



Rue du Lombard, 8/2 - 5000 Namur
081/73.40.86
secretariat@equipespulaires.be

Cette analyse est téléchargeable sur :
www.equipespulaires.be



Avec le soutien de



Question de point de vue

Octobre 2015

Le Logement public à l'épreuve de l'austérité

Par Christine Steinbach,
Présidente des Equipes Populaires

Comment se porte le logement public en Wallonie ? Pas trop bien. Déjà fort insuffisant pour répondre aux besoins de la population, il doit faire face à un moindre financement public, à la précarisation croissante de ses locataires et à la vétusté de son parc. Le gouvernement wallon a-t-il des pistes pour y remédier ? Diagnostic et perspectives.

Début juillet, le gouvernement wallon adoptait une note d'orientation sur le logement public. Ce texte assez touffu livre un regard pointu intéressant sur l'état des lieux du parc public wallon. Il creuse aussi quelque peu des pistes ébauchées dans la déclaration de politique régionale. Mais derrière la clé de lecture principale que le gouvernement a choisi d'afficher, à savoir la mixité sociale, il est difficile de ne pas en déceler une autre : celle d'assurer un équilibre budgétaire en réduisant l'investissement public.

démographique, d'allongement de la vie et la précarisation des parcours de vie des habitants appellent plus que jamais à investir dans le développement d'une offre de logements décents adaptés aux revenus. Globalement, la Wallonie devrait faire face à une croissance démographique de 10,2% d'ici 2044 et elle a besoin d'augmenter son parc immobilier à raison de 13.000 logements neufs par an dès 2016. Un fameux défi. Pour ce qui concerne plus précisément le logement public, la DPR prévoit la construction de 6.000 unités au cours de la législature. On mesure l'écart !

LE LOGEMENT WALLON AU CROISEMENT DES DÉFIS

Paradoxe douloureux, à l'heure où le souci majeur des pouvoirs publics consiste à pratiquer la rigueur budgétaire (l'austérité donc) tous azimuts, les perspectives de croissance

S'ajoute à cela la nécessité de développer du logement adapté aux ménages, compte tenu que leur taille tend à diminuer, mais qu'il y a encore beaucoup de familles nombreuses ; et que le nombre de personnes âgées augmente, particulièrement dans le logement public d'ailleurs. Enfin, le parc immobilier wallon est encore largement vétuste et a grand besoin de rénovation, notamment sur le plan énergétique.

Tels sont donc les défis : garantir une offre suffisante, de qualité, adaptée aux familles, aux tranches d'âge, peu énergivore et accessible financièrement.

Vu ses maigres proportions actuelles, le logement public ne peut être la seule réponse à ces défis. Mais il n'en représente pas moins une, essentielle pour les ménages aux revenus plus faibles.

Commençons par tirer parti de la note d'orientation du gouvernement pour relever quelques éléments intéressants de l'état des lieux du parc public.

LE KALÉIDOSCOPE DU LOGEMENT PUBLIC

La notion de logement social (LS) semble déplaire aux décideurs. On lui trouve une connotation négative. On parle dorénavant de logement public (LP). L'idée est aussi de pouvoir assouplir le « statut » d'un logement pour l'adapter à son occupant et ceci est plus intéressant. Par exemple, lorsqu'une personne accède à un logement de transit, elle est supposée en sortir quelques mois plus tard pour chercher un logement de long terme. Une politique « de la personne » plutôt que « de la brique » favoriserait le maintien dans le logement, celui-ci changeant de « statut ». C'est l'intention du ministre Paul Furlan.

Mais ce vocable unique de parc public prête à certaines confusions puisqu'il associe dorénavant logement social (SLSP), logement conventionné (AIS, APL), et patrimoine des communes et CPAS.

Il y a actuellement 117.203 logements publics pour 8% de la population (soit 283.000 ménages).

Ils se composent ainsi :

- 14.735 (12%) sont gérés hors SLSP :
 - 5.779 logements appartiennent aux communes et CPAS ;
 - 1.083 logements sociaux gérés par le Fonds du Logement (FWL) ;
 - 4.374 logements gérés par les 24 AIS ;
 - 201 logements de transit gérés par des APL ;
 - 3.298 logements sont consacrés à l'OCASC (Office central d'action sociale et culturelle de la Défense)
- 102.468 sont gérés par les 64 SLSP (101.075 leur appartiennent et 1.393 sont pris en gestion)
- Composition en 2014 :

Nombre de logements	2014	
	Nombre	Pourcentage
Logements sociaux	99.542	98,48 %
Logements moyens	1.034	1,02 %
Logements à loyer d'équilibre	456	0,45 %
Logements d'insertion	11	0,01 %
Logements de transit	34	0,03 %
Logements étudiant	1	0,001 %

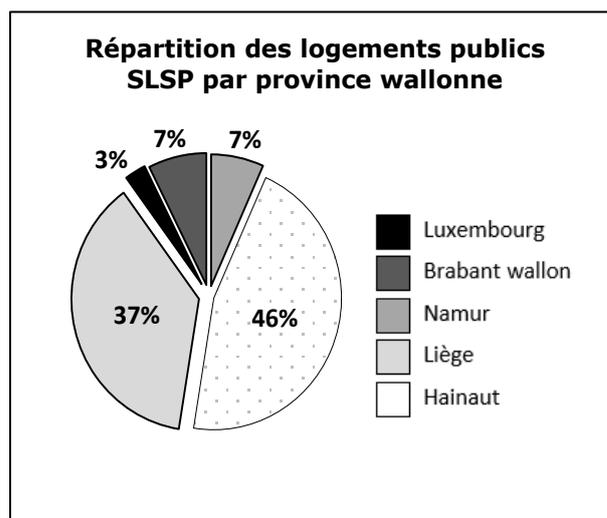
Quelques précisions quant aux définitions de ces logements s'imposent :

- Logement moyen. Aujourd'hui appelé « logement social assimilé » élargi aux revenus moyens et dont le loyer correspond à 5% du coût du logement. A noter : un logement sur dix est inoccupé (113) : il n'y a pas assez de candidats pour des raisons de revenus, de loyer ou de réticence à habiter un logement social. « Logement moyen » signifie en réalité « logement pour ménage à revenus moyens ». Ce segment (en augmentation) s'explique par un souci d'équilibre financier plutôt que par une demande. Idem pour le logement à loyer d'équilibre.

- Logement à loyer d'équilibre = logement social assimilé dont le loyer est fixé en comparaison avec un logement similaire sur le territoire et le public plus exclusivement celui du logement social. Même constat : manque de candidats.
- Logement d'insertion et de transit : Insertion = « logement créé grâce à une subvention de la Région et destiné à l'hébergement temporaires de ménages en état de précarité ». Transit : idem « ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure ». Le nombre de logements de transit devrait doubler d'ici 2017 pour atteindre 1 unité pour 5.000 habitants. A noter : si la brique est financée, l'accompagnement ne l'est pas. Un des changements prévus pour la législature vise à rendre possible le changement d'affectation de ce type de logement pour permettre à son occupant d'y demeurer (« logique de la personne plutôt que de la brique »).
- Logement étudiant : il n'existait qu'un seul LS étudiant (Liège- Visé). Mais 49 ont été ouverts à Louvain-la-Neuve par « Notre Maison » en septembre 2015.

FOCUS SUR LES SLSP

Globalement, le parc social est vétuste. S'il a, en moyenne, 40 ans, le prix de revient moyen actualisé d'un logement s'établit autour de 68.000 € seulement ! On y trouve en majorité des habitations de 3 chambres (44,7%) et 2 chambres (29,7%). (1ch : 17,1% - 5 chs : 1,3%). Sa répartition très disparate : 83% des LS se trouvent en provinces de Hainaut et Liège (voir graphe ci-dessous). Quant à la demande des ménages, elle correspond à 39.083 candidatures fin 2014. Les 2/3 se trouvant à Liège (10.505) et Charleroi (10.308).



- ❖ **Logements pris en gestion** (1.393) : il s'agit principalement de propriétaires publics.
- ❖ **Logements cédés en gestion** : essentiellement à des CPAS ou des OFS pour des ménages ayant droit au RIS. A noter : Les SLSP demandent un « loyer économique » que les gestionnaires doivent assumer. Beaucoup de conventions semblent avoir été dénoncées pour cette raison.
- ❖ **Plan de création** : ce sont les fameux plans d'ancrage. Ils souffrent d'un sérieux retard. Par exemple, moins de la moitié des logements (47%) ont été réalisés pour le P.A. 2007-2008. Total réalisé : 18,6% des 3.209 logements prévus (hors le P.A. 2014-2016).
- ❖ **Vente** : 780 logements vendus par les SLSP entre 2011 et 2013. La tendance est à la baisse et le prix baisse aussi (prix moyen 2013 : 80.578 €). Le produit de la vente sert surtout à des travaux de mise en conformité et sécurité. A noter : les logements neufs (35 en 2013) sont mis en vente à destination des ménages à revenus précaires, modestes ou moyens, mais ce sont surtout ces derniers qui peuvent se les offrir. **C'est l'une des motivations affichées dans la note d'orientation de revoir les catégories de revenus.**

❖ **Éléments budgétaires :**

ANALYSE DES RECETTES DES SLSP				
Comptes	2011	2012	2013	Part ¹ (en %)
Recettes locatives (70)	330.500.000 €	343.000.000 €	353.000.000 €	87 %
Réduction de loyers à charge de la SLSP (limitation des loyers en fonction des revenus ou en fonction de la valeur locative normale) ²	- 38.000.000 €	- 40.500.000 €	- 43.500.000 €	- 11 %
Logements inoccupés	- 8.200.000 €	-8.000.000 €	- 9.600.000 €	- 2 %
Recettes des ventes de terrains et logements	1.400.000 €	1.600.000 €	3.400.000 €	1 %
Variation de stocks (augm+réd.) ³ (71)	- 480.000 €	-800.000 €	- 4.200.000 €	- 1 %
Production immobilisée ⁴ (72)	4.700.000 €	4.500.000 €	4.200.000 €	1 %
Autres produits d'exploitation ⁵ (74)	26.500.000 €	31.100.000 €	31.800.000 €	8 %
Produits financiers ⁶ (75)	59.200.000 €	66.300.000 €	70.100.000 €	17 %
Total recettes (70/75)	375.620.000 €	397.200.000 €	405.300.000 €	100%

On voit que **les recettes des SLSP** proviennent essentiellement des loyers perçus. Or la situation des locataires se précarise. De plus la réglementation a favorisé depuis 2013 l'accès aux ménages à revenus précaires, **ce qui a fait passer le loyer moyen de 256 € à 225 €**. **Et voilà sans doute la raison majeure pour laquelle il est question de modifier les catégories de revenus.**

Les **arriérés locatifs** représentent 6,8% du chiffre d'affaires en 2013. Le nombre de locataires défaillants représentent 37%. L'évolution à la hausse **des dépenses** est de 9% entre 2011 et 2013.

Cela tient 1) aux frais de personnel, 2) aux amortissements, réductions et provisions, 3) au précompte immobilisé.

Fin 2014, la consolidation des comptes courants des SLSP (ouverts au sein du FWL) présente un solde créditeur de 72Mo €.

Globalement, la trésorerie se monte à 107 Mo €. Deux SLSP sont en grosse difficulté.

❖ **Éléments sur le profil des locataires et candidats locataires :**

Tranches d'âge		Situation socio-économique		Composition familiale	
- 30 ans	6%	"inactifs" (en hausse)	78% dont 30% pensionnés	Personne seule	34%
30-60 ans	58%	Actifs	18%	2 personnes	30%
+ 60 ans	37%	Revenu moyen annuel	17.609 (= Rev. précaire)	3 personnes	15%
		4 personnes		12,3%	
<i>Commentaire : situation inverse du secteur locatif privé pour les - 30 ans et les + 60 ans</i>		<i>Commentaire : revenu annuel d'un ménage wallon moyen : 38.555 €</i>		<i>Commentaire : or l'offre locative = 75% de LP à 2 ou 3 chambres. Et 6,4% de 4 chambres. D'où la politique de surloyers (12Mo/an) et mutations du gouvernement précédent</i>	

On peut résumer la position de nombre de SLSP en disant que si la situation immédiate n'est pas malsaine, **les perspectives en termes de coût de personnel, de travaux de rénovation à**

assumer, de précarité croissante du public et de mobilité minime de celui-ci, et de moindres investissements publics, les conduit à tirer la sonnette d'alarme.

Les AIS en quelques points-clés

Les logements privés pris en gestion par les Agences immobilières sociales font partie du parc de logements publics. Leur loyer est conventionné.

- Nombre : 30 AIS pour un parc de 4.374 logements en 2014, dont 56% d'appartements et 35% de maisons unifamiliales ;
- Présence : sur 228 communes dont la moitié en provinces de Hainaut et Liège ;
- Tutelle : le Fonds du logement wallon ;
- Besoins : fin 2012, il y avait 12.708 ménages en attente ;
- Locataires : en majorité des personnes seules (40%) et des familles monoparentales (35%) ;
- Revenus des locataires : surtout des revenus de remplacement (70%) ; du travail (20%) ; mixte (3%) ;
- Loyer moyen à charge des occupants : 295 €. La tendance est à la baisse.
- Contentieux : 5% en moyenne.

MAINTENIR L'OBJECTIF DE 10% DE LOGEMENTS PUBLICS SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES

Ces quelques éléments relevant d'un état des lieux du secteur étant pointés, intéressons-nous à présent aux perspectives de réforme ou d'adaptation envisagées dans la note d'orientation du gouvernement wallon.

En premier lieu, le GW annonce vouloir maintenir l'ambition d'atteindre 10% de

logements publics dans les communes, de soutenir les communes volontaires et de sanctionner les autres. Deux outils existent pour cela : le Fonds des communes et le mécanisme de sanctions dans le plan d'ancrage. Ce dernier devrait être repensé de manière à lui donner plus d'assise, sans pour autant pénaliser les communes volontaristes.

Quant au Fonds des communes, il comprend deux tranches. La tranche « stock » est attribuée aux communes qui ont 10% de logements publics ou plus. La tranche « bonus » s'adresse à celles qui en ont moins, sous condition de création de logements. Les formules appliquées pour calculer les sommes revenant aux communes témoignent d'un souci de soutenir l'objectif mais connaissent quelques limites. Par exemple, une commune peut perdre l'accès à la tranche stock parce qu'il lui a fallu démolir du logement public en trop mauvais état ou parce qu'on a construit plus de logement privé. D'autres ont droit à un bonus pour des projets qu'elles n'ont pas l'intention de mener à bien. Reconnaisant ces limites, le GW prévoit qu'outre l'évaluation en cours de ce Fonds des communes par l'administration, il s'agira de mener une réflexion en gouvernement pour repenser le dispositif actuel.

FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE OU COMMENT SOLLICITER DES REVENUS MOYENS

Favoriser une plus grande mixité sociale est certainement une intention majeure du gouvernement qui s'en justifie assez longuement dans sa note d'orientation. Le « mieux vivre ensemble », soulignent ses auteurs, nécessite d'une part « un

renforcement sensible de la création du nombre d'unités de logements publics décents et proportionnés à la composition des ménages de demain » ; et d'autre part « le renforcement d'une mixité sociale efficiente au sein notamment des quartiers en difficulté ». Les SLSP constatent « une intolérance croissante entre les locataires et la dégradation de la cohabitation ».

En conséquence, le GW veut lutter contre la concentration de locataires « fragilisés » dans certains quartiers et contre l'affaiblissement du profil socio-économique des locataires sociaux tout en prévoyant des balises nécessaires pour éviter les risques de discrimination. La mixité sociale passe, dit encore la note, par une meilleure planification de l'offre de logements (diversité de segments par quartiers) mais aussi par l'ouverture du logement public à une population plus diversifiée. Enfin améliorer la cohabitation passe aussi par un accompagnement social « bien développé ».

En découvrant par quelles pistes le GW entend concrétiser ces intentions, il est difficile de ne pas lire, derrière ce qui est exprimé sur la mixité sociale, la préoccupation d'une autorité publique à court d'argent d'assurer avant tout l'équilibre financier des SLSP sans devoir mettre la main au portefeuille. Et d'entrée de jeu, la couleur est affichée dans le chapitre intitulé « un financement optimisé », un titre qui a tout d'un euphémisme. En effet, si le GW compte assurer les engagements antérieurs auxquels il ne peut échapper (solde des plans PIVERT et PEI et projets des plans d'ancrage antérieur – voir plus haut), il économise déjà 15Mo € par an sur le plan d'ancrage actuel en le faisant passer de 3 à 4 ans. A partir de 2017 seulement, un

montant supplémentaire de 25Mo € serait dégagé pour le plan suivant.

Une nouveauté déjà prévue dans la DPR prévoit de réorganiser le financement des projets de plans d'ancrage en instaurant un système de droit de tirage sur un Fonds d'investissement du logement public, pour la création ou la rénovation lourde. Le contrôle des réalisations se ferait a posteriori, ce qui devrait aider à accélérer le mouvement. Par ailleurs, il s'agit de renforcer le rôle d'opérateur immobilier des SLSP, auquel le ministre Paul Furlan tient beaucoup. Quant au Fonds de solidarité qui existe déjà et s'alimente par une cotisation des SLSP et un subside régional, son mécanisme sera partiellement repensé. Notamment parce que la cotisation des sociétés de logement social dépend du calcul du loyer et que celui-ci va être adapté.

Cherchant à faire des économies dans le budget public, le GW espère néanmoins assurer le développement de l'offre de logements en mobilisant l'épargne privée, via des SICAFI ou en suscitant l'achat par des particuliers de logements qui seront confiés à la gestion SLSP, contre un rendement supérieur à celui d'un compte d'épargne classique. Il mise aussi sur des partenariats publics-privés dont les SLSP seraient les promoteurs.

REDÉFINIR LES CONDITIONS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL

Les réformes successives des règles d'attribution du logement social ont tenté de répondre à une nécessité d'objectiver les

besoins, les réponses et le contrôle. Il fallait notamment en finir avec un clientélisme exagéré pour octroyer les logements de la manière la moins injuste et la plus impartiale possible, chose rien moins que simple étant donné l'insuffisance dramatique du parc social. L'instauration des points de priorité et le rôle des comités d'attribution ont constitué des réponses. Mais ces derniers témoignent d'un malaise qu'il convient de prendre en compte : si le sérieux de leur travail est attesté, les comités d'attribution n'ont pas la même connaissance des situations des gens que les SLSP. Il s'agit donc de rendre à celles-ci une marge de manœuvre dans la décision d'attribution. Et puis l'autre préoccupation du GW concerne l'homogénéisation sociale d'un parc social qui accueille en priorité, et c'est tout de même bien sa raison d'être, les catégories de revenus les plus faibles. Mais, nous l'avons dit, il y a ici un objectif d'équilibre financier qui conduit à cibler le revenu moyen. Pour ce faire, le GW entend adapter les catégories de revenus et assouplir le système d'attribution.

❖ Adapter les catégories de revenus :

Concrètement, il s'agit :

- De fusionner les catégories de revenus 1 et 2 ;
- D'attribuer un quota de LS aux ménages en catégorie 3 selon le pourcentage total de logements publics sur le territoire communal ;
- S'ils ne sont pas attribués, ils reviennent aux catégories 1 et 2 ;
- De revoir la condition liant le nombre de logements à loyer d'équilibre mis en location au nombre de logements sociaux mis en vente.

Les plafonds actuels :

Max. revenus précaires (catégorie 1)

Personne isolée	13.700 €
Ménage	18.700 €

Max. revenus modestes (catégorie 2)

Personne isolée	27.400 €
Ménage	34.200 €

Max. revenus moyens (catégorie 3)

Personne isolée	42.400 €
Ménage	51.300 €

- ❖ **Assouplir le système d'attribution**, pour donner aux SLSP une marge de manœuvre afin de tenir compte de spécificités sociologiques ou démographiques et de situations d'urgence.

Concrètement, il s'agit :

- De former un socle de règles communes pour attribuer une portion du parc de logement public, à savoir : 30% sur base de l'ancienneté de la candidature et 70% sur base de priorités régionales. Ce qui nécessite aussi une évaluation plus précise des candidatures (nombre, points d'ancienneté...).
- De permettre aux SLSP de déterminer leurs priorités d'attribution au travers de règlements spécifiques (exécutés par des décisions ponctuelles et motivées du comité d'attribution). Ces règlements spécifiques seront définis par les SLSP en réponse à la cohésion sociale⁷ et soumis à l'approbation de la Région. Dans ce cadre précis, il conviendra de redéfinir et/ou préciser la notion de cohésion sociale⁸.
- De favoriser une mise à disposition de LP des SLSP aux CPAS, sous forme de « droit de réservation » des CPAS (par ex. 5% du patrimoine des SLSP). Le montant du loyer serait révisé (art. 132 du Code du logement).

De manière schématique, le système d'attribution serait articulé comme suit :

LOGEMENT PUBLIC				
Ménages en catégories 1 et 2 (NB = min 80%)		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 %

Remarque : les pourcentages sont indicatifs et pourront être adaptés sur base de l'évolution des travaux.

SIMPLIFIER LE CALCUL DU LOYER SOCIAL

Une troisième grande ligne directrice de la note d'orientation consiste à revoir les modalités de calcul du loyer pour le logement social. Le but est à la fois d'en simplifier la méthode et sa compréhension et de l'adapter tant à l'évolution des revenus qu'à la distribution des logements par SLSP.

Concrètement, il s'agit :

- De déterminer le « loyer économique » du logement (lié à ses caractéristiques⁹) sur base de la valeur standardisée (hors pression foncière)
- D'appliquer un abattement variable selon les catégories de revenu :
 - ✧ Cat 1 : paierait un loyer correspondant à un pourcentage de

la valeur standardisée, avec un plafond pour ne pas dépasser 20% du revenu ménage ;

- ✧ Cat 2 : paierait un loyer correspondant à un abattement sur la valeur standardisée, adapté aux revenus et avec le même plafond (max. 20% du revenu ménage)
- ✧ Cat 3 : paierait un loyer équivalent à la valeur standardisée.
- Le nouveau calcul du loyer s'appliquera aux nouveaux locataires entrants (et aux demandes de mutation volontaire).
- Différentes pistes seront explorées pour améliorer la récolte des informations nécessaires à la révision annuelle du loyer, comme l'accès à des données de la banque carrefour.

Par ailleurs, le GW veut limiter au maximum l'inoccupation de logements et prévoit de limiter le nombre de refus par des candidats locataires. Si l'intention est compréhensible, on peut craindre qu'il s'ensuive des mesures de radiation des listes d'attente un peu précipitées. Il faut savoir que les refus proviennent bien souvent d'un problème de localisation ou du type de logements proposés. Ces refus sont en hausse. Il ne faudrait pas en tirer trop rapidement la conclusion que c'est parce que les candidats se montrent plus exigeants ! Bien souvent, désireux de se loger quelque part, les gens ne réalisent pas toujours à l'avance que le logement promis se trouve dans un lieu très éloigné de leur ancrage, voire très éloigné d'équipements collectifs. Il n'est pas rare que la 2^e chambre promise ait en réalité la taille d'un cagibi... S'il importe de mieux cibler les demandes, il faut aussi, pour limiter les risques de refus prendre en compte l'impact de la pénurie de l'offre !

Dans cette idée, le GW envisage notamment d'assouplir les règles de proportionnalité des logements, par exemple pour accorder une chambre supplémentaire dans certaines situations. De même, il est question de laisser aux SLSP une plus grande marge pour appliquer le mécanisme des mutations et des quotas existant pour encourager le déménagement lorsque la situation familiale a évolué et modifie le besoin d'espace.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL, SYNERGIES ET GUICHET UNIQUE D'INFORMATION

Pointons encore brièvement quelques intentions de la note d'orientation touchant plus spécifiquement à l'accompagnement social et à l'information.

L'insistance est mise sur le rôle positif et indispensable des services sociaux et des référents sociaux qu'il convient de pérenniser. En particulier pour ce qui concerne les actions de prévention dès l'accueil du locataire, l'amélioration des outils de communication, la qualité de l'accompagnement individuel.

On retrouve par ailleurs l'intention déjà inscrite dans la DPR de rassembler une série d'opérateurs au sein d'une même structure de manière à pouvoir orienter le public vers un guichet unique en matière de logement et d'énergie. Mais sans que cela coûte.

Peu de choses sont dites à propos de la participation des locataires. Si ce n'est qu'une réflexion s'impose pour renforcer et harmoniser le rôle des Comités consultatifs des locataires et propriétaires – CCLP. Cela

ne mange pas de pain ! Il y a pourtant de véritables enjeux de formation, d'information, de promotion aussi de ces instances de représentation au sein des SLSP pour leur donner un nouveau souffle.

LA RECHERCHE DE L'ÉQUILIBRE AU RISQUE DE S'ÉLOIGNER DES PLUS PAUVRES ?

Les pistes qui ont été présentées proviennent, on l'a dit d'une note d'intention à ce stade. Par définition, elles feront encore l'objet de multiples arbitrages et sont sujettes à interprétations.

On peut pointer des intentions louables : par exemple la volonté de mieux prendre en compte des situations d'urgence (demande notamment des comités d'attribution qui connaissent les règles mais pas forcément les situations des personnes) ; de mieux cibler les demandes (de localisation géographique, de chambres) ; de favoriser des synergies utiles (par exemple des référents sociaux et des acteurs sociaux locaux) ; de réduire l'inoccupation de logements, etc.

Mais l'objectif principal reste l'équilibre des finances, ce qui compromet fortement la réponse au besoin de développer le parc et fait retomber l'effort sur les locataires. Le point d'analyse saillant de la note, en prélude aux réformes, est celui d'une baisse du loyer moyen (de 256 € à 225 €) dans le logement social, couplé à une précarisation croissante des locataires. La note relève que cela résulte en partie d'un choix politique précédent qui avait favorisé l'accès aux

revenus précaires. L'intention est de renverser partiellement la vapeur.

En ayant choisi de ne pas augmenter les loyers, ce sont en fait les locataires les plus fragilisés qui risquent de « payer la note » : la catégorie des revenus précaires aurait en effet peu pâti d'une légère hausse, tandis que dans le cadre d'une ouverture plus grande aux revenus moyens (et l'offre restant dans ses limites actuelles), ils risquent davantage d'être victimes de choix d'attribution s'ils sont jugés mauvais payeurs ou locataires difficiles.

Il importe donc de se montrer vigilants sur une série de risques. En premier lieu, une tendance à s'éloigner des plus pauvres. Les « chipotages » à l'intérieur des catégories de revenus risquent de conduire à un « écrémage » des publics les plus fragiles pour faire place à des revenus moyens. Le logement social doit absolument continuer de jouer son rôle vis-à-vis des publics à (trop) faibles revenus en assurant le droit à un logement décent. Derrière la mixité sociale, la préoccupation d'un équilibre budgétaire transpire d'autant plus que la mixité sociale est un concept peu défini. Et que les constats (« intolérance croissante entre locataires, cohabitation difficile, dégradation des quartiers ») ne sont pas développés. Quid par exemple de l'impact d'un bâti de piètre qualité, ce que montre la valeur financière des logements ?

Ensuite, l'ouverture aux financements privés, si elle est encore une voie à explorer à ce stade, questionne tant sur les balises et le caractère public des logements (à préserver) que sur les résultats concrets. Les partenariats publics-privés ne sont pas

nécessairement concluants puisque l'opérateur privé et sa banque doivent faire du bénéfice. Ces questions se posent aussi pour la vente de réserves foncières (et quels terrains ? de quelle qualité ?), pour celle de logements (et pour quel public ? avec quels moyens pour rénover ?), qui pourraient conduire à restreindre le parc social au lieu de l'étoffer.

S'agissant de financement privé, il y a lieu d'encourager des formes d'investissement passant par le livret d'épargne, l'habitat coopératif. S'agissant du démembrement de propriété, la formule du CLT est à favoriser pour autant que ses principes soient respectés (gestion tripartite, captation partielle de la plus-value).

Le rôle d'opérateur immobilier complet pour les SLSP reste présent dans la note même si l'on entend dire qu'en réalité il demeurerait restreint et passerait plutôt par des synergies pour certaines pistes. A suivre. De même il semble que malgré les intentions initiales, l'intégration des AIS au sein des SLSP ne se concrétiserait pas, ce qui est positif. Il est par ailleurs surprenant de constater que les AIS et les APL sont pratiquement absents de la note. Avec une obligation de 8% de croissance annuelle, les AIS représentent pourtant actuellement le seul segment qui accroît concrètement le parc social wallon. Le nombre de logements sociaux des SLSP a en fait diminué ces deux dernières années, l'investissement majeur ayant été affecté aux rénovations. Les AIS sont donc un secteur nécessaire, acteur principal du développement du parc social wallon. Mais aussi un secteur en forte souffrance et peu soutenu. D'où l'enjeu de la création de l'UWAIS, qui a pris contact avec

le MOC et le RWLP pour réfléchir aux besoins, aux attentes et aux pistes, face à une tutelle du Fonds du logement peu active et peu soutenante.

Enfin, peu de choses sont dites en ce qui concerne la participation des locataires. Quel soutien concret à la fédération wallonne des comités consultatifs de locataires et propriétaires (besoins de formation, de promotion, de soutien logistique, etc.) ? A d'autres initiatives locales ?

Voilà les enjeux qu'il conviendra de suivre de près dans les débats qui vont se poursuivre.

¹ % calculés pour les données de l'année 2013

² Ce montant renseigne la « perte locative » qui résulte du plafonnement du loyer

³ Variation de stocks immeubles vendus

⁴ Cette rubrique enregistre le transfert du coût des travaux exécutés par la société elle-même à son patrimoine immobilisé en cours, et qui fait partie intégrante du prix de revient de ces actifs. La loi comptable ne donne aucune définition spécifique de la production immobilisée, mais prescrit néanmoins un certain nombre de règles qui sont à suivre par les sociétés quant à l'évaluation des travaux exécutés par elles pour leur propre compte

⁵ Allocation de solidarité, subventions/subsides d'exploitation (APE, PTP, etc.), etc.

⁶ Intérêts sur comptes courants, intérêts bancaires, subsides en intérêts, etc.

⁷ Le conseil de l'Europe définit la cohésion sociale comme "la capacité d'une société à assurer le bien être de tous ses membres, en réduisant les disparités et en évitant la marginalisation"

⁸ Les attributions de logements pour raison de cohésion sociale sont actuellement définies par la circulaire ministérielle du 21 décembre 2012 (M.B. du 4 mars 2013) définissant les notions d'urgence sociale et de cohésion sociale prévues par l'article 23 de l'AGW du 6 septembre 2007

⁹ Cette valeur standardisée sera déterminée sur la base d'une constante liée à la typologie du logement (appartement/maison) qui varierait en fonction de la vétusté/confort du logement (présence/absence d'un chauffage central, salle de bain, buanderie, jardin/cour, balcon/terrasse, etc.), du nombre de chambre, de la performance énergétique du logement, etc.