



Avis A. 1031

**relatif à l'avant-projet d'arrêté du
Gouvernement wallon portant exécution de
l'article 2 du décret du 20 novembre 2008
relatif à l'économie sociale en vue du
développement d'entreprises d'économie
sociale dans le secteur immobilier**

Adopté par le Bureau du 7 février 2011

I. SAISINE

En sa séance du 16 décembre dernier, le Gouvernement wallon a approuvé en première lecture le projet d'arrêté portant exécution de l'article 2 du décret du 20 novembre 2008 relatif à l'économie sociale en vue du développement d'entreprises d'économie sociale dans le secteur immobilier.

Il a chargé le Ministre de l'Economie de consulter le CESRW sur ce sujet.

II. EXPOSE DU DOSSIER

L'avant-projet d'arrêté vise à reconnaître et à financer des sociétés à finalité sociale actives dans le secteur immobilier. Cette activité immobilière doit avoir deux objectifs :

- remettre des logements, éventuellement après rénovation ou transformation, sur le marché locatif ;
- proposer des espaces destinés à être occupés professionnellement par des asbl ou des entreprises d'économie sociale.

L'avant-projet d'arrêté précise les conditions pour bénéficier de la reconnaissance et d'un financement ; celui-ci ne pouvant couvrir que les frais de gestion du projet.

L'avant-projet d'arrêté abroge l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 novembre 2006 confiant une mission déléguée à la Sowecsom en vue de la mise en œuvre du projet « Vesta ».

III. Avis

Après avoir examiné l'avant-projet d'arrêté, le CESRW souhaite exprimer les recommandations et commentaires suivants.

1. COMPATIBILITE AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS

Le CESRW demande qu'il soit procédé à un examen juridique approfondi afin de s'assurer de la compatibilité de ce dispositif avec la législation européenne en matière d'aides d'Etat. De plus, il convient également de s'interroger sur l'application ou non des règles de marchés publics dans le cadre des dépenses qui seront couvertes par la subvention.

2. L'EVALUATION DU DISPOSITIF

Comme le prévoit le projet d'arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 20 novembre 2008 relatif à l'économie sociale et modifiant les arrêtés du 27 mai 2004, du 26 janvier 2006 et du 21 juin 2007 en son article 1, alinéa 2, 2°, le CESRW demande que l'on ajoute une disposition prévoyant les critères et la méthode d'évaluation du présent dispositif ; ceci afin d'être en mesure de le réorienter le cas échéant dans le futur.

Par ailleurs, le CESRW souhaiterait pouvoir disposer des éléments d'évaluation sur lesquels on s'est appuyé pour élaborer le présent projet d'arrêté. S'agissant de la poursuite du projet « VESTA », confié en mission déléguée à la SOWECSOM, le CESRW souhaiterait connaître les résultats des projets soutenus dans ce cadre, ainsi que la plus-value du dispositif pour ces projets (auraient-ils été menés à bien sans la subvention « VESTA » ?).

3. CRITERES D'ATTRIBUTION

Le CESRW constate que, sur base de l'article 1^{er} du projet d'arrêté, la condition pour pouvoir bénéficier d'une aide au développement d'une activité immobilière est d'être constitué sous forme d'entreprise d'économie sociale. En effet, la subvention peut être utilisée pour financer les frais de gestion, en ce compris si cette gestion est assurée par une autre SFS (c'est alors là la seule condition qui est imposée à ce « chargé de gestion »).

Le CESRW s'interroge donc sur la finalité sociale du dispositif, sur le bien-fondé de la mesure.

En ce sens, le CESRW estime que les critères d'octroi de cette aide doivent être davantage précisés et objectivés. Il propose ainsi que l'article 1^{er} soit complété en liant l'octroi de l'aide au respect de critères locatifs et d'attribution, s'inspirant des règles en vigueur dans le logement social.

Le CESRW considère en effet qu'il y a lieu de veiller à ce que ces logements soient dédiés à des publics fragilisés.

4. T.V.A.

Le CESRW s'interroge sur la manière dont la subvention est affectée ou non par la TVA ou si le régime TVA du projet est affecté par la subvention.

5. ENVELOPPE BUDGETAIRE

Le CESRW s'interroge sur l'enveloppe budgétaire globale pour l'ensemble du projet. Est-elle ouverte ou fermée ? Dans ce dernier cas, à combien s'élève-t-elle ?

6. ELIGIBILITE DU PROJET

Le CESRW souhaite attirer l'attention sur les difficultés suivantes qui risquent de constituer un obstacle au développement de projets. Ainsi plusieurs cas de figure peuvent se présenter :

- Un projet a été accepté par l'administration sur base des critères en vigueur. La subvention a été liquidée. Mais pour une raison ou l'autre liée aux contingences particulières de projets immobiliers (refus de permis, refus de financement, ...), le projet ne peut être réalisé. Dans ce cas, la Région wallonne peut demander le remboursement de l'aide octroyée, ce qui risque de mettre à mal l'équilibre financier du porteur de projet alors que des dépenses ont été engagées.
- Un projet est en cours d'élaboration. La subvention est absolument nécessaire pour la réalisation du projet. Le porteur de projet est en passe de signer l'acte pour acquérir le bien immobilier mais n'ose pas prendre le risque tant qu'il n'a pas la garantie que la subvention est octroyée. Le projet d'arrêté ne précise pas clairement à quel moment la subvention est octroyée ; s'agit-il de la date du compromis de vente ou de la date de l'acte de vente ? Le CESRW demande que ce soit à la date du compromis de vente.
- Un porteur de projet a l'intention d'élaborer un dossier en vue d'une demande de financement. L'élaboration d'un tel projet entraîne dès le départ et bien avant que la question de l'acquisition d'un bien ne se pose, l'engagement de moyens financiers importants : frais d'architecte, différents contacts avec les administrations pour l'obtention de permis et autres autorisations, ... Si le porteur de projet ne dispose pas dès le départ de ces moyens, le projet risque de ne jamais voir le jour.
- Toutes ces interrogations et remarques amènent le CESRW à poser la question de l'objectif de la subvention et du moment le plus adéquat pour l'octroi et la liquidation de celle-ci. Néanmoins, le CESRW estime qu'il y a toutefois lieu de veiller à ce que l'élaboration de projets ne devienne une fin en soi.

7. DECLARATION DE POLITIQUE REGIONALE

Le CESRW rappelle également les objectifs que le Gouvernement wallon s'est fixé dans le cadre du Plan pluriannuel d'économie d'énergie et de construction durable qui était de cibler prioritairement la rénovation du bâti existant et d'y impliquer les PME et TPE ainsi que des acteurs de l'économie sociale.

Le CESRW insiste pour que l'ensemble des objectifs soient mis en œuvre.

REMARQUES PONCTUELLES

Article 2

Art. 2, points 1° et 2° : Le CESRW estime que ces deux points sont redondants.

Art. 2, point 3° : Le CESRW relève que ce point renvoie à des notions relativement floues qui figurent dans le décret économie sociale, à savoir « promouvoir la citoyenneté économique ». Le CESRW souhaite que les critères utilisés soient plus objectivables.

Article 3

Le CESRW relève qu'il est difficile d'avoir un compromis de vente. La société à finalité sociale risque d'engager des frais sans savoir si la transaction se fera.

Art. 3, point 2° : Concernant la disposition « création d'au moins 3 logements et/ou espaces professionnels supplémentaires », le CESRW se demande ce qu'il y a lieu d'entendre par « supplémentaires ». En effet, dans le cadre d'une rénovation, le supplémentaire implique nécessairement de compartimenter les espaces existants.

Le CESRW estime qu'il y a lieu de veiller à ce que les logements et/ou espaces professionnels créés répondent à un certain nombre de critères sociaux de manière à empêcher la poursuite d'objectifs strictement pécuniaires.

Art. 3 : Le CESRW relève que cet article mentionne à l'alinéa 2 « ...logements et/ou espaces professionnels » et au point 2° du 3^{ème} alinéa « ... logements et des espaces professionnels... ». Le CESRW s'interroge sur cette différence.

Article 4

Art. 4, alinéa 2 : Le CESRW s'interroge sur la manière dont l'Administration va calculer le montant de la subvention complémentaire à octroyer.

Art. 4, point 3° : Le CESRW souhaite que l'on clarifie ce critère : s'agit-il de 30% des parts ou de 30% des actionnaires ?

Art. 4, alinéa 5 : Le CESRW demande que la notion de frais de gestion soit davantage définie, à savoir quels types de dépenses sont éligibles ?

Article 5

Art. 5, points 5° et 6° : ces points sont redondants.
