

RÉNOVER LES LOGEMENTS PUBLICS : DES DÉFIS À LA PELLE

Par Kim Dal Zilio

Les objectifs européens de performance énergétique concernent aussi les logements publics. Cette opportunité pour entamer des rénovations massives et essentielles pour leurs occupants ne va pas sans défis. À commencer par le financement de transformations d'une telle envergure, dans un contexte où les logements abordables manquent cruellement et où l'existant a trop longtemps été sous-financé.



En théorie, les logements sociaux permettent à des ménages mais aussi à des personnes isolées d'avoir accès à un logement correspondant à leurs revenus modestes. Alors que la crise de l'accès au logement ne cesse de s'accroître, la mise à disposition de logements à prix accessibles joue un rôle particulièrement important pour prévenir la précarisation qui menace nombre de nos concitoyens. Selon Statbel, les ménages bruxellois dépensent pour le logement, en proportion de leur budget, plus que les ménages wallons et flamands : 32,2% du budget total, contre 31,1% en Wallonie et 30,2% en Flandre¹. Au plus les revenus du ménage sont faibles, au plus cette part importante du budget rogne sur d'autres postes essentiels : alimentation, transports, santé....

UN ÉCOSYSTÈME À PART ENTIÈRE

En Belgique, ce sont les Régions qui gèrent cette compétence. En Wallonie, ces logements sont principalement gérés par les Sociétés de logement de service public (SLSP), elles-mêmes coordonnées par la Société wallonne du logement (SWL). À Bruxelles, ce sont les Sociétés immobilières de service public (SISP) chapeautées, elles, par la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB). SLSP et SISP sont des bailleurs sociaux, c'est-à-dire qu'ils sont propriétaires des logements. Le rôle des deux organismes, SWL et SLRB, est d'être les principaux

opérateurs institutionnels de la politique du logement public. Leurs activités concrétisent le droit au logement décent reconnu à chaque citoyen par la Constitution belge. Il existe, par ailleurs, des logements privés mis en location par des agences immobilières sociales, les AIS.

En Wallonie, les sociétés de logement de service public possèdent un parc d'un peu plus de 100.000 logements, permettant à 6% de la population wallonne de se loger. Bruxelles, quant à elle, compte 16 SISP réparties sur les 19 communes de la capitale, ce qui équivaut à un parc de 41.236 logements. Des chiffres bien faibles au regard de la demande croissante pour des logements abordables qui se raréfient dans le privé ! Ainsi à Bruxelles, le nombre de ménages en attente d'un logement social est passé de 49.000 en 2020 à 52.000 en 2022. Selon l'OCDE, la moitié de la population bruxelloise pourrait prétendre à un logement social².

Cette problématique est d'autant plus criante que ce parc se fait vieillissant et obsolète au regard des engagements de la Belgique dans la transition énergétique. Des investissements massifs sont nécessaires pour remettre ces logements aux normes. Le gouvernement wallon estimait en 2020 que 33.000 logements du parc d'utilité publique présentaient un label F ou G. Autre indicateur parlant, sur les 290.000 logements sociaux que compte notre pays, 41% des ménages seraient en précarité énergétique³.

LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES EN QUESTION

La réglementation PEB actuelle résulte de la transposition, en droit wallon, des directives européennes en matière de performance énergétique des bâtiments⁴. En Wallonie, le plan de rénovation du logement public fait suite à la déclaration de politique générale 2019-2024. La stratégie à long terme de réno-

vation du bâtiment vise la performance A pour l'ensemble du parc de logement public en 2050. L'ambition, outre l'amélioration du confort et de la qualité de vie des habitants, est de réduire la dépendance énergétique de la Région et les impacts environnementaux associés. À Bruxelles, les directives européennes qui définissent le cadre général et les objectifs sont traduites en ordonnances et décrets. Conformément à la législation, tout logement doit disposer d'un certificat PEB avant sa remise en location. Bruxelles s'est en outre donné l'ambition d'être exemplaire dans la gestion énergétique de ses propres bâtiments, ainsi « *chaque logement appartenant à un opérateur immobilier public doit atteindre un objectif PEB 150 au plus tard en 2040 : autrement dit ne pas consommer plus de 150 kWh/m²/an d'énergie primaire* »⁵. Ces objectifs, exclusivement centrés sur l'outil PEB, posent de nombreuses questions (cf. interview en pages 10 à 13).

UN FINANCEMENT STRUCTUREL À LA HAUTEUR DES ENJEUX

Plusieurs crises successives sont venues frapper l'Europe au cours de cette dernière période : le covid-19 en 2020, l'invasion de l'Ukraine en 2022 poussant à l'exil près de 6 millions d'Ukrainiens. Depuis, l'inflation s'est envolée en même temps que les prix de l'énergie. Résultat ? La précarité gagne du terrain, la demande en logements accessibles – qui ne soient pas des passoires énergétiques – se fait criante.

Mi-2020, le Gouvernement wallon s'était engagé à investir 1,2 milliard d'euros sur quatre ans pour assurer la salubrité mais également la performance énergétique de 25.000 de ces logements. À terme, ce sont cependant 55.000 logements qui doivent être rénovés en profondeur, ce qui plaide pour des investissements structurels dans le secteur.

Pourtant, les investissements tardent à venir. En 2020, l'Union des villes et communes de Wallonie alarmait sur l'état des finances des Sociétés de logement de service public. Les recettes locatives étant, logiquement, plafonnées, ces sociétés dépendent de subsides à l'investissement alloués par la Région. Or, cette part serait notamment trop faible pour couvrir un fonds de réserve pour l'entretien et la rénovation du parc de logements, mais les SISP ont également dû faire face à plusieurs reports d'investissement, au point que certaines sociétés mettent en vente une partie de leur bâti pour tenter d'approcher l'équilibre financier et permettre l'entretien minimal de leur parc. L'Union des villes et des communes ajoute que « *face à ce sous-investissement, les sociétés ont été dans l'obligation de délaissier certaines de leurs missions, de laisser leur parc se dégrader et de limiter leurs interventions de rénovation aux seules urgences impérieuses (...)* Pour faire face à certaines dépenses de rénovation, certaines sociétés ont été forcées de vendre leur patrimoine, réduisant d'autant les logements disponibles pour les locataires et candidats locataires : 1157 logements ont ainsi été vendus endéans les cinq dernières années⁶ ».

Dans ce contexte très incertain, les pouvoirs publics belges ont puisé dans les ressources du Fonds de relance et de résilience européen, ce qui a permis d'offrir une latitude bienvenue à certains fournisseurs de logements dans une situation qui demeure toutefois peu favorable : hausse du coût des matériaux, pénurie de main-d'œuvre qualifiée ou problèmes au niveau de la chaîne d'approvisionnement sont autant d'obstacles qu'il convient de prendre en compte.

Les sociétés de logements publics se trouvent donc face à un triple défi dans leurs projets de construction et rénovation et doivent trouver l'équilibre, fragile mais essentiel, pour garantir leur mission sociale⁷. Premièrement, elles doivent livrer des logements qui soient adaptés aux revenus des personnes qui peuvent y prétendre. Ce faisant, elles doivent prendre en compte la durabilité, c'est-à-

dire qu'elles doivent construire des logements qui répondent aux prescrits environnementaux et énergétiques. Et elles doivent le faire en prenant en compte la demande croissante en faveur de logements abordables.

RENCONTRER L'ADHÉSION DES LOCATAIRES

C'est bel et bien un autre défi une fois la rénovation actée. Car ces logements sont occupés et les travaux conséquents de mise aux normes viennent bousculer les habitants dans leur quotidien.

Dans un rapport sur la question, la Fondation Roi Baudouin plaide pour l'implication et un meilleur accompagnement des locataires. Concrètement, trois moments sont identifiés comme primordiaux : l'information, qui va permettre de répondre aux questions du locataire à qui parfois est imposé un déménagement temporaire et qui craint pour le futur montant de son loyer par exemple. La participation, qui consiste à impliquer un petit groupe de locataires autour de la table pour mieux prendre en compte leurs attentes. Et enfin, lorsque c'est possible, la co-crédation qui permet le déve-

loppement de logements solidaires. Un processus vertueux qui aurait des impacts positifs tant sur la relation entre locataires et société de logements mais aussi sur la relation entre locataires entre eux. Enfin, le fait d'avoir pu participer au processus offrirait de meilleures garanties de respect et d'entretien des lieux.

ET DES OPPORTUNITÉS ?

Par leur vocation sociale mais également par le rôle qu'elles jouent au niveau environnemental, urbanistique et en faveur de la qualité de vie, ces sociétés sont aussi des acteurs économiques à part entière. Les investissements consentis dans le domaine se traduisent à court terme par de la valeur ajoutée : emploi, rentrées publiques... En outre, comme le souligne une étude Eurofound, « *si toutes les améliorations nécessaires étaient apportées simultanément, le coût pour les économies et les sociétés de l'UE serait remboursé dans les 18 mois grâce aux économies prévues, telles que les frais en soins de santé plus faibles et de meilleurs résultats sociaux. En d'autres termes, pour trois euros investis, deux seraient amortis en un an* »⁸. Une invitation à sortir des politiques court-termistes. □

VERS UN DURCISSEMENT DE LA POLITIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX

La partie consacrée aux logements sociaux, dans la Déclaration de Politique Régionale, soulève de vives inquiétudes. Le gouvernement semble vouloir faire fi des constats des acteurs de terrain en matière de crise d'accès au logement. On y décèle un virage à droite avec une stigmatisation des locataires sociaux. Extraits : « *Le Gouvernement veut rompre avec la politique actuelle du « logement social à vie » (sic) et de la conservation du logement par des cohabitants n'ayant pas signé le bail* ». Un peu plus loin : « *En vue de prendre en compte les investissements réalisés dans le parc des logements (...), il réformera l'arrêté prescrivant des modalités de calcul des loyers sociaux et charges pour mieux tenir compte des performances énergétiques (...). La règle du plafonnement des loyers à 20% des revenus du ménage sera réévaluée afin d'améliorer l'adéquation entre le loyer social et le coût de revient de la création et du maintien du parc locatif* ». Une manière détournée d'annoncer des hausses de loyers pour des ménages déjà souvent en restriction énergétique.

1. Site Internet de StatBel, la Belgique en chiffres : Budget des ménages.
2. Manon Laurent, « Crise du logement : la moitié des Bruxellois peut prétendre à un logement social », sur *RTBF Actus*, le 4 décembre 2024.
3. Sia Partners, « La rénovation des logements sociaux : impliquer et accompagner les locataires. Recommandations de la Plateforme de lutte contre la précarité énergétique », pour la Fondation Roi Baudouin, mars 2021.
4. Site Internet de Wallonie Énergie SPW : La réglementation wallonne - PEB.
5. Site Internet de Bruxelles Environnement : Secteur public : pour une consommation d'énergie exemplaire.
6. Tom de Schutter & Pierre-Louis Gillet, « Plan de rénovation du logement public wallon : un premier pas ambitieux et nécessaire pour le logement public », dans *Mouvement Communal* N°952, novembre 2020.
7. Laurent Ghékière, « La nécessaire trajectoire de rénovation thermique des logements sociaux face à la crise du logement dans l'Union européenne », dans *Confrontations Europe*, septembre 2023.
8. *Idem*.