

AVIS

LOG.21.01.AV

Avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du logement d'une aide aux sociétés de logements de service public en vue de la création de logements d'utilité publique

Avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du logement d'une aide aux sociétés de logements de service public en vue de la construction d'un ou plusieurs logements d'utilité publique à destination des étudiants

Avis adoptés le 8 février 2021.

DONNEES INTRODUCTIVES

<i>Demandeur :</i>	M. Christophe Collignon, Ministre wallon du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville
<i>Date de réception de la demande :</i>	8/01/2021
<i>Délai de remise d'avis :</i>	45 jours
<i>Préparation de l'avis :</i>	Le Pôle Logement a examiné par voie électronique les deux avant-projets d'arrêté vu les circonstances sanitaires liées à la Covid-19. Les projets d'avis ont fait l'objet d'une approbation électronique le 8 février 2021.

Description du projet :

En date du 6 novembre 2020, le Gouvernement wallon approuvait le principe de révision de 3 arrêtés du 2012 portant sur l'octroi d'une aide pour la création de logements sociaux et chargeait le Ministre Collignon de lui présenter en 1^{ère} lecture les avant-projets d'arrêté modificatifs. Ceux-ci ont été adoptés le 16 décembre 2020.

La révision porte notamment sur :

- la fusion et la mise à jour des deux arrêtés du 23 mars 2012 relatifs à l'octroi par la SWL d'une aide aux SLSP à la création de logements sociaux en un arrêté ;
- la mise à jour de l'arrêté du 12 juillet 2012 relatif à l'octroi par la SWL d'une aide aux SLSP à la construction de logements sociaux à destination des étudiants ;
- une adaptation des montants de subsides et des prix de revient maximum autorisés pour un logement compte tenu de l'évolution des prix du secteur de la construction depuis 2012, date d'entrée en vigueur des arrêtés précités ;
- une adaptation des délais maximums de mise en œuvre des projets compte tenu de l'évolution des délais du processus immobilier. Elle sera assortie d'une sanction automatique de suppression des subsides si les nouveaux délais qui seront proposés ne sont pas respectés ;
- la révision des niveaux de performances exigés compte tenu de l'évolution de la PEB.

La création de logements d'utilité publique est régie actuellement par différents cadres réglementaires, parmi lesquels l'arrêté relatif au financement des opérations d'acquisition et de rénovation et l'arrêté relatif au financement des opérations de construction de logements. Ces arrêtés sont subdivisés en deux volets : le premier concernant les logements des SLSP et le second relatif aux logements appartenant aux pouvoirs locaux. Ils modalisent la mise en œuvre de différents articles du CWHD, à savoir les articles 29, 54 et suivants. Depuis l'entrée en vigueur du Code, trois séries d'arrêtés portant sur le subventionnement des logements d'utilité publique se sont succédées (1999, 2007, 2012). Cette succession de révisions s'est toujours avérée indispensable du fait essentiellement de l'évolution constante dans le temps du processus immobilier dans ces différents aspects réglementaires, techniques et financiers. Les actuels arrêtés de 2012 n'échappent pas à la règle et requièrent une révision sur les différents aspects suivants : délais de rigueur de mise en œuvre des aides, prix de revient maximum et taux de subvention, incitants financiers, possibilités de dérogation, simplification du nombre d'arrêté, conditions d'octroi de l'aide régionale).

AVIS**Remarque préliminaire**

Le Pôle estime difficile de se prononcer pleinement sur les deux avant-projets d'arrêté proposés alors que les modalités des futurs programmes de création de logements d'utilité publique sont inconnues (objectifs gouvernementaux, montants, durée et échéance, conditions...) et que d'autres mécanismes de subsidiation doivent également être réformés (équipements, acquisition...). Concernant ces derniers, il est en effet crucial de les adapter en vue de dégager des solutions pérennes essentielles dans le cadre de la création de nouveaux logements.

A plusieurs reprises, les deux avant-projets d'arrêté habilite le Gouvernement wallon à définir ou réviser certains mécanismes lors de l'approbation des programmes (montant des subventions, modalités d'application des obligations en matière de logement adaptable...). Il est nécessaire que les modifications éventuelles des dispositions soient connues et concertées avec le secteur du logement public, avant la préparation des programmes et donc, bien en amont de leur approbation par le Gouvernement wallon telle que prévue dans les avant-projets d'arrêté.

Le Pôle se réserve dès lors la capacité de modifier les remarques générales et particulières formulées ci-dessous dans le cas où la réforme des modalités des futurs programmes et la révision des mécanismes lors de l'approbation de ceux-ci connaîtraient des modifications pouvant influencer le contenu des deux avant-projets d'arrêté ou de les compléter.

Considérations générales

Celles-ci portent sur les deux avant-projets d'arrêté.

Investissement massif

Dès l'entame de la législature, le Gouvernement wallon démontre une réelle volonté de relancer l'investissement dans le secteur du logement d'utilité publique après l'arrêt depuis plusieurs années des programmes communaux d'actions en matière de logement et à l'approche de l'échéance du programme d'investissement de rénovation du parc Pivert et des programmes 2018 et 2019 de rénovation. Cela s'est traduit par l'adoption du Plan de rénovation du logement public doté de 900 millions € afin d'opérer la rénovation de 25.000 logements, l'appel à projets lancé aux SLSP en novembre 2020 et maintenant la volonté de réviser les trois arrêtés portant sur l'octroi d'une aide pour la création de logements sociaux. Cette impulsion est très positive et à saluer, et ce d'autant plus que la résolution du Parlement européen du 21 janvier 2021 invite les Etats-membres à investir dans le logement social, public, abordable et économe en énergie.

Le Pôle estime donc urgent d'investir massivement 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. Dans le cadre d'un plan de relance post-Covid-19, il nous paraît indiscutable d'orienter une partie significative des investissements à la création de nouveaux logements d'utilité publique.

Pour le Pôle, cette création massive de logements d'utilité publique implique un soutien régional suffisant et efficient afin d'appuyer – et en concertation avec eux dont l'expérience de terrain est indiscutable – les différents opérateurs d'utilité publique locaux, dans leurs opérations d'extension et de rénovation de leur parc de logements. Le Pôle Logement soutient évidemment cette évolution du

mécanisme de financement de création de logements d'utilité publique. Celle-ci doit aussi s'inscrire dans une approche transversale qui doit comprendre l'augmentation des subsides à la construction et rénovation de logements mais aussi les nécessaires révision du calcul du loyer et du système d'attribution et ce, comme souvent rappelé par le Pôle, afin d'assurer l'équilibre financier de chaque opération de création de logements d'utilité publique. Cet équilibre est une nécessité et doit être atteint en tenant compte des besoins de rénovation future du parc immobilier public afin, à l'avenir, de permettre aux acteurs d'assumer pleinement et sereinement la gestion et l'évolution de leur parc.

Les avant-projets d'arrêté proposés comprennent une série d'avancées positives pour le secteur du logement d'utilité publique, l'ensemble des opérateurs mais également pour les usagers. Ils répondent à des urgences économiques, sociales et climatiques. Cependant, ils ne permettent pas d'assurer l'équilibre financier des opérations de création de logements, lequel est indispensable à toute politique de logement pérenne. Par ailleurs, ils ne suffiront pas à eux seuls à rencontrer tous les enjeux du logement public et les besoins sociaux actuels (environ 40.000 candidats à un logement d'utilité publique), exacerbés aujourd'hui, encore plus, par la pandémie de santé mondiale liée à la Covid-19, mais constituent l'annonce d'un premier (grand) pas dans la bonne direction.

Création et rénovation

Le Pôle relève que les avant-projets d'arrêté parlent de création de logements d'utilité publique sans distinction entre construction et rénovation. Dans certaines situations où la rénovation est plus difficile, cela risque de pousser les SLSP à privilégier la construction de bâtiments neufs en contradiction, notamment avec les objectifs de rénovation des bâtiments publics repris dans la Stratégie de rénovation à long terme du bâtiment, de la DPR ou du *Plan Get up Wallonia*. Il serait légitime de prévoir des taux de subventionnement distincts entre rénovation et construction qui encourageraient les SLSP à rénover. La rénovation des bâtiments constitue d'ailleurs une des mesures prioritaires de ce Plan de relance wallon. Elle devra prendre en considération des impératifs environnementaux et le passage prioritaire des logements publics PEB F-G vers B-C des bâtiments existants.

En cohérence avec la démarche *Get up Wallonia* et les politiques de relance, le Pôle voit également ici une opportunité pour développer l'emploi et l'activité en Wallonie dans le secteur de la construction. Il insiste pour que les marchés publics passés en exécution de ce plan évitent les fraudes et le dumping social (vérification des prix, limitation de la sous-traitance en cascade à deux degrés, respect des règles du droit du travail...) et permettent la création d'emplois dans notre région.

Coût d'acquisition

D'après les avant-projets d'arrêté, le coût d'acquisition du logement n'est pris en charge que pour autant que l'acte authentique d'achat date de moins de deux ans par rapport à la date d'octroi de la subvention. Ce délai était auparavant de quatre ans. Dans la mesure où la fréquence, la durée et les conditions des différents programmes ne sont pas encore connus, ce délai de deux ans paraît très hasardeux. Le risque est réel pour une SLSP que ses acquisitions de logements ne soient pas financées, simplement parce que le prochain programme ne sera pas lancé dans les deux années qui suivent. Le Pôle estime essentiel que la constitution de réserve foncière (bâtiment ou immeuble) soit encouragée. Les coûts d'acquisition devraient dès lors être pris en compte, sans limitation dans le temps.

Subventionnement

Le Pôle accueille favorablement la volonté affichée d'augmenter les subventions pour la création de logements d'utilité publique. Cette augmentation complétera le financement nécessaire à la relance de la construction et de la rénovation de logements publics des SLSP. Cependant, il n'y aura aucune

augmentation effective des montants du subside et aucune retombées positives sur la construction et la rénovation de logements d'utilité publique si celle-ci est subordonnée au respect de nouvelles exigences pour le secteur de la construction (PEB, quotas de logements adaptables, impositions de matériaux biosourcés...).

Par ailleurs, si elle diminue le déficit par opération, elle n'est pas de nature à assurer leur équilibre financier et ne permettra pas aux SLSP d'améliorer leur situation financière. Le Pôle demande donc une révision à la hausse des montants de subvention adaptée aux réalités de terrain (coût de la construction), accompagnée d'une réforme profonde des autres sources de financement des SLSP. Une adaptation des montants aux coûts de la construction (et aux normes techniques et énergétiques) doit être maintenue dans le temps et ce, afin d'assurer la viabilité d'un secteur important. Il s'agit ici d'un impératif essentiel. Il reste en effet à charge des SLSP une marge conséquente à financer sur fonds propres ou par emprunt (SWL...), tenant compte des tableaux présentés dans la note au Gouvernement wallon qui montrent un financement en construction d'environ 60 à 65 % du coût réel.

Concernant l'adaptation des montants au coût de la construction (subvention et coût maximum autorisé), le Pôle estime qu'il est préférable d'appliquer un mécanisme d'indexation automatique (indice ABEX - même si cet indice n'est pas le plus indiqué) afin de garantir celle-ci et son objectivité et de ne pas faire dépendre ces adaptations de futur(s) arrêté(s) du Gouvernement wallon.

Le taux de subventionnement proposé pour une construction neuve (de 85 à 145.000 € pour un logement selon le nombre de chambres) semble d'ailleurs disproportionné en comparaison de celui prévu dans le plan de rénovation du logement public (45.000 € est octroyé en moyenne pour la rénovation d'un logement). De même, les montants des incitants financiers ciblés sur les aspects environnementaux sont dérisoires pour véritablement et durablement inciter les SLSP à utiliser des matériaux biosourcés ou des énergies décarbonées ou la production d'énergie renouvelable couvrant les besoins de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Le Pôle relève que le montant de la subvention est le même pour la construction et pour la rénovation de logements d'utilité publique. Il est attesté d'une part que des rénovations lourdes peuvent être plus coûteuses que de la construction et que, d'autre part, la rénovation est plus coûteuse que la construction pour avoir des logements aux performances énergétiques élevées. Lors des précédents programmes d'ancrage, de nombreuses opérations jugées prioritaires n'ont même pas été proposées par les opérateurs en raison des montants des subsides et du plafonnement des coûts. N'y-a-t-il pas lieu dès lors d'encourager les SLSP à réaliser des opérations de rénovation de logements, surtout dans les centres urbains. Celles-ci permettant d'éviter des logements inoccupés, d'améliorer la mobilité, de garantir un accès aux services, de créer une mixité plutôt que construire des logements sur de nouveaux terrains (et ainsi limiter l'étalement de l'habitat) et de ne pas éloigner les populations, des services et des institutions? Ce financement moins soutenant pour les rénovations de logements que pour les constructions neuves ne va-t-il décourager les SLSP de rénover ?

Comme pour d'autres dispositions réglementaires en matière de logement, les avant-projets d'arrêté proposés prévoient qu'il appartient au Gouvernement wallon de définir les échéances des subventions. Le Pôle estime difficile de remettre un avis éclairé en la matière dans la mesure où une incertitude règne quant aux délais imposés aux SLSP. Il lui aurait semblé plus opportun de définir d'emblée ces échéances tout en excluant pas, à l'avenir, leur adaptation. Le Pôle rappelle que les délais de concrétisation des dossiers dépendent en partie de la charge de travail des équipes au sein des SLSP et donc du volume de projets immobiliers à mettre en œuvre.

Outre la création de logements d'utilité publique, les SLSP s'engagent dans une multitude de dossiers (rénovation, PPP, cadastre, accompagnement social...). Un certain nombre de ceux-ci ont d'ailleurs pu voir le jour grâce au soutien du Gouvernement wallon, ce dont le Pôle se réjouit. D'autres projets et opérations pourraient se développer à l'avenir. Par conséquent, le Pôle appelle à la fixation d'échéances

réalistes et suffisamment longues afin de prendre en compte la charge de travail que nécessite le suivi et la mise en œuvre de l'ensemble des opérations et projets qui mobilise(ro)nt les SLSP.

Afin d'appuyer la réalisation de projets complexes ou pouvant être retardés pour des raisons indépendantes de la volonté de la SLSP, le Pôle estime que des dérogations doivent être possibles, sur demande motivée de la SLSP, même si la prolongation excède 18 mois, ces dérogations restant appréciées au cas par cas par les instances régionales.

Plafond du coût du logement et des subsides

Le système actuel relatif au plafond du coût du logement et des subsides, dont les principes seraient maintenus par les avant-projets d'arrêté, 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 de création de logements d'utilité publique plus coûteuses mais prioritaires et nécessaires au vu de l'intérêt général (bâtiments localisés dans les cœurs de ville ou de village par exemple). De manière générale, ces montants semblent sous-évaluer la réalité des coûts. La problématique des plafonds est d'autant plus importante que les avant-projets prévoient l'impossibilité de bénéficier de dérogation en cas de dépassement de plus de 20%. Le Pôle estime que des solutions doivent être dégagées pour ces opérations. Outre une augmentation des montants, une souplesse doit être maintenue en cas de dépassement des coûts.

Standards énergétiques

Les avant-projets d'arrêté prévoient des standards NZEB (*Nearly Zero Energy Building*) et QZEN (Quasi Zéro ENergie) pour une construction neuve, ce qui semble être contradictoire avec les objectifs de la DPR 2019-2024 qui prévoit *"la production de logements à loyer modéré, à destination des ménages à faibles revenus, énergétiquement efficaces (bâtiments neufs à émissions zéro et rénovations tendant vers la neutralité carbone)"* et surtout de renforcer *"les exigences de construction pour les bâtiments neufs (résidentiel et tertiaire), de telle sorte qu'ils soient NZC (net zéro carbone) 4 dès 2027"*. Pour la rénovation de logements, les avant-projets d'arrêté renvoient vers les exigences de 2017 pour la rénovation, ce qui paraît également contradictoire avec le plan de rénovation du logement public qui propose d'atteindre au minimum le label B avec le label A comme cible finale.

Précisons que les bâtiments Q-Zen, plus chers à la construction, sont aussi plus économes en énergie et présentent par conséquent des charges modérées. Ceci plaide incontestablement pour revoir le système actuel du calcul du loyer afin de tenir compte de la performance énergétique des logements.

Articulation avec d'autres documents stratégiques

Le Pôle rappelle que le Gouvernement wallon s'est doté d'un Plan de rénovation du logement public et d'une nouvelle Stratégie de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, censée encadrer et coordonner les mesures visant à la rénovation du logement. Il regrette que la présente note au Gouvernement wallon n'établisse pas un lien plus clair entre ces différents documents stratégiques.

Délai de procédure

Le Pôle considère que la fixation d'un seul délai de procédure constitue, sur le principe (en l'absence de plus de précisions), une avancée positive. Il estime qu'il devrait permettre la réduction du nombre de demandes de délai supplémentaire. Cela s'inscrit clairement dans le cadre de la simplification administrative souhaitée par le secteur du logement public.

Densification et localisation des logements

Le Pôle regrette l'absence de mesures concrètes visant à la densification éventuelle des logements existants dans le tissu urbain. En particulier pour ce qui concerne le logement étudiant, un aménagement des sous-toitures vides, avec le développement d'une offre standardisée, pourrait être source de revenu permettant par exemple de rénover le reste du bâtiment.

Le Pôle estime nécessaire de déterminer des critères d'emplacement des logements pour éviter les impacts en matière d'étalement urbain (CO₂...), mais aussi social, (précarisation sociale des étudiants ou autres usagers en cas de logement excentré, frais de transport, éloignements des écoles...).

Il souhaite la concrétisation rapide du schéma de développement du logement public afin d'aider les SLSP dans leur décision en matière de densification et de localisation des logements d'utilité publique au sein de leur territoire d'action.

Autres opérateurs immobiliers

Le Pôle s'interroge sur l'absence des autres opérateurs immobiliers (définis à l'article 1, 23° du CWHD) dans cet effort régional pour soutenir la création de logements d'utilité publique. Ces opérateurs (Communes, régies communales autonomes, CPAS, APL, AIS...) pourront-ils également bénéficier de la subvention régionale? Les avant-projets d'arrêté sont applicables au financement des programmes de création de logements d'utilité publique approuvés et subsidiés par le Gouvernement wallon à partir de 2020. Qu'en est-il des autres opérateurs immobiliers dans ces prochains programmes ?

Le Pôle plaide pour une mobilisation des différents acteurs du logement (APL, AIS, hautes écoles et universités qui sont les spécialistes du logement étudiant et principaux pourvoyeurs de logements à destination des étudiants...) dans le développement de nouveaux logements d'utilité publique et de nouveaux logements étudiants. L'objectif n'est certainement pas d'avoir une concurrence entre eux pour l'accès à des financements régionaux qui sont limités, mais plutôt de mobiliser les complémentarités de ces organismes et d'articuler leurs politiques. De plus, la contribution des différents opérateurs à la problématique du logement présente plusieurs avantages :

- le renforcement de l'effort de création de logement grâce notamment à la possibilité de mener plus d'opérations de création de logements en parallèle sur un même territoire ;
- la complémentarité par la diversification des typologies de logements et des portes d'entrée pour différents publics cibles ;
- l'effet de levier du financement public grâce à la capacité des opérateurs immobiliers comme les APL de mobiliser d'autres sources de financement.

Expériences de budgets participatifs

Le Pôle estime intéressant de prévoir un financement spécifique pour des expériences de budgets participatifs dans les programmes et plans de logements d'utilité publique. Les projets menés dans d'autres pays ont montré que de telles expériences produisent des effets significatifs et positifs (adéquation des travaux, renforcement de l'autonomie des habitants, de leur implication et de la cohésion sociale...).

Considérations particulières

Avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements d'utilité publique

Le Pôle propose de remplacer le mot "public" par "publique" dans l'intitulé de l'avant-projet d'arrêté ainsi que le vocable "CESE" par "CESE Wallonie" dans les considérants.

Article 1^{er} :

Le Pôle propose les modifications suivantes aux points suivants :

- 4° "le coût du logement : le montant des dépenses nécessaires à la création d'un logement d'utilité publique comprenant ~~le cas échéant~~ le coût de la prise de droits réels...";
- 5° "le coût maximum autorisé : le montant théorique... moment de l'approbation par la ~~SWL~~ Société wallonne... ne nécessitant pas de travaux, de la prise de droits réels";
- 6° "le coût total d'une opération : la somme des coûts de chaque logement prévu dans le cadre de l'opération ~~au~~ à l'approbation du résultat...";
- 7° "les honoraires : les honoraires comprennent le coût... de la certification PEB (Performance Energétique du Bâtiment, des audits logement et des études environnementales".
- 9° "le programme : tout programme de création de logements...".

Au point 8°, le Pôle estime que le projet d'arrêté régira désormais, outre la construction neuve, l'achat de logements ainsi que l'acquisition et la rénovation de bâtiments existants. Il demande d'ajouter les imprévus liés à l'état du bâtiment à ceux liés à la nature du sol. Il propose ainsi de reformuler le point 8° comme suit : "les frais : les frais comprenant le coût des essais de sol ou des essais prévus au cahier des charges, les raccordements, les révisions de prix, les imprévus liés à la nature du sol ou à l'état du bâtiment existant".

Aux points 10 et 11°, le Pôle constate que seul, le nombre de WC diffère du parachèvement et équipement tel qu'énoncé dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la SWL d'une aide aux SLSP en vue de la construction de logements sociaux. Il insiste sur la nécessité que lors de la mise à disposition des locataires entrant dans un logement, celui-ci soit équipé d'un revêtement de sol fini, partout. Un revêtement de sol rigide peut-il être un sol béton ou ciment ? De nombreux locataires font la triste expérience de devoir rentrer dans des logements neufs ou rénovés, sans peinture au mur, et sans revêtement de sol fini. Il s'agit alors pour les plus précaires d'entre eux de demander l'aide du CPAS pour cet aménagement qui ne leur est souvent, financièrement pas accessible. Et cette demande n'aboutit pas toujours. Des personnes âgées à qui on donne un pot de peinture font partie des situations régulièrement rencontrées. Le parachèvement devrait être mieux défini pour garantir aux locataires l'accès à un logement fini et singulièrement concernant le revêtement des sols.

Le Pôle propose ainsi d'apporter les modifications suivantes aux deux points concernés :

10° "le parachèvement minimum : le parachèvement ... faux-plafond prêts à peindre ou finis...";

11° "l'équipement minimum : l'équipement minimum du logement comprend un système...".

Au point 12°, le Pôle propose d'apporter deux précisions afin que les locaux de service soient effectivement et correctement utilisés. Il paraît important que les locaux pour les voiturettes, poussettes d'enfant... soient protégés des intempéries. Les locaux "vélos, voiturettes" et les locaux "ordures ménagères" ont une fonction distincte. La proposition vise à exclure d'entreposer les poubelles et les poussettes dans le même local.

Il est proposé en conséquence de reformuler le point 12° comme suit : "les locaux de service communs : les locaux ~~de service communs sont~~ destinés à l'entreposage... suivantes : ils doivent être au sec, pouvoir

être fermés... nombre de logements. Les locaux destinés à l'entreposage des ordures ménagères et les locaux destinés à l'entreposage de véhicules deux roues et voitures pour enfants doivent être distincts".

Au point 14°, le Pôle relève avec satisfaction l'utilisation de matériaux biosourcés pour soutenir la transition environnementale poursuivie par le Gouvernement wallon mais estime toutefois qu'il n'incombe pas au Ministre en charge du logement de définir ces matériaux sur la base du pourcentage massique issu de la biomasse animale ou végétale déterminé par lui.

Par contre, il revient au Ministre de définir - soit dans les conditions d'éligibilité, soit dans les critères de sélection - les seuils ou les pourcentages de matériaux biosourcés incorporés dans le bâtiment pour les projets de création de logements d'utilité publique candidats à un programme d'aide régionale. Il attire l'attention sur le risque de voir un nombre limité de soumissionnaires wallons aux marches publics de travaux publics étant donné le manque de maîtrise de ces matériaux par les entreprises. Aussi, il estime que ce type de matériaux nécessitera un financement public supplémentaire afin de prendre en charge les surcoûts réels.

Dans le bâtiment, les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, l'herbe, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton. On parle parfois aussi de biomatériaux.

Nous insistons toutefois pour qu'une définition officielle et unique des matériaux biosourcés soit établie à l'échelle de la Wallonie (tout comme dans la procédure d'audit logement) et identique au travers de toutes les politiques régionales.

Le Pôle propose éventuellement de redéfinir la notion de matériau biosourcé.

- 1^{ère} proposition :

14° "matériau biosourcé : matériau ~~dont le pourcentage massique~~ issu de la biomasse végétale ou animale ~~est égal ou supérieur aux seuils arrêtés par le Ministre~~".

- 2^{ème} proposition :

A l'instar de la France, depuis 2019 en Wallonie, il existe un label pour les produits biosourcés. Ce label indique la teneur en matière biosourcée. Le pourcentage minimal requis pour l'obtention du label varie en fonction du produit (70 % pour un isolant thermique, 10 % pour une membrane d'étanchéité...).

Par ailleurs, le demandeur du label wallon peut bénéficier d'un marquage additionnel 'filiale locale' ou 'filiale wallonne'. La filiale locale exige que 80 % des matières biosourcées soient produites ou recyclées et transformées dans un rayon de 350 km autour du site de production.

L'une des exigences pour l'obtention du label consiste à mettre à disposition une déclaration environnementale de produit (EPD pour *Environmental Product Declaration*) dans un délai de 12 mois. La procédure est simple et rapide :

- le demandeur complète un dossier de demande ;
- le cluster Éco-construction de Wallonie instruit la demande et missionne un auditeur ;
- l'auditeur effectue sa mission d'audit et rend son rapport ;
- le comité de label délivre un d'agrément et le droit d'utilisation du logotype ;
- le produit est inscrit sur le site du label ;
- le cluster Éco-construction de Wallonie et le demandeur mettent en place la procédure de suivi : un audit de vérification tous les deux ans ;

14° "matériau biosourcé : matériau ~~dont le pourcentage massique~~ issu de la biomasse végétale ou animale ~~est égal ou supérieur aux seuils arrêtés par le Ministre~~, disposant du label pour les produits biosourcés".

Art. 2. :

Le Pôle estime que cet article (ni un autre d'ailleurs) n'aborde pas les travaux visés. Ces travaux seront définis lors de chaque programmation.

Le Pôle propose de modifier l'article en conséquence comme suit :

1^{ère} proposition :

Art. 2. : "La Société wallonne peut accorder une subvention à la société, pour une opération visée à l'article 54, §§ 1^{er} et 2 du ~~code Wallon de l'Habitation durable~~ Code wallon de l'Habitation durable... dans la mesure où les travaux visés à l'article 3 éligibles ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires. En effet, la subvention régionale est accordée pour les travaux éligibles dans les opérations inscrites à un programme régional.

La subvention est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût du logement".

2^{ème} proposition :

Art. 2. : "La Société wallonne peut accorder une subvention à la société, pour une opération visée à l'article 54, §§ 1^{er} et 2 du ~~code Wallon de l'Habitation durable~~ Code wallon de l'Habitation durable... dans la mesure où les travaux ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics. En effet, la subvention régionale est accordée pour les travaux éligibles dans les opérations inscrites à un programme régional.

La subvention est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût du logement".

Art. 3. :

A l'alinéa 1^{er} du § 1^{er}, le Pôle relève avec satisfaction la création d'une nouvelle catégorie de subside pour les logements composés de cinq chambres et plus en raison d'une demande sociale avérée dans ce type de logement (et relevée par le secteur du logement public) et de la différence effective entre les deux typologies établies dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2020 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement, en vue d'y insérer des dispositions spécifiques aux habitations légères (MB du 25.01.2021). Cependant, pour les logements de plus de 5 chambres, une augmentation forfaitaire par chambre supplémentaire (au-delà de la 5^e chambre) devrait être mis en place pour constituer un réel mécanisme de soutien.

Quant aux compléments de subventions (utilisation de matériaux biosourcés, approvisionnement en énergie décarbonée et production d'énergie renouvelable), une adaptation des montants en fonction du type d'opération (construction, réhabilitation...), du nombre de chambres et, pour l'utilisation de matériaux biosourcés, du taux d'utilisation de ces matériaux devra être accordée afin de permettre à ces compléments de couvrir l'entièreté des surcoûts engendrés.

A l'alinéa 2 du même §, le Pôle propose ainsi de reformuler la phrase afin d'éviter un doublon avec le dernier alinéa du § 1^{er} (qui sera supprimé).

Art. 3. : "Lorsque le coût du logement est inférieur au montant de la subvention fixé au § 1^{er}, la subvention ne peut dépasser 100 % du coût du logement. Le cas échéant, elle est réduite du surplus à ce coût éventuel constaté au regard du résultat de la mise en concurrence".

Au § 3., le Pôle propose la modification suivante : "Le Gouvernement wallon... qu'il ~~décide~~ fixe dans un programme de création de logements".

Au § 4., le Pôle estime important de s'assurer que les affectations rencontrent la politique régionale du logement, de prévenir le risque d'éventuelles dérives et de ne pas se heurter aux règles relatives aux aides d'État.

Il propose de reformuler la phrase en conséquence : "Le bâtiment acheté, construit, réhabilité, restructuré ou adapté peut être affecté en partie à une autre destination que le logement d'utilité publique, conformément aux dispositions du CWHD et avec l'accord formel de la Société wallonne".

Art. 4.:

Au § 2., le Pôle accueille favorablement la proposition de reformulation de l'article mais estime toutefois que les possibilités d'acquisitions de logements sur plan ou de logements construits (art. 4, § 13) ne sont pas toujours connues lors de la programmation de création de logements, mais sont parfois de bonnes opportunités pour mettre rapidement et à coûts figés des logements dans le circuit locatif (droit de préemption, charges d'urbanisme...). Dans ce cas, l'inscription de ces opérations de création de logements non encore localisées dans la réserve permettra de les intégrer dans le droit de tirage de la SLSP.

Le Pôle propose ainsi de compléter la phrase comme suit : "L'opération visée à l'article 2 doit être reprise dans un programme approuvé par le Gouvernement wallon ou dans sa réserve".

Au § 3., le Pôle se réjouit de la proposition d'adaptation du texte qui vise à baliser administrativement le processus immobilier des SLSP et ainsi en réduire au maximum les risques juridiques.

Au § 4., le Pôle est d'accord à la proposition d'uniformiser les exigences de performances énergiques en se référant à la réglementation en vigueur.

Au § 5., alinéa 1^{er}, le Pôle estime que la détermination d'un taux de logement d'utilité publique adaptable par programme et non plus par opération de création de logements est une évolution positive pour le secteur du logement public. Cette nouvelle disposition lui offre de la souplesse par rapport à la réalité des projets immobiliers. Toutefois, dans certaines opérations immobilières (la réhabilitation de logements par exemple), la création de logements adaptables engendre des investissements importants. Tout en rencontrant les objectifs régionaux en la matière, il est donc souhaitable que les SLSP puissent prévoir ces logements adaptables et adaptés dans les opérations où les investissements seraient moins coûteux. Ceci étant, le maintien d'une répartition territoriale proportionnée de ces logements adaptables et adaptés devra être un critère fondamental afin de rencontrer le souci d'une meilleure mobilité des personnes en perte d'autonomie et de lutter contre l'exclusion sociale des personnes les plus vulnérables.

Une programmation de ces logements adaptables et adaptés devra être prévue dans les années à venir dans une juste proportion afin de pouvoir répondre de la manière la plus adéquate aux défis du vieillissement et de l'inclusion des personnes handicapées.

Par ailleurs, il est proposé de remplacer à l'alinéa 1^{er} le vocable "Code wallon du Logement et de l'Habitat durable" par "Code wallon de l'Habitation durable".

Enfin, comme exprimé dans son avis relatif au plan de rénovation du logement public du 2 juillet 2020, le Pôle propose "*de favoriser, en cours d'instruction des dossiers, la possibilité de modularité, d'adaptabilité voire d'agrandissement des logements*". Inclure cette possibilité dès la création des logements d'utilité publique permettrait de faciliter leur adaptation aux besoins et à la configuration des ménages au cours du temps. Par ailleurs, ces adaptations pourraient éventuellement offrir l'occasion pour les pouvoirs publics d'augmenter le nombre de logements d'utilité publique disponibles (objectif repris dans la DPR 2019-2024). Cela dit, l'adaptation d'un logement existant ou la construction d'un logement adaptable engendre un surcoût. Dans cette hypothèse également, une majoration de la subvention devra être envisagée. Celle-ci sera évidemment différente selon que l'adaptation est envisagée dès la construction (moins chère) ou que le logement doit être adapté (dans le cadre d'un logement existant).

Au § 10., 1^{er} alinéa : le coût maximum autorisé est défini à l'article 1, 5^o du présent projet d'arrêté. Cette définition est précise et opérationnelle. Cependant, l'article 61 du CWHD parle du "*prix de revient maximum du logement*". Le vocable utilisé dans l'arrêté en projet n'est pas identique aux termes employés dans le Code. Afin d'éviter des difficultés d'interprétation formelle, le Pôle suggère d'envisager d'intégrer au Code la définition du coût maximum autorisé par logement reprise dans l'avant-projet d'arrêté, lors d'une future révision du Code.

Par ailleurs, le Pôle propose de retirer les mots "ou plus" à la fin de la 3^{ème} puce compte tenu que les puces supérieures abordent expressément les logements composés de quatre et de cinq chambres ou plus.

Concernant les logements de plus de 5 chambres, il convient de prévoir une augmentation du plafond, à défaut de quoi, ces projets seraient irréalisables. Un mécanisme de forfait par chambre supplémentaire (au-delà de la 5^e chambre) pourrait utilement être mis en place.

Au § 13., 1^{er} alinéa, le Pôle relève que l'analyse des "prérequis" fait déjà partie de celle du respect des prescrits réglementaires. L'analyse de la concordance des opérations de création de logements avec les objectifs du programme est essentielle et de fait, c'est ce qui est attendu du Ministre en charge du logement. L'aspect coût est très important. Progressivement il sera possible d'amener tout le secteur du logement à ne pas uniquement prendre en compte le coût immédiat de la construction mais également les coûts différés avec les études LCC (*life cost cycle*).

Le Pôle propose de modifier le texte en conséquence :

§ 13. "Le dossier d'avant-projet urbanistique et architectural... réglementaires et ~~prérequis~~ l'atteinte des objectifs du programme ainsi que sur les aspects ~~financiers~~ coûts du dossier".

Au § 14., 1^{er} alinéa, le Pôle propose de modifier le texte comme suit : "L'échéance... de réception par la Société wallonne de l'ensemble des résultats de mise en concurrence... aux logements à créer".

Au 2^{ème} alinéa, le Pôle estime n'est pas rare que les SLSP introduisent leurs demandes de prolongation de délai alors que l'échéance de la validité du financement est dépassée. Il propose d'indiquer dans le texte que les SLSP doivent introduire leur demande de prolongation de délai avant que celui-ci soit échu. Il est proposé en conséquence de modifier l'alinéa comme suit : "A la demande motivée de la société avant l'échéance, la Société wallonne peut accorder... ~~Cet accord~~ L'octroi de ce délai n'est possible que dans la mesure où la société a introduit sa demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration compétente".

Par ailleurs, il est proposé d'accorder l'article indéfini "au" au pluriel au 3^{ème} alinéa.

Aux §§ 14., 19., le Pôle accueille favorablement la proposition de simplification du mécanisme de prolongation des échéances à une seule étape au lieu de trois dans l'actuel régime.

Au § 17., le Pôle souligne positivement la proposition d'interdire de soustraire du patrimoine immobilier wallon les logements créés de leur affectation au logement locatif d'utilité publique endéans les 30 ans à dater de leur première occupation. Cette proposition permettra d'assurer dans la durée l'atteinte des objectifs des programmes et des investissements régionaux, de favoriser le renouvellement du parc immobilier public et de garantir le maintien d'un parc de logements qui doit rester en progression. Cependant cette durée pose clairement question dans la mesure où chaque nouveau logement construit et loué, selon les règles prévues par les avant-projets et les mécanismes actuels (attribution, loyer, subsides à l'équipements, ...) est de nature à grever un peu plus l'équilibre précaire des SLSP. Un allongement de la durée d'affectation doit s'accompagner de mesures pérennes visant à garantir l'équilibre financier des opérations immobilières.

Il est demandé d'apporter la correction suivante à l'article : "Le logement doit être mis en location en tant que logement d'utilité ~~publie~~ publique pendant une durée de trente ans à dater de sa première occupation".

Art. 5. :

Pour les dossiers en conception et en réalisation de logements, le Pôle estime qu'il convient d'attendre l'obtention du permis d'urbanisme pour fixer et octroyer la subvention. En effet, après le résultat de la mise en concurrence du marché, le projet va évoluer et risque de ne plus correspondre aux prescrits réglementaires ou s'écarter des objectifs du programme et la SWL aurait perdu toute maîtrise si elle avait octroyé la subvention au résultat de la mise en concurrence des travaux.

Il est proposé de compléter l'article comme suit : "Le montant définitif de la subvention par logement est fixé dans la notification de l'approbation du résultat de la mise en concurrence des travaux par la Société wallonne, à l'exception des marchés de conception et de construction pour lesquels la subvention est fixée après l'obtention du permis d'urbanisme".

Art. 6. § 2. :

Depuis le Décret du 1^{er} juin 2017 modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, l'article 135 § 2 du CWHHD prévoit que : "*Les conditions de mise à disposition des moyens financiers d'une société sont définies par le Gouvernement après avis de la Société wallonne du Logement*".

Pour le Pôle, la SWL n'a donc pas l'initiative. C'est le Gouvernement wallon (et non le Ministre en charge du Logement) qui est compétent. Dans la pratique, la SWL prépare un projet d'arrêté du Gouvernement wallon et le transmet au Ministre.

Il est donc proposé de reformuler le texte comme suit : "La Société wallonne assure le financement complémentaire à la subvention par le ~~produit-biais~~ d'emprunts garantis par la Région conformément à l'article 135 du Code wallon de l'Habitation durable".

Elle Le Gouvernement wallon arrête un règlement des avances réglant le calcul :

- 1° du montant des avances ;
- 2° du montant du remboursement ;
- 3° des annuités, du taux annuel, de leur progression et de leur prise de cours ;
- 4° de la déduction des intérêts.

~~Le règlement des avances est soumis à l'approbation du Ministre~~".

Art. 7. :

Il est proposé les corrections suivantes :

"La Société wallonne ~~du logement~~ libère la subvention et le financement complémentaire aux ~~Sociétés~~ sociétés de logement de service public sur la base des factures à honorer par celles-ci au fur et à mesure de l'exécution du programme".

Art. 8. :

Il est demandé d'apporter les corrections suivantes : "Le montant à rembourser par le ~~bénéficiaire~~ la société pour le ou les logement(s) concerné(s), en cas de non-respect des conditions d'octroi de la subvention, est fixé par la formule suivante".

Il est proposé de supprimer le vocable "§ 1^{er}" compte tenu de la présence d'un seul alinéa.

Art. 9. :

En ce qui concerne l'appel à projets lancé en novembre dernier, le Pôle relève avec satisfaction que les montants nouveaux ont été pris en considération.

Art. 12. :

Pour des raisons d'harmonisation, il est proposé la modification suivante : "Le ~~ministre~~ Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté".

Avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction d'un ou plusieurs logements d'utilité publique à destination des étudiants

Le Pôle souligne positivement le travail de rédaction et de structuration de l'avant-projet d'arrêté construit sur la même base que l'avant-projet d'arrêté précédent, ce qui facilite la lecture entre les deux prescrits.

Dans la partie des considérants, il est proposé de modifier le vocable "CESE" par "CESE Wallonie".

Article 1^{er}. :

Au point 4°, le Pôle relève que la définition retenue est source de confusion qui se répercute dans plusieurs articles du dispositif. Le logement étudiant est rédigé au singulier, alors qu'il s'agit d'un ensemble collectif de logement (comportant au moins cinq chambres dites "unités de logement"). Or, c'est l'ensemble de logement collectif étudiant que visent les prescrits du projet d'arrêté et qui forme la base de la subvention. La proposition susmentionnée vise à le définir sans confusion.

Il est proposé de modifier la phrase comme suit : "~~le logement~~ l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant : ~~le~~ l'ensemble de logements social dans un bâtiment collectif, composé au minimum de cinq ~~unités de logement~~ chambres, d'une cuisine collective et de sanitaires collectifs, destinés à des étudiants...".

Le Pôle propose également les modifications suivantes :

- 5° "le coût du logement : le montant des dépenses nécessaires à la création d'un logement d'utilité publique comprenant ~~le cas échéant~~ : le coût de la prise de droits réels sur un bien immeuble...".
- 6° voir proposition suggérée pour l'article 1^{er} de l'avant-projet d'arrêté précédent.
- 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 12° voir précédemment.
- 13° "le mobilier minimum : "pour la cuisine, un meuble avec évier, un frigo...".
- 14° voir proposition suggérée pour le § 4 de l'article 1^{er} de l'avant-projet d'arrêté précédent.
- 16° voir précédemment.

Art. 2. :

Voir remarque émise pour l'article 2 de l'avant-projet d'arrêté précédent.

Le Pôle propose les modifications suivantes :

Première proposition :

"La Société wallonne peut accorder une subvention à la société, pour une opération de création d'un ensemble de logements ou plusieurs logements d'utilité publique étudiants dans la mesure où les travaux visés à l'article 3 éligibles ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires. En effet, la subvention régionale est accordée pour les travaux éligibles dans les opérations inscrites à un programme régional.

La subvention est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût de l'ensemble de logements du logement d'utilité publique étudiant".

Deuxième proposition :

"La Société wallonne peut accorder une subvention à la société, pour une opération de création d'un ensemble de logements ou plusieurs logements d'utilité publique étudiants dans la mesure où les travaux visés à l'article 3 éligibles ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics. En effet, la subvention régionale est accordée pour les travaux éligibles dans les opérations inscrites à un programme régional.

La subvention est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût de l'ensemble de logements du logement d'utilité publique étudiant".

Art. 3. :

Il est proposé les modifications suivantes :

- § 1^{er} :

- 1^{er} alinéa : "La subvention est fixée à 160.000 euros par ensemble de logements logement d'utilité publique...";
- 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} alinéas : "Pour l'ensemble de logements le logement d'utilité publique étudiant...";
- 5^{ème} alinéa : "Lorsque le coût de l'ensemble de logements du logement est inférieur au montant...".

- § 3., voir proposition suggérée pour le § 3 de l'article 3 de l'avant-projet d'arrêté précédent.

- § 4., voir remarque formulée et proposition suggérée pour le § 4 de l'article 3 de l'avant-projet d'arrêté précédent.

Art. 4. :

Au § 2 : voir remarque formulée et proposition suggérée pour le § 2 de l'article 4 de l'avant-projet d'arrêté précédent.

Contrairement à l'article 4 § 5. de l'avant-projet précédent, l'article 4 n'aborde pas l'obligation d'un pourcentage de logements (ou de chambres) adaptables ou à créer. Il est donc supposé que le présent prescrit s'appliquera aux programmes visant ou incluant la création de logements d'utilité publique à destination des étudiants.

Il est également proposé les modifications suivantes :

- §§ 4., 6., 7. : remplacer le vocable "logements d'utilité publique étudiants" par "ensembles de logements d'utilité publique étudiants".
- § 5. : remplacer le vocable "logements" par "ensembles de logements".
- § 9. :

- 1^{er} alinéa : "Le coût maximum autorisé par ensemble de logements ~~logement~~ d'utilité publique... inclus dans le coût de l'ensemble de logements ~~du logement~~ d'utilité publique étudiant".
 - 2^{ème} alinéa : "Les montants maximums autorisés par ensemble de logements ~~logement~~ d'utilité publique...".
 - 3^{ème} alinéa : "Le coût maximum autorisé par opération... ensemble de logements ~~logement~~ d'utilité publique étudiant".
 - 4^{ème} alinéa : "Le coût de l'ensemble de logements ~~du logement~~ d'utilité publique étudiant...".
- § 10 : il est proposé les modifications suivantes : "Les montants fixés ~~aux~~ au § 9 peuvent être revus par le Gouvernement lorsque mes montants visés...".
 - § 11 : il est proposé les modifications suivantes : "Lorsque le coût total d'une opération... coût maximum autorisé par opération visé ~~aux~~ au § 9., la Société wallonne peut, sur demande motivée de la société, accorder une dérogation aux montants visés ~~aux~~ au § 9".

Au § 12., voir remarque formulée et proposition suggérée pour l'alinéa 1^{er} du § 13 de l'article 4 de l'avant-projet d'arrêté précédent.

Au § 13., 1^{er} alinéa, voir remarque formulée pour le § 14 de l'article 4 de l'avant-projet d'arrêté précédent.
Au 2^{ème} alinéa : voir remarque formulée pour le 2^{ème} alinéa du § 14 de l'article 4 de l'avant-projet d'arrêté précédent.

Il est proposé d'apporter les modifications suivantes : "A la demande motivée de la société avant l'échéance, la Société wallonne... de logements à créer. ~~Cet accord~~ L'octroi de ce délai n'est possible que dans la mesure...".

Au § 15., il est proposé de remplacer le vocable "Société wallonne du Logement" par "Société wallonne".

Au § 16., voir remarque formulée pour le § 17 de l'article 4 de l'avant-projet d'arrêté précédent.
Il est demandé également de remplacer le vocable "le logement d'utilité publique étudiant" par "l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant".

Au § 17, il est indiqué que la SWL peut vendre des logements, au plus tôt à la fin de la trentième année à dater de la première occupation. Le Pôle s'interroge sur ce qui est visé exactement eu égard à l'objet de cet avant-projet d'arrêté. Il estime que la vente de l'ensemble des logements n'est guère conciliable avec les dispositions (actuelles) qui régissent la cession de droits réels. Vendre une ou plusieurs chambre(s) de l'ensemble collectif ? Cela introduirait-il peut-être de la mixité. Le Pôle demande que plusieurs points soient réglés dans un contexte de copropriété.

Art. 6. :

Voir remarque formulée et proposition suggérée pour l'article 5 de l'avant-projet d'arrêté précédent.

Art. 7. :

Au § 1^{er}. : il est proposé de modifier l'article comme suit : "Le financement de la construction d'ensembles de logements d'utilité publique...".

Au § 2. : voir remarque formulée et proposition suggérée pour l'article 6 § 2. de l'avant-projet d'arrêté précédent.

Il est également proposé d'apporter les corrections suivantes au 1^{er} alinéa du § 2. "La Société wallonne assure le financement complémentaire à la subvention par le ~~produit-biais~~ d'emprunts garantis par la Région conformément à l'article 135 du Code wallon de l'Habitation durable".

Art. 8. :

Voir proposition suggérée pour l'article 7 de l'avant-projet d'arrêté précédent.

Art. 8. (devient art. 9.) :

Voir proposition suggérée pour l'article 8 de l'avant-projet d'arrêté précédent.

Art. 9 (devient art. 10.), art. 10 (devient art. 11.), art. 11. (devient art. 12.)

Art. 12. (devient art. 13.) :

Voir proposition suggérée pour l'article 12 de l'avant-projet d'arrêté précédent.
