

« Réinventer le logement social dans un contexte de réduction des dépenses et de l'endettement public. »

Le thème retenu par le Réseau Habitat & Francophonie pour sa 51^{ème} conférence internationale rencontre directement les préoccupations auxquelles je me confronte depuis que j'ai repris les rênes de la politique du logement en Wallonie.

En effet, le légitime souci des dirigeants politiques de maîtriser et, si possible, de réduire leur endettement entre inévitablement en tension avec la nécessité de répondre aux besoins sociaux du logement.

Cette problématique est d'autant plus criante que le secteur du logement public est, en Belgique et en Wallonie, étroitement dépendant des investissements immobiliers plus ou moins conséquents que consentent les pouvoirs publics.

Pendant des décennies, singulièrement pendant les « *trente glorieuses* », le logement public a massivement investi dans la création d'habitations et ce, en s'endettant sur de longues, voire sur de très longues durées. Il faut savoir qu'en Wallonie, certains investissements s'adosent à des emprunts en 66 ans.

À ce régime, le bâti requiert déjà des rénovations lourdes que les opérateurs n'ont toujours pas fini d'en rembourser la création.

Nous avons en outre hérité d'un logement public caractérisé par un sous-financement chronique, structurellement déficitaire. Le Comité permanent des Sociétés de logement de services public (SLSP) de l'Union des Villes et Communes estime ainsi à 288 euros par mois et par logement la perte moyenne subie par une SLSP qui met sur le marché un nouveau logement et à 155 euros par mois par logement la perte moyenne du secteur. Le mode de financement du secteur et de ses investissements ainsi que le mode de calcul du loyer social sont les sources de ce sous-financement structurel.

De manière plus générale, la Wallonie va inévitablement connaître une pression démographique à l'horizon 2030 : 173.364 ménages supplémentaires en 15 ans en Wallonie (+11,15 %) et 450.295 en 2060 (+ 28,95 %) dont 23 % d'isolés et 25 % de + de 75 ans en plus en 10 ans, impliquant des investissements en logements adaptés en termes de taille et d'accessibilité pour personnes vieillissantes ou en situation de handicap.

Il importe donc que la Wallonie continue à investir dans le logement public. C'est indispensable pour mieux répondre à la demande sociale. Cela maintient et crée des emplois majoritairement locaux dans les secteurs de la construction et de la rénovation. Cela permet aussi aux opérateurs immobiliers publics d'accroître leurs recettes locatives. Cet investissement contribue encore à la qualité de vie des habitants et à l'atteinte de nos objectifs en matière de performance énergétique et de réduction des pollutions.

C'est à la lumière de ces objectifs que je déposerai le projet de réforme de la réglementation locative sur la table du Gouvernement avant les vacances. Ce vaste et ambitieux projet poursuit des objectifs de simplification administrative nécessaires à la réduction des coûts de gestion des Sociétés de logements et à l'allègement des contraintes administratives pesant sur les locataires et les candidats locataires.

L'investissement, pour être réalisé, nécessite aussi une possibilité de rémunération de cet investissement. Or, le mode actuel de calcul du loyer ne permet aucune rentabilisation des investissements consentis par les Sociétés publiques de logements, par exemple dans l'amélioration de la performance énergétique. L'incitant pour ces Sociétés à améliorer la qualité de leur parc est donc inexistant sur le plan financier. Or, nous avons fixé un objectif ambitieux en terme d'amélioration de la performance énergétique du secteur qui devra se concrétiser par des investissements massifs dans les 30 prochaines années. La réforme du calcul du loyer que j'ai déposé sur la table des

négociations poursuit cet objectif de rentabilisation car l'avenir du secteur du logement public dépend de notre capacité à assurer son financement structurel.

Partant de ce constat, mes collaborateurs et moi-même prospectons également dans diverses directions innovantes :

- La première est la gouvernance : il s'agit de rendre le secteur plus performant, plus efficient en vue de faire plus avec des moyens comptés.
- La seconde est la recherche de sources et de modes de financements alternatifs.

Le Plan wallon d'Investissements (PWI) adopté récemment par le Gouvernement wallon s'annonce d'une ampleur considérable : quelque cinq milliards d'euros seront en effet mobilisés au profit des différentes politiques régionales sur 5 ans. Dans ce contexte, le volet « *Politique du logement* » représentera 755 millions d'euros.

En termes de logements d'utilité publique, nous poursuivons deux objectifs. Premièrement, la création de plusieurs milliers de nouveaux logements en partenariat avec le secteur privé, avec la volonté de tendre vers un optimum énergétique pour les nouveaux logements à construire tout en utilisant des méthodes novatrices de construction permettant des économies d'échelle. Deuxièmement, la rénovation profonde des logements d'utilité publique dont en priorité les logements inoccupés (non louables).

Cette « **Impulsion Logement** », comme nous l'avons appelée, sera nécessairement accompagnée d'une réforme structurelle du paysage du logement en Wallonie, avec un changement de paradigme et une réorganisation ambitieuse du secteur.

Outre la réforme du calcul du loyer et la rationalisation des organismes existant, l'ensemble des moyens d'actions financiers seront concentrés à terme au sein d'un seul outil qui deviendra l'intermédiaire unique entre le secteur public et privé.

Nous n'hésiterons donc pas à mobiliser et à associer les ressources publiques et les ressources privées, les crédits régionaux et les investisseurs institutionnels.

Toujours en termes de gouvernance et d'optimisation dans le logement public, j'ai chargé le Centre d'étude en Habitat durable de réaliser un schéma de développement régional du logement qui identifiera les zones où il convient prioritairement d'implanter du logement d'utilité publique. Il s'agira, au lieu de saupoudrer les moyens financiers entre les 262 municipalités wallonnes, d'objectiver les choix d'implantation au moyens d'outils statistiques et cartographiques précis.

En termes d'investissements d'urgence, nous lançons actuellement un plan d'investissement orienté autour des quatre axes suivants : 1) la remise en location après rénovation des logements locatifs inoccupés, 2) la poursuite de la transition environnementale au travers de la rénovation énergétique des logements du parc locatif, 3) la création de logements publics locatifs et 4) la mobilisation des réserves foncières de la Société wallonne du Logement en vue de créer rapidement 700 logements destinés à l'accession à la propriété et ce, en partenariat avec l'initiative privée.

*

**