

LES GRANDS INVESTISSEMENTS DU GOUVERNEMENT WALLON EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION ET DE RÉNOVATION DE LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE



GEMBLoux, 26 MARS 2024

SOMMAIRE

- Slide 3 La Société Wallonne du Logement en quelques mots
- Slides 4 à 9 La DPR et sa déclinaison
- Slides 10 à 18 Focus sur le programme de logement HPE et l'accord-cadre Desing & build
- Slides 19 à 22 Les défis

LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT

C'EST ...

... le principal opérateur institutionnel de la politique du logement public en Wallonie

... le « bras armé » du Gouvernement wallon en matière de logement d'utilité publique

209 
Agents SWL (109 statutaires)

62 
Sociétés de logements
de service public

101.549 
Logements
propres et gérés par les SLSP

98.057 
Ménages locataires
(220.915 personnes logées)

41.913 
Ménages
candidats-locataires
(98.063 personnes en
attente d'être logées)

5,63% 
Taux de rotation
des locataires

310,55 €
Loyer social moyen (*)

5,75 %
% de logements
d'utilité publique en Wallonie
par rapport au nombre
de logement (**)

(*) En 2022, le loyer mensuel moyen versé par les ménages locataires wallons est de 557 €. (IWEPS)

(**) L'Europe des 25 compte environ 21 millions de logements sociaux. Leur part moyenne dans le parc total de logements est de 9%

2019/2024 : PLUS D'1,9 MILLIARDS AU BÉNÉFICE DU LOGEMENT PUBLIC WALLON



« Le Gouvernement entend aboutir, durant la législature, à un **accroissement net de 12.000 logements publics** au service des ménages : 3.000 nouveaux logements, 6.000 pris en gestion par les agences immobilières sociales (AIS), 3.000 logements publics vides rénovés selon les critères les plus stricts. »

« Le Gouvernement adoptera un plan de **rénovation des 55.000 logements publics** non encore rénovés d'ici 2030, reposant sur des mécanismes administratifs et budgétaires optimisés, permettant une réalisation rapide des travaux. »

LES FINANCEMENTS

LE PLAN DE RÉNOVATION 2020-2025

Programme initié en juillet 2020

876.625.000 € de subvention & prêt à

taux zéro de 291.875.000 €

20.000 logements

LE PLAN D'EMBELLISSEMENT 2020-2023

Programme initié en septembre 2020

23.800.000 €

36.966 logements

LE PLAN DE MISE À DISPOSITION RAPIDE DE LOGEMENT 2020

Programme initié en janvier 2021

32.115.000 €

215 logements



LES FINANCEMENTS

LE PROGRAMME HAUTE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE (HPE) 2022

Programme initié en novembre 2022

137.419.000 €

805 logements



Un programme ayant pour objet la Conception–construction de logements préfabriqués à haute performance environnementale (Design & Build) donnant la prévalence sur des projets qui mettront en œuvre des matériaux biosourcés, des projets qui réduiront encore la facture énergétique des locataires.



Slides « FOCUS » plus loin dans la présentation

LES FINANCEMENTS

UNE AIDE COMPLÉMENTAIRE POUR LA DECONSTRUCTION/CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
DANS LES COMMUNES LES PLUS TOUCHÉES PAR LES INONDATIONS DE JUILLET 2021

Programme initié en avril 2023

40.000.000 € dont 21.000.000 € pour le logement d'utilité publique

59 logements à créer

- 36 logements du site de la **Fenderie à Trooz** n'ont pas été rénovés puisque les études hydrologiques de la RW ont défini leur zone d'implantation comme zone de débordement naturel de la Vesdre. On ne pourra donc jamais plus rien y construire. Les logements sont à démolir. En compensation, la SLSP a reçu de la part du GW un financement pour **créer 27 nouveaux logements** (programme reconstruction inondation, 8.129.032,26 €)
- Une subvention d'aide à la construction de 9.483.870,97 € pour la **création** de minimum **32 logements** en compensation de la démolition des 42 logements du site du **quartier du Vieux Moulin à Dolhain-Limbourg**.

LES FINANCEMENTS

CRÉATION DE LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIC (PROGRAMME 243) PAR LE BIAIS DU PARTENARIAT PUBLIC PRIVÉ

Programme initié en décembre 2022

250.000.000 €

Acquisition de 950 logements d'utilité publique de tous types

Création de 1.000 logements d'utilité publique abordables acquisitifs & locatifs



- 184 logements ont été retenus dans le volet d'acquisition de biens neufs, dont 10 seront destinés à du logement de transit, pour un montant de subsides de 33.074.398,43 €.
- 1 logement a été retenu dans le volet d'acquisition de biens existants pour un montant de subsides de 201.390,00 €.
- 43 logements acquis durant la période post-inondations de juillet 2021 aux fins de reloger rapidement des ménages sinistrés, pour un montant de 9.031.561,36 €
- 196 logements à construire dans le cadre de l'acquisition & la valorisation de terrains publics pour un montant de subsides à l'acquisition/équipement des terrains de 4.709.455,16 €

LES FINANCEMENTS

CRÉATION DE NOUVEAUX KOTS PUBLICS POUR LES ÉTUDIANTS EN WALLONIE (18 OPÉRATIONS)

Programme initié en décembre 2022

45.000.000 €

770 logements





ORIGINE & DEFIS

Design & build ou « construire vite - durable – à prix compétitif »

→ **L'urgence climatique** et les **dégradations environnementales** sont telles dans le Monde que la société tout entière est appelée à modifier ses comportements en profondeur.

Suivant l'Accord international de Paris sur le climat adopté en 2015, **La Wallonie s'inscrit dans l'évolution nécessaire et souhaitable vers la société bas carbone.**

Elle vise la **neutralité carbone au plus tard en 2050**, avec une étape intermédiaire de **réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) de 55 %** par rapport à 1990 **d'ici 2030.**

→ La **demande en logement social est importante en Wallonie** (42.000 ménages attendent un logement social)

→ Construire **plus rapidement** des logements avec des **matériaux écoresponsables et recyclables**



DEFINITION & OBJECTIFS

Design & build ou « construire vite - durable – à prix compétitif »



C'est une **méthode visant à livrer un projet** dans lequel les services de conception et de construction sont **sous-traités par une seule entité** connue sous le nom de **concepteur-constructeur** ou entrepreneur de conception-réalisation → au niveau de la Wallonie, cela s'est traduit un **accord-cadre mis en œuvre par la Société Wallonne du Logement**



Mettre en œuvre par l'entremises des SLSP des logements modulaires ou préfabriqués à haute qualité environnementale de manière rapide



LA MODULARITE ET LA FABRICATION EN SERIE

Design & build ou « construire vite - durable – à prix compétitif »

Pourquoi avoir fait ce choix ?

- La **modularité** ou la **préfabrication** vise à mettre en œuvre des **systèmes constructifs alternatifs** à la **construction traditionnelle**, permettant d'atteindre une **meilleure qualité environnementale** et une **exécution plus rapide**.
- L'**accord-cadre** facilite la mise en œuvre et l'adaptation aux spécificités de chaque projet tout en espérant une **diminution des coûts de construction** par une **mutualisation** des demandes.
- La modalité de **conception-construction** vise à favoriser une dynamique collaborative, par **l'implication du constructeur dès le stade de l'offre** et au **démarrage de la conception**.



CHOIX DES SYSTEMES CONSTRUCTIFS

Design & build ou « construire vite - durable – à prix compétitif »

Comment les systèmes constructifs ont-ils été sélectionné ?

- 1 Désignation d'un consultant expert environnemental
- 2 Comparaison sous l'angle environnemental des systèmes préfabriqués ou modulaires existants
 - ➔ Appel au secteur pour identifier les systèmes préfabriqués et modulaires existants
 - ➔ Comparaison de ces systèmes via un projet de logement identique et des critères spécifiques :
 - Flexibilité-adaptabilité (parois et techniques)
 - Impact environnemental des matériaux (ACV - TOTEM)
 - Matériaux biosourcés
 - Démontabilité



COMMENT LES SYSTÈMES CONSTRUCTIFS ONT-ILS ÉTÉ SÉLECTIONNÉS ?

Design & build ou « construire vite - durable – à prix compétitif »

 Sélection des systèmes constructifs à intégrer dans l'accord-cadre :

- Ossature bois
- Poteaux/poutre (acier/bois)
- Système 3 D (acier/bois)
- Système CLT



Création de lots relatifs à ces systèmes avec spécification des classes pour permettre à des plus petites structures de remettre offre



LES CRITÈRES D'ATTRIBUTION DE L'ACCORD-CADRE

Design & build ou « construire vite - durable – à prix compétitif »

Conception architecturale et technique :

- Conception énergétique
- Performance énergétique
- Adaptabilité/flexibilité
- Qualité spatiale
- Qualité architecturale et paysagère

Maintenance :

- Qualité des matériaux et technique
- Frais de maintenance

Système constructif :

- Démontabilité
- Matières biosourcées
- Niveau de préfabrication

Délais d'exécution:

- Délais d'exécution global
- Délais d'exécution sur chantier



QUELQUES EXEMPLES

Design & build ou « construire vite - durable – à prix compétitif »



Préfabriqués ETEX





QUELQUES EXEMPLES

Design & build ou « construire vite - durable – à prix compétitif »



Lustin (près de Namur) - Utilisation de l'ossature bois + chanvre comme isolant



QUELQUES EXEMPLES

Design & build ou « construire vite - durable – à prix compétitif »



LES DÉFIS

POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE LA DPR 2019/2024 ... IL FAUDRA ENCORE RÉNOVER 35.000 LOGEMENTS

Dans une configuration économique figée à la situation actuelle (pas d'inflation), les montants estimés sont de l'ordre de 90.000 € par logement, soit **quelque 3,150 milliards d'euro** d'investissement nécessaires pour attendre l'objectif de 55.000 logements sociaux rénovés à l'horizon 2030.



LES DÉFIS

POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE LA DPR ... CONSTRUIRE 1.000 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN

Si un plan de création annuelle de 1.000 logements sociaux devait être décidée fin 2025 par le Gouvernement de Wallonie, sur la base d'un montant nécessaire estimé à 280.000 € en moyenne par logement en 2026 (hors terrain), l'investissement annuel serait de l'ordre de **280 millions d'€**, ce montant variant selon plusieurs facteurs, dont la typologie en particulier (maison, appart, nombre chambres). Si les petits logements sont privilégiés, le coût est moindre. Il faudrait donc sans doute réestimer les coûts sur la base des orientations du Gouvernement de Wallonie et leur opérationnalisation



LES DÉFIS

SOCIOLOGIQUE ... QUELQUES ÉLÉMENTS DE RÉFLEXION

- Logements adaptés pour personnes âgées
- Décohabitation
- Accroissement de la population et multiplication des « petits ménages » (démographique, déplacement de populations, ...)
- L'accès à la propriété est rendu plus difficile par les banques → les ménages se tournent davantage sur la location → loyers plus élevés sur le marché privé → davantage de ménages se tournent vers le logement public



LES DÉFIS

ÉCOLOGIQUE ...

La neutralité carbone au plus tard en 2050, avec une étape intermédiaire de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) de 55 % par rapport à 1990 d'ici 2030.



MERCI POUR VOTRE ATTENTION