

## DECLARATION DE POLITIQUE WALLONIE

### 1. CADRE GENERAL

Date de l'accord de majorité :	9 septembre 2019
Partis composant la majorité gouvernementale :	Mouvement Réformateur – Parti Socialiste - Ecolo
Composition du nouveau gouvernement wallon :	

Nom	Parti politique	Compétences
Elio Di Rupo	PS	Ministre-président
Christie Morreale	PS	Vice-présidente, Ministre chargée de l'Emploi, de l'Action sociale, de la Santé et de l'Égalité des chances
<b>Pierre-Yves Dermagne</b>	PS	Ministre des Pouvoirs locaux et du <b>Logement</b>
<b>Willy Borsus</b>	MR	Vice-président, Ministre en charge de l' <b>Économie</b> , du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation, du Numérique, de l' <b>Aménagement du territoire</b> et de l'Agriculture
<b>Jean Luc Crucke</b>	MR	Ministre du Budget et des <b>Finances</b> , des Aéroports et des Infrastructures sportives
<b>Valérie De Bue</b>	MR	Ministre de la Fonction publique, de l'Informatique, de la Simplification administrative, en charge des Allocations familiales, du Tourisme, du <b>Patrimoine</b> et de la Sécurité routière
Céline Tellier	Ecolo	Ministre de l' <b>Environnement</b> et de la Nature
<b>Philippe Henry</b>	Ecolo	Ministre du Climat, de la <b>Mobilité</b> , des Infrastructures et de l' <b>Energie</b>

## 2. CONTENU DE L'ACCORD

En vue de caractériser l'**impact à court-moyen terme** des mesures prévues par le nouveau Gouvernement **sur le secteur immobilier**, le **code couleur** suivant a été appliqué :

Informatif - informatif

bonne nouvelle

préoccupant

mauvaise nouvelle

Chapitre 6. L'économie circulaire et régénératrice	
<b>Objectif</b>	La Wallonie fera en sorte que l'ensemble de ses activités économiques s'inscrivent dans une approche d'économie circulaire (production bas carbone, <u>zéro déchet</u> , économie de la fonctionnalité, <u>circuits courts</u> , économie de la réparation, sortie de l'obsolescence programmée, assainissement des friches industrielles, réduction planifiée de l'usage des plastics, design responsable).
<b>Economie circulaire</b>	Le Gouvernement entend notamment dans le cadre des engagements internationaux (en particulier les COP), porter une attention particulière à une <u>utilisation optimale des matières premières utilisées dans l'économie wallonne</u> (bois, énergie, métaux, terres rares, etc.). Elle <u>favorisera le financement des projets d'économie circulaire</u> et en particulier la R&D.

Chapitre 7. Les entreprises et les indépendants	
<b>Commerce</b>	
<b>Mixité commerciale</b>	Il renforcera le soutien au commerce en adoptant les mesures qui le requièrent et adoptera une <u>législation-cadre</u> pour réaliser la mixité commerciale, notamment au moyen de régies commerciales, de pop-up stores et de <i>business improvement districts</i> .
<b>Schéma régional de développement commercial</b>	Le schéma régional de développement commercial (SRDC) sera coordonné et le cas échéant, <u>intégré dans le schéma de développement territorial</u> , de façon à tendre vers un seul document indicatif de référence sur l'ensemble du territoire régional.
<b>Permis Implantations Commerciales</b>	Le dispositif de permis d'implantation commerciale et permis intégré seront coordonnés et, le cas échéant, fusionnés avec le dispositif de <u>permis unique</u> .

<b>Schémas (pluri-) communaux de développement commercial</b>	Au niveau communal et supracommunal, les schémas (pluri-)communaux de développement commercial (SCDC) seront intégrés dans les schémas de développement (pluri-)communaux (SDC). Les villes et communes s’inscrivant dans cette démarche pourront bénéficier d’un <b>soutien financier et d’un soutien en termes d’expertise</b> pour l’élaboration du volet commercial de leur SDC et de leur rapport sur les incidences environnementales. L’objectif est de disposer d’un seul document indicatif de référence sur l’ensemble du territoire communal.
<b>Construction</b>	
<b>Objectif</b>	<p>Le Gouvernement renforcera le soutien au secteur de l’écoconstruction, permettant des réductions importantes des impacts environnementaux et des coûts cachés liés au secteur de la construction (émissions de polluants et de gaz à effet de serre, déchets, transports, santé, etc.) et une amélioration de la qualité et de la performance énergétique des bâtiments (construction et rénovation), par des mesures transversales (<b>critères des marchés publics</b>, formation, sensibilisation, financement adéquat).</p> <p>En termes de politique sociale et économique, le Gouvernement prendra les mesures nécessaires afin de soutenir le secteur notamment par la lutte contre le dumping social, la pénurie de travailleurs qualifiés, la poursuite des programmes d’investissements, le soutien à la transition énergétique dont la construction peut être un acteur majeur via l’amplification de la rénovation et du renouvellement du bâti existant ou encore la maîtrise des coûts de la construction.</p>

<b>Chapitre 10. Le logement</b>	
<b>Logement public</b>	
<b>Objectif</b>	<p>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.</p> <p>Il programmera la production de logements à loyer modéré, à destination des ménages à faibles revenus, énergétiquement efficaces (<b>bâtiments neufs à émissions zéro</b> et rénovations tendant vers la neutralité carbone) et accessibles par une mobilité douce ou collective. L’objectif à moyen terme est de tendre vers 10% de logements publics à l’échelle de la Wallonie et des bassins de vie.</p>
<b>Projets immobiliers</b>	<b>Une mixité sociale et fonctionnelle des projets immobiliers</b> répondant aux besoins de la population en superficie et en localisation (en priorisant les implantations dans les noyaux d’habitation en lien étroit avec les solutions de transport public).

<b>Schéma de développement régional du logement</b>	L'adoption à terme d'un schéma de développement régional du logement, afin d'identifier les zones d'implantations prioritaires, conçu comme un outil d'aide à la prise de décision par le Gouvernement et s'accompagnant d'un esprit de solidarité entre les communes qui seront encouragées à assurer une juste répartition du logement public au sein des bassins de vie.
<b>AIS</b>	L'augmentation du nombre de logements ou bâtiments transformés en logements (bureaux, espaces inoccupés, etc.) pris en gestion par les agences immobilières sociales et en aide locative par le Fonds du logement wallon afin d'atteindre 11.000 logements d'ici 2025 (6.000 logements actuels et <b>5.000 logements additionnels</b> ).
<b>3<sup>ème</sup> âge</b>	La création de résidences services sociales, de logements intergénérationnels et modulables et de logements adaptés et adaptables pour les seniors, les personnes en perte d'autonomie et les personnes à mobilité réduite.
<b>Solutions innovantes</b>	Le soutien à des solutions innovantes (habitat léger, coopératives d'habitants) et aux pensions de famille.
<b>Habitats non traditionnels</b>	<b>L'adaptation des règles d'urbanisme</b> afin d'encourager la mise en œuvre d'habitats « non traditionnels » et la division de logements devenus trop grands.
<b>Community land trust</b>	Le soutien au développement du community land trust.
<b>Prêts à taux zéro</b>	L'amplification des prêts à taux zéro permettant l'adaptation des logements.
<b>Charges d'urbanisme</b>	L'utilisation des charges d'urbanisme <b>proportionnées en vue de créer du logement public ou du logement conventionné</b> , tenant compte de l'ampleur du projet, sur base d'une norme régionale (euros au m2 au regard du prix de vente moyen d'un logement dans la zone concernée et du pouvoir d'achat des acquéreurs potentiels dans cette zone ; nombre de logements au m2) établie en associant le SPW, la Confédération de la construction, <b>l'Union professionnelle du secteur immobilier</b> et l'Union des villes et communes de Wallonie et, dans ce cadre, la possibilité <b>d'allongement de 9 à 15 ans de la prise en gestion imposée par les charges d'urbanisme</b> .
<b>L'accès au logement</b>	
<b>Gestion des conflits</b>	Afin de réduire les conflits entre bailleurs et locataires (loyer abusif, dégradation du bien, responsabilité respective des travaux, etc.), le Gouvernement évaluera les différents mécanismes existants, dont le recours aux procédures de <b>médiation, conciliation et arbitrage</b> et le recours au juge de paix, et la manière de les rendre plus efficaces.
<b>Grille indicative des loyers</b>	Le Gouvernement adaptera la grille indicative des loyers existante afin d'y intégrer une <b>estimation de la consommation énergétique</b> sur base du certificat PEB, de manière à permettre au candidat locataire de calculer un « loyer chaud ».

<b>Garanties locatives</b>	Les garanties locatives seront réduites à deux <b>mois de loyer</b> dans tous les cas. Un prêt à taux zéro permettant le financement de la garantie locative sera mis en place pour les locations privées.
<b>Allocation loyer</b>	Parallèlement, le Gouvernement adoptera une allocation loyer pour les ménages disposant de revenus précaires et étant valablement inscrits sur la liste d'attente d'un logement social depuis une certaine durée, sur base de critères précis.  L'allocation loyer octroyée au locataire ne pourra conduire à une augmentation du loyer par le propriétaire.
<b>L'accès à la propriété</b>	
<b>Politique de crédit social</b>	Afin de renforcer l'accès à la propriété, le Gouvernement agira en faveur de l'accès au crédit hypothécaire pour les ménages à bas et moyens revenus à travers un renforcement de la politique de crédit social octroyé par la Société wallonne du crédit social (SWCS) et le Fonds du logement de Wallonie.

<b>Chapitre 11. Le climat</b>	
<b>Objectif</b>	La Région vise la neutralité carbone au plus tard en 2050 (dont 95% de réduction d'émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport à 1990), sur base d'une trajectoire progressive de réduction de émissions de gaz à effet de serre avec une étape intermédiaire de <b>réduction des émissions de gaz à effet de serre de 55 % par rapport à 1990 d'ici 2030.</b>

<b>Chapitre 12. L'énergie</b>	
<b>Les économies d'énergie et l'isolation des bâtiments</b>	
<b>Critères de performance énergétique</b>	Dans le cadre de cette stratégie, le Gouvernement <b>renforcera progressivement les critères de performance énergétique des bâtiments (PEB)</b> , investira massivement dans l'isolation des bâtiments et développera les énergies renouvelables pour le solde de la consommation énergétique. Il s'agit ainsi de développer un bâti moins énergivore, équipé de technologies passives et renouvelables, et tourné vers l'avenir.  <b><u>Le Gouvernement renforcera les exigences de construction pour les bâtiments neufs (résidentiel et tertiaire), de telle sorte qu'ils soient NZC (net zero carbon) dès 2027.</u></b>  La réglementation prévoit actuellement que, dès 2021, tous les bâtiments neufs devront répondre à la norme QZEN (quasi zéro énergie). Le QZEN permet encore de consommer de petites quantités d'énergie fossile, entre autres via des chaudières à condensation.

<b>Energies renouvelables</b>	Au plus tard à la fin 2021, <b><u>l'intégration d'énergies renouvelables dans le bâti sera systématisée</u></b> en cas de construction neuve ou encouragée en cas de rénovation en profondeur, pour les nouveaux permis. Les citoyens fragilisés ou à bas revenus constitueront une cible prioritaire pour la stratégie, tout comme les logements les plus vétustes.
<b>Droits d'enregistrement</b>	Les droits d'enregistrement seront <b><u>réduits</u></b> pour les acquéreurs qui <b><u>améliorent la performance énergétique</u></b> d'un bâtiment qu'ils destinent à la location.
<b>Chèque-habitat</b>	Le chèque-habitat sera orienté afin d'octroyer un avantage en cas d'acquisition couplée à la réalisation de <b><u>travaux économiseurs d'énergie</u></b> .
<b>Démolition/reconstruction</b>	Des <b><u>mécanismes d'encouragement</u></b> et des <b><u>expériences pilotes</u></b> seront mis en œuvre, notamment quant à la <b><u>rénovation simultanée de quartiers entiers ou la démolition/reconstruction de logements vétustes</u></b> et à isoler efficacement ou à la rénovation de bâtiments publics phares (logements sociaux, écoles, administrations, etc.).
<b>Règles d'urbanisme</b>	Les règles d'urbanisme seront adaptées pour faciliter les rénovations énergétiques.
<b>La production d'énergies renouvelables</b>	
<b>Installations photovoltaïques</b>	Le Gouvernement veillera à la poursuite de l'installation de panneaux solaires sur les toits et <b><u>encouragera</u></b> les opérateurs publics et les entreprises privées à réaliser des <b><u>installations photovoltaïques de grande dimension</u></b> .
<b>Géothermie et réseau de chauffage</b>	Le Gouvernement <b><u>soutiendra</u></b> également le développement de <b><u>réseaux de chauffage public urbain et la géothermie</u></b> , via un renforcement du cadre, toujours dans la logique d'efficience et de maîtrise du coût global.

<b>Chapitre 13. La mobilité</b>	
<b>Priorisation</b>	Le Gouvernement favorisera systématiquement les modes de déplacement dans l'ordre suivant : marche à pied, vélos et micromobilité douce, transports publics, transports privés collectifs (taxis, voitures partagées, covoiturage) puis individuels.
<b>Tram</b>	Le Gouvernement accompagnera la mise en œuvre du <b><u>premier tronçon du tram de Liège</u></b> . Une extension du tracé vers Herstal et Seraing sera analysée.
<b>P+R</b>	Des partenariats seront noués entre les communes et la Région afin de garantir une <b><u>utilisation optimale des investissements</u></b> en termes de <b><u>vitesse commerciale et d'offre P+R</u></b> (parc relais).

Chapitre 14. Le développement du territoire	
<b>Schéma de Développement du Territoire</b>	<p>Réduire la <b>consommation des terres non artificialisées</b> en la <b>plafonnant d'ici 2025</b>.</p> <p>Un groupe d'experts désigné par le Gouvernement sera mis en place dans les meilleurs délais et déterminera, dans un délai d'un an, la <b>superficie artificialisable</b> afin d'atteindre les objectifs aux horizons 2025 et 2050 ; le groupe d'experts élaborera une <b>méthodologie</b> de mesure de l'étalement urbain, une trajectoire de réduction de l'étalement urbain <b>par bassin</b> et une <b>trajectoire</b> de superficie artificialisable jusqu'à 2050 <b>répartie par bassin</b> ; il examinera également tous les instruments nécessaires pour atteindre les objectifs.</p> <p>Les communes seront encouragées à opérationnaliser les objectifs à leur échelle, via l'adoption d'un <b>schéma de développement pluricommunal</b> ou <b>communal</b> compatible avec la poursuite de la redynamisation de l'économie de la Wallonie tout en assurant les objectifs climatiques de lutte contre l'étalement urbain.</p>
<b>Démocratisation</b>	<p>Le Gouvernement contribuera à <b>démocratiser l'aménagement du territoire</b>. Il défendra l'application du principe de co-construction impliquant les citoyens dans les projets d'envergure régionale, en favorisant la participation démocratique en amont. Il favorisera les mêmes démarches pour les projets d'envergure au niveau local et supracommunal (via par exemple des budgets participatifs).</p>
<b>Gestion des permis d'urbanisme / d'urbanisation</b>	<p>Le <b>rôle de facilitateur de l'administration</b> sera renforcé. Une véritable <b>culture de projet</b> et résultat sera mise en place, de manière à assurer une <b>simplification des processus</b> et surtout des <b>perspectives claires aux porteurs de projets</b>. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les efforts de <b>numérisation</b> et de <b>simplification</b> des <b>procédures</b> et des <b>outils</b> en matière <b>d'urbanisme et d'aménagement du territoire</b> seront amplifiés</li> <li>- Les <b>rôles de chaque niveau décisionnel (Région, commune) seront clarifiés</b> et adaptés en lien avec les objectifs développés ci-dessus;</li> <li>- Une <b>jurisprudence administrative</b> pour l'application des <b>règles d'urbanisme</b> et <b>d'aménagement du territoire</b> sera développée afin de garantir l'équité de traitement et la <b>prévisibilité</b> des <b>décisions administratives, en uniformisant les interprétations de la législation</b></li> </ul>
<b>Maître-architecte régional wallon</b>	<p>Une fonction de <b>maître-architecte régional wallon</b> pour les projets publics sera créée.</p>

Chapitre 16. La nature et la biodiversité	
<b>Végétalisation des villes</b>	Le Gouvernement soutiendra la <b><u>végétalisation des villes</u></b> . <b><u>L'agriculture sur les toits et terrasses (agriculture urbaine) sera développée</u></b> , en s'inspirant des projets architecturaux « organiques » et profitant de ces projets pour en maximiser l'impact positif en termes de biodiversité. Des nouvelles techniques qui permettent de végétaliser les structures, ouvrages, plateformes et façades en béton seront mises en œuvre. Le Gouvernement réfléchira également à la promotion et l'utilisation de nouveaux éco-matériaux et innovations technologiques.

Chapitre 24. Les villes et communes	
<b>Dépollution</b>	Le Gouvernement entend <b><u>encourager la dépollution</u></b> des sites en centre urbain ou au centre des villages
<b>Concentration des commerces</b>	Le Gouvernement entend favoriser la <b><u>concentration des commerces</u></b> aux centres des villes et des communes rurales
<b>Revitalisation des commerces</b>	Doter les villes et communes d'instruments en matière de revitalisation commerciale en modifiant la <b><u>législation relative aux régies communales autonomes et à leurs filiales</u></b> , afin de leur permettre d'être davantage actrices du développement commercial
<b>Concentration des activités économiques</b>	Veiller à localiser dans les centres urbains et ruraux des entreprises, commerces et services qui peuvent adéquatement s'inscrire dans le tissu bâti en vue d'assurer une bonne mixité des fonctions et de réduire les déplacements
<b>Régulation fiscale</b>	Organiser une <b><u>régulation fiscale</u></b> notamment en renforçant le pouvoir régulateur des villes et communes en matière de fiscalité relatives aux <b><u>grands centres commerciaux de périphérie</u></b> , afin de les faire participer davantage aux politiques de redynamisation urbaine (révision du plafond autorisé pour la taxe sur les parkings) en lien avec le pacte fiscal
<b>Expropriations</b>	Adapter à législation régionale sur les <b><u>expropriations</u></b> pour faire en sorte que la <b><u>redynamisation commerciale d'un quartier</u></b> dans le cadre d'un plan de remembrement urbain (PRU) puisse être reconnue d'intérêt public et donc raison valable d'une expropriation, en veillant à ce qu'elle intègre au mieux les liaisons entre les quartiers et les modes doux de déplacement
<b>Planification</b>	Entreprendre une réflexion visant à une <b><u>simplification des plans, programmes et outils communaux</u></b> (PST, SDC, SPDC, PCDR, PCDN, PCN, outils de rénovation et de revitalisation urbaine, schéma communal de développement commercial, etc.) afin de faciliter la tâche des villes et communes et de réduire les coûts, tout en maintenant l'atteinte des objectifs régionaux



<b>Gouvernance territoriale</b>	Encourager la gouvernance territoriale par la coopération des communes au sein de <b>bassins de vie</b> . A cette fin, le Gouvernement adoptera une méthodologie et invitera les communes à déterminer à quel bassin de vie elles se rattachent. Le Gouvernement financera la réalisation de schémas de développement pluricommunaux intégrant les communes d'un même bassin
---------------------------------	--

La politique wallonne de la ville veillera notamment à :	
<b>Friches industrielles</b>	<b>Encourager la concentration des nouveaux projets d'habitat dans les zones bien situées des pôles urbains en poursuivant des objectifs de densité</b> , identifiés dans leur schéma de développement communal, notamment les <b>sites industriels</b> à réaffecter après dépollution et les creuses, afin de lutter contre l'étalement urbain.
<b>Friches urbaines</b>	<b>Envisager des projets de démolition/reconstruction dans les chancres urbains ou commerciaux</b> qui s'y prêtent.
<b>Contrats de quartiers</b>	Mettre en place de véritables « <b>contrats de quartiers</b> », inspirés de l'expérience bruxelloise, pour permettre aux villes de revitaliser de manière cohérente et dans la durée leurs quartiers en souffrance
« <b>friches commerciales</b> »	Privilégier en matière de commerce les <b>politiques durables de revitalisation des quartiers commerçants</b> dans les centres urbains (ex. : rénovation des devantures, soutien aux marchés dont les marchés couverts permanents), avec un modèle de proximité et de mixité commerciale
<b>Mixité commerciale</b>	Renforcer le soutien au commerce en ville, le cas échéant en adaptant une <b>législation cadre pour favoriser la mixité commerciale</b> notamment au moyen de régies commerciales, de pop-up stores et de <i>business improvement districts</i>
<b>Commerce en périphérie</b>	Engager une politique visant à <b>réduire au maximum le développement des centres commerciaux de périphérie</b> , notamment à travers un renforcement du schéma régional de développement du commerce.
<b>Patrimoine</b>	<p>Par une réglementation facilitant la réhabilitation des immeubles patrimoniaux dans les cœurs de ville ainsi que les adaptations visant leur accessibilité à tous les publics : <b>le Gouvernement rendra aux communes le dernier mot sur les permis</b> dans le cadre des zones de protection patrimoniale</p> <p>Le code du patrimoine sera actualisé en vue de permettre aux autorités publiques une gestion ambitieuse, prospective et moderne du patrimoine. A cette fin, les délais applicables seront réduits, les <b>formalités administratives seront simplifiées</b> et les communes auront la pleine autorité sur les biens situés sur la carte archéologique.</p>

<b>Immeubles inoccupés</b>	En matière de <b>taxation</b> sur les immeubles inoccupés : le <b>mécanisme</b> sera revu afin qu'il soit <b>plus dissuasif et plus rapide</b> .
----------------------------	--

<b>Chapitre 26. Le patrimoine</b>
-----------------------------------

<b>Objectif</b>	Assurer une plus grande <b>cohérence à la restauration du patrimoine mobilier et immobilier</b>
-----------------	---

<b>Chapitre 29. La fiscalité et le budget</b>
---

<b>Précompte immobilier</b>	Afin de soutenir les propriétaires occupants, le Gouvernement introduira une <b>réduction fiscale forfaitaire sur le précompte immobilier</b> pour l'habitation
-----------------------------	---

<b>Droits d'enregistrement</b>	Afin de favoriser l'accès au logement et le dynamisme du marché du logement privé, le Gouvernement augmentera également l'abattement fiscal sur les droits d'enregistrement pour l'habitation propre et unique.
--------------------------------	---

### 3. FORCES ET FAIBLESSES DE L'ACCORD GOUVERNEMENTAL SELON L'UPSI

#### FORCES & OPPORTUNITES

- L'UPSI est explicitement mentionnée parmi les acteurs clefs devant développer une solution pour régler la problématique des charges d'urbanisme en Wallonie.
- Gestion des permis d'urbanisme : le Gouvernement semble vouloir changer d'attitude vis-à-vis du secteur immobilier en promouvant une « culture de projet » accompagnée de propositions de simplification, de clarification, de numérisation voire même de meilleure gestion de la problématique des recours.
- Le Gouvernement souhaite développer les logements AIS et l'UPSI a déjà développé des propositions concrètes pour soutenir la création de logements AIS neufs.
- La proposition d'intégrer le Permis d'Implantation Commerciale dans le Permis unique correspond à une demande du secteur.
- Sans aller trop dans le détail, le Gouvernement reconnaît l'urgence de s'attaquer aux friches urbaines. Ceci pourrait indiquer que le Gouvernement soutiendrait une réduction de la TVA à 6% sur les projets de démolition/reconstruction.
- Le Gouvernement soutient financièrement l'acquisition d'un premier logement à travers une réduction des droits d'enregistrement (donc potentiellement sur la partie foncière des nouveaux logements) ainsi qu'une réduction du précompte immobilier.
- L'allocation loyer pourrait apparemment être octroyée aux ménages, sans que le logement ne soit nécessairement un logement public / social. Dès lors, la porte semble s'ouvrir vers une politique sociale du logement qui repose également sur le parc de logements privés.
- Les réductions sur droits d'enregistrement sont une opportunité pour le logement neuf à condition qu'elles s'appliquent également sur la part foncière de ces logements.
- Dans la grille indicative des loyers, le Gouvernement souhaite davantage prendre en compte la qualité énergétique des logements.
- Le Gouvernement entend encourager la dépollution des sites en centre urbain ou au centre des villages : la manière doit encore être précisée, mais cette ambition témoigne de la reconnaissance publique des difficultés que rencontrent les développeurs avec les projets en milieu urbain. Qu'ils puissent être aidés est une bonne chose pour le secteur !

## FAIBLESSES & MENACES

- Eclatement des portefeuilles ministériels concernant l'immobilier : les compétences « logement », « aménagement du territoire », « budget », « énergie » et « patrimoine » appartiennent toutes à des Ministres différents.
- Notamment à travers les charges d'urbanisme, le Gouvernement souhaite que le secteur privé développe des logements publics & conventionnés et les intègre ainsi dans des projets mixtes.
- Les ambitions climatiques sont ambitieuses et soutenues par le secteur, mais la progressivité des mesures envisagée ne peut se limiter à des déclarations gouvernementales : il faut que le secteur puisse savoir exactement à quelle progressivité il sera confronté, d'abord jusque 2030 et ensuite jusque 2050.
- Le Gouvernement renforcera les exigences de construction pour les bâtiments neufs (résidentiel et tertiaire), de telle sorte qu'ils soient NZC (net zero carbon) dès 2027. Par ailleurs, l'intégration d'énergies renouvelables dans le bâti sera systématisée au plus tard à la fin 2021. De surcroît, le Gouvernement souhaite que les activités économiques s'inscrivent dans une approche d'économie circulaire (zéro déchet, circuits courts). Tout ceci aura nécessairement un impact direct sur le prix des logements neufs (plus largement l'immobilier neuf) en Wallonie, certainement si aucune progressivité du renforcement de ces mesures n'est envisagée et si la notion de cost-optimum est éludée.
- Les enjeux du recyclage auront également un impact sur le coût de démolition/reconstruction, dans la mesure où toute démolition repassera, à terme, par des filières de recyclage ; or, à ce jour, ces filières sont parfois encore extrêmement coûteuses. Par exemple : pour les châssis, le processus de démontage complet est coûteux car il faut démonter les châssis et séparer la quincaillerie, le verre et le plastique .... Quid des chapes isolantes ou des égouttages enterrés ?
- Les enjeux stratégiques de la planification risquent de faire traîner les projets immobiliers.  
La plafonnement de l'artificialisation des terres d'ici 2025 (sans aucune définition de cette artificialisation), le soutien au développement des schémas communaux ainsi que le souhait de démocratisation du processus d'élaboration des plans & schémas (participation citoyenne) risquent de générer des lenteurs conséquentes dans la réalisation des plans & schémas ainsi que de provoquer potentiellement des mises à l'arrêt de projets immobiliers prévus dans les zones concernées par cette planification.
- Le souhait d'une participation citoyenne accrue dans les projets d'aménagement du territoire ne fera qu'augmenter la pression sur le développement territorial (et indirectement sur les projets immobiliers) ; par contre, rien n'est fait pour enrayer le phénomène NIMBY des projets immobiliers. Il y a là un déséquilibre qui pourrait faire porter un préjudice certain sur le développement immobilier en Wallonie.
- Commerce : le Gouvernement entend davantage contrôler le développement du commerce en Wallonie, en allant jusqu'à proposer de faire participer davantage les centres commerciaux extérieurs aux centres-villes aux politiques de redynamisation urbaine.

- La notion de Maître-Architecte (Bouwmeester) devra être bien cadrée, sous peine d'ajouter une couche administrative supplémentaire dans le processus de délivrance des permis. En vue de ne pas constituer un frein supplémentaire aux projets en cours, il est important de veiller à ce que cette fonction ne s'applique qu'à des futurs projets (pas actuels) et à partir d'une date bien précise.