



AVIS A. 793

sur l'avant-projet de décret modifiant le décret du 23 mars 1995 portant création d'un Centre régional d'aide aux communes chargé d'assurer le suivi et le contrôle des plans de gestion des communes et des provinces et d'apporter son concours au maintien de l'équilibre financier des communes et des provinces de la Région wallonne

Adopté par le Bureau le 21 novembre 2005

Préambule

En sa séance du 19 octobre 2005, le Gouvernement wallon a approuvé le principe de financement alternatif pour la création de 1.560 logements (520 logements sociaux et 1.040 logements moyens) destinés à la location pour la période 2006-2009 à initier par les pouvoirs locaux ou par les sociétés de logement de service public (s.l.s.p.).

Il a chargé le Ministre du Logement de requérir, selon une procédure d'urgence, l'avis du Conseil économique et social de la Région wallonne.

Exposé du dossier

Le mécanisme de financement alternatif mis en place par le Gouvernement est réalisé à partir du CRAC (Centre Régional d'Aide aux Communes) qui lancera un appel d'offre européen de financement du programme. L'emprunt total du CRAC est évalué à 95,2 millions d'euros, sur une durée de 20 ans. Les remboursements de l'opération seront imputables à la Région, aux s.l.s.p. et aux pouvoirs locaux.

Le mécanisme de financement alternatif ne peut être mis en place qu'en modifiant le décret du 23 mars créant le CRAC, tel qu'amendé à l'instar des dispositions prises précédemment dans le financement des infrastructures sportives, médico-sociales, touristiques et des unités de traitement des déchets.

Avis du CESRW

Sur la procédure d'urgence.

Le CESRW considère qu'il est difficile de se livrer à un examen sérieux du projet de texte qui a été transmis au CESRW dans les délais impartis. De plus, des délais aussi courts ne tiennent pas compte des contraintes organisationnelles qui pèsent sur les partenaires sociaux. Se pose dès lors la question du respect des délais fixés en matière de consultation du CESRW.

Vu les aspects techniques de l'avant-projet soumis à consultation, une présentation des textes par une personne du Cabinet du Ministre était indispensable, notamment pour préciser la portée et la pertinence des mesures proposées. C'est pourquoi le CESRW a demandé qu'un représentant du Cabinet du Ministre du Logement vienne exposer ce dossier en Commission du CESRW, ce qui a été fait le 14 novembre 2005.

Sur l'avant-projet de décret

Le financement alternatif relatif à la construction de logements sociaux ou moyens à caractère locatif représente une mission nouvelle au profit du CRAC. Le CESRW s'inquiète de la multiplication des missions remplies par celui-ci. Si le regroupement d'emprunts permet d'obtenir de meilleures conditions auprès des institutions financières, il est loin de favoriser la transparence par rapport aux politiques menées par la région wallonne ou par ses émanations. Il risque en effet de s'avérer de plus en plus difficile de prendre en compte l'ensemble des moyens budgétaires consacrés à l'une ou l'autre politique en Région

wallonne. A cette fin, le Conseil souhaite être informé en détail de la mise en œuvre par le CRAC du mécanisme de financement alternatif, pour ses différentes missions.

On notera en outre que le CRAC devra lancer un appel d'offre européen pour le financement du programme. Le CESRW espère que cet appel d'offre sera lancé dans les meilleurs délais.

Dans la note « rectificative » du Ministre du Logement du 18 octobre 2005 sous le chapitre « exposé du dossier », il est précisé que les logements (répartis entre 1/3 de logements sociaux et 2/3 de logements moyens) « pourraient faire l'objet de chantiers initiés uniquement par le maître de l'ouvrage ou réalisés en partenariat avec le secteur privé ». Le CESRW constate que le partenariat n'est pas davantage précisé. A cet égard, le CESRW rappelle que deux grandes méthodes d'établissement de cahier des charges de travaux de bâtiment sont possibles :

- soit le pouvoir adjudicateur établit lui-même ou fait établir (par un auteur de projet) toutes les spécifications détaillées de l'ouvrage désiré;

- soit le pouvoir adjudicateur se borne à préciser ses intentions et besoins ainsi que des exigences de performances en laissant à chaque compétiteur le soin de concevoir et de réaliser l'ouvrage par des moyens librement choisis pourvu qu'ils conduisent au résultat attendu par le pouvoir adjudicateur.

Selon le CESRW, la seconde formule, plus innovante, regroupant la conception et l'exécution, permet de créer un type de partenariat susceptible de limiter sensiblement le délai global de réalisation, d'incorporer de nouvelles technologies,... Le CESRW souhaite que cette seconde formule puisse être envisagée, au même titre que la première, dans le cadre des travaux futurs.

Concernant les aspects environnementaux, le Conseil remarque qu'il n'est fait aucune mention dans le projet de texte d'investissements dans la rénovation de bâtiments sociaux en tenant compte d'efficacité énergétique. Considérant l'efficacité énergétique comme fondamentale, le CESRW insiste pour que le Gouvernement wallon l'intègre dans ce dossier en prévoyant des mesures URE (Utilisation Rationnelle de l'Énergie) à chaque construction nouvelle de logements sociaux - moyens.

En outre, le Conseil propose, afin d'atteindre les objectifs de Kyoto et dès lors de réduire les coûts d'exploitation (chauffage et consommation des logements), de veiller au respect de la directive (2002/91/CE) sur la performance énergétique des bâtiments lors de toute rénovation ou construction de logement social.