

Les 64 sociétés de logement de service public gèrent un total de 102.000 habitations en Wallonie (©Foyer de la Région de Fléron, nouveaux logements de Fraipont)

Il y a 101 ans était créée la Société nationale des habitations et logements à bon marché. La pertinence de logements financièrement accessibles est plus que jamais d'actualité : 40.000 ménages wallons sont inscrits sur une liste d'attente d'un logement public. Mais le modèle socio-économique du secteur pose question.



# LE LOGEMENT PUBLIC : vers une nouvelle image

Les 64 sociétés de logement de service public (SLSP) gèrent un total de 102.000 habitations en Wallonie. Mais on s'en doute, cette activité n'est pas un long fleuve tranquille ! Hors subsides, seules 18 de ces sociétés arrivent à équilibrer leurs comptes.

Cette situation est évidemment inquiétante. Alertée par ces préoccupations budgétaires croissantes, l'Union des Villes et Communes de Wallonie, représentant officiel des SLSP, vient de solliciter le Gouvernement wallon pour qu'il se penche sans attendre sur la situation financière de chacune des sociétés de logement de service public.

« Selon nous, plusieurs causes peuvent potentiellement expliquer cette situation déficitaire », détaille l'UVCW. « Nous pointons ainsi des recettes locatives insuffisantes, des subsides à l'investissement incertains ou dont la part de cofinancement régionale s'avère trop faible, un parc immobilier présentant des besoins de rénovation très

conséquents ou encore la question du refinancement des emprunts auprès de la Société Wallonne du Logement, laquelle ne semble pas pouvoir s'aligner sur les taux du marché, actuellement au plus bas. Il est en tout cas interpellant de constater que certaines sociétés se voient contraintes de vendre une partie de leur patrimoine pour tendre à l'équilibre financier et permettre la maintenance minimale de leur parc ».

## Un modèle à repenser

« Le loyer, quand il est perçu, est de 267 euros par mois en moyenne en Wallonie. Le loyer est limité à 20 % maximum des revenus du ménage. Ces recettes locatives ne couvrent que très partiellement les besoins de rénovation et d'entretien. Ce modèle socio-économique des logements publics ne tient pas la route et doit donc être repensé », témoigne Michel Deffet, Directeur-gérant du Foyer de la Région de Fléron, une société qui assure la gestion

de 2.874 logements dans 7 communes de la région liégeoise.

Quant aux constructions neuves, l'équilibre financier est également périlleux. Exemple : les 10 nouveaux logements publics qui ont commencé leur nouvelle vie l'automne dernier à Fraipont. Fruit d'un concours d'architecture, ce complexe déploie une image nouvelle et originale pour ce type d'habitations. « Chaque logement nous revient à 140.000 euros. Malgré les loyers perçus, dans 20 ans, nous devons comptabiliser une perte d'environ 50.000 euros par logement. On comprend tout de suite que les termes de l'équation doivent être modifiés au profit d'un meilleur ratio 'objectifs sociaux/ financements' », témoigne Michel Deffet.

Parmi les leviers à actionner figure en bonne place l'aspect financier. Mais s'il est urgent de débloquer des fonds régionaux complémentaires, et de revoir la règle du calcul de loyer, d'autres éléments entrent en ligne de compte.

(suite page 30)



# Un jeune en formation dans votre administration ?

Cuisine de collectivité, informatique, petite enfance, aménagement des espaces verts, etc.

**Vous participez à :**

- L'INSERTION SOCIO-PROFESSIONNELLE DES JEUNES
- LA TRANSMISSION DE VOTRE SAVOIR
- LA VALORISATION DES COMPÉTENCES DE VOTRE PERSONNEL
- VOTRE RÔLE SOCIAL EN TANT QU'ADMINISTRATION



**L'Alternance**  
c'est min. 3 jours  
chez vous,  
max. 2 jours  
à l'IFAPME

**IFAPME**



[www.ifapme.be/formons-ensemble](http://www.ifapme.be/formons-ensemble)

Tél : +32 71/23.21.02 - Mail : [relation.entreprise@ifapme.be](mailto:relation.entreprise@ifapme.be)



L'UNION EUROPÉENNE ET LA WALLONIE  
INVESTISSENT DANS VOTRE AVENIR



### Acteur de la société

« Il serait faux de voir le logement public uniquement comme un secteur éternellement sous perfusion. Nous souhaiterions que se développe une vision globale du logement public, qu'il soit reconnu comme un acteur de la société. Pour en faire un vrai projet de société, un nouveau modèle doit pouvoir se développer, cela passe notamment par l'attraction de nouveaux publics, une forme d'alliance Logement-Emploi en intégrant de nouveaux critères de mixité sociale à l'intérieur des logements publics en Wallonie », évoque Michel Deffet.

Dans l'esprit du grand public, règne en effet cette idée selon laquelle le logement public est uniquement réservé aux bénéficiaires de revenus de remplacement. Pour augmenter la cohabitation de plusieurs types de clientèles dans les logements, l'association des directeurs-gérants de la province de Liège évoque plusieurs pistes : mener des campagnes de communication pour promouvoir l'accès à tous les publics, mixer des logements publics avec des logements privés ou pris en gestion, ou créer de nouveaux logements qui soient intégrés dans une programmation plus mixte...

D'une manière plus générale, suggère aussi l'association, le logement devrait être reconnu comme une politique transversale, car c'est



un domaine qui impacte des domaines tels que la police, les écoles et l'enseignement, la mobilité, l'aménagement du territoire, la concentration de services publics, etc.

### Programme ambitieux

Dans sa Déclaration de politique générale, le Gouvernement évoque la mise en place d'un droit de tirage pour les investissements au sein d'un fonds d'investissement du logement d'utilité publique, tant pour les logements neufs que pour les rénovations, garantissant une prévisibilité budgétaire et une simplification administrative pour les

opérateurs.

Le Gouvernement entend aussi aboutir, durant la législature, à un accroissement net de 12.000 logements publics : 3.000 nouveaux logements, 6.000 pris en gestion par les agences immobilières sociales (AIS), et 3.000 logements publics vides rénovés. Il évoque aussi l'adoption d'un plan de rénovation des 55.000 logements publics non encore rénovés d'ici 2030, au-delà de la législature donc, reposant sur des mécanismes administratifs et budgétaires optimisés, permettant une réalisation rapide des travaux.

Voilà un programme très ambitieux mais qui nécessitera une vision large de la problématique. Le ministre wallon du logement, Pierre-Yves Dermagne, reconnaît que la situation financière est en effet préoccupante : « s'il n'était pas subsidié, le secteur aurait enregistré une perte comptable de 54 millions d'euros en 2018. Sa subsidiation paraît donc indispensable pour garantir son existence et donc ses missions d'intérêt général ». Un groupe de travail serait à ce moment en train d'étudier les pistes possibles de financement.

### INNOVATION AU MENU

Face au constat général du manque de moyens financiers et donc aussi de ressources humaines, le secteur innove. Ainsi, en région liégeoise, une petite dizaine de sociétés de logement public ont décidé il y a un an de s'associer au sein d'une structure coopérative, Domaxis. Celle-ci leur apporte une réponse collective à des besoins communs, libérant ainsi leur propre personnel des tâches qui peuvent être mutualisées.

En outre, ces sociétés bénéficient d'économies d'échelle au travers de contrats-cadres pour la fourniture de services ou de produits tels que le recrutement, les services juridiques, la réalisation de sites web, la communication et les relations publiques, le secrétariat social, la vidéosurveillance, les formations...

Plus d'infos ? [info@domaxis.be](mailto:info@domaxis.be)  
ou 0477/67 67 26

