe subsidiés par la Région, sont ainsi à leur charge.

¹⁰ Répondant aux mêmes définitions que pour les autres AGW (v. note en bas de pages 5 et 6)

¹¹ Appelé « équipements existants » dans le projet d'AGW applicable aux personnes morales.

¹² Appelé « aménagement accessoire » dans le projet d'AGW applicable aux personnes morales.

A notre sens, **le montant subventionné devrait être fixé uniquement par un taux, réellement appliqué.** Par rapport aux AGW actuels, **ces taux doivent être revus à la hausse afin de tendre vers les 100 %.** **On constatera positivement que les projets d'arrêtés revoient certains taux à la hausse.** **Cette hausse risque toutefois d'être totalement neutralisée au travers des plafonds de subvention prévus en parallèle.**

Si cette demande peut faire craindre des dérapages budgétaires, nous tenons à rappeler que les charges d'urbanisme sont actuellement encadrées par un fondement décretaal (CoDT) qui leur impose d'être proportionnées. Il s'agit-là d'une balise qui permet d'éviter les abus de la part de l'autorité dispensatrice de permis et donc les surcoûts démesurés. Cette balise limite donc l'intervention future de l'autorité régionale.

L'enveloppe régionale dédiée au financement des équipements devrait dès lors être réévaluée afin d'être réaliste par rapport au besoin des acteurs du logement. Cette augmentation permettrait à la Région de prendre en charge, à des taux fixés à l'avance (mais sans montant plafonné – comme cela devrait en principe déjà être le cas actuellement), le coût des équipements imposés par les conditions d'urbanisme ou charges d'urbanisme proportionnées.

Si notre demande de suppression des plafonds de subvention est entendue, nous insistons pour qu'elle aille de pair avec une absence de coût maximum. En effet, remplacer un montant de subvention par des coûts maximaux aboutirait in fine au même effet.

Nous réitérons par ailleurs notre demande susmentionnée concernant la **problématique du cloisonnement des différents (futurs) AGW** (AGW pour la création de logement, AGW pour le financement des équipements, etc.). Ce cloisonnement nuit clairement à l'analyse globale et nécessaire de chaque dossier. L'absence de transversalité est de nature à nuire un peu plus à la bonne gestion des dossiers et constitue un frein supplémentaire à la concrétisation d'une série de projets ou à toute ambition de simplification administrative (demandes de dérogation notamment).

Rappelons que l'impact financier n'est pas le seul critère pour juger de l'opportunité d'un projet. C'est d'autant plus vrai si l'on ne prend en compte que l'impact financier de l'équipement de logement, lequel doit nécessairement être mis en balance au regard de l'ensemble du dossier (localisation, acquisition du terrain pour l'euro symbolique, opportunités, etc.).

Pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment (**PARTIE 2 – Concernant les projets d'arrêté relatifs aux logements d'utilité publique, aux logements « étudiants », aux logements de transit et d'insertion**) et dans l'hypothèse où des montants fixes seraient maintenus, il nous paraît important de **garantir l'adaptation automatique de ceux-ci suivant l'évolution des prix** à la construction (indice ABEX par exemple).

Plus spécifiquement, nous nous interrogeons sur la manière d'appliquer les montants des subventions (appartement ou maison) en cas de subsides dévolus pour l'équipement de terrains destinés à recevoir des habitations mobiles à destination des gens du voyage ou de l'habitation légère. Ces derniers ne sont, par définition, ni un appartement ni une maison.

Une lecture comparée du projet d'arrêté applicable aux SLSP et celui applicable aux personnes morales comportent certaines différences notables. S'il ne s'agit pas de coquilles entre les textes, nous ne percevons pas la raison expliquant la différence de traitement entre les SLSP et les autres opérateurs. Citons en particulier :

- La condition en termes de présence d'un nombre de logements dans un rayon d'un kilomètre par rapport à l'implantation de l'équipement complémentaire d'intérêt collectif (100 ou 50, selon les textes) ;
- La prise en compte des raccordements aux réseaux de chaleur, en vue d'un subside, est applicable uniquement pour les SLSP.
- Les impositions concernant la construction et l'occupation des parcelles vendues qui ne visent que les personnes morales.

Enfin d'ordre purement technique, les termes « logement étudiant » peuvent porter à confusion et pourraient utilement être remplacés par « logements d'utilité publique étudiants » (termes utilisés dans le projet d'arrêté y relatif). L'article 14 du projet d'arrêté concernant les personnes morales fait erronément référence à la SWL. Dans le même arrêté, l'article 7 fait erronément référence aux « articles 3 à 7 » (à remplacer par « article 3 à 6 »).

➤ **PARTIE 4 : Concernant le projet d'arrêté relatif à l'aide à l'acquisition d'habitations légères**

Le Gouvernement wallon a adopté en première lecture un projet d'arrêté relatif à l'octroi d'une aide aux SLSP et aux personnes morales en vue de l'acquisition d'habitations légères. Par « personnes morales », on entend les opérateurs visés à l'article 29 du CWHD.

Le montant de la subvention est fixé à 60.000 euros par habitation légère. La subvention ne peut dépasser 75 % du coût de l'habitation légère. Le « *coût de l'habitation légère* » vise le coût d'acquisition ainsi que la TVA, les raccordements, les fondations réversibles si nécessaire et les études et imprévus liés à la nature du sol. Selon le Gouvernement wallon, « *au vu de la grande diversité d'habitation légère, les prix d'acquisition varient de 35.000 euros à 80.000 euros* » (NGW, p.30).

Comme pour les autres mécanismes d'aide, le Gouvernement peut revoir ce montant à chaque programme ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction.

Le coût maximum autorisé est fixé à 80.000 euros. Le coût maximum autorisé est le montant théorique à ne pas dépasser au moment de l'approbation par la SWL ou l'administration du résultat de la mise en concurrence du marché de fourniture. Ce montant peut être dépassé pour autant que le coût maximum par opération¹³ soit respecté. Comme prévu pour les autres projets d'arrêté, des dérogations peuvent être obtenues, jusqu'à 20 % du coût maximum autorisé.

Pour être subsidiable, l'habitation légère doit répondre au moins à 2 des 4 critères suivants :

- être démontable et réutilisable en tant qu'habitation légère ;
- être composée, à minimum de 30 % de son coût, de matériaux biosourcés¹⁴ ;
- être composée, à minimum 20 % de son coût, de matériaux recyclés¹⁵ ;
- disposer d'un système d'autoproduction d'énergie renouvelable.

Le fait de devoir respecter cumulativement 2 des 4 conditions va vraisemblablement limiter les logements qui seront disponibles sur le marché et risque de mettre un frein au développement de ce type de logement, ce qui pourrait s'avérer problématique, singulièrement au regard de la crise que nous connaissons à l'heure actuelle suite aux inondations.

L'habitation légère devra également être meublée par le bénéficiaire de la subvention (cuisine, literie, espace de rangement, etc.).

L'habitation légère doit être mise en location en tant que logement par les SLSP ou l'opérateur pour une durée de 10 ans à dater de sa première occupation.

Tout d'abord, nous soulignons ***l'intérêt porté par l'autorité régionale à promouvoir cette forme d'habitat et d'habiter et à soutenir les acteurs publics qui recourent à ce type de projets.*** Ceci s'inscrit clairement dans la lignée des modifications décrétales et réglementaires déjà

¹³ Défini comme la somme des coûts de chaque habitation légère prévue dans le cadre de l'opération au résultat de mise en concurrence du marché de fournitures.

¹⁴ Défini comme le matériau dont le pourcentage massique issu de la biomasse végétale ou animale est égal ou supérieur aux seuils arrêtés par le Ministre.

¹⁵ Défini comme le matériau dont le pourcentage massique issu de matière récupérée est supérieur à 20 %.

intervenues. Il nous paraît utile qu'un accompagnement puisse être mis en place pour les SLSP et les opérateurs qui proposeront de tels projets (partage et retours d'expérience, cahier des charges-type, etc.).

Ce projet d'arrêté s'inspire fortement des autres projets d'arrêté de financement. Dans la mesure où il n'y déroge pas, nous nous permettons de renvoyer aux commentaires susmentionnés (*PARTIE 2 – Concernant les projets d'arrêté relatifs aux logements d'utilité publique, aux logements « étudiants », aux logements de transit et d'insertion*).

Le montant de la subvention est limité à 75 % du coût de l'habitation légère. A l'instar du coût maximum autorisé (80.000 euros), il nous semble opportun que ce taux de 75 % puisse être envisagé, le cas échéant, à l'échelle d'une opération.

Les conditions de mise à disposition de ces logements restent floues. S'il est prévu l'obligation de mettre le bien en location en tant que logement durant une période de 10 années, rien n'est indiqué en ce qui concerne les règles d'accès et des conditions de mise en location.

De par leurs spécificités qui peuvent réduire leur attrait pour certains candidats-locataires, il nous semble essentiel que les règles classiques d'attribution mais également de location, applicables aux SLSP et prévues dans l'AGW du 6 septembre 2007, ne soient pas imposées. Ceci permettrait d'éviter les éventuels refus fondés sur le caractère atypique du logement mais également de pouvoir disposer d'un loyer correspondant au mieux à ce type d'habitation. Nous demandons dès lors une exclusion expresse de l'application de ces règles dans le projet d'arrêté.

Dans l'hypothèse où des principes cadrant devaient être mis en place, il nous semble nécessaire d'assurer une ***uniformité de ces règles en les rendant applicables à l'ensemble des habitations légères acquises, quels que soient les acteurs concernés (SLSP et autres opérateurs)***. Ceci permettrait d'assurer une réelle cohérence dans la mise en œuvre de projet d'habitation légère ainsi qu'une meilleure lisibilité et compréhension auprès des particuliers et candidats-occupants.

Dans un registre plus technique, l'article 4, paragraphe 7, alinéa 3 apporte des précisions sur le « coût maximum autorisé », défini à l'article 1^{er}, 7°. Il pourrait être plus lisible que la définition intègre directement ces précisions.

Enfin, l'article 4 paragraphe 9 fait référence à un marché de travaux, alors que le reste de l'arrêté traite du marché de fournitures.