

Mardi 21 janvier à 9 h

**COMMISSION DE L'ENERGIE, DU LOGEMENT, DE LA
FONCTION PUBLIQUE ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

(M. le Ministre Nollet)

INTERPELLATIONS ET QUESTIONS ORALES

Jean-Luc CRUCKE sur le Fonds de l'Energie et du Développement Durable (FEDD)

Willy BORSUS sur la facturation des certificats verts par les fournisseurs

Willy BORSUS sur le renouvellement du Comité de direction de la Commission wallonne pour l'énergie (CWaPE)

Willy BORSUS sur les coûts liés à la mise en place de la "tarification progressive, solidaire et familiale

Jean-Luc CRUCKE sur le "Community Land Trust"

Interpellation de Hervé JAMAR sur le cadastre du logement social

Interpellation de Willy BORSUS sur le logement dans le cadre du projet du Schéma de développement de l'espace régional (SDER)

**Jean-Luc Crucke, sur "Le Fonds de l'Energie et du
Développement Durable (FEDD)"**

L'ordre du jour du gouvernement du 09 janvier 2014 prévoit, en point 9, la présentation du programme du FEDD.

Quel est le programme présenté par le Ministre ? Peut-il le détailler et préciser les dépenses budgétaires respectives liées aux différentes actions ?

Le programme a-t-il reçu l'aval du gouvernement ? Des modifications sont-elles intervenues ? Lesquelles et pourquoi ?

Quelles sont les nouveautés et les priorités de l'année 2014 ?

Willy Borsus sur la facturation des certificats verts par les fournisseurs

Depuis plusieurs années, les associations de protection des consommateurs dénoncent le fait que les fournisseurs d'électricité facturent à leurs clients un montant de 100 euros par certificats verts alors que dans le même temps, les fournisseurs ont acheté ces certificats verts sur le marché à un coût moindre.

Malgré l'effondrement des prix des CV sur le marché, la situation perdurerait.

Monsieur le Ministre peut-il préciser si ce phénomène est jugulé et que les fournisseurs facturent le coût réel des CV sur leurs clients ?

Par ailleurs, pour le passé (voire le présent si le système perdure), Monsieur le Ministre peut-il préciser le montant total indûment perçu par les fournisseurs ? Certains observateurs avisés avancent un montant indu de l'ordre de 600 millions d'euros.

Willy Borsus sur le renouvellement du Comité de direction de la CWaPE

La CWaPE fonctionne depuis le 1er septembre 2013 avec un Comité de direction non renouvelé et partiellement décapité (trois membres actuellement en poste au lieu de cinq en période normale). Vu le caractère stratégique du travail du régulateur wallon, cette situation est interpellante.

Depuis ma dernière question parlementaire de novembre dernier, Monsieur le Ministre peut-il préciser quelle a été l'évolution de cet important dossier ?

Quel est le profil détaillé pour chacune des fonctions à pourvoir ?

Quel échéancier Monsieur le Ministre s'est-il fixé ?

Par ailleurs, dans le cadre du projet de décret actuellement en cours de rédaction, Monsieur le Ministre peut-il dresser les étapes encore à réaliser à ce jour en vue de ce renouvellement du Comité de Direction ? Y aura-il entre autres un appel public à candidats ?

Willy Borsus sur les coûts liés à la mise en place de la "tarification progressive, solidaire et familiale"

Suite à des explications du Président de la CWaPE dans les médias ce 12 janvier 2014 ainsi que la récente sortie presse du Ministre du Budget, je reviens sur la proposition de Monsieur le Ministre quant à la mise en place de la TPSF.

Tout d'abord, la presse a annoncé plusieurs études commanditées par le Gouvernement sur le sujet. Monsieur le Ministre peut-il préciser la nature de ces études, les bureaux ainsi que les budgets y relatifs ?

Par ailleurs, Monsieur le Ministre peut-il confirmer que les sommes tarifaires concernées par la mise en place de cette nouvelle obligation avoisine les 172 millions d'euros ? Ce chiffre est-il définitif ou est-il susceptible d'évoluer dans le temps ?

Combien y a-t-il de compteurs résidentiels privés en Région wallonne ? Quelle consommation totale représentent-ils ?

En outre, le CWaPE insiste sur le fait que la mise en place de ce système va engendrer des coûts purement administratifs. On parle de 3,5 millions d'euros annuellement. Monsieur le Ministre peut-il préciser cet aspect ? Ici également, s'agit-il de chiffres définitifs ou sont-ils susceptibles d'évoluer dans le temps ?

Autre élément : les seuils ou "points neutres". En fonction de la composition des ménages, les seuils seraient différents afin de connaître si l'on se situe dans les profils "gagnant" ou "perdant". Monsieur le Ministre peut-il transmettre au Parlement les chiffres en la matière ? Par type de ménage, combien y a-t-il de perdants et de gagnants ? Ces chiffres sont-ils validés par les GRD et les fournisseurs ?

Enfin, la "dégressivité" actuelle de la facture provient du terme fixe de celle-ci. Pourquoi le Gouvernement n'a-t-il pas opté pour la mise en place de la progressivité de la facture en transformant ce terme fixe en terme variable ?

Dans l'hypothèse d'une adoption, quand cette tarification entrera-t-elle en vigueur ?

Jean-Luc CRUCKE, sur le Community Land Trust.

La mise à disposition de terrains (par les pouvoirs publics) pour permettre à des familles à revenus modestes d'accéder à la construction de leur logement, connue sous le concept de « Community Land Trust », est une priorité du gouvernement pour 2014 en termes de logements. Un tel concept est déjà expérimenté à Bruxelles, diminuant ainsi le coût de l'immobilier en neutralisant (pour le privé) le prix élevé du foncier.

Monsieur le Ministre peut-il indiquer quels sont les enseignements de cet essai à Bruxelles ? Quels en sont les résultats favorables ? Les écueils ?

Proposé aux communes – qui seraient alors soutenues financièrement par la région – dans le cadre de leur plan d'ancrage communal en matière de logement social, le concept a semble-t-il séduit quinze communes. C'est peu finalement peu au regard de l'enjeu : loger une population toujours plus nombreuses, tenant compte de l'évolution de ménages mais aussi de leur pouvoir d'achat.

Comment Monsieur le ministre explique-t-il ce relatif désintérêt ?

Les communes n'ont-elles pas compris l'opportunité de la formule ?

Est-ce la lourdeur, notamment juridique, de celle-ci qui peut expliquer ce constat ?

Est-ce un prix du foncier relativement moins élevé qu'à Bruxelles ?

Comment populariser ce concept intellectuellement innovant ?

En ce qui concerne les dossiers rentrés, de quelles communes émanent-ils ?

Comment seront-ils analysés ? Selon quels critères ?

Avec quel calendrier décisionnel ?

Interpellation de Hervé Jamar sur « le cadastre du logement social »

Je vous ai interpellé le 20 octobre 2009 concernant ce sujet qui a beaucoup occupé les travaux de notre Commission tant sous la précédente législature que sous celle-ci. Cela fait plus de 10 ans que nous réclamons cet outil.

Le contrat de gestion de la Société wallonne du logement entré en vigueur le 10 septembre 2007 prévoyait 24 mois au maximum pour mettre sur pied un véritable cadastre du logement et non pas simplement un cadastre écrit de trois ou quatre pages indiquant où se situent des appartements. Le but était d'avoir un cadastre moderne et opérationnel.

La désastreuse expérience québécoise passée par-là, un nouveau rabiot de 2 ans a été demandé et coulé dans un avenant portant ce délai à 48 mois. Cet avenant fut approuvé par le Gouvernement wallon du 3 juin 2009, portant l'échéance finale à juin de cette année 2013.

La Déclaration de politique régionale wallonne 2009-2014 indique que le Gouvernement prévoit d'étudier la « faisabilité » d'un « cadastre du logement ». Ce qui ne constituait pas un signe de nature à provoquer l'optimisme dans mon chef, vous en conviendrez.

La définition du cadastre a néanmoins été introduite en 2012 dans l'article 1, 37° du Code wallon du logement et de l'habitat durable comme étant « *un système d'information ayant pour objectif la constitution et la mise à jour de données relatives à l'état immobilier des logements gérés par les opérateurs immobiliers, à l'exclusion de la Société wallonne du crédit social.* » Sachant qu'il faut entendre par « *opérateurs immobiliers* » selon l'article 1, 23°, « *un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement, la Société wallonne du crédit social.* » Le nouveau Code wallon du logement et de l'habitat durable en fait l'une des missions de la SWL (Art. 88,8°).

Le cadastre est donc pris en compte et étendu au logement public (dont les logements gérés par les CPAS, les régies communales autonomes, le FLW, les AIS, les associations de promotion du logement). Il s'agit donc bien d'une extension à près de 16.000 logements publics gérés par ces opérateurs immobiliers. À ce stade, il est projeté d'initier une opération pilote avec un échantillon de trois communes qui témoigneraient de leur intérêt pour cette initiative. Un budget de 25.000 euros est

prévu. Quand et comment les communes intéressées peuvent-elles se faire connaître ? Quand et comment seront-elles sélectionnées ? Sur quelles bases ?

Au niveau des délais, il est à présent question de voir le cadastre finalisé fin 2014... A ce jour, près de 45 % des logements sont cadastrés nous aviez-vous indiqué lors de la discussion budgétaire. Que de temps perdu. En outre cela ne vous a pas empêché de lancer la première phase du plan Pivert - sur base de quelle analyse ? - ni de prévoir le lancement de la deuxième phase - sur une base très incomplète, on le suppose ?...

S'agissant d'un outil prévisionnel des investissements sur la base d'une connaissance pointue de chaque logement : ses composants, ses équipements (chauffage, ventilation, ascenseurs, ...) et toutes les informations relatives aux aspects légaux de la construction (salubrité, amiante, électricité, ascenseurs...), l'outil permettra une planification des travaux, leur budgétisation à court, moyen et long termes et enfin, la détermination de priorités d'action. C'est là tout son intérêt. Le cadastre n'est pas une fin en soi, il constitue plutôt le début d'une gestion professionnelle du parc public.

Pourriez-vous nous indiquer si les 45 % de logements cadastrés permettent déjà de se faire une idée de l'ampleur des besoins en termes de rénovation de l'ensemble du parc ? Qu'en est-il en regard de l'estimation de 5,4 milliards d'euros hors ascenseurs émanant du comité permanent des SLSP de l'union des Villes et communes ? Quels enseignements tirez-vous de ces résultats partiels en termes de politique de vente d'une partie du parc à ses locataires ? Qu'en est-il de la valorisation de l'ensemble du parc sur base de ces résultats ?

Au niveau budgétaire, vous nous indiquiez un montant de l'ordre de 13,8 millions d'euros à répartir sur les années 2010 à 2014, venant de 20 à 25 millions fin 2010, c'est mieux, j'en conviens mais c'est énorme quand même... Qu'en est-il aujourd'hui ? Comment se répartit ce montant ? Qu'en est-il dans les années à venir ? Comment l'utilisation du logiciel au fil du temps est-elle facturée (mise à jour, maintenance, développement, licence...) ? Comment les données qui y sont rentrées vont-elles conserver leur actualité ? En d'autres mots comment les évolutions positives ou négatives de la qualité des logements repris au cadastre y seront-elles intégrées au jour le jour ?

Le Gouvernement du 5 décembre contient un point A19 Octroi d'une subvention à la Société wallonne du logement destinée à financer un outil de gestion immobilière par le cadastre des logements publics. Octroi d'une subvention à la Société wallonne du logement destinée à la certification énergétique des logements publics. (GW IX/2013/05.12/Doc. 8907/J-M.N.), pourriez-vous m'en détailler le contenu ?

Interpellation de Willy Borsus sur « Le logement dans le cadre du projet de SDER »

Je souhaitais aujourd'hui vous interroger sur certains aspects bien précis du projet de SDER soumis à consultation de la population et des villes et communes ces jours-ci.

J'ai pu lire, concernant le logement, qu' « *Il faudrait 115 000 nouveaux logements d'ici à 2020. L'évolution de la population d'ici 2040 nécessite la création d'environ 320.000 logements supplémentaires en Wallonie* ». (SDER, p. 15)

En outre, « *Le pourcentage de logements publics ou conventionnés devrait atteindre en 2040 au minimum 5 % par commune et 10 % par bassin de vie pour un objectif global de 20 % de logements publics ou conventionnés pour l'ensemble de la Wallonie* ». (SDER, p. 17)

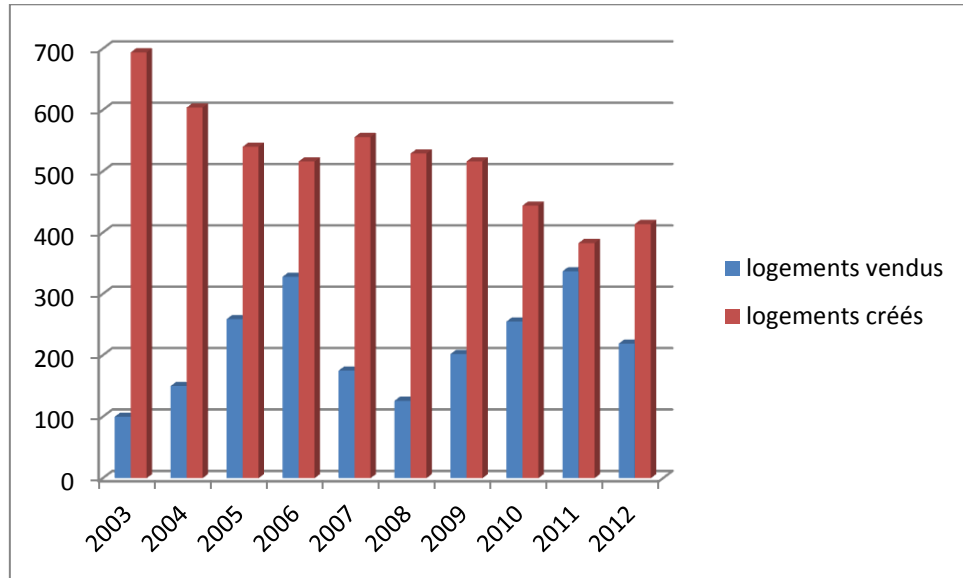
Au vu des chiffres actuels, le parc de logements total s'élevait pour 2012 à 1.506.065 logements. Il est appelé à atteindre 1.826.065 en 2040. Il compte grosso modo 76 % de logements occupés par leur(s) propriétaire(s) (1.144.609 logements) et 24 % de logements occupés par leur(s) locataire(s) (361.456 logements). Ces derniers se subdivisent en 16,36 % de logements locatifs privés et près de 115.000 logements publics (incluant les logements sociaux, conventionnés, des CPAS, d'insertion...) pour 7,64 %.

En 2040, le projet de SDER prévoit un objectif de 20 % de logements publics ou conventionnés pour l'ensemble de la Wallonie soit 365.213 logements à répartir équitablement entre les deux catégories, soit 10 % de logements public et 10 % de logements conventionnés soit 182.607 logements pour chaque catégorie. (SDER, p. 131).

La première grande question qui me vient à l'esprit est : comment croire à une telle augmentation de logements sociaux sur la période nous séparant de 2040 au vu du rythme de mise sur le marché constaté ces dix dernières années ?

En effet, entre 2003-2012, 5.196 logements sociaux ont été mis en service, soit 519,6 par an en moyenne (fort éloigné des 2000 logements par an promis sous la précédente législature). Ce nombre a tendance à diminuer continuellement depuis 2003. Les 5 dernières années ont été marquées par une mise sur le marché d'un nombre de logements inférieur à la moyenne des 10 dernières années.

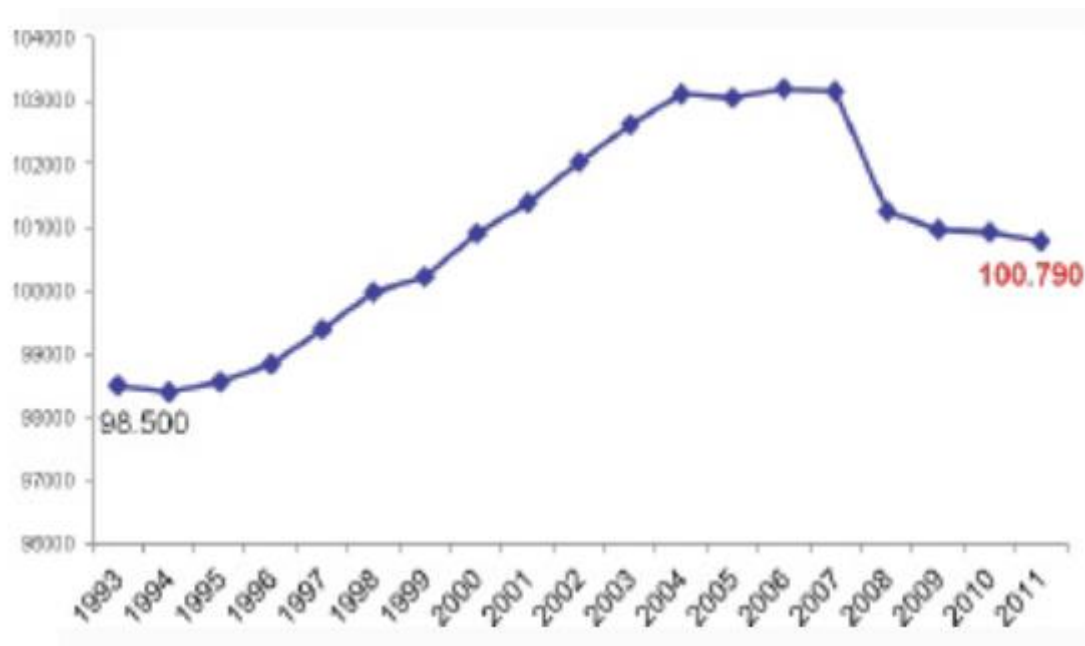
Nombre de logements sociaux mis en service ou vendus, par an. Source : SWL



En résumé ça fait plus de 10 ans que la Région n'a pas mis sur le marché si peu de logement social que ces deux dernières années. En outre, les logements vendus doivent en être soustraits pour obtenir les créations nettes de logements, en nombre nettement inférieures... Vous connaissez notre attachement à la propriété et notre souhait de voir plus de locataires encore devenir propriétaire mais il est indéniable que dans le cadre d'une volonté d'amplifier fortement le nombre de logements sociaux, l'effort devra être d'autant plus grand.

Le parc social a atteint un pic en 2007 et n'a fait que refluer depuis (impact du PEI : démolition de 2800 logements et vente du parc pour équilibrer les comptes). Il faut remonter à près de 10 ans pour dénombrer si peu de logements sociaux dans l'ensemble du parc de logement social.

Nombre de logements sociaux (1993-2011) – source SWL (RA 2012, p.15)



Quel tour de magie allez-vous utiliser pour inverser fortement la tendance lourde que nous pouvons constater ces dix dernières années ?

La deuxième grande question est de savoir comment vous projetez de financer une telle augmentation de logements sociaux ?

Sans compter les logements vendus, pour atteindre 10 % de logement social à l'horizon 2040, 81.817 logements doivent être créés : une estimation minimaliste amène à un coût de près de 10,6 milliards d'euros... En comptant les logements vendus, si le rythme reste en moyenne celui des dix dernières années soit 215 par an, il faudrait créer 6020 logements supplémentaires, soit près de 11,5 milliards d'euros d'aujourd'hui soit entre 410 et 532 millions d'euros par an hors indexation (on est à 65 millions d'euros annuel aujourd'hui, soit entre 6,3 à 8,2 fois le rythme actuel). Même si la Région ne prend que 65 % à sa charge, le fossé reste énorme et suppose une disponibilité de fonds propres dans le chef des SLSP pour les 35 autres pourcents. Qu'en est-il ?

Troisième grande question : Comment atteindre 10 % de logements conventionnés à l'horizon 2040 ?

La Wallonie en compte 3.500 aujourd'hui. Le rythme d'augmentation était de 250 unités par an en début de législature. La DPR prévoit que le Gouvernement wallon augmentera la prise en gestion de 500 logements par an. En 2010, 306 logements ont été ajoutés et 241 en 2011.

L'objectif à atteindre d'ici 2040 est de 182.606 soit 179.106 en plus à l'échéance ou 6.889 par an soit près de 28 fois plus qu'en 2011 et 14 fois plus que l'objectif annuel du Gouvernement pour la fin de législature... Quels moyens comptez-vous mettre en place pour atteindre un tel rythme de croisière ?

Quels sont les moyens financiers nécessaires pour passer de 250 à 500 logements par an ? Quel montant la Région doit-elle déboursier, en moyenne, par logement conventionné au jour d'aujourd'hui ? Quels seront les moyens nécessaires pour atteindre près de 7000 logements conventionnés par an supplémentaires ?

L'objectif du Gouvernement est-il de ne laisser que 4 % de logement locatif privé pur ?? Ou souhaitez-vous une diminution du taux de propriétaires ? Dans cette hypothèse, comment conciliez-vous cette volonté avec les conclusions de toutes les études soulignant que la propriété est une des meilleures assurances pour la prévention de la pauvreté des pensionnés ?

Enfin, je reviendrai sur un dernier passage du projet de SDER, p. 131 « *la réforme de l'Etat doit être considérée comme une opportunité en matière de politique de logement. En effet, grâce au transfert de compétences prévu, la Région devrait disposer de nombreux leviers pour organiser le marché locatif wallon. L'on estime donc que le solde de l'objectif (10 % de logements à l'échelle de la Wallonie) devrait être atteint par la mise en place d'une politique volontariste de conventionnement issue de ces nouvelles compétences (notamment via la politique des baux à loyer)* ».

Comment doit-on comprendre ce passage ? Doit-on y lire une volonté de coercition, de **conventionnement forcé des logements privés**, assimilée à un blocage des loyers qui ne dit pas son nom ?

Dans cette hypothèse, ne pensez-vous pas qu'une telle volonté soit perçue par les investisseurs privés comme un épouvantail ? Ces investisseurs étant souvent des pensionnés qui loue un bien pour assurer un complément à leur pension, qu'en est-il ? Comment relever ce défi colossal sans l'investissement privé ?