UN TOIT DE QUALITÉ POUR TOUS

PISTES POUR LA WALLONIE

Les études du Centre Jean Gol

www.cjg.be

Les Etudes du Centre Jean Gol sont le fruit de réflexions entre collaborateurs du CJG, des membres de son comité scientifique, des spécialistes, des mandataires et des représentants de la société civile.

Accessibles à tous, elles sont publiées sous version électronique et sous version papier.

RESPONSABLES SCIENTIFIQUES

***Olivier Chastel**, Président du CJG*
***Richard Miller**, Administrateur délégué du CJG*
***Laurence Glautier**, Directrice du CJG*
***Corentin de Salle**, Directeur scientifique du CJG*

UN TOIT DE QUALITÉ POUR TOUS

PISTES POUR LA WALLONIE

PRÉAMBULE

Depuis les origines de l'Humanité, la question du logement s'est posée avec acuité : trouver un abri pour sa famille était une question cruciale en termes de sécurité. Cette préoccupation reste prégnante aujourd'hui, bien qu'ayant évolué.

Le logement fut très tôt l'incarnation d'un espace de liberté : les Romains affirmaient que *« le pouvoir du prêteur s'arrête aux portes du domus »*, la Charte du Prince-Evêque de Liège Albert de Cuyck aux Liégeois en 1196 consacrait le principe similaire suivant *« pauvre homme en sa demeure est roi »*. Citons encore *« Charbonnier est maître chez lui »* au XVI[ème] siècle en France.

De nos jours, le logement est également devenu un espace de vie, d'épanouissement, de créativité, voire un moyen d'expression.

Le droit à un logement décent constitue depuis 1994 un droit fondamental consacré par l'article 23 de notre Constitution.

Aux termes de l'article 34 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne (UE) et de l'article 31 de la Charte sociale révisée du Conseil de l'Europe, toute personne résidant sur le territoire de l'UE a le droit d'accéder à un logement sain, décent et à un prix abordable et, lorsqu'elle ne dispose pas de ressources suffisantes, à bénéficier d'une aide au logement.

Depuis plusieurs années est apparue ce que certains appellent la crise du logement ou à tout le moins, la crise de l'accessibilité au logement. À cette crise s'ajoutent les trois principaux défis auxquels est et sera confrontée la Wallonie : le défi démographique et sociétal, le défi d'accessibilité financière, le défi environnemental et de qualité du parc de logement et ses conséquences sociales. La Wallonie ne peut plus perdre de temps, il faut agir !

Cet ouvrage n'est pas qu'une photo, qu'un simple état des lieux du logement wallon en 2016. Au-delà de la situation chiffrée, de ses acteurs, de ses constats,... j'ai voulu faire l'analyse des réformes en cours ou projetées par le Gouvernement wallon. En faire la critique tout en amenant une série de propositions, de recommandations concrètes et constructives.

J'ai souhaité consacrer une partie spécifique de ce livre au secteur du logement public. Il est structurellement déficitaire alors que son parc a grandement besoin d'être entretenu. Une réforme est donc indispensable pour sa pérennité mais aussi pour lui rendre son rôle d'ascenseur social, ce qui est à mon sens primordial.

Vous l'aurez compris, ce livre est la vision du MR sur les réformes à entreprendre pour l'avenir du logement en Wallonie. En attendant de pouvoir en débattre avec vous, je vous en souhaite une bonne lecture.

PIERRE-YVES JEHOLET
Président du groupe MR au Parlement de Wallonie

MISE EN CONTEXTE

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. LA POLITIQUE DU LOGEMENT S'INTÈGRE DANS UNE APPROCHE PLURISECTORIELLE

Le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable définit *« le logement »*, au sens strict du terme, comme *« le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages »*. Il s'y concentre les fonctions liées à la vie privée : manger, dormir, se divertir…

Au-delà de cette approche réductrice de la thématique, la politique du logement s'intègre dans un cadre de réflexion beaucoup plus global où interviennent les notions :

- d'action sociale : le logement en tant que facteur essentiel de cohésion sociale (lutte contre la pauvreté, intégration des personnes en situation de handicap…) ;
- de santé et de sécurité : de la qualité du logement dépend(ent) la santé physique et/ou mentale de son occupant (pollution intérieure, installation électrique et gaz en bon état, détection incendie et monoxyde de carbone, conduites d'eau sanitaires en plomb, amiante, radon…) ;
- d'environnement : l'impact environnemental de la construction ou de la rénovation d'un logement, l'efficience énergétique, l'impact sur les capacités d'absorption des eaux de pluie, les rejets d'eaux usées, la gestion des déchets… ;
- d'aménagement du territoire : les conséquences liées aux choix résidentiels des ménages… ;
- d'urbanisme : l'articulation optimale entre le bâti existant et les nouvelles constructions, la qualité architecturale du bâti en tant qu'élément attractif pour la Région ;
- de patrimoine et de tourisme : la préservation des logements présentant un intérêt patrimonial et touristique, poursuivant le même souci d'attractivité régionale ;
- d'économie en raison du poids économique du secteur de la construction résidentielle (entreprises de construction, de décoration et d'ameublement, producteurs et fournisseurs de matériaux, architectes, bureaux d'ingénieurs, de sondage, de certification, experts immobiliers, géomètres, organismes de crédit, d'assurance…) ;
- de fiscalité via les recettes fiscales générées par le secteur résidentiel (TVA, droits d'enregistrement sur mutations ou constitution d'hypothèque, précompte immobilier, droits de donation, de succession…) ;
- de responsabilisation des citoyens : via l'apprentissage de la gestion de son logement, de ses coûts d'acquisition, de location, d'utilisation, d'entretien, de rénovation… ;
- de mobilité : rapport entre la localisation du logement et les coûts de la mobilité tant pour les particuliers que pour la société dans son ensemble ;
- d'emploi : à la fois les emplois générés par la construction, la rénovation ou l'aménagement des logements mais également l'impact de la localisation du logement sur les possibilités d'emploi en lien avec la notion précédente ;
- de vivre ensemble : un ensemble de maisons constitue un quartier au sein duquel se développent des liens sociaux plus ou moins importants ;
- etc.

1.2. UN OBJECTIF CLAIR DEPUIS LES ORIGINES : UN LOGEMENT DÉCENT POUR TOUS

Depuis sa création – nous l'aborderons plus en détails dans la partie consacrée au logement public –, la politique du logement poursuit UN objectif : permettre au plus grand nombre d'accéder à un logement décent. La Constitution le consacre même en son article 23 depuis 1994.

Pour ce faire, les pouvoirs publics ont décliné différentes actions :

- encourager l'accès à la propriété par des incitants fiscaux, des primes, des prêts hypothécaires à taux réduits… ;
- encourager l'accès à la location par des incitants, notamment fiscaux (réduction du précompte immobilier également pour les locataires…) ;
- développer une offre de logements à loyers modérés (logements sociaux, agences immobilières sociales, logements des communes et CPAS…) ;
- lutter contre les logements insalubres au sens large.

1.3. LE LOGEMENT : UN OUTIL DE COHÉSION SOCIALE

Depuis les années '80, la désindustrialisation de la Wallonie et les crises à répétition (économiques, de l'emploi, financières, migratoires…) ont renforcé le nombre de personnes en situation de pauvreté, diversifiant les profils des personnes concernées (âge, qualification, difficultés sociales, expériences, durée d'inactivité…) tout en limitant fortement les moyens financiers à disposition des pouvoirs publics pour y apporter des solutions adéquates.

Cette situation a, pour partie, conduit à accentuer voire à créer l'incapacité du parc de logements publics à répondre, même à moyen ou long terme, à l'afflux de demandes de logements des ménages précarisés, aux difficultés en termes d'accès à la propriété, à la ghettoïsation de certains quartiers, à une certaine tension sur le secteur locatif privé…

Résultats : de nombreuses familles restent sans logement, d'autres sont contraintes d'habiter dans des logements à la limite de l'insalubrité voire insalubres, aux coûts d'utilisation élevés, d'autres se voient obligées de s'éloigner des lieux d'activité et d'emploi pour trouver un toit correspondant à leurs moyens, d'autres encore se sont tournées vers l'habitat permanent dans les campings ou la rue faute d'alternatives…

1.4. LE LOGEMENT : UN OUTIL DE REDÉPLOIEMENT ÉCONOMIQUE ET DE L'EMPLOI

L'importance de la construction de logements au sein de l'économie n'est plus à démontrer :

- selon la dernière enquête sur le budget des ménages (2014)[1], 30,3 % des dépenses moyennes des Wallons sont consacrés au logement (24,7 % pour les plus riches, 42,4 pour les moins aisés) ;
- l'investissement en matière de logement a des répercussions dans le secteur de la politique économique et donc en matière d'emploi. En 2014, le secteur de la construction représentait, en Région wallonne, 60.309 emplois, soit 6,4 % de l'emploi total et, 9,3 % de l'emploi salarié privé, pour un total de 28.352 entreprises, 3,2 milliards de valeur ajoutée et un chiffre d'affaires de 11,96 milliards[2]. Il représente 5,6 % du PIB pour la construction et 9,1 % pour les activités immobilières.

1.5. LE LOGEMENT : À LA FOIS VACHE À LAIT FISCALE ET GOUFFRE FISCAL

Vache à lait fiscale pour les Régions, les pouvoirs locaux et l'État fédéral :

Le logement constituant un bien aisément taxable, non délocalisable, les pouvoirs publics ne se sont donc pas privés de l'imposer : droits d'enregistrement sur mutation immobilière et sur constitution d'hypothèque, droits de donation, de succession, précompte immobilier et ses additionnels communaux et provinciaux, TVA …

Les recettes fiscales immobilières (droits d'enregistrement) approchaient les 56 % des recettes régionales[3] avant les transferts de compétences issus de la 6ème réforme de l'État.

Pour les pouvoirs locaux, les additionnels au précompte immobilier représentaient 50 % de leurs recettes soit 1,524 milliards d'euros en 2015[4].

Gouffre fiscal pour l'État fédéral (et les Régions depuis la 6ème réforme de l'État)

L'État fédéral a mis en place au fil du temps un certain nombre de mesures incitatives par le biais de déductions ou de réductions fiscales : bonus-logement, épargne à long terme, isolation des logements, pose de panneaux solaires, sécurisation des habitations…

Les dépenses fiscales au bénéfice des contribuables rentrant dans les conditions d'octroi de ces différentes mesures incitatives ont évolué de 700 millions en 2005 à près d'1,3 milliards d'euros en 2012 au niveau fédéral.

1.6. NÉCESSITÉ D'UN LOGEMENT DURABLE ET ABORDABLE

La construction, la rénovation, l'utilisation d'un logement ont un impact sur l'environnement :

- consommation de ressources naturelles utilisées pour la fabrication des matériaux : matières premières en tant que telles mais aussi énergie, eau, sol, espace, etc ;
- émissions de gaz à effet de serre ;
- production de déchets ;
- génération et accumulation de substances toxiques (chimiques…) ;

1 http://statbel.fgov.be/fr/binaries/HBS_FR_22SEP15_tcm326-272695.XLS
2 http://www.confederationconstruction.be/Portals/28/documents/Rapport%20Annuel%202014.pdf
3 Source : CEHD, Chiffres-clés du logement en Wallonie – 2012, p. 163
4 Les pouvoirs locaux – Finances 2015, Belfius, p. 42 https://www.belfius.be/common/FR/multimedia/MMDownloadableFile/PublicSocial/Expertise/Financescommunales/2015/MMDF%20Pouvoirs%20locaux%20-%20Finances%202015.pdf

Il est essentiel de combiner les approches environnementales, sociales et économiques. On se référera, dès lors, à des préoccupations telles que :

- la nécessité de rendre le logement abordable : cela n'aurait pas de sens que les logements soient adaptables et respectueux de l'environnement si seule une frange minime de la population peut y avoir financièrement accès ;
- l'accessibilité des logements : cet aspect se rapporte au coût des transports qui est lié à la localisation des logements et à l'accès aux bâtiments par les moins valides ;
- l'impact du logement et de son environnement sur la santé physique et mentale des habitants : on pense notamment ici aux problèmes de la pollution intérieure des bâtiments ;
- la fonction psychologique du logement : le logement n'est pas simplement un toit, il s'agit aussi d'un élément indispensable à l'équilibre affectif et psychique de ses occupants, c'est un lieu qui se place au centre d'un ensemble de réseaux sociaux qu'il s'agit d'entretenir et de développer.

1.7. ENJEU EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE : (RE)FAIRE DES VILLES (VOIRE DES VILLAGES) DES LIEUX DE VIE

La ville connaît, depuis plusieurs décennies, un mouvement d'exode important. Cette fuite de la ville trouve ses origines dans une série d'évolutions telles que le développement des voies et modes de transports, la dégradation perçue et/ou réelle de la qualité de la vie en ville, la montée en puissance de l'individualisme dans la société ou la valorisation sociale d'un modèle d'habitat : la maison *« quatre façades »* située dans un écrin de verdure.

Cette désurbanisation n'est pas sans conséquences négatives pour la collectivité : l'allongement des distances à parcourir et l'isolement par rapport aux lieux publics (écoles, administrations…) ont notamment pour effet l'augmentation de l'engorgement (auto)routier et les coûts collectifs accrus des services tels que la distribution d'eau, du courrier ou le ramassage scolaire.

S'ensuivent également le dépérissement et l'appauvrissement des centres urbains qui renforcent encore un peu plus la délocalisation vers la périphérie[5].

Il est un fait incontestable que la politique du logement est un des leviers essentiels permettant de dynamiser le tissu urbain et, partant, de convaincre l'habitant de faire le choix de la ville.

Outre les politiques de rénovation et surtout de revitalisation urbaine, le logement a également un rôle déterminant dans cet objectif de dynamiser le centre des villes pour en faire de véritables centres de vie. On note que certaines villes connaissent timidement un mouvement en ce sens.

5 On peut également transposer ce raisonnement au niveau de la ruralité où le centre des villages connaissent souvent un phénomène de dépérissement du bâti et un appauvrissement au bénéfice de la périphérie des villages qui accueille les nouvelles contructions quatre façades.

2. LE PARC WALLON DE LOGEMENTS EN CHIFFRES

2015	TYPE DE CONSTRUCTION				TOTAUX PAR ANNÉE DE CONSTRUCTION
NOMBRE DE BÂTIMENTS ÉRIGÉS	MAISONS	IMMEUBLES À APPARTEMENTS	MAISONS DE COMMERCE	AUTRES BÂTIMENTS	
avant 1900	385.702	6.485	22.299	49.514	849.702
de 1900 à 1918	141.400	1.938	6.488	13.659	304.885
de 1919 à 1945	151.355	2.418	6.120	25.613	336.861
de 1946 à 1961	131.334	3.963	4.954	42.709	314.294
de 1962 à 1970	87.590	3.878	1.767	35.918	216.743
de 1971 à 1981	145.562	4.194	1.387	44.208	340.913
après 1981	234.379	10.496	2.612	73.208	555.074
TOTAUX PAR TYPE	**1.277.322**	**33.372**	**45.627**	**284.829**	**1.641.150**
Nombre de logements	1.336.223	233.166	54.223	38.490	1.662.102

Source : SPF Economie, PME, Classes moyennes et Energie, Statistique cadastrale du parc de bâtiments

La Wallonie comptait 1.662.102 logements au 1er janvier 2015. Le parc de logements est fort ancien : 68 % des logements datent d'avant 1971 et les premiers chocs pétroliers et 49 % d'avant 1945 (pour 25 % en Flandre), seulement 15,9 % datent d'après 1990 .

En Wallonie, 80,39% du parc est constitué des maisons unifamiliales. Les appartements en représentent 14,03 %, soit nettement moins qu'en Flandre ou en Belgique dans son ensemble (un peu plus de 23 % pour les deux).

La part des appartements progresse continuellement mais très lentement en Wallonie sur les vingt dernières années (+4%). Elle est la plus élevée en Province du Brabant wallon (plus de 20 %), suivie par les Provinces de Liège (15 %), de Namur, du Hainaut (11,5 et 10,7 %) et enfin du Luxembourg (8,4 %). Cette dernière connait toutefois la progression la plus forte ces dernières années.

Notons que le parc possédé par les Sociétés de logement de service public (logements sociaux) est en grande partie composé d'appartements (plus de 40%, quel que soit le type de logement). Cela tranche avec la répartition constatée à l'échelle de la Wallonie.

En ce qui concerne le statut d'occupation, la proportion de ménages locataires est relativement stable sur ces 25 dernières années : entre 31 et 33 % depuis 1991.

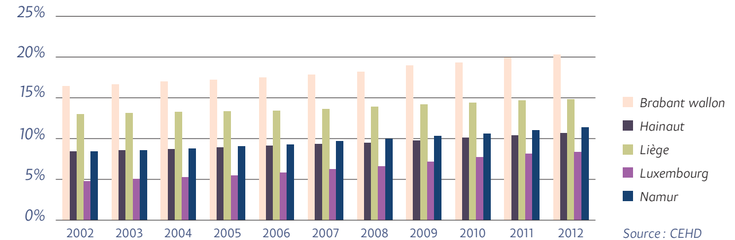
6 Ces chiffres ne tiennent pas compte des éventuelles rénovations intervenues depuis la construction, ces chiffres étant indisponibles.

Le secteur locatif représenterait donc près de 520.000 logements dont 117.000 logements publics (nous y reviendrons plus longuement dans le chapitre qui leur est consacré). 1.005.000 logements seraient occupés par leur propriétaire.

20 à 30.000 logements seraient inoccupés en Wallonie, hors espaces au-dessus des commerces.

On note une proportion plus importante de locataires dans les zones plus densément peuplées, la proportion inverse est rencontrée dans les zones rurales.

ÉVOLUTION DE PROPORTION D'APPARTEMENTS DANS LE STOCK DE LOGEMENTS DE CHAQUE PROVINCE



Source : CEHD

RÉPARTITION (EN %) DES MÉNAGES WALLONS SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

	ÉCHELLE GÉOGRAPHIQUE			
	WALLONIE	AIRES DENSÉMENT PEUPLÉES	AIRES INTERMÉDIAIRES	AIRES FAIBLEMENT PEUPLÉES
Propriétaires/copropriétaires/usufruitiers	67,0	58,4	73,1	78,0
Locataires payant un loyer correspondant au prix du marché	21,1	26,7	16,7	15,5
Locataires louant un logement social	7,8	11,0	5,9	2,0
Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché car leurs employeurs leur accordent une diminution de loyer	0,3	0,2	0,4	0,3
Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché car leurs familles ou leurs amis leur accordent une diminution de loyer	1,8	2,3	1,4	1,2
Occupants d'un logement à titre gratuit	2,0	1,4	2,5	3,0
TOTAL	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
Nombre d'observations	1.985	903	850	232

Source : CEHD

3. LES PRINCIPAUX ACTEURS RÉGIONAUX WALLONS (2015)

Sur les 12,8 milliards d'euros que totalise le budget wallon, le secteur du logement représente 1,164 milliard d'euros de dépenses, déclinées comme suit :

- 837 millions affectés à des mesures de soutien fiscal transférés par la sixième réforme de l'État à la Wallonie dont le bonus-logement ;
- 327 millions destinés à des politiques « *fonctionnelles* », 167 pour le logement « *privé* », essentiellement à destination du crédit social, du Fonds des Familles Nombreuses et des primes à la rénovation des logements et 160 millions d'euros pour le logement « *public* », à destination principalement de la Société Wallonne du Logement pour la création de logements publics.

Le secteur est organisé administrativement sous forme de pôles représentés schématiquement ci-après :

RÉGION WALLONNE
12,8 milliards €

LOGEMENT *1,164 milliard €*

837 millions € d'aides fiscales
167 millions € pour le logement privé
160 millions € pour le logement public

PÔLE « LOCATIF »

SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT

- Tutelle sur les sociétés de logement de service public (SLSP)
- Conseil et assistance aux SLSP
- Expérimentation et recherche

64 SLSP

PÔLE « ADMINISTRATIF »

DGO4 - AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DU LOGEMENT, DU PATRIMOINE ET ENERGIE

- Qualité et sécurité du logement
- Primes aux particuliers
- Subventions aux organismes publics et privés
- Information et contrôle

CONSEIL SUPÉRIEUR DU LOGEMENT

VILLES, COMMUNES ET CPAS

Ancrage communal
Salubrité
Sécurité
Permis de location

CENTRE D'ÉTUDE EN HABITAT DURABLE

PÔLE « ACQUISITIF »

SOCIÉTÉ WALLONNE DE CRÉDIT SOCIAL

- Crédit hypothécaire pour ménages à revenus précaires à moyens (2 enfants maximum)
- Ecopack et rénopack

23 GUICHETS DE CRÉDIT SOCIAL

PÔLE « ASSOCIATIF »

FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES

- Crédit hypothécaire pour les familles nombreuses (3 enfants et +) à revenus précaires à moyens
- Création de logements pour le même public
- Aide locative
- Tutelle sur les Organismes à finalité sociale

- 30 Agences immobilières sociales
- 23 Associations de promotion du logement
- 33 Régies de quartier

4. LES TROIS PRINCIPAUX DÉFIS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

4.1. LE DÉFI DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIÉTAL

Depuis 2001, le Bureau Fédéral du Plan (BFP) et la Direction générale Statistique - Statistics Belgium (ex-Institut National des statistiques, dépendant du SPF Economie) réalisent périodiquement des perspectives de population pour permettre aux différents acteurs de la vie sociale, économique et politique de notre pays de prendre connaissance de l'évolution possible de la population, dans ses différentes composantes.

Elles sont fondées sur une connaissance détaillée de la situation démographique actuelle et sur des hypothèses relatives aux composantes du mouvement démographique telles que la mortalité, la fécondité, les migrations internes et les migrations internationales[7].

Depuis 2013, elles s'accompagnent de perspectives en termes de ménages et d'un travail spécifique sur les espérances de vie générationnelles. Les perspectives de ménages reposent sur des hypothèses concernant l'évolution des différentes formes de vie commune. Elles font apparaître que, suite à une diminution continuelle de la taille moyenne des ménages, le nombre de ceux-ci devrait connaître une croissance plus rapide que celle de la population.

Dans la mesure où ces perspectives démographiques sont basées sur des hypothèses, une modification de celles-ci peut impliquer des variations importantes sur les résultats obtenus. Il en découle un impact important sur l'éventuelle urgence à appliquer un *« remède de cheval »* à une politique pour rencontrer raisonnablement les besoins prévus à terme.

Ceci explique, notamment, le décalage entre les chiffres repris au sein du projet de Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER), se basant sur les perspectives 2012 (115.000 nouveaux logements nécessaires d'ici à 2020, près de 320.000 d'ici 2040) et les chiffres aujourd'hui avancés : 81.675 logements en 2020 et 307.132 en 2040. La justification est la suivante : *« La croissance ainsi projetée est moins importante que dans les perspectives précédentes, du fait de la révision à la baisse des hypothèses d'évolution de la fécondité et de l'immigration internationale, une révision rendue nécessaire suite aux observations récentes »*.

On est donc passé de la nécessité d'un *« remède de cheval »* en termes de production de logements à un rythme de croisière quasi-normal sur base historique (hors effet de la crise) !

Nous estimons que les prochaines perspectives, prenant en compte l'afflux massif de migrants, identifieront à nouveau la nécessité de produire un nombre de logements nettement plus important que le rythme historique.

Ci-après, est détaillée une analyse des dernières perspectives par Région et par arrondissements wallons (les arrondissements électoraux sont en gras), sur la période 2015-2030 et la période 2015-2060.

Les tableaux ci-après indiquent une pression démographique à l'horizon 2030 assez élevée : 173.364 ménages supplémentaires en 15 ans en Wallonie (+11,15 %). Pour l'échéance 2060, 450.295 ménages supplémentaires sont attendus (+ 28,95 %).

7 Les deux institutions ont dorénavant convenu de réaliser une mise à jour légère chaque année (avec un nouveau point de départ, mais sans nécessaire révision des hypothèses) et un exercice plus élaboré (avec réexamen approfondi des hypothèses et éventuellement des méthodes) tous les trois ans.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES PAR RÉGION (2015, 2030 ET 2060)

	1991	2015	2030	2030/2015		2060	2060/2015	
Région wallonne y.c. Com. germ.	1.302.416	1.555.230	1.728.594	173.364	11,15%	2.005.526	450.295	28,95%
Région de Bruxelles-Capitale	481.918	545.036	584.769	39.733	7,29%	652.465	107.429	19,71%
Région flamande	2.232.240	2.731.963	2.969.358	237.395	8,69%	3.256.640	524.678	19,21%
Belgique	4.016.574	4.832.229	5.282.721	450.492	9,32%	5.914.630	1.082.402	22,40%

Source: 1991-2014: observations, DGS et calculs BFP; 2015-2061: Perspectives, BFP et DGS, calculs propres

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES PAR ARRONDISSEMENT (ÉLECTORAL EN GRAS) EN WALLONIE (2015 ET 2030)

	2015	2030	2030/2015	
Huy-Waremme	**79.926**	**92.935**	**13.008**	**16,28%**
Huy	47.243	54.743	**7.500**	**15,88%**
Waremme	32.684	38.192	**5.508**	**16,85%**
Arlon-Marche-Bastogne	**68.234**	**78.299**	**10.065**	**14,75%**
Arlon	25.808	29.396	**3.587**	**13,90%**
Bastogne	18.817	21.927	**3.110**	**16,53%**
Marche-en-Famenne	23.608	26.976	**3.368**	**14,27%**
Namur	**132.530**	**151.800**	**19.270**	**14,54%**
Neufchâteau-Virton	**47.598**	**54.040**	**6.442**	**13,53%**
Neufchâteau	25.789	29.569	**3.781**	**14,66%**
Virton	21.810	24.471	**2.661**	**12,20%**
Dinant-Philippeville	**75.723**	**85.842**	**10.118**	**13,36%**
Dinant	46.763	53.262	**6.499**	**13,90%**
Philippeville	28.960	32.579	**3.620**	**12,50%**
Nivelles	**160.062**	**181.119**	**21.057**	**13,16%**
Mons	**116.089**	**129.098**	**13.009**	**11,21%**
Ath-Tournai-Mouscron	**132.944**	**147.487**	**14.544**	**10,94%**
Ath	36.249	40.515	**4.267**	**11,77%**
Tournai	64.110	71.356	**7.246**	**11,30%**
Mouscron	32.585	35.616	**3.031**	**9,30%**
Soignies	**78.828**	**86.964**	**8.136**	**10,32%**
Liège	**286.914**	**314.875**	**27.962**	**9,75%**
Verviers	**122.670**	**134.273**	**11.603**	**9,46%**
Thuin	**64.914**	**70.876**	**5.961**	**9,18%**
Charleroi	**188.798**	**200.985**	**12.188**	**6,46%**
TOTAL RW	1.555.230	1.728.594	173.364	11,15%

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES PAR ARRONDISSEMENT (ÉLECTORAL EN GRAS) EN WALLONIE (2015 ET 2060)

	2015	2060	2060/2015	
Huy-Waremme	**79.926**	**112.717**	**32.790**	**41,03%**
Huy	47.243	66.196	18.954	40,12%
Waremme	32.684	46.520	13.837	42,34%
Namur	**132.530**	**181.710**	**49.180**	**37,11%**
Arlon-Marche-Bastogne	**68.234**	**92.359**	**24.125**	**35,36%**
Arlon	25.808	34.496	8.688	33,66%
Bastogne	18.817	26.027	7.209	38,31%
Marche-en-Famenne	23.608	31.836	8.228	34,85%
Neufchâteau-Virton	**47.598**	**63.720**	**16.122**	**33,87%**
Neufchâteau	25.789	35.423	9.634	37,36%
Virton	21.810	28.298	6.488	29,75%
Dinant-Philippeville	**75.723**	**101.096**	**25.373**	**33,51%**
Dinant	46.763	63.479	16.716	35,75%
Philippeville	28.960	37.617	8.657	29,89%
Nivelles	**160.062**	**212.700**	**52.638**	**32,89%**
Mons	**116.089**	**150.323**	**34.234**	**29,49%**
Liège	**286.914**	**369.049**	**82.136**	**28,63%**
Soignies	**78.828**	**99.532**	**20.703**	**26,26%**
Ath-Tournai-Mouscron	**132.944**	**167.030**	**34.087**	**25,64%**
Ath	36.249	46.733	10.484	28,92%
Tournai	64.110	80.618	16.508	25,75%
Mouscron	32.585	39.679	7.094	21,77%
Thuin	**64.914**	**80.008**	**15.093**	**23,25%**
Verviers	**122.670**	**150.269**	**27.599**	**22,50%**
Charleroi	**188.798**	**225.013**	**36.215**	**19,18%**
TOTAL RW	1.555.230	2.005.526	450.295	28,95%

Source: 1991-2014: observations, DGS et calculs BFP; 2015-2061: Perspectives, BFP et DGS, calculs propres

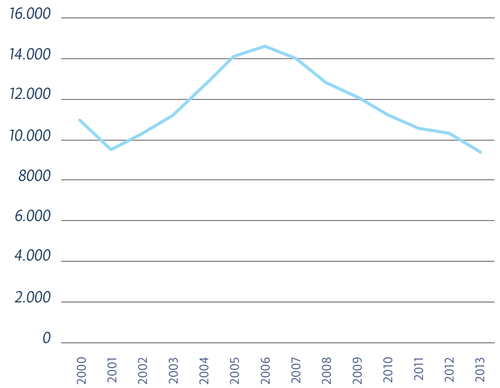
À l'échéance 2030, on constatera néanmoins une augmentation de ménages bien plus importante que la moyenne régionale dans plusieurs arrondissements : Waremme (+16,85 %), Bastogne (+16,53 %), Huy (+15,88 %), Neufchâteau (+14,66 %) ou Marche-en-Famenne (+16,52 %).

Il en va de même pour l'échéance 2060 : Waremme (+42,39 %), Huy (+40,12 %), Bastogne (+38,31 %), Neufchâteau (+37,36 %) ou Namur (+37,11 %).

En d'autres mots, sur base de ces chiffres, pour répondre aux défis démographiques qui attendent la Région à l'échéance 2030, **il faudrait construire, en moyenne, en Wallonie, dans les 15 années à venir, 11.557 logements par an.**

Or, l'évolution du nombre de mises en chantier de logements neufs par année en Wallonie est inquiétante : nous constatons une diminution continue depuis 2007. Cela fait trois ans que le nombre de mises en chantier est inférieur à la moyenne nécessaire pour répondre à la demande à terme. En 2013, il aurait fallu 27 % de mises en chantier en plus pour l'atteindre. La tendance est également baissière pour 2014, faisant pourtant suite à 5 années de baisse consécutives.

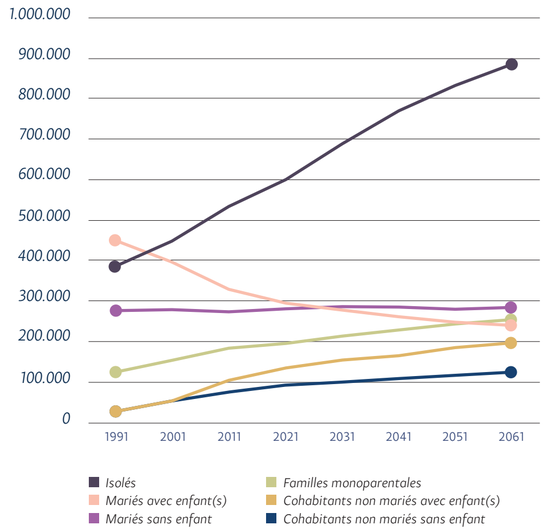
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS NEUFS EN WALLONIE



Source : Rapport annuel 2014, Confédération wallonne de la construction, p. 30 et 31.

Ajoutons enfin que le vieillissement de la population, la décohabitation et l'évolution des structures familiales induisent d'ores et déjà des besoins différenciés de logements adaptés à ces situations spécifiques. La problématique se révèle spectaculaire pour les « *isolés* » :

NOMBRE DE MÉNAGES PRIVÉS PAR TYPE DE MÉNAGES, RÉGION WALLONNE Y.C. COM. GERM., AU 1ER JANVIER

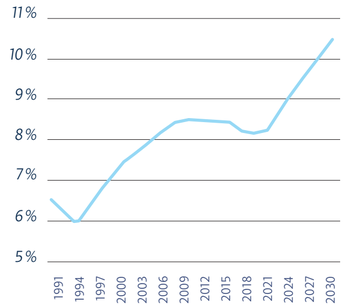


Source: 1991-2014: observations, DGS et calculs BFP; 2015-2061: Perspectives, BFP et DGS, calculs propres

On passe de 552.628 ménages isolés en 2015 à 678.886 en 2030 soit + 128.258 ménages (près de 23 % d'augmentation) en 15 ans et donc autant de logements adaptés à prévoir en termes de taille mais, vraisemblablement, également en termes d'accessibilité pour personnes âgées ou dépendantes et/ou en situation de handicap (cfr graphique ci-après).

884.925 ménages isolés sont attendus en 2061, soit 332.297 de plus qu'en 2015 (+ 60 %).

PROPORTION DU NOMBRE DE PERSONNES DE PLUS DE 75 ANS PAR RAPPORT À LA POPULATION TOTALE EN RÉGION WALLONNE, PAR ANNÉE



Source: 1991-2014: observations, DGS et calculs BFP; 2015-2061: Perspectives, BFP et DGS, calculs propres

Comme on le voit, en 1995, 6 % de la population wallonne était âgée de plus de 75 ans, cette part atteindra 10,5 % en 2030 soit 75 % en plus.

4.2. LE DÉFI D'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE

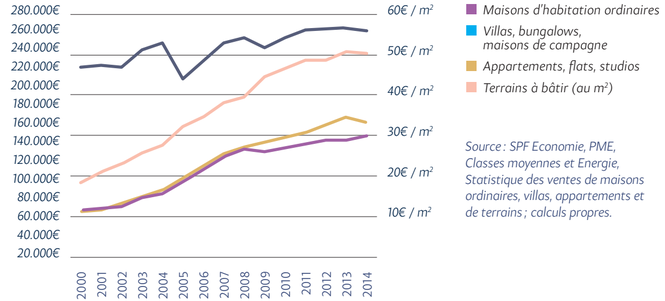
Les problèmes d'accessibilité financière au logement résultent également de la faiblesse du revenu moyen de la population. Avec 250.000 euros, on peut acheter un studio à Paris, un garage souterrain à Londres ou un appartement 2 chambres à Bruxelles… On pourrait faire le même type de comparaison pour le niveau de prix des loyers. Tout est relatif.

La politique du logement peinera à réduire les conséquences de la faiblesse du taux d'activité (63 %) et donc du revenu moyen des Wallons si les pouvoirs publics ne s'attaquent pas à ses causes profondes et n'y apportent pas de réponses structurelles. Songeons notamment à une augmentation du niveau moyen d'enseignement/de formation (28 % de la population n'a d'autre diplôme que celui de primaire au plus), voire du taux d'alphabétisation, à une amélioration générale de la qualité de la formation à tout niveau, à encourager la création d'entreprises, etc.

A ce constat, il convient aussi d'ajouter une réalité : nous sommes dans un contexte post crise financière et d'application de règles de solvabilité plus contraignantes[8] dans le chef des banques (Bâle III en vigueur au 1er janvier 2019) ou des sociétés d'assurance (Solvency II en vigueur au 1er janvier 2016). Elles ont tendance à demander un apport personnel de plus en plus important, une quotité empruntée limitée (souvent maximum 80 % de la valeur vénale du logement), des revenus du ménage de plus en plus élevés et stables (CDI), le tout dans un contexte de crise et de pertes d'emplois. L'accessibilité au logement est de plus en plus difficile.

Parallèlement, en 15 ans, le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires a augmenté de 118,5 %, celui des appartements de 140,5 %, celui des terrains à bâtir de 177 % alors que le salaire brut moyen n'a progressé que d'une quarantaine de pourcents. Notons toutefois que les prix des logements et terrains à bâtir en Wallonie restent moins élevés qu'en Flandre ou à Bruxelles, quel que soit le type de bien considéré. A titre d'exemple, les terrains à bâtir en Flandre se vendent en moyenne 80 % au-dessus du prix wallon moyen ; par rapport à Bruxelles, l'écart passe du simple au triple et demi.

ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS (PAR TYPE) ET DES TERRAINS (2000-2014) EN WALLONIE



Source : SPF Economie, PME, Classes moyennes et Energie, Statistique des ventes de maisons ordinaires, villas, appartements et de terrains ; calculs propres.

8 En très résumé, elles visent à renforcer la solvabilité des organismes financiers concernés en leur imposant d'immobiliser plus de fonds propres pour couvrir les risques de leur activités (de prêteur, pour ce qui nous concerne). Et d'en immobiliser proportionnellement d'autant plus pour les moins bons risques…

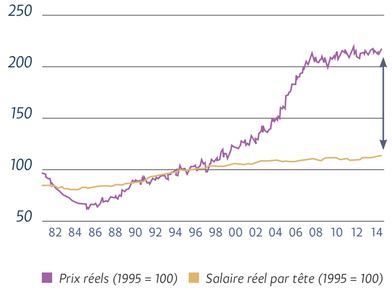
La diminution des taux des crédits hypothécaires a heureusement permis d'atténuer quelque peu le choc. Néanmoins, une inversion de la courbe des taux aurait, à n'en point douter, des conséquences catastrophiques en termes d'accessibilité financière au crédit hypothécaire et donc au logement.

Le secteur de la construction dans son ensemble accuserait également le coup, comme les finances publiques en général, cela va sans dire.

Le timing de cette inversion de la courbe des taux est imprévisible : personne ne sait dire si l'économie va reprendre à court, moyen ou long terme, ou si le scénario déflationniste à la japonaise[9] se répétera en Europe ou non.

Ce graphique d'ING indique l'écart qui s'est creusé ces dernières années entre les prix de l'immobilier et les revenus réels des Belges entre 1998 et aujourd'hui.

ÉCART ENTRE LE PRIX DE L'IMMOBILIER ET LES REVENUS RÉELS



Source : ING, Présentation de Julien Manceaux, Senior Economist, BNB, Forum Financier du 5 février 2015.

9 Depuis le début de la crise japonaise en 1990, le Japon connaît de nombreuses années de faible croissance économique et de déflation. Une déflation (caractérisée par une anticipation générale à la baisse de prix futurs) est plus grave qu'une inflation. En effet, une inflation peut être combattue par une augmentation des taux d'intérêt de la Banque centrale et des mesures visant à contrôler les prix, avec pour corollaire un tassement économique. Par contre, dans le cas d'une déflation, la politique monétaire classique devient inopérante. La déflation pousse à des reports d'investissement ou d'achat, à l'accumulation d'une épargne de précaution, a pour conséquence un marasme économique, le chômage et une augmentation du taux d'intérêt réel (déduction faite de l'inflation) des emprunts (publics et privés).

4.3. LE DÉFI ENVIRONNEMENTAL ET DE QUALITÉ DU PARC DE LOGEMENTS ET SES CONSÉQUENCES SOCIALES

Au niveau environnemental, de nouvelles réglementations constituant des avancées inéluctables ont été prises ces dernières années, non seulement au niveau énergétique, mais aussi en ce qui concerne l'épuration des eaux, la ventilation des locaux, la coordination de sécurité santé, l'acoustique, les normes de sécurité sur les vitrages…

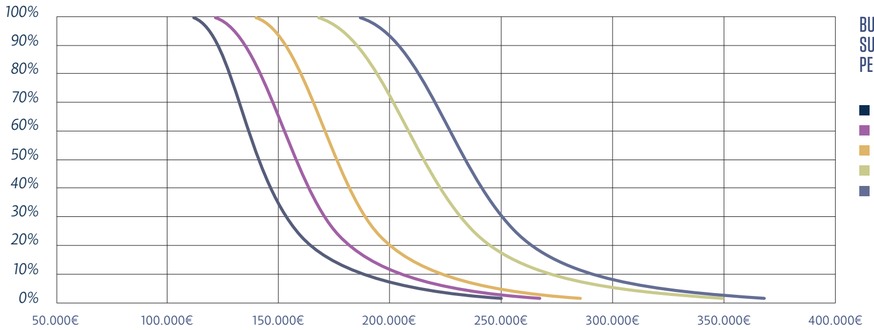
Néanmoins, la question légitime que l'on peut se poser est de savoir si la politique menée en Wallonie est en phase avec les moyens financiers de sa population ? N'a-t-on pas voulu faire trop, trop vite ?

Cette question est d'autant plus cruciale que, comme l'a montré l'Institut Itinera[10], l'augmentation des prix des logements quelles qu'en soient les raisons a un impact sensible en termes de nombre de ménages pour lesquels un logement à un prix donné reste accessible financièrement.

En effet, cette étude conclut que l'achat d'un logement d'une valeur de 220.000 euros est accessible (moyennant apport de 50.000 euros !) à :

- 68% des ménages à deux revenus avec deux enfants (mais on tombe à 20 % pour un logement de 270.000 euros),
- 40% des ménages à deux revenus sans enfants (on tombe à 10 % pour un logement de 270.000 euros),
- 10% des couples avec un seul revenu professionnel et avec deux enfants,
- 7% des couples avec un seul revenu professionnel sans enfants,
- 4% des isolés.

Une étude de l'association flamande des architectes a établi qu'entre 2000 et 2008, le budget nécessaire à la construction d'un logement a pratiquement doublé. Si l'on décortique le budget global d'une petite habitation, soit une maison de 2 chambres de 120.000 euros/HTVA, en incluant la TVA, le terrain, les frais d'actes, les honoraires de l'architecte, du géomètre, du responsable PEB et du coordinateur sécurité-santé (CSS), on arrive in fine à 210.000 euros. Ce qui signifie que la construction seule ne représente plus que 55% du budget (en 1995, la construction du bâtiment représentait 70% du budget). Si l'on affine l'analyse, on s'aperçoit que les contraintes réglementaires (PEB, CSS, épuration, norme vitrage,…) représentent 1/5ème du budget de la construction. Les exigences normatives vont encore s'accroître, certaines sont déjà planifiées (échéances PEB, radon, percolation des eaux, évacuation des terres…).



BUDGET D'ACQUIS. TOTAL POUR UN EMPRUNT SUR 25 ANS À 4,5 FIXE + 50.000€ D'APPORT PERS.

- *Isolé sans enfant*
- *Ménage à 1 revenu sans enfant*
- *Ménage à 1 revenu avec 2 enfants*
- *Ménage à 2 revenus sans enfant*
- *Ménage à 2 revenus avec 2 enfants*

10 Pénurie d'habitat, Vers une rénovation de la politique du logement, Itinera Institute, Johan Albrecht et Rob Van Hoofstat, 2011, p. 116

PROFIL DU PARC DE LOGEMENTS (EN %)

	PROPRIÉTAIRES	PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS	ENSEMBLE DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	LOCATAIRES - BAILLEUR PARTICULIER	LOCATAIRES - BAILLEUR SOCIAL OU PUBLIC	LOCATAIRES - AUTRE BAILLEUR	ENSEMBLE DES MÉNAGES LOCATAIRES	ENSEMBLE DES MÉNAGES
EPOQUE DE CONSTRUCTION DU LOGEMENT								
Avant 1875	7 %	6,7%	**6,9%**	5,2%	1,6%	5,2%	4,3%	**6,1%**
De 1875 à 1918	17,3%	16,9%	**17,1%**	14,8%	5%	15,9%	12,4%	**15,8%**
De 1919 à 1945	19,4%	17,2%	**18,2%**	24,4%	6,3%	23,7%	19,8%	**18,6%**
De 1946 à 1970	21,6%	22%	**21,8%**	24,8%	38,3%	24,9%	28,2%	**23,6%**
De 1971 à 1990	22,4%	17,9%	**19,9%**	14,5%	37,3%	8,1%	20%	**19,9%**
Après 1990	12,2%	19,2%	**16,1%**	16,3%	11,4%	22,1%	15,3%	**15,9%**
TOTAL	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Nombre d'observations	1641	2116	**3757**	1050	371	54	1475	**5232**

Source : Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie – Résultats clefs, janvier 2014, p. 67, Centre d'étude en habitat durable.

→ *Le parc wallon de logements est relativement ancien*

Des chiffres de la dernière enquête sur la qualité de l'habitat menée au niveau wallon (2014), il ressort que 64,2 % des logements datent d'avant 1971 et les premiers chocs pétroliers et 40,5 % d'avant 1945 (pour 25 % en Flandre). À peine 15,9 % des logements datent d'après 1990.

→ *Le parc de logements wallon apparaît en outre relativement vétuste*

1) L'enquête SILC (Statistics on Income and Living Conditions) menée au niveau européen fait ressortir que la qualité du bâti en Belgique (sans distinction en fonction de la Région) paraît en relativement mauvais état dans une perspective européenne. Ainsi, la part de la population vivant dans un logement connaissant un problème de salubrité majeur est largement plus élevée que dans chacun des pays limitrophes ainsi que par rapport à la moyenne de l'ensemble de l'Union européenne (Cfr tableau ci-dessous) :

PART DE LA POPULATION TOTALE (EN %) VIVANT DANS UN LOGEMENT AYANT SOIT DES FUITES DANS LA TOITURE, SOIT DES MURS, SOLS OU FONDATIONS HUMIDES, SOIT DE LA POURRITURE DANS L'ENCADREMENT DES FENÊTRES OU AU SOL (2011)

Belgique	21,2
Allemagne	13,7
France	10,9
Pays-Bas	14,6
Luxembourg	15,5
UE	15,5

Source : Eurostat, SPF Economie, VITO et ICEDD (2012), Energy consumption survey for belgian households, p.25.

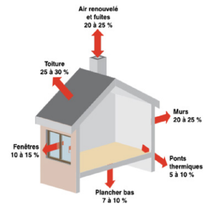
2) L'enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie (2007) soulignait que plus d'un tiers (38%) des logements sont classés comme étant moyens à très mauvais sur le plan de la salubrité, 10% d'entre eux étant même définis comme insalubres.

→ *Le parc de logements wallon apparaît en outre relativement peu efficace énergétiquement*

1) Selon la dernière enquête sur la qualité de l'habitat (2014) précitée, seuls 52,7% des ménages wallons occupent un logement dont la toiture est isolée sur l'ensemble de sa surface (30,7% occupent un logement dont la toiture n'est pas isolée ; 5,7%, partiellement isolée et 10,9 ignorent si elle l'est ou non)[11]. Or, un défaut d'isolation de la toiture implique des pertes de chaleur de l'ordre de 30%.

RÉPARTITION DES DÉPERDITIONS D'UNE MAISON FAMILIALE STANDARD NON ISOLÉE % PAROIS ISOLÉES (2014)

ISOLATION	TOTALE	PARTIELLE	IGNORÉE	ABSENTE
Toitures	52,7	5,7	10,9	30,7
Murs extérieurs	22,6	6	10,8	60,6
Planchers (2007)	22,2	6,5	0	72,3
Fenêtres	80,2	9,4	0	10,4



Source : Architecture et Climat, « Isolation thermique par l'intérieur des murs existants en briques pleines », 2011, p. 13

En outre, 60,6% des ménages occupent un logement dont les murs ne sont pas isolés, occasionnant une déperdition de chaleur de 20 à 25%. Seuls 22,6% des ménages wallons disposent d'une isolation totale des murs de leur logement[12].

Or, logiquement, plus la surface de déperdition est grande, plus les maisons sont consommatrices d'énergie. L'enquête sur la qualité de l'habitat 2014 indique que 34,8% des ménages habitent dans une maison « *4 façades* » (dont 50,9% ne sont pas isolées), 22,9% une maison jointive « *3 façades* » (dont 69,9% ne sont pas isolées), 22,9% une maison mitoyenne des 2 côtés « *2 façades* » (dont 76,5% ne sont pas isolées)[13].

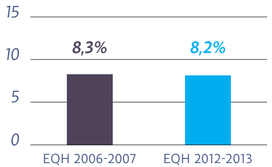
En outre ces résultats sont à mettre en perspective avec les trois éléments ci-dessous:

- d'une part cette enquête n'est pas exhaustive ; elle se base sur un échantillonnage de 4000 propriétaires et 2004 locataires ;
- ensuite, elle se fait sur base déclarative des occupants et non par un travail d'expertise. Or, on sait, par expérience, que les propriétaires ont tendance à voir souvent leur logement plus « *rose* » qu'il ne l'est réellement alors qu'à l'inverse, les locataires ont tendance à noircir la situation ;
- enfin, sur base de l'enquête qualité 2007, il ressortait qu'à peine 6% du parc disposaient d'une isolation en toiture supérieure à 12 cm, correspondant à la norme thermique en vigueur à l'époque. À ces logements, s'ajoutent 18% qui disposent de plus de 6 cm d'isolation. Au total, c'est moins de 25% du parc de logements qui disposaient d'une isolation de toiture pouvant être considérée comme réelle. Sachant que les spécialistes préconisent une isolation d'au moins 20 à 25 centimètres en toiture, le travail à accomplir en termes d'isolation du parc de logements sera nettement plus important que ne le laissent entendre les chiffres mentionnés dans cette enquête.

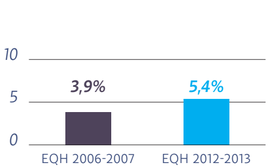
11 Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie – Résultats clefs, janvier 2014, p. 40
12 Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie – Résultats clefs, janvier 2014, p. 42
13 Profil du parc de logements en %, Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie – Résultats clefs, janvier 2014, p. 67

Voici la photographie de l'état d'isolation du parc figurant dans l'enquête sur la qualité de l'habitat - l'isolation thermique des logements en Wallonie, CEHD, septembre 2015.

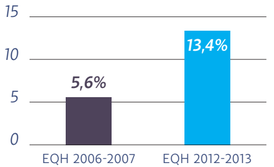
PART (%) DES LOGEMENTS COMPORTANT UNE ISOLATION THERMIQUE PERFORMANTE DES BAIES ET FENÊTRES



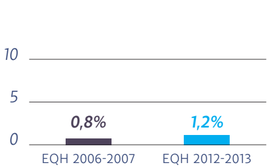
PART (%) DES LOGEMENTS COMPORTANT UNE ISOLATION THERMIQUE PERFORMANTE DES MURS EN CONTACT AVEC L'EXTÉRIEUR



PART (%) DES MAISONS COMPORTANT UNE ISOLATION THERMIQUE PERFORMANTE DE LA TOITURE



PART (%) DES MAISONS COMPORTANT UNE ISOLATION THERMIQUE PERFORMANTE DU SOL EN CONTACT AVEC L'EXTÉRIEUR

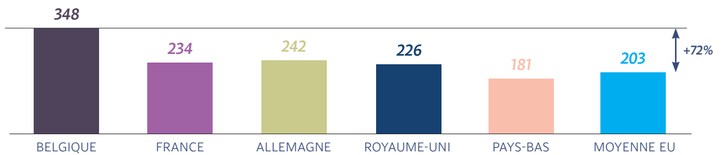


2) Une étude réalisée par Mc Kinsey au niveau fédéral[14] indique que la consommation d'énergie par mètre carré dans les bâtiments résidentiels dépasse de plus de 70% la moyenne de l'Union européenne.

Cette étude stipule qu'après le secteur industriel, le potentiel le plus important d'amélioration des performances énergétiques au niveau national d'ici à 2030 se trouve dans les bâtiments et largement devant le transport routier.

Au-delà des défis wallons en matière de travaux économiseurs d'énergie, s'ajoutent des préoccupations sociales liées à l'insalubrité des logements mais également au coût économique d'utilisation de ces logements « *passoires énergétiques* » pour les ménages disposant de revenus précaires ou modestes.

CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE RÉSIDENTIELLE MOYENNE (KWH/M², 2005)



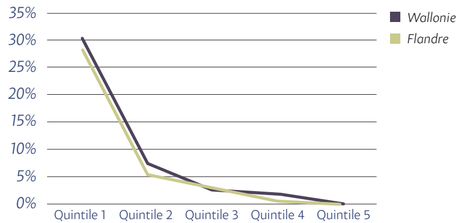
14 Vers une efficacité énergétique de niveau mondial en Belgique, Mc Kinsey, 2009

Cela apparaît sur le graphique ci-dessous qui *« montre que la proportion de personnes qui consacrent plus de 40% de leurs revenus aux coûts du logement (ce qui est une part considérable) est fortement décroissante avec le revenu et atteint 30% pour le quintile le plus bas. Ce taux calculé pour les locataires est 8 fois supérieur à celui des propriétaires, ce qui est l'un des ratios locataires/propriétaires les plus élevés parmi les différents pays de l'UE, après le Luxembourg et la France (Eurostat) »*[15]. Dès lors, une hausse des prix énergétiques affecte particulièrement le pouvoir d'achat des ménages wallons de cette catégorie de revenus.

« En Wallonie, dans le premier quintile de revenu, 16% des personnes ne peuvent pas se permettre de chauffer décemment leur logement. Cette proportion décroît fortement plus on augmente l'échelle des revenus. »[16]

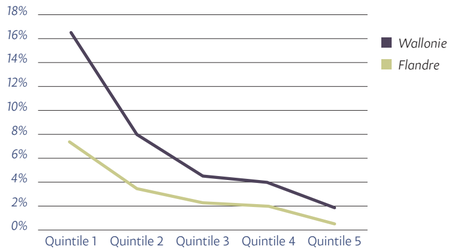
Enfin d'après une récente enquête[17], il ressort également que près de la moitié des ménages wallons se chauffent au mazout contre un peu plus d'un quart seulement en Flandre, tandis que le nombre de chaudières performantes des ménages wallons est nettement plus faible que celles des ménages flamands.

PROPORTION DE PERSONNES QUI VIVENT DANS UN MÉNAGE QUI CONSACRE PLUS DE 40% DU REVENU AUX COÛTS DU LOGEMENT, PAR QUINTILE, EN %, *FLANDRE, WALLONIE, 2011*



Source : A.C. Guio, IWEPS, Working paper n° 16, septembre 2013 EU-SILC 2011

PROPORTION DE PERSONNES QUI VIVENT DANS UN MÉNAGE QUI NE PEUT PAS SE PERMETTRE DE CHAUFFER DÉCEMMENT SON LOGEMENT, EN %



Source : EU-SILC 2011, A.C. Guio, IWEPS, Working paper n° 16, septembre 2013

15 A.C. Guio, IWEPS, Working paper n° 16, septembre 2013, p. 34
16 A.C. Guio, IWEPS, Working paper n° 16, septembre 2013, p. 36
17 Eurostat, SPF Economie, VITO et ICEDD (2012), Energy consumption survey for belgian households, p.25.

LES RÉFORMES EN COURS EN MATIÈRE DE LOGEMENT PRIVÉ

1. RÉFORME DU *BONUS-LOGEMENT*, TRANSFORMÉ PROCHAINEMENT EN *CHÈQUE-HABITAT*

La déduction (devenue réduction) pour habitation propre et unique dite « *bonus-logement* » représente une aide fiscale à l'acquisition, la construction ou à la rénovation d'une habitation propre et unique d'un contribuable belge, moyennant la conclusion d'un emprunt hypothécaire d'une durée minimale de 10 ans, garanti par une inscription hypothécaire. Si ces conditions sont réunies, le contribuable peut bénéficier d'une réduction d'impôt pour les intérêts et l'amortissement du capital de l'emprunt souscrit ainsi que des primes d'assurance-vie « *solde restant dû* » y afférentes. Cette aide fiscale a été transférée aux Régions par la 6ème réforme de l'État au 1er janvier 2015.

Pour les personnes ayant conclu un emprunt hypothécaire avant le 1er janvier 2015, le montant maximum par personne qui peut désormais être pris en compte pour une réduction d'impôt est de :

- 2.290 euros (pour l'année d'imposition 2016, revenus 2015) ;
- ce montant peut être majoré de 760 euros durant les 10 premières années de remboursement de l'emprunt hypothécaire ;
- ce montant est éventuellement majoré de 80 euros supplémentaires si au moins trois enfants sont à charge (au 1er janvier suivant la signature de l'emprunt).

Concrètement, en considérant ce plafond maximum de 3.130 euros par personne (6.260 euros pour un couple marié ou des cohabitants légaux) et une réduction au taux marginal maximal (45%), l'économie d'impôt est de 1.408,5 euros par an (2.817 euros pour un couple marié ou des cohabitants légaux), soit 117,37 euros par mois pour un isolé et 234,75 pour un couple marié ou des cohabitants légaux.

Pour un emprunt hypothécaire conclu après le 1er janvier 2015, la Région wallonne a plafonné à 40 % le taux de réduction quel que soit le taux marginal d'imposition.

Le « *chèque-habitat* » a été annoncé pour 2016 par voie de presse dans un contexte de limitation des dépenses y afférentes. Il est dès lors difficile de se réjouir pleinement. Aucun texte n'a encore été déposé sur la table du Parlement à l'heure d'écrire ces lignes, une analyse plus fine est donc impossible actuellement.

Voici ce qu'on sait du probable futur « *chèque-habitat* » :

- Il nécessite un emprunt d'une durée de 10 ans et inscription hypothécaire pour l'acquisition d'une habitation propre et unique pendant toute la durée de l'emprunt ;
- Il serait limité à 81.000 euros de revenus nets imposables par personne ;
- Il serait octroyé sous forme de crédit d'impôt (donc aussi à ceux qui n'en paient pas) ;
- Son montant serait compris entre 1.520 et 755 euros annuels (divisé par 2 après 10 ans), montant dégressif inversement proportionnel à la hausse des revenus : 1.520 de 0 à 21.000 euros de revenus annuels nets imposables et progressivement dégressifs jusqu'à 81.000 euros par personne puis réduits à rien après. Ce montant serait à majorer de 125 euros par enfant à charge une seule fois pour les 2 parents ;
- Cette aide serait limitée à 20 ans ;
- Le chèque habitat serait réservé à l'achat de son premier logement.

2. AUGMENTATION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Augmentation des droits d'enregistrement de 12,5 à 15 % pour l'acquisition d'un troisième immeuble.

3. SUPPRESSION DE LA DÉDUCTION FISCALE POUR LA SÉCURISATION DES HABITATIONS

13,6 millions y étaient consacrés lors du dernier exercice fiscal (exercice d'imposition 2014, revenus 2013).

Cette décision est étonnante quand on la met en perspective avec le nombre de cambriolages dans les habitations qui ont fait l'objet d'un dépôt de plainte auprès de la police : 65.486 en 2014 (70.513 en 2013).

4. RÉFORME DES PRIMES

Leur nombre passe de 60 à 8. Elles sont, à présent, conditionnées à un revenu maximum de 93.000 euros pour le ménage.

5. MODIFICATION DE L'« ECOPACK » ET AJOUT DU « RENOPACK » ET DE L'« ACCESSPACK »

L'« *Ecopack* » est un prêt à tempérament à taux 0 destiné exclusivement à financer des travaux favorisant l'économie d'énergie. Le montant du prêt oscille de 2.500 € à 30.000 €. La durée de remboursement dépend des revenus du ménage. Le montant total des éventuelles primes auquel l'emprunteur peut prétendre est déduit du montant emprunté. Un accompagnement des demandeurs est prévu via un réseau d'« *écoposseurs* » dont les prestations sont gratuites (conseils, visite du logement, accompagnement pour préparer le dossier, etc.).

Le « *Rénopack* » vise à étendre l'« *Ecopack* » aux travaux de rénovation d'un logement.

L'« *Accesspack* » succédera au prêt « *Habitat pour tous* » (le crédit hypothécaire social). Il s'agira essentiellement d'ajustements au dispositif existant. Par exemple, le taux du prêt hypothécaire social ne dépendra plus du montant emprunté mais uniquement du revenu imposable globalement du demandeur. La limite de revenus s'élèvera à 51.300 euros, majorée de 5.000 euros par enfant à charge.

6. MODIFICATION DE LA LOI SUR LE BAIL

On vise notamment la création d'une centralisation des garanties locatives ainsi que la mise en place d'une grille indicative des loyers

Un certain flou règne encore sur la nature précise de ces modifications, des décisions importantes devant encore être tranchées telles que, par exemple, le caractère obligatoire ou non de la centralisation des garanties locatives.

7. PRÊT À TAUX ZÉRO

Prêt à taux zéro pour préfinancer les droits d'enregistrement pour les jeunes ménages.

50 millions d'euros ont été inscrits au budget régional 2016 pour permettre l'octroi de prêts à taux zéro pour préfinancer les droits d'enregistrement à des jeunes de moins de 35 ans qui acquièrent une première habitation d'une valeur de 150.000 euros (200.000 euros en zone de pression foncière). Ce prêt reste à 0 pendant 5 ans puis le taux se hisse au niveau des crédits hypothécaires sociaux classiques.

CRITIQUES DES RÉFORMES EN COURS EN MATIÈRE DE LOGEMENT PRIVÉ

1. UN ÉLÉMENT SAUTE AUX YEUX : LA RÉNOVATION EST LE GRAND OUBLIÉ DE CES RÉFORMES

1.1. LE « CHÈQUE-HABITAT »

Permise dans le cadre du *« bonus logement »*, l'aide fiscale à la conclusion d'un emprunt hypothécaire en vue de rénover son logement serait tout bonnement supprimée dans le cadre du *« chèque-habitat »* ! Voilà qui est des plus étonnants au regard des constats et défis détaillés dans les pages précédentes.

1.2. LES PRIMES

La réforme visait à diminuer le budget qui y était consacré (38 millions d'économie), incidemment le nombre de primes l'a également été. Il s'agit, à nouveau, d'une mesure d'austérité plus que d'une mesure de simplification…

La procédure reste la même : les demandeurs doivent eux-mêmes préfinancer les montants de ces dernières, s'assurer de rentrer dans des conditions qui sont différentes d'une prime à l'autre, déclarer ou pas le début des travaux, remplir les différents formulaires, attendre le traitement par l'administration, renvoyer les éventuels documents manquants, attendre le payement de longs mois se rapprochant parfois fort d'une année…

Ces délais de traitement se sont, en outre, allongés suite à l'annonce anticipée de cette réforme et à l'effet de *« bulle »* qu'elle a provoqué. On est passé, lors des mois de décembre 2014 et janvier 2015, de 2.000 demandes de primes *« énergie »* en régime classique (sur les 2 mois) à 22.500 (soit X 11,25) ! En logement, sur les deux mois visés, 9.500 demandes ont été enregistrées au lieu des 3.000 habituelles (soit X 3,12).

À titre d'exemple, comparons la situation, avant et après les réformes récentes, d'une famille (revenus de 51.000 euros) de trois enfants, ayant acquis en 1996 une maison des années '70. Le crédit hypothécaire est remboursé. Elle souhaite y réaliser des travaux d'efficience énergétique pour la mettre aux normes en la matière (voir graphique ci-contre).

Tout d'abord, les montants des primes sont drastiquement diminués (cela est également vrai pour des ménages disposant de revenus plus faibles). En outre, le fait que la rénovation ne soit plus éligible dans le dispositif qui succède au bonus-logement, à savoir le chèque-habitat, implique une réduction drastique de l'aide régionale : 10,7 fois moins sur 10 ans…

AVANTAGES FISCAUX ET PRIMES POUR LA RÉNOVATION (AVANT ET APRÈS RÉFORMES)

DEVIS TRAVAUX				TYPES D'AIDE	AVANT (2014)	APRÈS (2016)
LIBELLÉ	M²	PRIX UNITAIRE (€)	TOTAL DEVIS (€)	BONUS LOGEMENT/CHÈQUE-HABITAT	24.960	0
Isolation des murs extérieurs	200	200	40.000	Prime	6.000	1.200
Remplacement des châssis : 8 fenêtres, une porte, 4 velux	26	550	14.300	Prime	1.170	390
Isolation et remplacement de la toiture	80	200	16.000	Prime Prime	1.040 2.368	400 1.340
Poêle à pellets		5.000	5.000	Prime	0	0
TOTAL HTVA (€)			75.300			
TOTAL TVAC (6%) (€)			79.810	TOTAL AVANTAGES (€)	35.798	3.330

N.B. dans les deux cas, un financement des travaux via un ecopack, prêt à taux zéro de maximum 30.000 euros est possible.

2. ABSENCE DE STRATÉGIE GLOBALE

Au-delà de la suppression de la rénovation des priorités gouvernementales, nous déplorons l'absence de stratégie globale, systématique, à long terme, d'amélioration qualitative du parc de logements wallon.

Sur prescription des Directives européennes, la Wallonie concentre ses objectifs et ses efforts de plus en plus sur les logements neufs hyper-performants en termes d'efficience énergétique.

Mais quels sont les objectifs de la Région en 2040 en termes d'efficience énergétique du parc de logements ? Isoler l'ensemble du parc ? La moitié ? Le tiers ? Selon quel standard ?

Il en va de même pour la salubrité du parc. Quelles sont les priorités pour que le parc de logements atteigne dans son ensemble les minima fixés ?

Quels sont les moyens nécessaires dédicacés par la Région pour atteindre ces objectifs ? Quels sont les moyens dont elle dispose ?

A cet égard, n'est-il pas étonnant de ne pas avoir conditionné l'octroi du chèque-habitat dans le marché secondaire (acquisition d'un logement déjà construit) à un minimum de travaux d'efficience énergétique, d'amélioration de la salubrité, de la sécurité en vue d'atteindre les standards/les minima régionaux ? A fortiori quand de telles contraintes sont imposées pour la souscription d'un crédit hypothécaire social (taux bonifié via l'intervention de subventions régionales) auprès de la Société wallonne de crédit social ou du Fonds Wallon du Logement, où est la cohérence ?

On ne peut s'empêcher d'avoir le sentiment que les politiques mises en place le sont davantage au gré des moyens budgétaires et des priorités politiques variant en fonction du Ministre titulaire de la compétence que résultant d'une politique réfléchie avec un objectif clair et défini précisément de manière prospective, structurée et partagé par la majorité des acteurs du secteur.

3. CONCERNANT LE CHÈQUE-HABITAT DE MANIÈRE GÉNÉRALE

On sait que ce chèque-habitat découle d'un compromis difficile entre socialistes qui voulaient purement et simplement supprimer le bonus logement et humanistes qui s'y refusaient. Résultat : les ménages aux plus faibles revenus sont plus aidés au début (éventuellement via un crédit d'impôt, l'aide étant forfaitaire), l'aide est dégressive jusqu'à une limite de revenus fixée assez haut à 81.000 euros par membre du ménage, une aide majorée est offerte aux familles avec enfants en compensation.

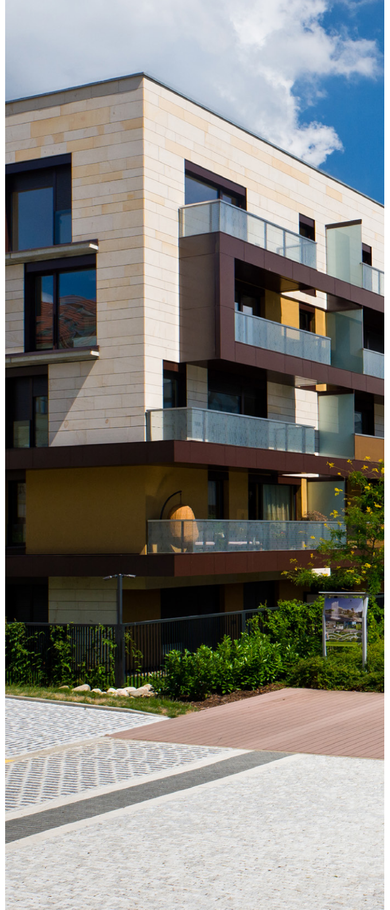
Ce compromis aboutit à ce qu'un ménage disposant de revenus de 160.000 euros annuels en début de prêt, va percevoir 1.565 euros par an, soit 130,4 euros par mois pendant dix ans puis la moitié de ces montants (782,5 euros annuels et 65,2 euros mensuels) les 10 années suivantes, dans le but de les aider à accéder au logement…

On constate également que pour un revenu global du ménage identique, les montants de crédit d'impôt peuvent être fort différents.

Pour l'acquisition d'une première habitation : certains y gagneraient, d'autres y perdraient pendant les 20 premières années en regard du régime du bonus logement existant jusqu'ici.

Mais tout le monde y perdrait après 20 ans puisque l'aide serait limitée à cette durée.

Cette limite serait d'ailleurs étonnante car, pour ne prendre qu'un exemple, la durée moyenne des emprunts hypothécaires réalisés auprès de la Société wallonne de crédit social est de 28 ans… Les plus faibles revenus empruntent en moyenne plus longtemps que la durée de l'aide.



4. AUGMENTATION DES DROITS D'ENREGISTREMENT DE 12,5 À 15 % POUR LA TROISIÈME HABITATION

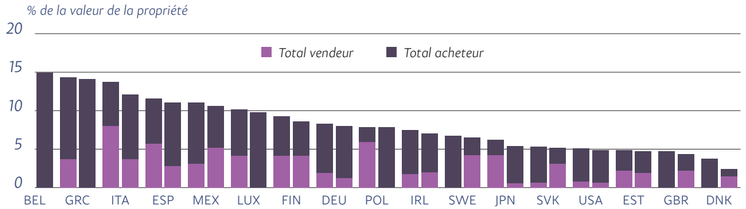
Le signal donné aux investisseurs est catastrophique, a fortiori dans le contexte décrit plus haut. Est-ce par de telles mesures que la Région va permettre de tirer vers le haut la qualité moyenne du parc locatif privé (parc social de fait pour les 39.083 familles en attente d'un logement social) ?

La Wallonie détient le triste record d'être la Région de l'OCDE qui impose le plus l'acquisition d'un logement : près de 17 % du prix d'achat, en moyenne, sont ponctionnés en droits d'enregistrement (ou TVA pour le neuf), frais de constitution d'hypothèque, de notaire, etc : 35.000 EUR de frais pour un achat de 200.000 EUR (soit 17,5%), 26.000 EUR pour un achat de 150.000 (17,3%)… En outre, ces frais sont uniquement à charge de l'acheteur à la différence d'autres pays.

Pour rappel, depuis cette étude, en Flandre, les droits d'enregistrement sont passés de 12,5 à 10 % et de 6 à 5 % (pour le taux réduit), la portabilité des droits a été adoptée et, à Bruxelles, des abattements sont prévus. La colonne Belgique ne concerne donc plus que la Wallonie !

Dans l'absolu, les recettes attendues ne sont pas énormes : à peine 5 millions d'euros, ce qui rend cette mesure d'autant plus incompréhensible.

VARIATIONS DES COÛTS DE TRANSACTION POUR L'ACHAT D'UN LOGEMENT À TRAVERS LES PAYS DE L'OCDE (2009)



Source: Johansson, Å. (2011), "Housing Policies in OECD Countries: Survey-based Data and Implications", OECD Economics Department Working Papers, forthcoming.

5. PRÊT À TAUX ZÉRO POUR PRÉFINANCER LES DROITS POUR LES JEUNES

Plutôt que de financer la possibilité d'accorder un prêt à taux zéro pour permettre à des jeunes ménages d'acquitter une taxe dans le but de tenter d'améliorer l'accès au logement pour les revenus les plus précaires, ne s'indique-t-il pas, plus simplement, d'en réduire les coûts d'acquisition ?

RECOMMANDATIONS / PROPOSITIONS

DEUX PRIORITÉS

Améliorer la performance énergétique moyenne et la qualité globale du parc de logements existants

Favoriser l'acquisition de logements anciens à rénover pour atteindre le standard minimum

1. AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE MOYENNE ET LA QUALITÉ GLOBALE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

La Wallonie n'a tout simplement pas d'objectif, de vision, de priorités en la matière. C'est d'autant plus dommageable que le parc de logements se régénère très lentement : les logements neufs mis sur le marché annuellement ne représentent à peine que 0,6 % du parc total. On sait pertinemment que 80% de l'habitat de 2040 existent déjà. Il semble plus judicieux d'améliorer le bâti existant qui représente l'immense majorité du parc résidentiel polluant. C'est donc bien là que le fer doit être porté.

Il n'est plus possible de continuer sans stratégie globale, systématique, à long terme, d'amélioration du parc de logements wallon. On n'y arrivera pas. Non à l'aventure, au coup par coup, sans ligne directrice, source d'incohérence. Il faut se retrousser les manches et procéder de manière rationnelle et efficiente.

Pour ce faire, il faut prendre le taureau par les cornes. Cela induit nécessairement un travail sérieux avant toute autre chose, à savoir, la mise en place d'une stratégie ambitieuse à cet égard.

Le contexte actuel est favorable : un environnement de taux bas permettant des investissements à bon compte et les matières premières (pétrole, gaz…) à prix actuellement plus accessibles permettent des économies qu'il conviendrait d'investir avant le retour éventuel de la flambée des prix de ces énergies fossiles…

Un objectif : l'isolation de l'ensemble du parc de logements wallon à l'horizon 2050 pour arriver à un niveau E60 :

Un niveau de performance énergétique de E60 correspond à une habitation basse énergie qui possède, en outre, un niveau d'isolation maximal de K30. C'est déjà nettement mieux qu'une habitation moyenne actuelle, le besoin de chauffage est donc fortement réduit pour ce type de logement. La demande en énergie de chauffage d'une habitation basse énergie n'excède ainsi pas 60 kWh/m².an, ce qui représente environ 50 à 60% de moins que la consommation moyenne d'une habitation existante en Wallonie.

L'échéance de 2050 correspond à une génération, voire un peu plus, en moyenne.

Comment ? **Par la simplification drastique et une meilleure accessibilité aux différentes aides wallonnes en matière de rénovation de logement.**

Pour que les Wallons améliorent globalement le parc, il faut les inciter. Pour les inciter, il faut un mécanisme simple, compréhensible par tous [18], ne nécessitant pas d'être ingénieur en primes pour remplir le fatras de documents nécessaires et surtout qui permette une aide immédiate limitant au maximum les effets d'aubaine.

Concrètement, nous préconisons donc :

- L'élargissement du *« chèque-habitat »* au financement de travaux de rénovation d'une certaine ampleur décrits dans l'audit complet dont question ci-dessous (point 4).
- La fusion de l'*« Ecopack »*, du *« Rénopack »* ainsi que des prêts à taux zéro d'aides à l'aménagement des logements des +65 ans au sein d'un seul prêt à taux zéro de maximum 60.000 euros (soit les montants maxima cumulés de l'*« Ecopack »* actuel et du *« Rénopack »* projeté par le Gouvernement) pour l'ensemble des travaux de rénovation mentionnés dans l'audit complet (cfr ci-dessous) et en tenant compte de la hiérarchie des travaux y renseignés, qu'ils soient énergétiques, de salubrité, de sécurité, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap.
- Par la mise en place d'une seule aide régionale venant automatiquement en déduction du montant emprunté à taux zéro (maximum 60.000 euros cfr. point 2), impactant directement la mensualité et limitant au maximum les effets d'aubaine.

18 L'IWEPS ne préconise pas autre chose dans les conclusions qu'il tire in l'Evaluation du Plan Marshall 2.Vert, Evaluation thématique n°3: Première Alliance « Emploi-environnement » Rapport final, IWEPS, mars 2014

PEB - La Performance Energétique d'un Bâtiment est la quantité d'énergie nécessaire pour satisfaire aux différents besoins liés à une utilisation normale du bâtiment (par exemple pour le chauffage, la production d'eau chaude, le refroidissement, la ventilation et l'éclairage).

Valeur K (niveau global d'isolation) – Niveau global d'isolation d'un bâtiment. Le niveau K est le niveau d'isolation d'un bâtiment dans son entièreté. Il tient compte des déperditions thermiques des différentes parties de la construction (valeurs U), couplées à la compacité du bâtiment. Il est exprimé par un chiffre. Plus ce niveau est bas, plus les déperditions énergétiques sont réduites.

Niveau E (niveau de Performance Energétique) - Consommation d'énergie primaire d'une habitation. Le niveau E est une mesure de la consommation d'énergie primaire d'un logement. Il est exprimé par un nombre qui doit être inférieur ou égal à 100 (de préférence le plus petit possible). Sur cette base, il est possible de comparer différentes habitations en fonction de leurs économies d'énergie. Ce niveau E dépend : de la compacité de l'habitation, de l'orientation et de l'ensoleillement, de l'épaisseur de l'isolation thermique, de l'étanchéité à l'air de l'habitation, du système de ventilation (A à D avec récupération de chaleur), de l'utilisation de chaleur solaire passive (par exemple pour l'eau chaude), mais aussi de pare-soleil, de l'installation de chauffage et d'eau chaude, de l'installation de réfrigération, de l'énergie auxiliaire (veilleuse, pompes etc. …), de l'installation d'éclairage (seulement pour bureaux et services). Plus le niveau E est bas, plus l'habitation est économe en énergie.

Cette aide absorberait les différentes primes au logement, à l'énergie et les aides matérielles à l'adaptation des logements pour les personnes en situation de handicap octroyées par l'AVIQ . Le montant de cette aide forfaitaire varierait en fonction des revenus du ménage : équivalent à 25 % du montant emprunté pour les deux premières catégories de revenus (les plus faibles), 20 % pour la 3ème et 15 % pour la 4ème. En fonction de la disponibilité des moyens budgétaires, la Région pourrait adapter ces pourcentages.

Il en irait de même pour le montant octroyé pour le chèque-habitat, ramené sur base annuelle durant la durée de ce *« pack rénovation »*.

En d'autres mots, ce sont les organismes régionaux (SWCS et FLW) qui préfinanceraient ces montants et non les Wallons. Ces organismes fonctionneraient comme un guichet unique avec call center unique et site internet unique.

Un régime préférentiel pour les travaux d'accessibilité sera prévu pour les personnes en situation de handicap, mais basé sur le même principe.

L'aide serait immédiatement perceptible pour les demandeurs par une réduction sensible de la mensualité.

Notons que cette mesure pourrait également viser les copropriétés, afin de tenter d'éviter notamment la situation connue en France depuis quelques années : les copropriétaires rénovent trop tard leurs immeubles, quelles qu'en soient les raisons. Dès lors, les travaux leurs coûtent trop chers et ils vendent ou se font saisir l'appartement. Ceci dégrade encore la solvabilité de la copropriété. Certaines copropriétés ont dû être reprises par les pouvoirs publics afin d'éviter que les chancres urbains ne pullulent…

Un avantage supplémentaire sera prévu, au sein de leur catégorie de revenus, pour les ménages qui empruntent plus de 25.000 euros. Cette mesure vise, outre à stimuler le chiffre d'affaires du secteur de la construction, à inciter les Wallons à se lancer dans des travaux de plus grande ampleur, souvent générateur d'économies accrues : en effet, le montant moyen emprunté dans le cadre de l'Ecopack tourne autour de 15.000 euros actuellement. Une attention particulière à la solvabilité des ménages demandeurs sera portée dans ce cadre.

Il ne sera plus possible de solliciter des primes en dehors de ce cadre (limitation des effets d'aubaine).

La bonne exécution des travaux doit être contrôlée. Les caméras thermographiques sont des outils précieux pour les travaux de performance énergétique, un achitecte sera nécessaire pour les travaux plus lourds de sécurité et de salubrité (les eco-passeurs existants pourraient jouer ce rôle). Les services-conseils agréés par l'AVIQ pourraient être chargés de vérifier la bonne exécution des travaux d'adaptation des logements au handicap.

Nous proposons d'étudier la possibilité de créer pour les artisans et corps de métier de la construction/rénovation un système de notation permettant à leurs clients d'évaluer la qualité de leurs prestations : qualité de la mise en œuvre, respect des délais, rapport qualité/prix, dumping social… Une sorte d'équivalent au *« tripadvisor »* pour le tourisme.

Parallèlement, la création d'un label prévoyant notamment l'encadrement et les formations aux nouvelles techniques des professionnels du bâtiment pour éviter les déconvenues souvent dramatiques dans le projet d'une vie serait également une avancée intéressante…

19 Agence pour une Vie de Qualité instituée par le Décret du 3 décembre 2015 relatif à l'Agence wallonne de la Santé, de la protection sociale, du handicap et des familles (M.B. 14 décembre 2015)

20 Les ménages sont actuellement classés en quatre catégories dans le cadre de l'Ecopack, dont dépend la durée maximale de remboursement : 1) inférieurs à 17.500 € (cat. 1) : durée maximale de 12 ans: 2) compris entre 17.501 € et 32.100 € (cat. 2) : durée maximale de 10 ans: 3) compris entre 32.101 € et 48.200 € (cat. 3) : durée maximale de 8 ans: 4) compris entre 48.201 € et 93.000 € (cat. 4).

- Par la réalisation d'un cadastre dynamique de l'ensemble des logements wallons en vue d'atteindre le meilleur rapport entre les moyens dépensés et les résultats obtenus.

Le Cadastre tel qu'il existe aujourd'hui est géré par un service du Service Public Fédéral des Finances. L'administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines se charge de l'inventaire de tous les biens immobiliers de Belgique et de son actualisation. Le Cadastre actuel renseigne la dimension (souvent approximative) des parcelles et des constructions y érigées légalement et les titulaires des droits de propriétés des différentes parcelles cadastrales. Cette administration gère également les revenus cadastraux et leur actualisation en fonction des travaux déclarés.

La proposition est de réaliser complémentairement à l'existant, un cadastre dynamique, un état des lieux complet actualisé de chaque logement wallon sur deux volets :

- la performance énergétique (le certificat de performance énergétique a entrouvert timidement cette voie) ;

- la salubrité, la sécurité, l'accessibilité/adaptabilité et la vétusté.

→ Il s'agirait ici de réaliser un audit à la fois énergétique et de l'adéquation du logement au regard des normes de salubrité, de sécurité mais également concernant l'accessibilité/adaptabilité et l'état de vétusté du logement. La Wallonie prendrait en charge tout ou partie des coûts de réalisation de ce dernier, le cas échéant, via une réduction des droits d'enregistrement notamment (voir infra) ou la prime existante.

→ Cet audit hiérarchiserait les travaux à réaliser pour atteindre l'efficience optimale entre les investissements à consentir et, d'une part, les dépenses énergétiques économisées sur la durée de vie du bâtiment dans le premier cas et, d'autre part, les standards régionaux dans le second.

→ L'audit s'assurerait de la meilleure adéquation entre la faisabilité technique et l'opportunité économique des travaux. L'aspect patrimonial serait pris en compte. A défaut de cette adéquation, la démolition/reconstruction devra être conseillée et incitée financièrement (via une TVA 6% pour ces travaux de démolition et de reconstruction mais également via des primes spécifiques ou le « *chèque-habitat* »).

Ceci impliquerait, en d'autres mots que, dans le cas où l'audit indiquerait une inadéquation entre la faisabilité technique et l'opportunité économique, des travaux nécessaires au regard de l'objectif régional en termes énergétiques, de sécurité ou de salubrité, le chèque-habitat comme les autres aides régionales ne seraient plus octroyés, pour ce logement, en dehors du cadre de la démolition-reconstruction.

→ Toute aide régionale (chèque-habitat, primes, crédit social…) serait conditionnée à la réalisation de ces travaux ou d'une majorité de ceux-ci tels que prévus dans l'audit. Ils pourraient éventuellement se réaliser par phase. A l'inverse, plus aucune aide ne serait octroyée en dehors de ce contexte.

→ Ces audits seraient centralisés au sein d'une banque de données dynamiques permettant le monitoring de l'état d'avancement des travaux réalisés dans l'ensemble du parc de logements wallon et répertoriant leurs conséquences tant sur l'amélioration de la performance énergétique moyenne que de l'amélioration de la qualité moyenne du parc en termes de salubrité, de sécurité, d'accessibilité voire de confort.

→ À l'instar du cadastre actuel, cette banque de données permettrait, notamment, le transfert des résultats de l'audit et la liste des travaux résiduaires entre propriétaires successifs d'un logement par l'inscription des données de l'audit dans l'acte notarié. L'audit participerait de manière décisive à la bonne information de l'acheteur sur les qualités et défauts du logement convoité.

→ La Région pourrait s'inspirer utilement du cadastre du logement social pour mettre cet outil sur pied.

2. FAVORISER L'ACQUISITION DE LOGEMENTS ANCIENS À RÉNOVER POUR ATTEINDRE UN STANDARD MINIMUM

A. Une diminution des droits d'enregistrement (via diminution du taux ou un abattement sur une certaine tranche) pour les logements anciens dans lesquels les nouveaux propriétaires s'engagent à réaliser:

- un audit complet (cfr ci-dessus) du logement, s'il n'existe pas déjà ;

- les travaux ou une majorité de ceux décrits conformément à cet audit ;

B. La portabilité des droits d'enregistrement, permettant de déduire d'un nouvel achat immobilier, les droits payés lors du précédent : cette mesure permet une mobilité plus grande des travailleurs et un dynamisme accru du marché immobilier.

C. D'attirer plus d'investisseurs dans le secteur de l'immobilier locatif privé.

Pour ce qui concerne la loi sur le bail, sa régionalisation est une opportunité d'améliorer le dispositif existant en :

- examinant l'opportunité de développer un système d'assurance caution locative généralisée qui existe déjà de manière embryonnaire. Le locataire paie une prime d'assurance de quelques euros par mois et est assuré pour l'équivalent de 3 mois de loyer pour d'éventuels dégâts locatifs ou le non-paiement de loyer découlant d'un accident de la vie (perte d'emploi, accident de santé, etc).

- combinant, le cas échéant, cette assurance-caution locative généralisée à des assurances-loyers impayés qui garantissent le paiement du loyer au propriétaire pendant 2 ans maximum et qui prennent à leur charge les frais de Justice éventuels, moyennant contribution du propriétaire. Il pourrait même optionnellement être généralisé à des cas exceptionnels de dégradations volontaires et de grande ampleur du logement tels qu'on en déplore de manière récurrente dans les médias.

Ces deux volets permettront de rassurer d'une part le propriétaire et, d'autre part, le locataire, à l'abri pendant un temps des conséquences d'un accident de la vie, favorisant également l'accès à un logement de qualité à prix raisonnable.

- généralisant l'écrit pour l'ensemble des baux (résidence principale, seconde résidence, bail étudiant, colocation…) ;

- créant un bail-type et un état des lieux-type facultatifs ;

- actualisant et simplifiant la répartition des frais d'entretien et de répartition du logement et en créant un principe de répartition générale dans la législation (frais et charges liés à la possession et à l'exercice de droits réels immobiliers sont à charge du bailleur ; frais et charges liés à l'utilisation du bien loué sont à charge du locataire)

- prévoyant la possibilité d'une fin anticipée des contrats de bail de courte durée (moins de trois ans) ;

- revoyant les sanctions actuellement disproportionnées en cas de non-enregistrement du bail : actuellement, en cas de défaut d'enregistrement des baux de résidence principale de longue durée (plus de 3 ans), le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, sans préavis ni indemnité.

- …

D. La création d'un fonds « *viager* », chargé de mutualiser les risques auprès du public tout en limitant le caractère quelque peu « *morbide* » du mécanisme. Il permettra de venir en aide aux personnes âgées en leur apportant un surcroît de revenus en complément de leur pension, tout en attirant vers l'immobilier une partie de l'épargne qui stagne sur les carnets de dépôt.

E. Proportionnalité des charges d'urbanisme dans les projets de construction en encadrant précisément celles-ci dans la législation pour éviter une gestion au cas par cas comme aujourd'hui=;

F. Simplification des démarches administratives (permis d'urbanisme, etc) en vue de fluidifier la construction :

a. Mise en place de délais de rigueur dont les sanctions (en cas de non-respect par l'autorité) sont favorables au demandeur ;

b. Réforme des outils planologiques (plans de secteur, règlements d'urbanisme, etc) par leurs (re)mises à jour et leur simplification.

FOCUS SUR LE LOGEMENT PUBLIC

Nous avons, à de nombreuses reprises, épinglé le nombre trop élevé de structures dans le paysage du logement social en Wallonie, en comparaison aux bonnes pratiques louées par la Société Wallonne du Logement (SWL qui exerce la tutelle du secteur) elle-même. Le secteur wallon du logement social compte 64 Sociétés de Logement de Service Public (SLSP), 1.104 administrateurs pour moins de 102.000 logements. En France, l'Effort Rémois présente le profil suivant : 1 société, 24 administrateurs, pour plus de 40.000 logements.

Une rationalisation s'impose par souci d'efficacité plus que d'économie dans la mesure où la centralisation des services *« back office »* (comptabilité, RH, services juridiques, développements immobiliers…) devrait s'accompagner d'une décentralisation plus accrue du *« front office »* (accueil de la clientèle, attribution des logements, services techniques…). Nous n'y reviendrons plus ici.

Nous nous concentrerons uniquement sur la description des racines du *« mal »* qui ronge le logement public et les pistes de solution que nous proposons d'y apporter.

L'important essor industriel du XIX[ème] siècle a fait du logement un élément essentiel du développement économique et social wallon. Jusqu'en 1889, *« l'œuvre des habitations ouvrières »* est essentiellement due à l'intervention patronale ou à l'initiative des bureaux de bienfaisance, ancêtres des Commissions d'Assistance Publique (CAP) et de nos CPAS actuels.

L'histoire du logement social débute en Belgique par une loi du 9 août 1889 autorisant la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite (CGER) à financer la construction de maisons ouvrières moyennant réductions fiscales pour les constructeurs et acquéreurs.

En octobre 1919, une loi institue la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché (la SNL, l'ancêtre de la SWL) et lui confie pour missions, via des sociétés locales, de construire des habitations à bon marché louées au bénéfice des personnes peu aisées ne pouvant accéder à la propriété.

Le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Belgique est créé en 1929 pour répondre aux demandes des familles nombreuses. Enfin, la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne est créée en 1935 pour les régions rurales.

Après la deuxième guerre mondiale, le nombre de créations de logements passe annuellement de 7.000 en 1950 à 15.000 dans les années '70 avec de lourdes conséquences financières, toujours assumées aujourd'hui et pour de nombreuses années encore.[21]

La loi du 8 août 1980 transfère la compétence du logement social aux Régions. La Société régionale wallonne du logement voit le jour en 1984, mais n'est opérationnelle qu'en 1992-1993[22] (devenue SWL en 1999). Les outils régionaux sont donc lents à mettre en place, dans un contexte de reprise partielle de la dette du logement social et d'assainissement général des finances publique impliquant des investissements en berne dans le secteur.

L'année 1995 voit la création du système de point de priorité visant une meilleure objectivation de l'attribution des logements sociaux.

Le Code wallon du logement (CWL) voit le jour en 1998, confiant un rôle essentiel de compositeurs de la politique régionale du logement aux communes via les plans d'ancrage communaux. Ces compositeurs se doivent d'écrire leur partition selon les directives de leur mécène régional, en poursuivant notamment l'objectif (2005) de 10% de logements publics[23] à atteindre sur leur territoire. Le rôle de chefs d'orchestre est alors confié aux sociétés de logement de service public (SLSP).

Ces SLSP subissent un remembrement en 2002 – passant de 105 à 68 pour 64 aujourd'hui – dont l'objectif était à la fois une rationalisation du paysage mais également d'assurer la couverture par les SLSP de l'ensemble du territoire wallon. Chaque commune disposera, à partir de ce moment, au moins d'une SLSP sur son territoire.

À partir de 2003, outre une réforme du CWL organisant le secteur sur une logique de métier[24], le secteur du logement social a vécu au rythme des scandales et des mesures prises par le Gouvernement wallon en réaction à ces situations de crise profonde qui ont émaillé le secteur.

21 Près de 3 milliards d'euros à ce jour, dettes du passé et investissements réalisés depuis la régionalisation compris. http://www.swl.be/images/ralight/ra-light-web.pdf , p. 2

22 Alain Rosenoer, Directeur général de la SWL, http://www.alterechos.be/wp-content/uploads/2014/04/20100516__ae_Logement_Social.pdf, p.16

23 A savoir : les logements de transit ou d'insertion créés et occupés comme tels, les logements gérés et loués par la (les) sociétés de logement de service public (SLSP) sise(s) sur le territoire communal, les logements sociaux ou moyens qui ont été vendus par une SLSP ou un pouvoir local depuis 10 ans, les logements loués appartenant à la commune, au CPAS ou à la Régie autonome, les logements mis en gestion par les propriétaires privés et publics, à l'intermédiaire d'une AIS, d'une SLSP ou d'une ASBL, les logements gérés par le FLW, les logements gérés par l'Office central d'action sociale et culturelle du Ministère de la Défense (OCASC), les logements créés dans le cadre de formules de type « Community Land trust », et les logements de résidences services, sociales ou non, à la condition qu'ils soient gérés par un opérateur reconnu par le Code. http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/DwnLd/AncrageCommunal/2014/EGW_circulaire.pdf , p. 5.

24 Organisation en 3 pôles/métiers : le locatif pour la SWL, tutelle des SLSP ; l'acquisitif pour la SWCS, tutelle des guichets de crédits social et le FLFNW pour les prêts hypothécaires sociaux ; des familles nombreuses ; l'assocatif au FLFNW qui outre ses missions d'aide locatives, reçoit la tutelle sur les organismes à finalités sociales telles que les AIS, les APL et les RQ.

MISE EN CONTEXTE

CETTE PÉRIODE A MIS EN ÉVIDENCE :

1. L'ÉTAT DE DÉLABREMENT AVANCÉ DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN TERMES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET DE L'HABITABILITÉ DES LOGEMENTS

En février 2003, 7 locataires sociaux décédaient et 26 blessés sont dénombrés dans l'incendie de la tour des Mésanges, à Mons. Cette tragédie met en lumière de façon tragique cet état de délabrement du parc locatif social en dépit des plaintes des locataires à cet égard depuis 1996 !

Cet événement a imposé aux décideurs wallons de l'époque l'urgence d'un investissement massif dans le secteur. Ainsi, un programme exceptionnel d'investissement (PEI) d'un peu plus d'un milliard d'euros[25] visant à la sécurisation, à la salubrité et à l'habitabilité du parc locatif social a été adopté par le Gouvernement wallon le 3 juillet 2003 : 34.612 logements (sur 101.000) furent concernés. Seuls les travaux de 15.000 à 60.000 euros (!) par logement étaient éligibles. En-deçà, les SLSP devaient se débrouiller sur fonds propres et au-delà, ils étaient détruits (1748 logements concernés, essentiellement dans les tours dont les Mésanges d'ailleurs).

Prévus initialement pour s'étaler sur la période 2004-2008, ces travaux prennent fin tout doucement aujourd'hui…

Un plan d'une telle ampleur décidé dans une certaine urgence n'a pas évité de nombreux écueils :

- évaluation à la « *grosse louche* » des travaux : aucun cadastre des logements sociaux n'existait à l'époque, ni même d'ailleurs un simple cadastre « *physique* » exhaustif fiable décrivant, par exemple, le nombre réel de chambres par logement. Ce cadastre n'est d'ailleurs toujours pas complet à ce jour[26] ;

- mise en pratique lente et difficile par les SLSP, dont peu étaient préparées à une telle masse de chantiers à gérer en plus du quotidien ;

- de nombreux logements n'ont pas été inscrits au PEI, 15 SLSP sur les 78 de l'époque n'y souscrivant tout simplement pas, outre les logements « *oubliés* » faute de cadastre précis au sein des SLSP qui ont rentré des dossiers (1.741 logements ont d'ailleurs été intégrés au PEI en 2004) ;

- aucune préoccupation en termes d'efficience énergétique des logements n'a été incorporée à ce programme ab initio. Ce n'est que sous pression de la Banque Européenne d'Investissement (BEI), qui a financé pour partie l'emprunt PEI, que ces considérations essentielles ont été intégrées en fin de programmation (fin 2009) pour les chantiers non encore entamés. Un plan Pivert additionnel de 423 millions d'euros[27] rencontrant ces préoccupations est d'ailleurs né dans la foulée pour 12.212 logements cette fois. Une rare occasion – manquée – pour un nombre considérable de logements ;

- …

2. L'ÉTAT DE DÉLABREMENT AVANCÉ DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN TERMES DE GOUVERNANCE

Un rapport d'audit de la tutelle (SWL), tenu secret depuis janvier 2005, a été rendu public en septembre de cette même année. Ainsi éclatait le « *scandale de la Carolorégienne* », du nom de l'une des cinq (!) sociétés de logement social de Charleroi.

Un audit de la situation socio-économique des sociétés de logement commandé par le Gouvernement wallon et exposé le 20 septembre 2005 à la presse décrit des écarts a priori étonnants voir suspects, pour des SLSP de taille comparable, entre les coûts de la gestion administrative (de 1 à 4,5), de la gestion financière (de 1 à 3) et de la gestion patrimoniale (de 1 à 14).

Fin 2005, sur base d'une cartographie des risques réalisée parallèlement, puis d'un screening du secteur commandé par le Gouvernement wallon, il a été mis en évidence que 61 SLSP sur les 74 de l'époque connaissaient des problèmes de gouvernance soit plus de huit sur dix !

De nombreuses répliques à ce séisme ont été enregistrées dans le secteur dans les semaines, mois et années qui ont suivi : la presse faisant état de malversations, de marchés publics truqués, de détournements, d'abus de biens sociaux, de faux et usages de faux, d'escroqueries, d'inculpations, de mises en détentions provisoires de Présidents de SLSP, de directeurs-gérants, de licenciements pour faute grave de directeurs-gérants… Ces révélations finirent par emporter le Ministre-Président de la Région wallonne, M. Van Cauwenberghe, contraint de démissionner.

Dans les 2 années qui suivirent, une quinzaine de commissaires spéciaux furent dépêchés par le Gouvernement wallon auprès d'une petite vingtaine de SLSP, sur les 74 de l'époque, pour « *se substituer à leurs organes de gestion et d'administration* », lisez « *y remettre de l'ordre* ».

Ces constats ont appelé certaines réformes du Code wallon du Logement en termes de gestion et de gouvernance. Citons l'introduction auprès des SLSP de commissaires professionnels salariés de la SWL, une certaine dépolitisation des Comités d'attribution, une centralisation des demandes de logement social (formulaire unique de candidature) et une certaine automatisation de celles-ci, l'introduction du bail à durée déterminée pour les baux sociaux conclus à partir de 2008, un durcissement des incompatibilités de la fonction d'administrateurs des SLSP, l'encadrement strict des jetons de présence, de rémunérations et frais divers, un renforcement de la cellule d'audit de la SWL chargée à l'époque de mener un audit tous les trois ans de chaque SLSP[28], des contrats d'objectifs conclus avec les SLSP, la création et le financement d'un cadastre du logement social, plusieurs réformes des critères d'attribution des logements ont également vu le jour, etc..

3. L'ÉTAT DE DÉLABREMENT AVANCÉ DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN TERMES FINANCIERS

Les différents audits commandés par le Gouvernement (dont questions supra) ont mis en évidence la situation financière globale délicate des SLSP.

Un plan de « *redéploiement des sociétés de logement de service public* » a été adopté le 18 octobre 2005 par le Gouvernement. Il comportait diverses mesures telles que :

- des aides ponctuelles accordées pour les SLSP en difficultés financières structurelles ;

- le rééchelonnement de la dette ;

- un meilleur financement de la création de logements ;

- la vente de 10.000 logements sociaux (restée lettre morte) ;

- la réforme du calcul des loyers visant à augmenter le chiffre d'affaires des SLSP via « *une augmentation des produits locatifs de l'ordre de 15% en trois ans, par palier annuel de 5%…* ». L'impact au niveau des locataires était même chiffré : un produit d'un peu plus de 12 millions d'euros pour 2007, 24 millions d'euros pour 2008 et 36 millions d'euros pour 2009. Cette réforme est également restée lettre morte : un temps compensée par le budget régional puis supprimée. Tant mieux pour les locataires, tant pis pour les finances des SLSP.

Quelques mesures ponctuelles telles que la recapitalisation des quatre SLSP les plus endettées pour un montant de 60 millions d'euros ont également été prises en fin de législature passée, sans grand résultat…

25 1.052.759.190€. Deux compléments ont été approuvés par le Gouvernement wallon: 125m€ en 2008 et 15m€ en 2009, portant le programme à 1.192.759.190€. Compte tenu des hypothèses utilisées dans les projections de financement, la subvention régionale totale nécessaire à couvrir ce programme est estimée à 1.840.529.444,29€.

26 91% des logements ont été encodées dans la base de données centralisées à l'heure d'écrire ces lignes.

27 Pivert 1 : 97,547 millions d'euros (2012), Pivert 2 : 300,28 millions d'euros et le complément Pivert (25 millions d'euros (2014)

28 Annonce faite fin 2005, cette cellule a fini le premier tour fin 2014, elle a été déménagée auprès du SPW, à la DGO4 et son champ d'action a été étendu à l'ensemble des organismes du secteur du logement (AIS, RQ, APL, SLSP, guichets de crédit social). Toutefois, les incertitudes dans lesquelles le personnel est laissé depuis ce transfert et le manque de soutien du Ministre de Tutelle ont eu raison de la persévérance du Directeur historique de cette cellule, diverses défections au sein des auditeurs sont également à déplorer…

ANALYSE

1. AU NIVEAU DE LA DEMANDE

Pour pouvoir accéder au logement social, les candidats doivent respecter deux conditions : ne pas être propriétaire d'un logement et ne pas disposer lors de leur entrée dans les lieux de revenus bruts supérieurs à :

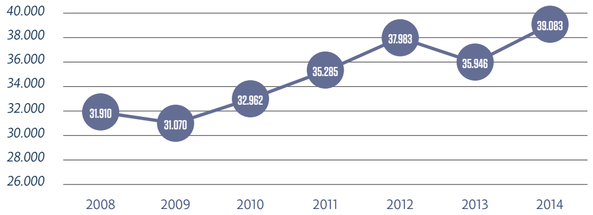
- Pour les revenus précaires : 13.700 euros pour un isolé et 18.700 pour un ménage ;
- Pour les revenus modestes : 27.400 euros pour un isolé et 34.200 pour un ménage ;
- Pour les revenus moyens : 42.400 euros pour un isolé et 51.300 pour un ménage.

Ces montants sont à majorer de 2.500 euros par enfant ou personne en situation de handicap à charge.

Depuis la centralisation des candidatures à un logement social (2008), on note une évolution de leur nombre de 31.910 à 39.083 familles fin 2014 (+ 7.173 famille soit +22,4%) pour 101.067 logements.

Si 39.083 familles restent en attente d'un logement social fin 2014, plus de 300.000 familles sont, en Wallonie, dans les conditions (patrimoniales et de revenus) permettant d'obtenir un logement social. En d'autres mots, à peine une famille sur trois[29] y a réellement accès et peut bénéficier de l'aide régionale qui en découle. En effet, le loyer moyen s'élève à 244 euros dans ce type de logement, pour 450 à 500 en moyenne dans le secteur privé. Les autres familles ne bénéficient d'aucune aide à cet égard.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE CANDIDATURES DU 31 DÉCEMBRE 2008 AU 31 DÉCEMBRE 2014

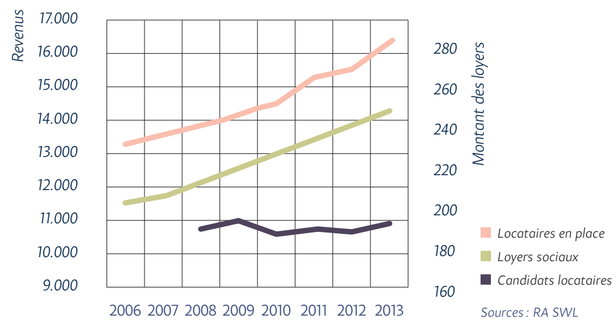


Sources : RA SWL 2008-2014

Les revenus des candidats-locataires stagnent sur la période. L'écart de revenus entre les locataires en place et les candidats locataires a donc tendance à se creuser d'année en année. Cela a pour conséquence que tout locataire entrant génère moins de recettes locatives, calculées pour partie en fonction des revenus du ménage, que le locataire sortant.

À titre informatif, au 1er janvier 2014, 37% des ménages locataires étaient *« défaillants »*. Le montant des arriérés locatifs s'élevaient à 26 millions d'euros (locataires en place et sortis), soit 6,8% du chiffre d'affaires annuel des SLSP.

ÉVOLUTION DES REVENUS DES LOCATAIRES, CANDIDATS LOCATAIRES ET DES LOYERS SOCIAUX



Sources : RA SWL

29 Ce chiffre est à mettre en parallèle avec le fait que 46,79% des ménages sous-occupaient leur logement tandis que 11,48% le sur-occupaient.

2. AU NIVEAU DE L'OFFRE

On dénombre aujourd'hui 117.203 logements publics[30] en Wallonie. Les SLSP sont propriétaires de 101.078 logements publics hébergeant près de 97.000 familles (environ 210.000 personnes), le solde étant inoccupé[31]. S'ajoutent 1.083 du FLW, 4.374 pris en gestion par les AIS (12.708 ménages en attente d'un logement auprès d'une AIS), 201 logements de transit gérés par les APL, 3.298 logements de l'Office central d'action sociale et culturelle de la Défense (logements de fonction des militaires), 5.779 logements propriétés des Communes et CPAS et 1.393 logements pris en gestion par les SLSP.

2.1. AU NIVEAU DE L'ÉVOLUTION QUANTITATIVE

Les quinze dernières années n'ont vu progresser le parc social wallon que de… 167 unités nets, de 100.911 en 2000 à 101.078 en 2014.

Comme on le voit, nous sommes bien éloignés des promesses de 2.000 logements publics par an avancées par le Ministre Antoine entre 2004 et 2009 ou les 7.000 promis par le Ministre Nollet lors de la législature 2009 - 2014.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE 2000 ET 2014

Source : RA SWL 2000 – 2014

Pourtant, six plans d'ancrage communal ont bien été lancés par la Région sur cette période, programmant la mise sur le marché de 13.021 logements subventionnés pour lesquels seulement 5.049 logements ont été réceptionnés à ce jour.

La différence sensible entre le nombre de logements programmés (13.021), le nombre de logements mis sur le marché/réceptionnés (5.049) et l'évolution nette du nombre de logements sociaux (+ 167) sur les quinze dernières années peut s'expliquer notamment par :

- l'important taux d'abandon de projets, par exemple : 903 projets de l'ancrage 2004-2006 sur 2.510 programmés ont été abandonnés soit 36 % ! ;
- le très long délai de concrétisation des projets, par exemple : 1.325 projets de l'ancrage communal 2009-2010 ne sont pas encore entamés en 2015 (!) soit 41,2 % ;
- le PEI (voir ci-dessus) prévoyait la destruction de 1.748 logements dont les travaux de rénovation dépassaient les 60.000 euros(!)/logement (souvent des appartements dans des tours) ;
- les SLSP sont souvent contraintes de vendre une partie de leur parc pour équilibrer leurs comptes (2.665 sur la période), entretenir leur parc… ;
- certains logements sont confiés en gestion à des CPAS ;
- …

30 Différentes catégories de logement existent au sens du Code du Logement et de l'Habitat durable : le logement social (99.542 logements) en tant que tel ; le logement « moyen » (1.034 logements), pour des ménages à revenus « moyens » ; le logement à « loyer d'équilibre » (456 en 2014, 1.031 en 2015), il s'agit de logements sociaux loués à prix du marché privé pour augmenter les recettes locatives et/ou la mixité sociale ; le logement d'insertion (11 logements) destiné à un ménage en état de précarité, pour lui remettre le pied à l'étrier ou de transit (878 logements) pour des cas de forces majeures (objectif : 1 logement de transit par 5000 habitants) ; le logement « étudiant » (49 logements).

31 4.766 logements au 1er janvier 2014 (17,6 millions de pertes locatives annuelles). Plusieurs causes sont identifiées : travaux dans le logement, vide locatif entre deux baux, manque de moyens pour rénover le bien…

ANCRAGE	NOMBRE DE PROGRAMMES SWL	NOMBRE DE LOGEMENTS RECEPTIONNES	NOMBRE DE LOGEMENTS EN COURS D'EXECUTION	NOMBRE DE LOGEMENTS TRANSFÉRÉS À UN AUTRE OPÉRATEUR	NOMBRE DE PROJETS DE LOGEMENTS ABANDONNÉS	NOMBRE DE PROJETS DE LOGEMENTS PAS ENCORE ENTAMÉS
2001-2003	2.005	1.762	0	-	243	0
2004-2006	2.510	1.579	28	-	903	0
2007-2008	2.362	1.110	624	21	607	0
2009-2010	3.209	598	1.011	11	264	1.325
2012-2013	1.057	0	97	0	21	939
2014-2016	1.878	0	6	0	0	1.872
TOTAL	13.021	5.049	1.766	32	2.038	4.136

Source : RA light SWL 2014, http://www.swl.be/images/ralight/ra-light-web.pdf, p. 2

ÂGE DU PARC DE LOGEMENTS PUBLICS (SLSP)

Avant 1945	5,40%
1945-1949	1,70%
1950-1959	18,40%
1960-1969	17%
1970-1979	28,40%
1980-1989	20,50%
1990-1999	3,50%
2000-2014	5,10%

2.2. AU NIVEAU DE L'ÉVOLUTION QUALITATIVE

À l'instar de la Gouvernance, la qualité moyenne du patrimoine en termes de salubrité, de sécurité et d'habitabilité s'est globalement améliorée dans le secteur ces 10 dernières années.

Néanmoins, la performance énergétique des logements sociaux reste un des points noirs du secteur. À peine 8,6 % des logements ont été construits après 1990, date des premières réglementations relatives à la performance énergétique des bâtiments. À l'inverse, 48,9 % datent des années '70 et '80 pendant lesquelles ces préoccupations n'étaient pas prioritaires.

Les charges (164 euros) représentent près de 67 % du loyer (244 euros) en moyenne alors que les locataires disposent, par essence, de revenus (16.364 euros) nettement inférieurs à la moyenne wallonne.

On l'a écrit plus haut :

- le PEI fut une occasion manquée à cet égard sauf à la marge : l'isolation s'est améliorée comme effet collatéral des travaux d'étanchéité ou du remplacement de châssis vétustes à simple vitrage. Seuls les derniers chantiers ont pu bénéficier d'une réflexion plus globale en termes de performance énergétique suite aux pressions de la BEI ;
- le plan Pivert n'a pas l'ampleur qu'il faudrait (12.212 logements concernés sur les 92.385 logements construits avant 1990) ;
- le nombre de nouveaux logements mis sur le marché (5.049) ces quinze dernières années (336 par an en moyenne) n'est pas suffisant pour améliorer de façon significative l'efficience moyenne du parc de logement social.
- …

LES RÉFORMES EN COURS EN MATIÈRE DE LOGEMENT PUBLIC

1. MODIFICATION DU SYSTÈME DE FINANCEMENT DU SECTEUR

La Déclaration de Politique Régionale fixe un objectif de 6.000 nouveaux logements publics sous cette législature. Pour ce faire, le Gouvernement prévoit deux réformes principales :

→ *1.1. Le financement de la création de logements publics par la mise en place d'un fonds d'investissement du logement public et un fonds de solidarité renforcé*

Il s'agit de mettre à disposition des SLSP une enveloppe au sein de laquelle elles pourraient puiser pour réaliser leurs projets de création de logements neufs ou de rénovations lourdes. Elles auraient ainsi la possibilité de connaître le montant de *« leur »* enveloppe à l'avance, leur permettant une meilleure planification des investissements.

On note la volonté de confier un rôle accru aux SLSP dans le cadre des propositions qu'elles formuleront aux communes pour le volet public de l'ancrage communal ainsi que dans l'élaboration des plans d'investissements.

Comme aujourd'hui, le Gouvernement wallon encadrerait l'ancrage communal via une circulaire définissant les priorités régionales et les conditions particulières d'investissement.

Une évaluation de ce fonds serait prévue à l'issue du prochain plan d'ancrage.

→ *1.2. La mise en place de nouvelles formes de financement du logement public via la mobilisation de l'épargne privée*

Deux axes sont prévus : une mobilisation de l'épargne privée via une SICAFI et l'achat d'un logement social par un ménage investisseur privé en vue de le mettre en gestion pendant 10 ans auprès d'une SLSP moyennant un intérêt plus élevé que celui d'un carnet d'épargne.

2. ACCROÎTRE DE MANIÈRE LIMITÉE L'AUTONOMIE DES SLSP EN VUE DE LES RESPONSABILISER

→ *2.1. Simplification administrative des règles de tutelle en matière de marchés publics calquées sur les règles de tutelle appliquées aux intercommunales wallonnes, renforcement du rôle d'assistance de la SWL dans ce cadre et simplification des mécanismes de reddition des comptes des SLSP.*

→ *2.2. Gestion de projets et accompagnement de l'activité immobilière des SLSP par la SWL : création d'un service d'appui aux SLSP pour la gestion et le pilotage de projets immobiliers, en termes de compétences techniques spécifiques ou de réglementations relatives aux marchés publics ou aux logements publics et enfin il est question de développer un rôle de centrale de marchés au bénéfice des SLSP.*

→ *2.3. Le développement encadré du rôle d'opérateur immobilier des SLSP éventuellement via la mutualisation de ressources au sein d'une ou plusieurs structures (groupement d'intérêt économique par exemple) :*

- dans le cadre de la gestion de leur patrimoine immobilier : achat/vente de terrains, de logements ou mise en place de produits innovants tels que les coopératives d'habitat ;
- la mobilisation des réserves foncières ;
- des opérations de vente des logements inoccupés par manque de moyens financiers pour les rénover lourdement ;
- le démembrement de propriété (Community Land Trust…) ;
- la location-acquisition ;
- en partenariat avec le privé, la prise en gestion de bâtiments appartenant à des tiers en vue de les louer aux particuliers comme les AIS ;
- Partenariat public-privé : réalisation d'un inventaire des terrains urbanisables dont disposent les pouvoirs publics wallons (SWL, SLSP, Communes et CPAS) et développement avec le privé d'un plan de création de logements de qualité à prix abordables ;
- Partenariat avec un acteur public.

LOGEMENT PUBLIC				
MÉNAGES EN CATÉGORIES 1 ET 2				MÉNAGES EN CATÉGORIE 3 ET LOGEMENT À LOYER D'ÉQUILIBRE
+/- 55%		+/- 5%	+/- 20%	MAX 20%
Attribution selon les deux critères régionaux : ancienneté et priorités		Art. 132 du CWLHD	Cohésion sociale / Règlement spécifique	Choix du comité d'attribution
Selon ancienneté (30%)	*Selon priorités régionales (70%)*	MAX 5%	MIN 20%	MAX 20%

→ *2.4. Réforme des règles d'attributions des logements publics*

- Rassembler l'ensemble des logements gérés par les SLSP sous le vocable *« logement public »*, transformant une vision *« par la brique »* par une vision *« par la personne »* ;
- Redéfinir les conditions d'accès au logement public (patrimoniales et de revenus) ;
- Assouplir le système des attributions de logements publics : il s'agira de fixer des principes régionaux (30% ancienneté et 70% sur bases de priorités régionales) sur lesquels viendraient se greffer des principes *« locaux »* spécifiques aux SLSP, leur permettant de tenir compte des spécificités locales ou de situations d'urgence. Ces règlements spécifiques seraient soumis pour approbation à la Région. Une plus grande complémentarité entre acteurs (CPAS-SLSP) serait également prévue ;
- Limiter le nombre de refus de logement (de 2 à un seul) ;
- Simplifier le mécanisme des mutations (45% des attributions sont des mutations) ;
- Assouplir les règles de proportionnalité des logements via l'instauration d'une dérogation pour répondre à certaines situations spécifiques.

→ *2.5. Simplification du calcul des loyers : on partirait du loyer « économique » (hors pression foncière : il s'agit du loyer payé sur le marché pour un logement similaire, eu égard à sa taille, ses caractéristiques, son état, son niveau de confort, sa performance énergétique, etc). Ce loyer « économique » serait adapté en fonction des revenus du ménage-locataire. Il ne s'appliquerait qu'aux nouveaux locataires et aux mutations volontaires.*

→ *2.6. Adaptation des règles pour le logement social étudiant.*

3. UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL RENFORCÉ ET FONCTIONNANT EN SYNERGIE AVEC LES ACTEURS SOCIAUX

La volonté est d'alléger certaines lourdeurs administratives dans le fonctionnement des référents sociaux.

4. UNE INFORMATION CLAIRE ET ACCESSIBLE À TOUS

Il s'agirait d'organiser un guichet unique où sera centralisée une information accessible à tous en matière de logement et d'énergie dans les logements.

CRITIQUES DES RÉFORMES EN COURS EN MATIÈRE DE LOGEMENT PUBLIC

Rappelons que ces réformes seront réalisées dans un contexte budgétaire difficile :

- Une économie annuelle de 15 millions d'euros a été réalisée en faisant passer les programmes triennaux du logement en programmes quadriennaux ;
- 43 millions d'euros en moyens de paiement ont été repris au budget régional initial de 2015 ; ce n'est qu'en 2017 que 25 millions annuels seraient restitués au secteur.

Si nous pouvons souscrire à une partie des réformes projetées, nous restons néanmoins sur notre faim car nous constatons que le secteur reste structurellement déficitaire et, par-là, globalement incapable d'entretenir quotidiennement son parc. Les réformes projetées ne vont rien y changer.

Les règles de calcul des loyers, représentant logiquement une part majeure des ressources des SLSP, ont été établies en 1991, sur base du parc de logement social de l'époque et des caractéristiques socio-économiques des locataires observées à ce moment. L'objectif était de dégager un retour sur investissement de l'ordre de 6 % pour les SLSP. Ce rendement devait leur permettre de couvrir leurs frais de gestion, de personnel, d'entretien et de rénovation de leur parc, etc. On l'a vu plus haut, la situation a considérablement évolué – négativement – depuis lors.

Schématiquement, on résumera la situation actuelle comme suit : plus une SLSP loue, plus elle perd de l'argent[32]. Tant que les variables de cette équation n'évolueront pas vers une spirale positive, la situation globale du secteur ne s'améliorera pas significativement.

Les conséquences pratiques de ce déficit structurel sont illustrées implacablement par un extrait du rapport 2014 de gestion de *« la Sambrienne »*[33], la plus grande SLSP de Wallonie, comptant à elle seule près de 10 % du nombre total de logements du parc social wallon : aucune politique d'entretien n'est possible faute de ressources financières. Plus grave encore les travaux de mise en conformité incendie ou de stabilité ne peuvent pas non plus être financés par cette SLSP. Les aides du Gouvernement sont insuffisantes pour lui permettre ne fut-ce que de retrouver l'équilibre. En outre, la situation se détériore au vu de la faiblesse des loyers perçus en vertu de la réglementation wallonne et du sous-financement des programmes régionaux de rénovation.

Risques et incertitudes

À court terme, et à la lecture des comptes 2014, La Sambrienne encourt deux risques majeurs :

- **L'absence de politique de rénovation à moyen et long terme.** En effet, étant donné que les nouvelles sources de financement ne sont pas garanties et l'absence de capacité d'autofinancement de La Sambrienne, les travaux nécessaires sur le patrimoine ne peuvent pas être planifiés.

  Un plan d'investissement majeur devrait pourtant être mis en œuvre dans nos logements afin de finaliser leur mise en conformité incendie, d'améliorer leur étanchéité, leur stabilité, leurs équipements et leur performance énergétique.
- **La situation financière** est inquiétante tant à court terme qu'à long terme.

  L'enveloppe financière prévue par le Gouvernement pour la recapitalisation est très appréciable pour nous permettre de tendre vers l'objectif de redressement financier mais elle est clairement insuffisante pour retrouver l'équilibre entre les charges et les produits.

  De plus, étant donné la réglementation en vigueur sur le calcul des loyers, l'absence de capacité d'autofinancement de La Sambrienne et le sous-financement des programmes de rénovation actuels, d'importantes avances génératrices de charges financières doivent être sollicitées auprès de la Société wallonne du Logement. Ces opérations, indispensable pour remettre en conformité le patrimoine immobilier concerné, aggrave considérablement le ratio « charges financières / chiffres d'affaire ».

Pour le comité de direction,
F. Azzouzi
Directeur-Gérant

Pour le conseil d'administration,
H. Imane
Président

Rapport de gestion 2014 de la SLSP « La Sambrienne », à Charleroi (p76).

Cet extrait pointe du doigt la réglementation en vigueur sur le calcul des loyers mais la dégradation de la situation financière de la Sambrienne et du secteur en général s'explique également par de nombreux facteurs : les charges d'endettement consécutives à la fièvre bâtisseuse des années '70 (voir supra), la mauvaise gestion (voir supra) mais aussi par les règles d'attribution des logements.

Nous examinerons plus particulièrement les règles du calcul des loyers sociaux (1.) et enfin les règles d'attribution des logements (2.).

32 Voy not. http://www.vcw.be/no_index/actualite/3460-5419273142301092820100923929911366722807.pdf, p. 17 : entre 191.57 et 295.72 euros par mois de déficit locatif pour un loyer de 226 euros. Le loyer ne couvrant pas la moitié des coûts d'un logement social...

33 SLSP issue de la fusion des 5 SLSP présentes sur le territoire de Charleroi (dont la Carolorégienne) : 9.658 logements, 4.082 candidatures en attente (+ 22 %/2013), 85 % des candidats locataires bénéficient d'un revenu précaire (inférieur à 13.700 euros).

1. POUR CE QUI EST DU CALCUL DES LOYERS

LE CALCUL DES LOYERS SOCIAUX

Le loyer dépend essentiellement de deux variables, la part *« loyer »* et la part *« revenus »*.

La part du logement est calculée sur base du prix de revient actualisé du logement (incluant les frais d'acquisition, de financement, de construction, de rénovation…).

La part des revenus permet de pondérer à la baisse la part loyer par la faiblesse des revenus des locataires : plus les revenus sont faibles, plus le loyer sera faible (certains ne sont pris en considération qu'à 50 % : les jeunes, les pensionnés, les personnes handicapées)

L'addition des parts du logement et des revenus constitue le loyer théorique qui sera appliqué.

Ce loyer théorique connait en outre deux limitations :

- il ne peut dépasser plus de 20 % des revenus des locataires.
- il ne peut dépasser la VLN (valeur de marché pour un logement dans le secteur privé), laissée à la libre appréciation des SLSP et variant fortement d'une SLSP à l'autre (certaines SLSP sous-estimant l'ensemble de leur VLN). A noter que lorsque les revenus du ménage dépassent depuis plus d'un an de plus de 20 % les revenus modestes (soit +/- 41.400 € pour un couple avec un enfant), le loyer est limité à 125 % de la VLN.

→ *1. Les règles de calcul des loyers, fixées par un arrêté du Gouvernement, organisent la location des logements sociaux sous le prix de revient des logements : le montant correspondant au loyer normal (issu du coût de revient et d'entretien du logement) est modéré (à la baisse) par la faiblesse des revenus des locataires : plus les revenus sont faibles, plus le loyer sera faible.*

→ *2. Cet écart entre le prix de revient et le loyer réellement perçu est encore accentué par le fait que l'exception est devenue la règle : selon les chiffres de la SWL, le loyer théorique n'est perçu que dans 33 % des logements, 56 % des loyers sont plafonnés à 20 % des revenus des locataires et 10 % sont plafonnés à la VLN.*

→ *3. Enfin, sachant que le revenu moyen des locataires en place est de l'ordre de 16.400 euros et que celui des candidats-locataires est de l'ordre de 11.000 euros, l'écart entre le prix de revient d'un logement et le loyer réellement perçu ne fait (depuis 10 ans) et ne fera que s'accroître à l'avenir.*

Si la préoccupation sociale de la Région est rencontrée par ce système, il n'en est rien des préoccupations financières des SLSP.

En outre, cette règle a des effets pervers qui ont été épinglés dans le dernier rapport du Médiateur de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles[34] : les modalités de calcul du loyer font obstacle à la mixité sociale car les SLSP ont intérêt (financièrement) à attribuer les beaux logements aux ménages à revenus plus élevés pour percevoir un loyer plus élevé…

Gageons que la situation va encore se dégrader avec l'annulation de l'arrêté du Gouvernement wallon prévoyant un surloyer pour occupation de chambre(s) excédentaire(s) au regard de la composition de ménage locataire. Non seulement les SLSP vont être amenées à percevoir des rentrées moindres mais elles vont en outre devoir rembourser le trop perçu auprès de leurs locataires…

2. CONCERNANT LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

→ *1. 1995, un principe de base : des points de priorité sont attribués en fonction du besoin du demandeur de logement social. Un logement est attribué à celui qui, dans la classe de revenus choisie (revenus précaires ou modestes), en a le plus besoin.*

→ *2. Première entorse au principe de base :*

En 2007, des règlements spécifiques sont permis. Ils visent pour la plupart à renforcer l'ancrage local : 5 points sont aussi octroyés aux résidents domiciliés depuis trois ans dans une des communes membres de la SLSP : le candidat réunissant le plus de points de priorité n'est plus celui qui est supposé, dans sa classe de revenus, avoir le plus besoin d'un logement social.

→ *3. La réforme suivante accentue les entorses au point de remettre en cause le principe de base :*

Si on enregistre la suppression des points de priorité locale et des règlements spécifiques, cette réforme remanie en profondeur le tableau de priorités, faisant apparaître d'une part, les priorités relatives aux situations vécues en termes de logement et, d'autre part, les situations personnelles du ménage. Les premières gardent la philosophie initiale mais les secondes accentuent les entorses en introduisant des points de priorité au ménage disposant d'un travail.

« Avec ces priorités liées au travail, il ne s'agit donc plus d'octroyer des points aux familles qui ont le plus besoin d'un logement social, mais à celles dont le logement social a le plus besoin afin d'assurer la mixité sociale », indique le Médiateur[35].

34 http://www.le-mediateur.be/page/rapport-annuel-2014-pdf.html, p.145 et 146.

35 http://www.le-mediateur.be/page/rapport-annuel-2014-pdf.html, p.141.

Cela aboutit à des situations kafkaïennes où un candidat locataire se voit attribuer un logement, puis lors de la vérification de son dossier, il le perd quand il est constaté qu'il ne travaille plus : perdant un point, quelqu'un d'autre se retrouve mieux classé et passe devant lui… Difficile pour ce candidat-locataire de comprendre qu'on lui refuse un logement social précisément parce qu'il a perdu son emploi et donc une part de ses revenus ! La même situation peut également se produire lorsque l'attribution du logement a lieu alors que le demandeur rentre dans son treizième mois de chômage.

Dans son dernier rapport, le Médiateur égrène plusieurs situations pour en conclure que *« On le voit, en matière d'attribution de logement social, la précarité sociale est relativement peu valorisée, au regard de la valorisation du travail. »*

La réglementation a prévu la possibilité de déroger aux règles usuelles d'attribution, pour des raisons d'urgence ou de cohésion sociale. On pourrait croire que cela règle tous les problèmes. Il n'en est rien. À la fois, le choix du Gouvernement était celui inscrit dans la réglementation mais en outre tout mécanisme dérogatoire se doit de rester d'application exceptionnelle ou, à tout le moins, restreinte. Enfin, la réglementation impose des quotas maximaux de dérogation.

Si la mixité sociale apparaît comme un objectif largement partagé, la manière dont elle est organisée en Wallonie pose question à la fois quant à son efficacité mais également quant aux buts réellement recherchés. Il semble qu'il soit davantage question d'améliorer les recettes des SLSP en accueillant une population moins précarisée en termes de revenus que de réelle mixité sociale.

Si le MR reste un fervent défenseur de la mixité sociale, cette dernière ne doit, toutefois, pas se réaliser au détriment de la mission première du logement social à savoir fournir un toit de qualité aux ménages disposant de plus faibles revenus.

CONSÉQUENCES DU DÉFICIT STRUCTUREL DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

On l'a décrit plus haut, ce différentiel entre le coût de revient du logement et le loyer réellement perçu est organisé comme tel par la Région par un Arrêté du Gouvernement wallon mais reste intégralement à charge des SLSP.

La faiblesse structurelle de leurs recettes locatives a des conséquences significatives sur le secteur :

- elle empêche les SLSP de dégager les moyens nécessaires à une extension du parc leur permettant d'accueillir tous les demandeurs même à très long terme ;

- elle empêche les SLSP de dégager les moyens nécessaires à l'entretien quotidien à long terme de leur patrimoine, à procéder aux rénovations parfois lourdes qui s'imposent y compris en termes de sécurité ou de salubrité de leurs biens. Il en va de même des travaux améliorant l'efficience énergétique des logements… Cette situation nécessite le lancement de plans d'envergure, forts coûteux pour la Région (PEI, Pivert…), ne touchant qu'une faible partie du parc mais dont la pérennité est compromise à moyen et long terme ;

- elle les contraint de vendre une partie de leur parc pour dégager les moyens nécessaires pour parer au plus pressé. Ces ventes annihilent plus de la moitié des efforts de la Région en termes de production de logements. En outre, elles s'adressent aux locataires les plus aisés, diminuant les recettes locatives à terme et alimentant la spirale négative qui mine le secteur ;

- elle limite leur capacité à développer un accompagnement social de qualité, générateur de paix dans les quartiers, de réduction des impayés, permettant de rassembler les conditions pour rendre au logement social son rôle d'ascenseur social,…

- elle encourage les SLSP à ghettoïser les cités pour limiter les pertes locatives (les SLSP ont un intérêt financier à installer des locataires à faibles revenus dans les logements de moins bonne qualité et, à l'inverse d'attribuer des logements neufs à des familles bénéficiant de revenus plus confortables ;

Il en découle que le logement social est profondément injuste : rappelons que 300.000 familles sont dans les conditions (patrimoniales et de revenus) pour accéder au logement social, une petite moitié a entrepris les démarches pour obtenir un logement social mais si près de 97.000 ont reçu satisfaction, 39.083 familles restent durablement sur le carreau. Une famille sur 2,5 qui souhaite effectivement occuper un logement social se voit refuser ce privilège et l'aide régionale qui en découle (loyer moyen à 244 euros pour plus de 500 dans le privé).

En d'autres mots, 97.000 familles reçoivent une aide régionale à 100 % et 39.083 familles ne reçoivent rien et sont logées dans le parc privé, le parc social de fait, à un loyer moyen deux fois plus élevé…

Aucune réponse à ces 39.083 candidatures en attente ne peut être espérée du logement social tel qu'il fonctionne aujourd'hui, même à moyen ou long terme. Il est indispensable d'optimaliser l'outil.

PISTES DE SOLUTIONS PRÉCONISÉES

Nous avons analysé les différents mécanismes permettant de loger qualitativement, à prix raisonnable, les familles disposant des revenus les plus faibles. Certains sont plus onéreux que d'autres pour la Région :

- la construction d'un logement social destiné à la vente équivaut à une subvention directe jusqu'à 92.000 € ;
- dans le système actuel, la construction d'un logement social entraîne une perte moyenne de 242,30 € par mois soit une perte de 58.152 € pour un investissement de 130.000 € après 20 ans, hors rénovations éventuelles autres que l'entretien normal. Cela représente 1250 euros/an/logement en moyenne pour les coûts de fonctionnement… ;
- la prise en gestion d'un logement par une AIS, en moyenne 3.800 euros/an/logement pour les coûts de fonctionnement, à majorer des éventuels travaux jusqu'à 54.000 euros, et de l'intervention dans le différentiel locatif et du montant des avantages fiscaux (Précompte Immobilier à 0, déduction fiscale…) ;
- les allocations-loyers/chèque-logement fonctionnant en Flandre reviennent à 376 euros annuels par logement en coût de fonctionnement outre le montant octroyé par mois de l'ordre de 200 euros en moyenne ;
- le financement d'un logement via un crédit social coûte en moyenne près de 10.500 € à la Région ;

Poursuivant l'objectif de faire mieux avec les mêmes moyens, il nous semble indiqué :

- d'orienter, progressivement, la politique du logement vers les outils les moins onéreux, les plus efficaces, en prenant en compte une hiérarchisation des dispositifs ;
- de rétablir l'équité entre ménages dans les mêmes conditions de revenus et de mettre sur le même pied d'égalité les différents pourvoyeurs de logement de qualité à prix raisonnable.

POUR RENCONTRER CES DEUX PRÉOCCUPATIONS, NOUS SOUHAITONS :

1. UN CHÈQUE-LOGEMENT

L'octroi progressif d'un chèque-logement aux ménages, candidats-locataires sociaux en attente, qui ne peuvent y accéder faute de place suffisante, le cas échéant dans le cadre d'un conventionnement des logements concernés.

2. SOLLICITER, DANS LES CIRCULAIRES D'ANCRAGE COMMUNAL, LA VENTE D'UNE PARTIE DU PARC SOCIAL, AUX LOCATAIRES DES SLSP, VIA LE CRÉDIT SOCIAL

3. LES SLSP RESPONSABILISÉES

Que les SLSP soient responsabilisées quant à la création de logements publics par un nouveau système de subventionnement dans la cadre de l'ancrage communal :

→ *La Région ne subventionnerait plus que les terrains, les SLSP finançant les briques elles-mêmes, uniquement sur base des loyers à percevoir, chèque-logement régional compris ;*

→ *Partenariats Public-Privé*

- soit via une activité de prise en gestion de type «*Agence Immobilière Sociale*» avec les mêmes avantages, en conventionnant des partenaires privés apporteurs d'affaires «*clés sur porte*» (incluant éventuellement la rénovation de logements à prendre en gestion). Les SLSP participeront ainsi activement à la priorité dégagée dans la première partie. Par ce biais, il faut dynamiser la rénovation de quartiers en désertification dans les villes, les dessus de commerces, via la création de sociétés d'économie mixte mises en place avec le concours de la Société wallonne du Logement et les SLSP locales, par projet de rénovation d'envergure.
- soit via l'usufruit locatif social (cfr. Annexe) : un ménage achète la nue-propriété d'un logement, la SLSP l'usufruit pendant 18 ans (40 % du prix total). A l'issue, le ménage retrouve son bien en pleine propriété (acquis à 60 % du prix), remis en état. La SLSP en aura profité pendant ce délai à un prix réduit.

4. UN NOUVEAU CALCUL DES LOYERS INCLUANT LES COÛTS D'UTILISATION DU LOGEMENT

Nous proposons également un nouveau système de calcul du loyer, incluant les coûts d'utilisation du logement : cela n'a pas beaucoup de sens de limiter le loyer à 20 % des revenus des locataires si, à côté, le logement est une véritable passoire énergétique impliquant des coûts mensuels d'utilisation se comptant en multiple du loyer. Il s'agira, par ce calcul, d'inciter les SLSP à rénover leur parc de manière performante, avec la perspective d'un loyer plus élevé, tout en s'assurant que la facture totale pour le locataire (loyer + charges) soit inférieure à la situation avant travaux.

5. LA MISE EN PLACE D'UN SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL DU LOGEMENT

Plutôt que d'opter pour des mesures linéaires (telles que fixer un pourcentage de logements sociaux à atteindre par l'ensemble des communes), nous estimons primordial de tenir compte des besoins réels, actuels et prévisionnels, en termes de logements, dans chaque commune.

Ces besoins sont variables d'une commune à l'autre en fonction de sa situation actuelle, héritée du passé, de sa sociologie, de sa démographie, etc, mais également des réserves foncières disponibles, des espaces inoccupés existants.

Nous préconisons la mise en place d'un schéma de développement régional du logement.

Il s'agit d'identifier :

- à court, moyen et long termes le nombre et le type de logements nécessaires pour répondre aux besoins réels, actuels et prévisionnels (taille, adapté, social, moyen, transit, insertion, acquisitif, locatif…), dans chaque commune ou ensemble de communes, à l'échelle régionale ;
- les disponibilités foncières dans chaque commune ou espaces inoccupés existants (terrains à bâtir disponibles, réserves foncières publiques, espaces inoccupés à réaffecter au logement…) ;
- l'offre de services publics proches de ces disponibilités foncières (mobilité, écoles, pharmacies, magasins, emploi…).

Sur cette base, tant l'autorité communale que régionale pourront adapter leur politique de logement voire d'aménagement du territoire aux besoins identifiés et projetés.

À savoir, pour la commune/la Région, sélectionner de manière objective les types de projets immobiliers privés à accepter sur le territoire, leur localisation, leur phasage dans le temps, déterminer quel programme de subventionnement introduire/octroyer.

6. AU NIVEAU DE LA MIXITÉ SOCIALE, NOUS PRÉFÉRONS LA VENTE D'UNE PARTIE DU PARC AUX LOCATAIRES

Dans les hypothèses de prise en gestion de logements via des AIS, du chèque-logement dans des logements privés, de l'usufruit locatif social, les logements sont naturellement disséminés dans l'habitat, la mixité se fait naturellement.

Pour le parc existant, les politiques visant à accroître la mixité sociale telles que la réservation de 10.000 logements aux ménages à revenus moyens, l'octroi de points de priorité aux ménages qui travaillent… ont pour principal objectif une amélioration des finances des SLSP. Sous ces dehors d'amélioration de la mixité sociale, la principale conséquence de ces mesures est d'écarter du logement social une partie des ménages qui en ont le plus besoin. Ils se retrouvent hébergés, au mieux dans le privé, à des conditions bien moins avantageuses. Nous pensons qu'une telle politique s'écarte du rôle confié au logement public.

Nous préférons mettre en place une vente d'une partie du parc aux locataires permettant une mixité propriétaires/locataires bienvenue. Les moyens dégagés permettront de financer d'autres solutions de logement pour les candidats en attente. Dans la mesure où le coût social de la politique est assumée par la Région, les SLSP ne verront plus d'un mauvais œil le fait de vendre une partie de leur parc à leurs locataires les plus aisés (ceux qui ont les moyens de payer en temps et en heure leurs loyers).

L'appauvrissement moyen des locataires sociaux qui en résultera devra s'accompagner de mesures sociales, notamment le renforcement des liens avec des organismes d'insertion socio-professionnelle, avec des synergies accrues avec le(s) CPAS des communes coopératrice(s) de la SLSP tant lors de l'attribution que de l'accompagnement social post-attribution.

CONCLUSIONS

La Région wallonne a besoin aujourd'hui, et demain plus encore, de logements de qualité en nombre suffisant, accessibles financièrement aux Wallons, adaptés à la taille de leur ménage et, le cas échéant, à leur situation de handicap.

La meilleure façon de rencontrer cet objectif est de peser sur le prix des logements – tant à l'achat qu'à la location – en favorisant une offre suffisante. Cela doit être une priorité absolue. Il n'y a pas de meilleure politique sociale qui puisse être menée aujourd'hui.

Concrètement, les solutions à long terme sont connues dans leurs grands traits :

- mettre sur le marché plus de logements (publics et privés), surtout dans les zones à forte pression foncière, adaptés aux besoins nouveaux (plus petits, adaptés au vieillissement de la population d'une part, et, d'autre part, grands pour les gardes alternées et les familles recomposées) ;
- développer l'accession (des ménages aux plus faibles revenus) à la propriété ;
- et, parallèlement, accroître la qualité de l'habitat (salubrité, sécurité, performance énergétique, accessibilité).

Ce faisant, pour le MR, la politique d'aide à l'accès à la propriété reste, bien entendu, une priorité. Condition élémentaire de l'épanouissement personnel de bon nombre de nos concitoyens, elle vise également à renforcer la cohésion sociale. L'accès à la propriété offre une certaine sécurité d'existence, un projet d'une vie pour beaucoup et constitue la meilleure *« épargne-pension »*. Le Comité d'étude sur le vieillissement le précisait (en 2013) : *« Être propriétaire d'une maison ou d'un appartement réduit presque de moitié le risque de pauvreté chez les pensionnés »*.

Le secteur locatif, tant privé que public, est également essentiel car il répond aux besoins de logement de bon nombre de Wallons.

Dans le logement public, notons toutefois que le rôle *« d'ascenseur social »* se réduit. *« Il n'est plus un tremplin vers une amélioration des conditions de logement qu'il ambitionnait d'être autrefois ; c'est plutôt maintenant un terminus »*[36]. La part de locataires publics accédant au logement privé, locatif ou acquisitif, diminue continuellement notamment suite à l'insuffisance de possibilités de sortie du parc public. Il faut rétablir ce rôle et recréer des passerelles entre les différents secteurs.

La nouvelle loi de financement, les transferts de compétences du Fédéral vers les entités fédérées dans le cadre de la 6ème réforme de l'État, le contexte économique, etc. vont imposer des efforts budgétaires très importants à la Région wallonne et, en conséquence, des choix, notamment dans la politique du logement.

Il s'agira, dans ce contexte difficile, de répondre aux différents défis cités plus haut avec des moyens qui seront – plus que jamais – comptés.

36 N. Bernard, Situation du logement à Bruxelles : Vers une ville duale ? 2007, p.17

ANNEXE – L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL

Concrètement, il s'agit d'offrir aux investisseurs privés (ménages…) la possibilité d'acheter la nue-propriété d'un logement ; l'usufruit sera parallèlement acquis pour une durée de 18 ans par un opérateur immobilier au sens du Code wallon du logement (« *un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement (SWL), une société de logement de service public (SLSP), le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement* »), qui sera chargé de le louer dans le cadre de la politique sociale régionale du logement.

L'intérêt est convergent entre l'opérateur immobilier et les investisseurs privés.

Ces derniers bénéficieront d'un investissement immobilier à prix réduit (décote de l'ordre de 40 à 50 % de la valeur du bien sur le marché), dans le confort et la sérénité, les 3 freins à l'investissement de ce type étant levé par le mécanisme de l'usufruit locatif social :

- plus aucun risque locatif (vacances, impayés) et donc aucun impact sur la rentabilité de l'investissement ;
- aucun souci de gestion locative (mise en location, entretien, recouvrement des loyers…) puisque ce sont les opérateurs immobiliers qui sont les bailleurs ;
- aucune dépense incombant en principe au propriétaire. Pas de frais d'entretien, de gestion et de réparation, ils sont à charge de l'usufruitier. S'agissant de logements neufs ou remis à neuf, les grosses réparations ne devraient pas être nombreuses, néanmoins il sera prévu dans l'acte qu'elles restent à charge de l'usufruitier, par souci de clarification et de simplification dans ses rapports avec le nu-propriétaire. L'usufruitier reste donc entièrement maître de la gestion de l'immeuble. Seule une contribution sera due pour les honoraires du syndic (voir ci-dessous) ;
- fiscalité attrayante : droit d'enregistrement au taux réduit, TVA à 6 %, pas de précompte immobilier pendant toute la durée de l'usufruit (à charge de l'usufruitier aux termes du Code d'impôt sur les Revenus), pas d'imposition sur la plus-value à l'échéance, aucun prélèvement de nature fiscale lors de l'extinction de l'usufruit.

En contrepartie de ces avantages indéniables, le nu-propriétaire ne perçoit aucun revenu pendant la durée de l'usufruit (18 ans). Rappelons toutefois que le logement a été acquis à prix réduit. Une telle réduction de prix équivaut en quelque sorte à la perception anticipative des loyers sur l'entièreté de la durée de l'usufruit. En général, cette réduction de prix correspondra à un montant supérieur à ce que le bien aurait rapporté par voie locative classique.

En résumé, l'investisseur est gagnant dès le départ et ce système élimine tout facteur aléatoire dans l'investissement.

POUR LES OPÉRATEURS IMMOBILIERS ?

- achat pour un prix réduit de l'usufruit à long terme d'un logement neuf ou remis à neuf, de haute qualité, très bien situé, dans une zone où le foncier est très cher ;
- revenus locatifs basés sur la valeur du bien en pleine propriété, pendant une période définie ;
- permet à l'opérateur immobilier de disposer de très grands logements (5 chambres et plus) en restant dans les plafonds actuels de valeur d'achat du logement. Il n'y en avait que 37 sur l'ensemble de la Wallonie en 2007 alors que le nombre de famille recomposée est en hausse constante ;
- délais de mise à disposition réduits en regard de la voie classique de l'ordre de 5 à 7 ans pour une construction en pleine propriété ;
- mixité sociale naturelle ;
- permet aux communes à forte pression foncière de tendre plus facilement vers l'objectif de 10 % de logements publics sur leur territoire, l'acceptation de ce genre de projet par la population locale est généralement plus aisée ;
- le précompte immobilier est ramené à 0 dans le cadre de l'usufruit locatif social ;
- flexibilité de la formule : soit la personne morale de droit public est maître d'ouvrage et vend elle-même la nue-propriété (éventuellement à un de ses candidats-locataires d'ailleurs) tout en conservant l'usufruit , soit une personne morale de droit public achète l'usufruit locatif social en vente sur plan auprès d'un promoteur privé (qui se charge de trouver les nus-propriétaires) ou enfin une personne morale de droit public (la SWL par exemple) achète les nues-propriétés en bloc, se chargeant de les vendre aux candidats nus-propriétaires, alors que parallèlement, une autre personne morale de droit public (une SLSP par exemple) achète les usufruits en bloc en vue de louer les logements concernés à loyers modérés.

TABLES DES MATIÈRES

PRÉAMBULE 5

MISE EN CONTEXTE 6

1. GÉNÉRALITÉS 6

1.1. La politique du logement s'intègre dans une approche plurisectorielle 6
1.2. Un objectif clair depuis les origines : un logement décent pour tous 6
1.3. Le logement : un outil de cohésion sociale 7
1.4. Le logement : un outil de redéploiement économique et de l'emploi 7
1.5. Le logement : à la fois vache à lait fiscale et gouffre fiscal 7
1.6. Nécessité d'un logement durable ET abordable 7
1.7. Enjeu en matière d'aménagement du territoire : (re)faire des villes (voire des villages) des lieux de vie. 9

2. LE PARC WALLON DE LOGEMENTS EN CHIFFRES 10

3. LES PRINCIPAUX ACTEURS RÉGIONAUX WALLONS (2015) 12

4. LES TROIS PRINCIPAUX DÉFIS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT 14

4.1 Le défi démographique et sociétal 14
4.2. Le défi d'accessibilité financière 19
4.3. Le défi environnemental et de qualité du parc de logements et ses conséquences sociales 22

LES RÉFORMES EN COURS EN MATIÈRE DE LOGEMENT PRIVÉ 28

1. RÉFORME DU « BONUS-LOGEMENT », TRANSFORMÉ PROCHAINEMENT EN « CHÈQUE-HABITAT » 28

2. AUGMENTATION DES DROITS D'ENREGISTREMENT DE 12,5 À 15 % POUR L'ACQUISITION D'UN TROISIÈME IMMEUBLE 28

3. SUPPRESSION DE LA DÉDUCTION FISCALE POUR LA SÉCURISATION DES HABITATIONS 28

4. RÉFORME DES PRIMES 29

5. MODIFICATION DE L'« ECOPACK » EXISTANT ET AJOUT DU « RENOPACK » ET DE L'« ACCESSPACK » 29

6. MODIFICATION DE LA LOI SUR LE BAIL 29

7. PRÊT À TAUX ZÉRO 29

CRITIQUES DES RÉFORMES EN COURS EN MATIÈRE DE LOGEMENT PRIVÉ 30

1. UN ÉLÉMENT SAUTE AUX YEUX : LA RÉNOVATION EST LE GRAND OUBLIÉ DE CES RÉFORMES 30

1.1. Le « chèque–habitat » 30
2.2. Les primes 30

2. ABSENCE DE STRATÉGIE GLOBALE 32

3. CONCERNANT LE CHÈQUE-HABITAT DE MANIÈRE GÉNÉRALE 32

4. AUGMENTATION DES DROITS D'ENREGISTREMENT DE 12,5 À 15 % POUR LA TROISIÈME HABITATION 33

5. PRÊT À TAUX ZÉRO POUR PRÉFINANCER LES DROITS POUR LES JEUNES 33

RECOMMANDATIONS / PROPOSITIONS 34

1. AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE MOYENNE ET LA QUALITÉ GLOBALE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS 34

2. FAVORISER L'ACQUISITION DE LOGEMENTS ANCIENS À RÉNOVER POUR ATTEINDRE UN STANDARD MINIMUM 37

FOCUS SUR LE LOGEMENT PUBLIC 38

MISE EN CONTEXTE 40

1. L'ÉTAT DE DÉLABREMENT AVANCÉ DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN TERMES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET DE L'HABITABILITÉ DES LOGEMENTS 40

2. L'ÉTAT DE DÉLABREMENT AVANCÉ DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN TERMES DE GOUVERNANCE 40

3. L'ÉTAT DE DÉLABREMENT AVANCÉ DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN TERMES FINANCIERS 41

ANALYSE 42

1. AU NIVEAU DE LA DEMANDE 42

2. AU NIVEAU DE L'OFFRE 44

2.1. Au niveau de l'évolution quantitative 44
2.2. Au niveau de l'évolution qualitative 45

LES RÉFORMES EN COURS EN MATIÈRE DE LOGEMENT PUBLIC 46

1. MODIFICATION DU SYSTÈME DE FINANCEMENT DU SECTEUR 46

2. ACCROÎTRE DE MANIÈRE LIMITÉE L'AUTONOMIE DES SLSP EN VUE DE LES RESPONSABILISER 46

3. UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL RENFORCÉ ET FONCTIONNANT EN SYNERGIE AVEC LES ACTEURS SOCIAUX 47

4. UNE INFORMATION CLAIRE ET ACCESSIBLE À TOUS 47

CRITIQUES DES RÉFORMES EN COURS EN MATIÈRE DE LOGEMENT PUBLIC 48

1. POUR CE QUI EST DU CALCUL DES LOYERS 49

2. CONCERNANT LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX 49

PISTES DE SOLUTIONS PRÉCONISÉES 52

CONCLUSIONS 55

ANNEXE – L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL 56

Centre Jean Gol

Avenue de la Toison d'Or 84-86
1060 Bruxelles

02.500.50.40
info@cjg.be

facebook.com/centrejeangol ***@CentreJeanGol***

www.cjg.be