



Conférence de presse

Des solutions pour répondre au besoin grandissant de logements ?

Hervé JAMAR

Député-Bourgmestre de Hannut
Président de la Commission Logement du Parlement wallon

Philippe DODRIMONT

Député-Bourgmestre d'Aywaille

Michel PETERS

Administrateur à la Société wallonne du Logement

Des solutions pour répondre au besoin grandissant de logements ?	1
Préambule	3
L'occupation précaire de logements ou bâtiments publics inoccupés éventuellement à rénover (commodat).....	3
Plus de logements publics en incitant le secteur privé ?	5
Ancrage communal – Bilan	5
Echec de l'ancrage communal, pourquoi ?.....	6
Besoins de logements	8
Quelles solutions ?	8



Préambule

D'ici 2030, 190.000 logements supplémentaires seront nécessaires en Wallonie.

La demande en logement de qualité à prix abordable, déjà très importante, voire insatisfaite, ira croissante dans les années à venir et se doublera de besoins de logements adaptés à des situations spécifiques (personnes âgées seules, familles recomposées..).

Le même constat peut être posé pour le secteur public où actuellement plus de 32.000 demandes sont en attente. Pourtant, singulièrement en Province de Liège, les plans d'ancrage communal en matière de logement sont boudés par les communes et les budgets régionaux n'augmentent pas. Sous-financement ? Mixité sociale en péril ?

Le MR estime que les objectifs de la Wallonie ne peuvent être atteints sans partenariats avec le secteur privé, voire même sans recours privilégié à ce secteur. Il propose des solutions.

Chaque hiver, nous connaissons des périodes de froid nécessitant la mobilisation des réserves d'hébergement d'urgence. Ces dernières sont parfois insuffisantes, nous l'avons encore vu cet hiver. Des catastrophes d'ampleur comme celle de la rue Léopold nécessitent aussi la mise à disposition urgente de logements, parfois pour une courte période.

Ici aussi, le MR propose des solutions.

L'occupation précaire de logements ou bâtiments publics inoccupés éventuellement à rénover (commodat)

Si le rapport d'activité 2010 de la Société wallonne du Logement est muet quant au nombre de logements publics inoccupés et/ou non louables, celui de 2009 (relatif à l'année 2008) indiquait encore 4 830 logements inoccupés dont 3 753 logements non loués et 1 077 non louables sur les quelque 101 242 logements gérés à l'époque.

Chaque hiver, des personnes passent la nuit dehors ou errent à la recherche d'un centre qui pourra les héberger durant une nuit. Les solutions existantes sont parfois insuffisantes et si la solidarité de tout un chacun se manifeste souvent en ces circonstances, elle ne peut être que complémentaire à des mesures mises en place par les pouvoirs publics.

Il en va de même lors de catastrophes d'ampleur telles que nous avons vécues à la rue Léopold à Liège, mais également lors de l'incendie d'un logement individuel : le nombre de logements d'urgence est limité (21 logements de transit en 2009).

Dans un contexte où la crise du logement est profonde, où la crise économique s'y ajoute, où le délai pour construire des logements sociaux est considérable, où 32 000 familles restent demandeuses d'un logement social, il est interpellant de constater que près de 5 % du parc public est inoccupé.

Le Parlement a adopté le Code wallon du Logement en 1998. Il a beaucoup évolué depuis, tout comme son arrêté d'exécution relatif à la salubrité des logements.

Nous nous étions déjà manifestés à l'époque parce que nous considérions que certaines de ses dispositions étaient quelque peu excessives, notamment quant aux critères de surpeuplement ou à l'âge maximal au-delà duquel deux enfants de sexes différents peuvent cohabiter en chambre unique.

Bien sûr, certaines normes de confort et de sécurité, comme le fait de disposer de commodité dans le logement, d'un détecteur incendie, d'une salle de bain ou d'une douche constituent des avancées faisant aujourd'hui partie de la normalité.

Toujours est-il qu'aujourd'hui, certains logements publics sont déclarés inhabitables en exécution du Code wallon du Logement alors que des personnes logeant dans des logements privés jouissent parfois de moins de confort que dans ces logements publics déclarés inhabitables.

Une partie de ces logements publics sont d'ailleurs tout à fait conformes du point de vue des installations électriques, de gaz, des assurances ou des normes de salubrité. Dans cette situation, il nous apparaît donc qu'outre les initiatives existantes (abris de nuit, logement de transit, d'urgence des CPAS, agences immobilières sociales ...), la technique du commodat ou du prêt à usage serait intéressante à étudier.

Le commodat n'est pas un bail, mais une occupation temporaire, à titre gratuit. Les articles 1875 et suivants du Code civil permettent en effet à un propriétaire de mettre gratuitement à la disposition d'un occupant précaire un bâtiment, moyennant uniquement paiement des frais d'énergie (eau, gaz, électricité). Il ne s'agit évidemment pas de la panacée universelle, mais nous pensons que si cette technique permet de sortir une famille de l'embaras, ponctuellement, dans l'attente d'une solution plus durable, nous ne devons pas la balayer d'un revers de la main.

D'autres ont examiné la question : la commune d'Etterbeek y a eu recours à plusieurs reprises il y a quelques années, lorsque la crise iranienne l'avait amenée à loger de manière urgente de nombreux ressortissants iraniens réfugiés.

A Bruxelles, le conseil d'administration de la Société de Logement de la Région bruxelloise a demandé à un groupe de travail d'étudier une proposition d'occupation à titre précaire de logements sociaux en attente de rénovation. Le Secrétaire d'Etat Doukeridis, en charge du Logement à Bruxelles, dans le cadre de son projet de réforme de l'Ordonnance sur le Logement, a intégré le commodat dans les missions de la SRLB (Société régionale de logement Bruxelloise), pendant de la SWL à Bruxelles.

Par ailleurs, cette mise à disposition permettrait de débiter un accompagnement social avec les personnes hébergées qui échappent aujourd'hui à toute démarche de réinsertion. Pour les sinistrés, cela permettrait, au besoin, un accompagnement psychologique.

Le Mouvement Réformateur a déposé une proposition de résolution, malheureusement rejetée, demandant au Gouvernement wallon de charger la SWL de :

- de déterminer les publics cibles qui pourraient bénéficier de la technique du commodat;
- d'identifier, au sein du parc de logements publics inoccupés, ceux qui pourraient être occupés rapidement dans ce cadre, éventuellement moyennant quels travaux d'aménagement endéans quel délai;
- de vérifier si le cadre juridique actuel permet l'utilisation de la technique du commodat et, le cas échéant, de faire des propositions d'aménagement de celui-ci.

A Liège, on ne compte pas moins de 55 immeubles publics inoccupés. Moyennant une rapide remise en état et un équipement minimal (lit, sanitaires), ils pourraient être mis à disposition.

De même, sur les 8135 logements publics que comptent la Maison Liégeoise et le Logis social, 129 et 191 logements sont respectivement inoccupés. Cela signifie que plus de 300 logements publics sont louables pour une courte période et pourraient entrer en compte pour l'application du commodat.

La gestion de ces logements et locaux serait confiée à une asbl (un Relais social ou une AIS par exemple) en collaboration avec le CPAS local (état des lieux, petites remises en état urgentes, accompagnement social).



L'asbl s'acquitterait d'un montant forfaitaire journalier pour couvrir les charges et assurances.
Un partenariat avec la Croix Rouge, pour l'équipement minimal du logement, serait aussi envisagé.

Le dossier, inscrit en Commission de l'Echevin du Logement de la Ville de Liège, reviendra à l'examen au conseil communal du 25 juin.

Plus de logements publics en incitant le secteur privé ?

Ancrage communal - Bilan

La Wallonie, via l'article 188 du Code wallon du Logement et de d'Habitat durable, confie aux 262 communes l'élaboration des programmes d'actions bisannuels en matière de logement.
Ce programme est élaboré par la commune en concertation avec le CPAS, la (les) société(s) de logement de service public active(s) sur le territoire communal, le Fond du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLFNW) et tout organisme à finalité sociale (AIS, asbl, etc.).

Les précédents ancrages n'affichent pas des taux de réalisation satisfaisants :

Nombre de logements (mars 2012)						
Ancrage	programmés		mis en chantier		réceptionnés	
2004-2006	2.510	100%	1.588	63,3%	1.371	54,6%
2007-2008	2.344	100%	873	37,2%	235	10,0%
2009-2010	3.166	100%	253	8,0%	22	0,7%

En outre, pour l'ancrage communal 2012-2013, le nombre de programmes réceptionnés concerne 239 des 262 communes wallonnes (91,22 %). Pour les ancrages précédents, les chiffres sont les suivants :

- 2001-2003 : 206 (78,63 %)
- 2004-2006 : 220 (83,97 %)
- 2007-2008 : 225 (85,88 %)
- 2009-2010 : 253 (96,56 %)

Le nombre de communes wallonnes ayant introduit un programme est donc en diminution pour la première fois depuis 10 ans.

Au-delà, parmi les 239 programmes introduits, certains dossiers ne peuvent réellement être considérés comme des programmes d'actions en matière de logement tant ils sont incomplets, ne présentent pas d'analyse de la situation et des besoins en matière de logement, voir... ne proposent aucune opération...

Si on ajoute ces communes à celles qui n'ont pas introduit de programme, ce sont donc 102 communes sur 262 (38,93 %) qui ne proposent pas de création de logements publics pour les deux prochaines années !

L'adhésion des communes wallonnes à la dynamique de l'ancrage fléchit, alors même que des sanctions financières sont annoncées par les autorités régionales dans le cadre du fonds des communes. Tout se passe comme si certaines communes préféreraient la sanction financière à la construction de logements publics sur leur territoire. Le logement public est-il dès lors considéré par certains comme une « punition » ?

En Province de Liège, le constat est encore plus alarmant : seuls 73 programmes ont été introduits pour les 84 communes de la province soit 86,9 %, nettement en dessous de la moyenne wallonne.

Si on examine la situation des communes n'ayant pas proposé de création de logement, on passe à 45 sur 84 soit 53,57 %. 45 des 102 communes wallonnes sans propositions de création de logement sont donc situées dans une Province de Liège qui détient le privilège d'être la lanterne rouge du peloton wallon...

L'ampleur du phénomène, tant à l'échelle wallonne que provinciale, met en cause le core-business du secteur du logement public et les principes même qui fondent la politique de l'ancrage communal en Wallonie. A ce jour, le Gouvernement ne s'en est pas inquiété !

Echec de l'ancrage communal, pourquoi ?

1. Approximations administratives de la circulaire lançant le processus d'ancrage
2. Imprécisions sur la faisabilité technique et financière
3. Calendrier étriqué
4. Moyens disponibles insuffisants : 1480 logements subsidiables pour le programme
5. Viabilité financière des sociétés de logement de service public
 - a. En Wallonie, on estime qu'à l'heure actuelle, le parc locatif représente 24 % du parc global de logements, en diminution constante. Le parc de logements publics est estimé pour sa part à 8 % du parc total et à environ un quart du parc locatif.

Au 31 décembre 2009 le secteur public disposait en Wallonie de 100.962 (contre 101.242 en 2008) logements dont 100.079 (100.435 en 2008) logements sociaux, 781 (735 en 2008) logements moyens, 16 (27 en 2008) logements d'insertion, 21 (15 en 2008) logements de transit et 65 (30 en 2008) logements à loyer d'équilibre.

Près de 207.089 locataires (208.249 en 2008) ou 96.342 familles sont hébergés dans près de 101.000 logements sociaux pour approximativement 32.000 familles demandeuses d'attribution d'un logement social qui restent insatisfaites (le chiffre varie au cours d'une année). Cette demande a tendance à augmenter en dépit du taux de rotation de 8 % existant dans le logement public (plus de 8.000 logements changent de locataires chaque année, en ce incluses les mutations) et du nombre de logements mis sur le marché. Le délai moyen d'attente est de l'ordre de 6 à 7 ans (pour les nouveaux entrants).
 - b. A Liège, les 9124 logements publics constituent 10,3 % du parc de logements.

Le Logis social compte 1057 candidatures au 1er juillet 2011 ; 1744 pour la Maison Liégeoise. Quant au revenu moyen des locataires actuellement en place, il avoisine les 14.500 €. Au 1er juillet 2011, le revenu moyen en Wallonie par dossier de candidature est de 10.672,61 € (il était de 10.942,09 € au 1er janvier 2010).

Tout locataire entrant bénéficie donc d'un loyer plus faible que son prédécesseur entraînant une chute des recettes locatives théoriques... c'est-à-dire avant d'éventuels – et hélas nombreux – non-paiements.

Les recettes locatives mensuelles théoriques sont respectivement de 194,91 € et 157,59 € alors que la moyenne wallonne est de 205,60 € et la moyenne en province de Liège de 220,18 €. Des 62 SLSP wallonnes, la Maison Liégeoise connaît les plus faibles recettes locatives théoriques, loin derrière Saint-Nicolas (192,20 €).

Les charges incompressibles par logement s'élèvent à 1520,64 € à la Maison Liégeoise et à 1242,54 € au Logis social, la moyenne du secteur étant de 1300,69 €. Cette situation s'explique en partie par l'ancienneté du patrimoine locatif de La Maison Liégeoise, dont certains grands ensembles remontent aux années 1920/1930, par rapport au Logis social et aux autres sociétés en Wallonie.

En sus, l'endettement court terme de la Maison Liégeoise culmine à 36.965.760 € au 31 décembre 2010 et ne cesse de se creuser. Celui du Logis social, raisonnable, s'élève à 700.000 €.



Ceci explique aisément les hésitations financières des communes de Wallonie à entreprendre des programmes de construction de logements publics...

6. Mixité sociale

- a. A la suite des événements qui ont entaché la gestion locative de la Carolorégienne et d'autres sociétés hennuyères, le Ministre André Antoine a initié la réforme du Code wallon du Logement bien utile pour renforcer l'objectivation des attributions de logements gangrénée par le clientélisme, mais qui a supprimé toute gestion active du parc social. Elle met en place un comité d'attribution « dépolitisé », un système de candidatures uniques centralisées à la SWL et un commissaire SWL professionnel omniprésent.
A l'expérience, ce comité s'avère être une simple chambre d'entérinement de listes informatiques « tirées » juste avant la séance. Toute attribution dérogatoire doit faire l'objet d'un avis motivé du Commissaire, même en cas de force majeure attestée par le Bourgmestre.
- b. Nous devons reconnaître que la réforme Antoine entraîne une ghettoïsation et renforce la paupérisation et l'exclusion dans des cités qui connaissent déjà une grande concentration des difficultés sociales. Elle mine la nécessaire mixité sociale qui doit prévaloir dans la société en général et dans le logement public en particulier.
Or, aujourd'hui, plus de 80 % des locataires sociaux bénéficient d'un revenu de remplacement (chômage, RIS, allocations d'invalidité, etc.). Un sur cinq seulement possède donc un revenu du travail.
- c. L'actuel Ministre du Logement a mis en chantier une importante réforme du Code du Logement qui porte, notamment sur les attributions.
Notons à ce niveau une augmentation du pourcentage de logements réservés aux ménages à revenus moyens (10%) qui devrait permettre d'attribuer plus de logements à des personnes disposant d'un revenu du travail. Une autre mesure permettrait de monter à 15% d'attributions en logement moyen dès que la commune compte plus de 10 % de logements publics sur son territoire. Encore faudrait-il que des candidats possédant des revenus moyens acceptent le logement proposé compte tenu du fait qu'ils sont plus exigeants en matière de qualité de logement... Qu'advient-il des 10 ou 15 % de candidats à revenus précaires ou modestes exclus du logement social uniquement parce que la Région ne met pas sur la table les moyens de sa politique ?
Cela pose très sérieusement la question de l'attractivité du logement public. Il faudrait fortement améliorer le cadre de vie (amélioration de l'environnement), voire offrir d'autres types de logements comme des maisons individuelles ou des petits ensembles d'immeubles à faible consommation d'énergies (amélioration du bâti).
D'autres mesures proposées par la réforme semblent entrer en contradiction avec le besoin de mixité sociale (déplafonnement des loyers, points de priorité, etc.).
Clairement, la réforme proposée par le Ministre Nollet ne va pas assez loin. Elle ne permettra pas la survie financière des SLSP et la mixité sociale des cités.

L'examen plus minutieux des fiches-projets de l'ancrage montre que de nombreuses communes proposent que le gestionnaire des logements publics créés soit la commune elle-même, ou le CPAS ou encore l'Agence immobilière sociale.

Ceci pose question quant à la volonté communale de travailler avec la société de logement social, dans le cadre juridique du logement social. Cela démontre également la méfiance des opérateurs et la volonté communale de conserver la maîtrise directe de la gestion locative en s'affranchissant de la

réglementation applicable au logement public géré par des SLSP... En d'autres mots, les villes et communes ne souhaitent pas développer du logement sur leur territoire pour y héberger des habitants qui n'y ont aucune attache et la Région qui souhaite le leur imposer ne leur donne pas les moyens de le faire.

Besoins de logements

On constate que la population à Bruxelles et en Wallonie représente 51,30 % sur l'ensemble du Royaume entre 2010 et 2020, mais représentera plus de 60 % entre 2030 et 2040, avec une augmentation essentiellement en Wallonie.

Au-delà de la croissance de la population, le nombre de ménages ne cesse d'augmenter en raison de la diminution de la taille moyenne des ménages : de 2,95 personnes par ménage en 1970, on passe à 2,30 en 2008.

A rythme égal, on peut estimer que nous aurons besoin de plus de 107.000 logements supplémentaires d'ici à 2020 en Wallonie (soit, le nombre total de logements publics existant aujourd'hui en Wallonie) et, durant la même période, de 55.500 logements en plus à Bruxelles.

D'ici 2030, ce sont 190.000 logements supplémentaires qui seront nécessaires en Wallonie et 80.000 à Bruxelles.

La demande en logement de qualité à prix abordable, déjà très importante, voire insatisfaite dans certaines régions, ira croissante dans les années à venir et se doublera de besoins de logements adaptés à des situations spécifiques.

« 2000 logements publics par an », était déjà l'objectif de la législature précédente... or le nombre de logements publics mis sur le marché ne dépasse jamais 700/an depuis 2004 et a même tendance à passer sous la barre des 500/an ces dernières années...

En outre, la mobilité dans les parcs publics est en baisse constante depuis des années. Le taux de rotation, déjà faible, diminue de manière constante depuis près de dix ans. En d'autres mots, le nombre de logements sociaux libérés pouvant être proposés aux familles en attente diminue d'année en année.

A Liège, entre 2010 et 2040, ce sont entre 28.000 et 33.500 habitants de plus qui sont attendus. A un taux d'occupation de 2,3 personnes par logement (ce qui est supérieur à l'occupation actuelle liégeoise), ce sont donc entre 12.000 et 14.500 nouveaux logements qui seront nécessaires dont, à taux de logements publics constants, entre 1200 et 1500 logements. A l'heure actuelle, on peine à en construire 800 par an sur l'ensemble de la Wallonie...

Quelles solutions ?

De nouveaux outils doivent être mis en place de manière urgente.

Le MR ne se limite pas à un constat. Il a proposé un certain nombre de solutions innovantes telles que :

- l'usufruit locatif social, un partenariat public-privé (PPP) qui mobilise à la fois l'épargne privée, l'expertise du privé pour la construction/rénovation des logements et celle du public pour la gestion locative durant la durée de l'usufruit ;
- des techniques telles que le droit de superficie en ce compris dans le logement public ;
- la location-achat de logement social,
- etc.

Au-delà de ces nouveaux outils, nous estimons que le **concept de l'ancrage communal doit être remis sur le métier** : cette technique a montré ses limites, les taux d'exécution des derniers programmes d'ancrage restent désespérément bas et les délais de réalisation moyens sont de l'ordre de 5 à 7 ans... et, on l'a vu ci-dessus, les communes deviennent hésitantes.



Sauf à renforcer les moyens publics en faveur de ce secteur – ce qui paraît improbable dans les conditions budgétaires actuelles – le secteur public ne peut plus remplir ses missions.

**Le MR estime que les objectifs de la Wallonie ne peuvent être atteints sans partenariats avec le secteur privé, voire même sans recours unique à ce secteur pendant un certain temps.
Il propose 4 solutions :**

1. Partenariat public-privé (PPP) avec cession partielle de la propriété publique

Les communes, comme les SLSP, possèdent un patrimoine immobilier important qu'elles ne peuvent ou ne veulent mettre en œuvre. C'est particulièrement interpellant au regard des besoins en logements locatifs ou acquisitifs.

Pour un certain nombre de terrains, le coût de l'équipement (voiries, espaces publics, espaces communautaires) est important. Il constitue un frein à la création de logement car le financement régional est insuffisant (15.000 €/maison, 7500 € par appartement). La mise en œuvre de ce patrimoine obligerait des investissements propres impossibles à consentir par les opérateurs publics ce qui entraîne l'abandon de nombreux projets.

Dans de telles situations, le MR propose la généralisation de PPP et la mise en œuvre des projets sous forme de marché de promotion.

La charge des équipements serait imposée à l'opérateur privé qui recevrait la propriété des surfaces affectées aux logements privés.

L'opérateur construirait à la fois du logement privé et du logement public dans une proportion à déterminer avec la SLSP en fonction d'une série de critères à établir (pourcentage de logements publics dans la commune, accès aux transports en commun, coût des équipements, etc.).

Les subventions régionales pour la construction des logements publics seraient transférées à l'opérateur privé en fonction de l'évolution des travaux (ce qui garantit une réalisation parallèle du projet).

La gestion des espaces publics et/ou communautaires serait assurée par les communes.

Avantages

- Mixité sociale
- Mixité patrimoniale
- Financement privé
- Equipements onéreux compensés par une cession de propriété
- Délais d'exécution réduits de moitié
- Nouveaux habitants contributeurs pour la commune

2. Partenariat public-privé (PPP) sans cession de la propriété publique

Dans l'esprit de la proposition ci-dessus, mais afin de permettre l'urbanisation d'un patrimoine nécessitant moins d'équipement ou étant quantitativement plus modeste, le MR propose également la généralisation de PPP et la mise en œuvre des projets sous forme de marché de promotion. Ce modèle permettrait également de rénover certains logements existants.

La charge des équipements resteraient à charge de la SLSP, les surfaces affectées aux logements privés faisant l'objet d'une emphytéose.

L'opérateur (re)construirait ou rénovait à la fois du logement privé et du logement public dans une proportion à déterminer avec la SLSP en fonction d'une série de critères à établir (pourcentage de

logements publics dans la commune, accès aux transports en commun, etc.).

Les subventions régionales pour la construction des logements publics seraient transférées à l'opérateur privé en fonction de l'évolution des travaux (ce qui garantit une réalisation parallèle du projet).

La propriété foncière reste publique, mais les logements seraient à la fois locatifs et acquisitifs (utilisation du droit de superficie ou de l'emphytéose).

Avantages

- Mixité sociale
- Mixité patrimoniale
- Financement privé
- Délais d'exécution réduits de moitié
- Nouveaux habitants contributeurs pour la commune
- Solution d'acquisition moins onéreuse via droit de superficie et emphytéose
- Besoins spécifiques rencontrés pour les personnes âgées et les jeunes
- Accession sociale à la propriété

3. Partenariat public-public-privé (PPPP) spécifique

Pour des actions spécifiques comme l'affectation des dessus des commerces au logement, le MR suggère la mise en place de partenariats spécifiques entre le propriétaire privé, la commune ou sa régie foncière et l'AIS.

Trop souvent, les communes limitent leurs actions de revitalisation des dessus de commerces à leur patrimoine ou à celui qu'elles acquièrent dans le cadre d'opérations spécifiques. Ce fonctionnement est dépassé en ce sens qu'il est trop lent et très onéreux pour la communauté !

Le MR suggère des « 4P » pour remettre ces logements dans le circuit locatif. La commune interviendrait pour le financement des modifications indispensables à l'accessibilité des logements et du commerce ; l'AIS – puisque le logement reste privé et est donné en gestion – serait l'opérateur. Un loyer réduit serait garanti au propriétaire privé pendant une période déterminée, éventuellement après remboursement des investissements consentis et/ou en fonction du coût des travaux et de la durée de la mise à disposition. Le patrimoine revenant au propriétaire privé à l'issue de cette dernière.

Avantages

- Mixité fonctionnelle
- Délais d'exécution réduits
- Nouveaux habitants dans des espaces inoccupés
- Quartiers commerçants plus denses et revitalisés

4. Mise en place d'une cellule spécifique aux montages PPP au sein de la SWL

Il faut accélérer les processus de revitalisation entamés ces dernières années et développer entre la Wallonie, la SWL, les SLSP et les AIS une réelle culture de partenariat, fondée sur des objectifs et un cadre clairs et stables. Cette stabilité est particulièrement indispensable si on veut rassurer le secteur privé.

Les projets de PPP doivent bénéficier d'un accompagnement spécifique de qualité et d'une véritable culture de partenariat qui doit tenir compte des obligations de rentabilité du secteur privé tout en amenant celui-ci à comprendre et respecter les objectifs d'intérêt général des pouvoirs publics.



Pour réussir ces projets dans des délais acceptables, il faut disposer d'une maîtrise foncière suffisante. Elle repose essentiellement sur deux éléments :

1. La propriété du sol, ou à tout le moins la possibilité d'activer une part substantielle du droit démembré (droit de superficie, renonciation au droit d'accession, emphytéose, etc.) ;
2. Les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme : situation au plan de secteur, plans communaux d'aménagements, permis d'urbanisation, rapports urbanistiques et environnementaux, études d'incidence, etc.

Trop souvent ces aspects présentent des points de faiblesse ayant trait à la fois à la volonté politique des décideurs concernés et à la complexité ou lourdeur des dispositions prévues au CWATUPE.

Afin de donner l'impulsion nécessaire, une cellule spécialisée dans le montage de PPP sera instituée au sein de la SWL. Elle devrait notamment compter un juriste spécialisé en aménagement du territoire et urbanisme, un juriste spécialiste en immobilier, un expert financier, etc.

Chargée dans un premier temps d'établir des procédures générales, elle serait ensuite répartie au sein des trois directions territoriales instituées au sein des services de la SWL.