

## **RENCONTRE DES SLSP: construire les orientations pour le futur du logement public**

Les sociétés de logement de service public, nouveaux membres de l'Union depuis 2008, peuvent compter sur les services de l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Un comité permanent, composé d'élus et de directeurs gérants, pluraliste et rendant compte de la diversité du secteur du logement social en Wallonie, est le moteur de l'action du secteur au sein de l'Union. Une Cellule SLSP, pluridisciplinaire, est également spécialement dédiée aux sociétés.

Ce lundi 22 juin, les SLSP tenaient leur première Rencontre au Léonardo Hôtel à Wépion. A l'aube de la nouvelle législature, le secteur du logement public est en effet confronté à de nombreux défis: des besoins énormes en financement, une optimisation attendue de la gestion, une amélioration de la qualité du parc, une évolution de la GRH, ...

Cette première Rencontre des sociétés de logement de service public fut l'occasion de présenter les grands enjeux, l'évolution de certains dossiers d'envergure (financement du secteur, concertation syndicale, gestion du parc de logements ...) et d'évoquer les pistes de solutions qui pourront être proposées aux décideurs régionaux. Ce fut également l'occasion de présenter certains aspects du mémorandum thématique logement qui sont au coeur des défis qui attendent le logement public dans les années à venir.

La journée a débuté avec la présentation du Président du Comité permanent des SLSP, Robert Meureau, sur le thème de la «*nouvelle législature et de ses nouveaux défis : Construire une politique du logement avec les sociétés de logement*». Elle s'est ensuite déroulée autour de divers sujets: «*le Comité Permanent des Sociétés de Logement - Missions, actions et composition*» par Michel Deffet, Directeur Gérant et membre du Comité permanent des SLSP, «*le financement du secteur - état des lieux et perspectives*» par Mathurin Smoos, Secrétaire du Comité Permanent des SLSP à l'Union, «*la gestion du personnel - la commission paritaire 339*» par Caroline Francotte, conseiller personnel à l'Union et «*la gestion du parc - cadastre, impositions énergétiques, marchés publics*» par Mathieu Lambert, conseiller marchés publics et patrimoine et Mathurin Smoos, Secrétaire du Comité Permanent des SLSP à l'Union.

Le lecteur trouvera, ci-joint, le contenu de la farde présentée à la presse lors de cette Rencontre.

Renseignements: Mathurin Smoos



**Nouvelle législature, nouveaux défis : Construire une politique du logement  
avec les sociétés de logement**

**RENCONTRE DES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC - UVCW –  
22 JUIN 2009**

**1. Pourquoi un comité permanent des sociétés de logement à l'Union des Villes et Communes de Wallonie ?**

Le Comité permanent est né de la nécessité pour le secteur du logement public de disposer d'une représentation auprès des différentes instances et autorités publiques.

Paritairement composé d'élus et de directeurs gérants, pluraliste et rendant compte de la diversité du secteur du logement social en Wallonie, le comité permanent est chargé de préparer des avis sur des dossiers politiques pour le conseil d'administration de l'Union, de définir les positions du secteur au niveau de la commission paritaire 339 et de déterminer les actions à mettre en œuvre pour améliorer les compétences au sein des SLSP (formations, information, mise en place de groupes de travail sur telles thématiques, etc.). Il est le véritable moteur de l'action du secteur au sein de l'Union des Villes et Communes de Wallonie.

L'objectif est de fédérer les sociétés de logement, d'élaborer des positions cohérentes et de structurer les actions du secteur en termes de représentation, de formation et d'information.

**2. Le logement au cœur des futures politiques régionales**

La politique du logement se situe à l'articulation des axes sur lesquels planchent les négociateurs pour le futur gouvernement régional :

- les solidarités : le logement public est un acteur important des politiques de cohésion sociale
- l'économie : l'emploi généré directement et indirectement par le secteur est fort important et profite à l'économie locale et régionale
- l'éthique : la nécessité de se rénover a amené le secteur à opérer un profond changement dans sa gestion et peut être considéré comme un précurseur en cette matière

Le futur gouvernement trouvera au travers des sociétés de logement des partenaires privilégiés pour mener ses politiques en faveur d'un logement accessible et durable.

**3. Le mémorandum logement**

Véritable feuille de route, il s'attelle à définir les grands axes prioritaires qui devront guider l'action des acteurs pour une politique du logement efficiente, à l'écoute des besoins de la population, durable et pérenne.

Pour rendre encore plus performante l'action conjuguée des communes, des CPAS et des sociétés de logement de service public, nous proposons de l'articuler autour de quatre axes :

*Un axe social* avec l'objectif de fournir des logements accessibles et un accompagnement social approprié pour les habitants.

*Un axe environnemental* pour créer des logements efficaces au niveau énergétique, sains pour l'homme et intégrés à l'environnement.

*Un axe économique* en assurant le développement de l'offre de logements publics et du patrimoine public local.

*Un axe culturel* qui met en avant la qualité architecturale des logements et la qualité des espaces publics.

La concrétisation de cette politique peut se traduire par un ensemble d'actions et de moyens complémentaires:

En tout premier lieu, pour répondre aux besoins de la société, **le gouvernement devra prévoir un financement adéquat du logement.**

Le logement public doit être reconnu comme *priorité régionale* et doit être financé en conséquence. Il faut notamment refinancer massivement le secteur du logement public si l'on souhaite qu'il puisse continuer à assurer ses missions.

Pour qu'elle soit performante, la mise en œuvre de la politique du logement passe par **la garantie d'une gestion autonome du logement** notamment en renforçant les capacités internes des Sociétés de logement.

La Région doit également *améliorer l'assistance aux acteurs* dans le montage de leurs projets, notamment pour les PPP.

Il nous faut enfin développer une politique **du logement public solidaire** en aidant les habitants dans la gestion de leur logement, en réalisant des logements générant peu de charges et en augmentant l'offre de logements adaptés.

#### **4. Les actions du secteur**

S'appuyant sur le Comité Permanent, le secteur s'inscrit dans une réflexion continue, pour anticiper, suivre et élaborer des actions et des propositions.

La recherche de solutions innovantes aux multiples problèmes sociaux, économiques, environnementaux est également une priorité du secteur.

#### **5. Les objectifs de l'UVCW**

Représentant des sociétés de logement, l'Union s'emploie à instaurer des relations de confiance et de partenariat avec l'ensemble des acteurs du logement. L'Union souhaite établir des relations de qualité et de confiance avec le futur gouvernement.

L'Union a pour mission d'informer et d'attirer l'attention sur les besoins (financement, attentes des acteurs, ...) et de proposer des solutions. Le prochain gouvernement pourra compter sur l'UVCW pour assurer ces rôles de manière indépendante et constructive.



**L'ETAT FINANCIER DU SECTEUR DU LOGEMENT PUBLIC - Compte rendu de la  
présentation de Madame Agnès Mathieu  
au Comité Permanent des Sociétés de Logement de service public  
du 23 avril 2009**

Cet exposé part de la question de l'augmentation de l'offre de logement et des conséquences que cette augmentation pourrait avoir sur le plan structurel, en termes d'investissement.

L'augmentation d'offre de logements s'inscrit dans une double perspective. D'une part, se pose la question du poids relatif des investissements à consentir dans le secteur du logement public. D'autre part, se pose la question des financements, non seulement des opérateurs mais aussi des opérations en elles-mêmes. Il est d'ailleurs à noter que ces deux éléments ne sont pas nécessairement assortis de manière équilibrée.

Dans ce cadre d'investissement massif dans le logement public, différentes questions importantes se posent:

- l'évolution de la part du budget régional consacré à la politique du logement;
- les modalités d'investissement et l'évolution des modalités de financement (notamment le débat entre investir dans "brique" ou aider "la personne");
- la dette et l'endettement;
- la fiscalité immobilière.

### **I. Les besoins majeurs**

Par rapport à cette thématique d'investissement massif dans le logement public, **quatre besoins** apparaissent comme étant absolument **prioritaires**.

Le premier, c'est le besoin de **l'accroissement de l'offre de logements publics**. Ces logements publics doivent être en même temps des logements durables, de qualité, mais qui sont aussi abordables sur le plan financier et adaptés à l'évolution de la demande.

Par rapport à ce point, on est dans une situation qui risque d'être plus aigüe dans les mois qui viennent étant donné que la crise économique qui suit la crise financière va très certainement, à court terme, s'accompagner d'une crise sociale assez importante. A cause de cette crise sociale, une partie des personnes qui sont touchées par celle-ci deviendront aussi des candidats au niveau du logement public. On pourrait dès lors assister, au cours des mois qui viennent, à une augmentation assez significative du nombre de candidatures dans le logement public, dans le logement social bien sûr mais aussi dans le logement public de manière plus générale.

On peut toutefois espérer qu'il n'y ait pas de phénomène d'exclusion de propriétaires aussi important que ce que l'on observe sur le marché américain aujourd'hui. Par contre, cette crise

engendre un risque croissant (au vu des dernières prévisions du FMI) de paupérisation du public le plus fragilisé mais aussi d'un certain nombre de personnes qui relèvent aujourd'hui de ce qu'on appelle les revenus moyens.

Le deuxième besoin prioritaire est **la poursuite de la rénovation du patrimoine existant, et notamment en veillant à améliorer de manière significative la performance énergétique des bâtiments**. Ceci est devenu un nouvel impératif important à tel point qu'il constitue une condition explicite qui est mentionnée dans le cadre du dernier emprunt qui est octroyé par la Banque européenne d'investissement (BEI) pour la rénovation du logement wallon. Ainsi, la BEI a mis comme condition supplémentaire explicite, qu'une part importante des travaux doit contribuer à l'amélioration de la qualité sur le plan énergétique et, dans tous les cas, de l'efficacité énergétique des bâtiments. Par ailleurs, la mise en œuvre d'un certain nombre de directives européennes dans ce domaine va aussi avoir des implications à moyen et long terme sur l'efficacité énergétique des bâtiments.

Le troisième besoin important est **la poursuite de l'amélioration des abords et de l'environnement immédiat des logements publics**. De manière plus générale, on entend par là la restructuration des espaces. Pourquoi un tel besoin? Parce que ceux-ci jouent à la fois sur la qualité de vie pour les habitants, mais aussi certainement au niveau de l'image du secteur. Un des points mis en exergue par la SWL est d'ailleurs: comment faire pour améliorer ou rétablir une image plus positive du secteur et en particulier des opérateurs sur le terrain?

Dernier et quatrième besoin important, **la planification des programmes d'entretiens à moyen et long termes**. On entend ici les entretiens en tant que tels au-delà de la rénovation. Ce point est effectivement important puisque c'est l'une des conditions essentielles de la pérennisation du logement existant.

Tous ces éléments précédemment cités sont des besoins assortis de montants financiers considérables.

## **II. Les défis majeurs**

Ces besoins majeurs s'inscrivent dans un contexte où se côtoient des défis majeurs.

Le premier d'entre eux est un **contexte budgétaire qui sera incontestablement moins favorable** dans les mois et dans les exercices qui viennent. Très clairement, il apparaît pour tous aujourd'hui que les budgets de la Région, notamment pour les 3 ou 4 ans qui viennent, vont être beaucoup plus difficiles à boucler que ceux des deux législatures précédentes.

On connaîtra très probablement une baisse des droits d'enregistrement (conséquence d'un certain ralentissement observé fin 2008 au niveau des ventes) et une baisse plus accrue encore au niveau des revenus à l'impôt des personnes physiques (IPP).

Il y a également les difficultés croissantes des pouvoirs locaux. A ce niveau, on est déjà certain que les budgets vont évoluer de manière très difficile, notamment parce qu'un certain nombre de recettes extérieures aux communes vont diminuer significativement. On citera par exemple les dividendes de Dexia. Par ailleurs, toutes les communes vont elles-mêmes aussi être pénalisées par la baisse de l'IPP et par la part de l'IPP qui revient aux communes.

Enfin, de manière plus générale, les besoins qui sont observés ici sont pratiquement en hausse dans un grand nombre de secteurs. Ainsi, la plupart des secteurs sont en train de réaliser ou ont réalisé des mémorandums. Pratiquement toujours, ces derniers sont assortis d'un certain nombre de revendications sur le plan budgétaire et réclament une augmentation de la contribution régionale. Ainsi, dans un contexte de perspectives de recettes budgétaires plutôt à la baisse (sauf si on augmente la taxation), on se retrouve confronté aux besoins de tous les secteurs qui sont des besoins très nettement croissants.

Par ailleurs, dans la partie plus spécifique du logement, les budgets futurs vont être entamés, en termes de leviers d'actions, par des dépenses qui ont fait l'objet d'une débudgétisation progressive et qui dès lors deviennent des dépenses incompressibles ou quasiment incompressibles pour le futur.

Le deuxième élément contextuel en termes de défis, c'est **l'accès plus difficile aux marchés des capitaux**. L'illiquidité que l'on observe sur les marchés est un fait encore maintenant. On constate que depuis plusieurs mois – et la tendance ne s'améliore pas significativement – il y a moins de capitaux disponibles sur les marchés.

Ces capitaux sont moins disponibles d'une part parce que l'interbancaire n'est toujours pas revenu à un niveau de fonctionnement performant et d'autre part parce que les Etats sont maintenant très actifs sur les marchés des capitaux. Ainsi, dans la mesure où les Etats-Unis doivent faire face à des déficits budgétaires monstrueux, notamment pour 2009, ceux-ci vont se retrouver avec un déficit budgétaire qui va dépasser 12 % du PIB, ce qui est absolument phénoménal. Ces 12 % de déficit sont financés par de l'endettement et en particulier de l'endettement sur les marchés extérieurs.

En outre, tous les Etats vont se retrouver dans cette situation et sont donc maintenant extrêmement consommateurs de ressources et de liquidités sur les marchés des capitaux. Cela engendre une très forte concurrence sur ces marchés et par conséquent, cette concurrence va avoir pour impact de majorer, en principe pas trop les taux de base, mais dans tous les cas les intermédiations faites par le secteur bancaire et par les intermédiaires financiers.

A titre d'exemple, actuellement, les marges intermédiation des intermédiaires actifs dans le secteur public belge sont toujours autour de 80, 90 voire 100 points de base. Il y a donc un renchérissement tout à fait significatif du coût d'accès aux capitaux. L'an dernier, quand on empruntait avec la garantie régionale, on était très fréquemment soit à zéro, soit à 5 ou 10 points de base. Actuellement, on est autour de 100 points de base. Il y a donc un renchérissement naturel important et dans les appels qu'on lance maintenant, on est déjà content d'avoir une offre.

Par ailleurs, un certain nombre d'offres sont faites systématiquement en consortium avec une durée que les intermédiaires ont limitée maintenant à 20 ans. Auparavant, on pouvait emprunter sur le marché des capitaux à 30 ans, voire même dans certaines dettes américaines, à 40 ans, et exceptionnellement à 50 ans. Maintenant les intermédiaires ont limité pour le moment à 20 ans la durée maximale des prêts qu'ils consentent. L'accès est donc beaucoup plus difficile.

Une autre conséquence, qui constitue un autre défi majeur, c'est que **la capacité d'intervention du secteur privé est également amoindrie**. En effet, si le secteur public a plus de difficultés à aller sur les marchés des capitaux et à trouver des financements bon marché, c'est encore plus vrai pour le secteur privé. Par conséquent, pour un certain nombre

de grandes opérations de PPP où le préfinancement s'opère en partie par le biais du secteur privé, ce dernier aura potentiellement plus de difficultés pour se positionner sur le marché des capitaux.

Autre défi majeur: **le taux de financement**. On a observé au cours des dernières années une augmentation vraiment très sensible du coût des opérations. Le coût nominal des opérations a très fortement augmenté et dans tous les cas, il a augmenté sans commune mesure par rapport aux loyers.

Par ailleurs, le **coût des opérations a fortement augmenté** au cours des dernières années tant **pour la construction neuve** que **pour les rénovations** et cela vaut également **pour l'immobilier** en tant que tel, c'est-à-dire que le foncier a fortement progressé au cours des dernières années. Ainsi, dans le futur, si on a une stabilisation des marchés immobiliers, on aura peu probablement une baisse des coûts de la construction. De manière macro-économique, cela comporte également des risques importants liés à la déflation. Les salaires, eux, en principe, ne peuvent pas baisser. Cela signifie que l'on a quand même une augmentation qui se traduit toujours aujourd'hui.

### III. Le contexte budgétaire

Actuellement, quand on prend les budgets 2008 et 2009, la part du logement représente à peu près **4 % des dépenses de la Région wallonne**. Ce pourcentage est d'ailleurs assez stable.

Le rapport entre la **part des dépenses relatives au secteur public et la part des dépenses relatives au secteur privé est d'environ 50 / 50** (voir annexe 1 pour les détails). La part dite privée vise essentiellement les opérations de soutien à l'acquisition. On observe d'ailleurs une progression de cette part privée par rapport à la part publique même si ce n'est pas énorme.

Il est également important de noter que le budget de la Région consacré au logement présente maintenant véritablement un **mixte entre opérations débudgétisées et opérations budgétisées**. Plus concrètement, cela signifie que, sous des intitulés quasi-identiques, on a en réalité des modalités de financement public très différentes. Par exemple, une partie des opérations liées aux opérations neutres (liées aux constructions et aux constructions-rénovations) sont financées par des dotations en capital qui ont pour effet d'être budgétisées. Ces dotations représentent l'entièreté de l'engagement de la Région par rapport à l'opération en question. La Région intervient donc en une fois pour couvrir son intervention par rapport à l'opération.

Mais il y a aussi des opérations de type débudgétisées. C'est par exemple le mécanisme qui a été utilisé pour le financement dit alternatif à travers le CRAC. Le mode d'opération est tout à fait différent puisque la Région s'engage à verser annuellement un montant pour couvrir par exemple un différentiel de taux ou d'annuité. Même si cela passe à travers un véhicule comme le CRAC, la finalité est tout à fait différente puisque cela veut dire qu'une opération va donner lieu, obligatoirement, à des engagements budgétaires régionaux répartis sur 12, 13, 14 ans, même 18 ans, sans même que l'on ait un terme qui soit fixé. Très spécifiquement, dans les opérations financement alternatif CRAC, on n'a pas de terme à l'opération d'engagement budgétaire régional. Donc au fur et à mesure, par exemple de révision, la Région va rajouter des couches. Elle se fixe un montant x par an et elle va rajouter des couches pour arriver à ce qu'à un terme y, l'opération s'équilibre. Cela veut dire qu'on se retrouve, sur une enveloppe

budgétaire qui est donnée, avec des soubassements qui sont vraiment très différents dans leur finalité.

**Les besoins globaux de financement pour le secteur du logement** sont un autre point essentiel. Sur base des informations que Mme Mathieu a essayé de recomposer, elle a estimé ce besoin de financement (c'est-à-dire la levée d'emprunt) pour le secteur du logement pour l'année 2009 à 1 milliard mais il devrait même être **au-delà d'1 milliard d'euros**.

Le secteur du logement en tant que tel est de loin le premier consommateur, aujourd'hui, de capitaux pour la Région ou garantis par la Région. Pour financer les programmes et autres, rien que pour ces activités, il va falloir lever plus d'1 milliard d'euros sur les marchés cette année. On a dès lors un appel en tant que tel sur le marché des capitaux qui est considérable. Aujourd'hui, **les dettes garanties pour le logement constituent de loin le premier poste d'engagement de la Région**.

Ce milliard d'euros reprend le financement des programmes de la SWL, des tranches PEI à lever, du FWL, des opérations des guichets du Crédit social et de la SWCS. On devrait a priori être au-delà du milliard parce que, par exemple la SWCS a fait l'an dernier des opérations dépassant 440 millions d'euros, à travers elle-même ou à travers les guichets du Crédit social. Pour le moment, les demandes explosent tout à fait. On va donc se retrouver avec 500, 600 millions d'euros. C'est aussi la perspective de voir ce que l'on fait par rapport à des enveloppes ouvertes, c'est-à-dire des politiques où on ne limite pas à un montant donné le montant potentiel des opérations. La question doit être posée à un moment donné.

#### **IV. Le financement des opérateurs et des opérations**

Par rapport à l'augmentation de l'offre dans un contexte x se pose aussi la **question du financement des opérateurs et des opérations**.

Selon la SWL, ce financement devrait s'inscrire dans un contexte où **l'on tient compte de deux types d'activités: des activités appelées immobilières et des activités plus sociales**.

Ensuite, ce financement devrait s'inscrire davantage dans un **concept de durabilité et de qualité pour les logements** mais ce concept a des conséquences extrêmement importantes en termes de coût.

Pour certains projets, le prix de revient par logement se monte maintenant à 200.000 euros. A partir du moment où l'on se retrouve avec des chiffres unitaires de prix de revient de 200.000 euros, on va avoir des disparités de plus en plus énormes entre le loyer susceptible d'être demandé et le coût lié à la prise en charge de ce logement.

Enfin, on souhaite **inscrire ces opérations dans un contexte qui dépasse de plus en plus celui du logement où on parle d'urbanisation, d'environnement, de mobilité, d'emploi, d'inclusion sociale, etc**.

Par rapport à cela, trois défis apparaissent:

1° Accroître l'offre de logement. C'est indiscutable puisque les besoins sont indéniables. Cela doit toutefois se faire dans des conditions équilibrées. On ne peut pas à long terme accroître l'offre en déséquilibrant encore plus les conditions.

2° Financer la rénovation du patrimoine existant. Le programme PEI a donné lieu à une intervention extrêmement importante mais derrière, il y a aussi toute la part des travaux non subsidiés et qui est, pour un certain nombre de sociétés, problématique. D'autre part, il y a les travaux qui n'ont pas été couverts par le PEI et qui sont aussi extrêmement importants.

3° Pérenniser les opérateurs du secteur en leur garantissant des conditions d'exploitation qui soient compatibles avec leur mission et avec l'évolution des éléments contextuels. La pérennisation des opérateurs est un point très important parce que si l'on crée un déséquilibre plus significatif sur les opérateurs, on ne fait que reproduire ce déséquilibre au niveau de la SWL et de facto au niveau de la Région. A partir du moment où la SWL doit faire face elle-même à une dette consolidée, elle est obligée de la financer par le recours à la trésorerie régionale. On a donc plutôt intérêt à essayer de stabiliser au maximum, à pérenniser les opérateurs pour éviter que globalement, ils ne soient en situation déficitaire.

### ***Les conditions d'équilibre – exercice chiffré***

Il est proposé d'examiner les conditions d'équilibre sur les opérations neuves sur base d'un petit programme de calcul. Ce dernier permet de calculer tout de suite la sensibilité par rapport à des modes de financement et autres montants.

L'hypothèse est la suivante:

- investissement pour un logement neuf ou une acquisition-rénovation dont le coût unitaire est de 110.000 euros;
- financement via un emprunt en 30 ans, avec taux d'intérêt de 0 % → annuité de 324 euros par mois;
- prise en compte des autres frais incompressibles moyens (précompte immobilier, assurance incendie, cotisation SWL, frais d'entretien) → 80,11 euros par mois;
- loyer mensuel moyen (2008) = 223,01 euros.

<b>Recette:</b>	
- Loyer moyen	223,01 €
<b>Coûts:</b>	- 404, 00 €
- Annuité financement nouveau logement	323,89
- Frais incompressibles moyens	80,11
<b>Résultat mensuel</b>	<b>-180,99 €</b>

En ayant une annuité de 324 euros par mois et en considérant que l'on a un loyer mensuel de l'ordre de 220 euros environ, cela veut dire que chaque mois, la société qui construit un immeuble neuf de 110.000 euros, via un financement à 0 % d'intérêt, va perdre 180 euros tous les mois!

Si on prend ce même chiffre par rapport aux moyennes globales, c'est-à-dire en reprenant toutes les annuités etc. à charge du secteur, ce qui correspond à environ 78 euros par mois, on obtient alors un bénéfice moyen dégagé par logement de 65 euros.

<b>Recette:</b>	
- Loyer moyen	223,01 €
<b>Coûts:</b>	- 157,75 €

- Annuité financement nouveau logement	77,64
- Frais incompressibles moyens	80,11
<b>Résultat mensuel</b>	<b>65,26 €</b>

Cela signifie, qu'en moyenne, pour un logement, on dégage un cash flow positif de 65 euros, par rapport à tout l'existant et avec toutes les différences qu'on a. Ces 65 euros doivent servir à couvrir toutes les dépenses de fonctionnement de la société. C'est avec cela que l'on doit couvrir les frais de fonctionnement courants, les frais d'entretien courants qui sont à charge de la société et tous les irrécouvrables et autres, en ce compris toutes les pertes.

Le fait pour la Région d'offrir un taux de financement à 0 %, si on le traduit en coût global de l'opération avec une actualisation, engendre pour celle-ci un coût d'un peu plus de 52 %. Dès lors, si la Région octroie un subside en intérêt via un financement à taux de 0 % pour financer un logement de 110.000 euros et prend en charge toute la différence d'intérêt ramenée sur 30 ans, cela coûte plus de la moitié du coût de l'opération, à savoir 60.000 euros. Ce coût considérable ne permet toutefois pas du tout d'être en équilibre puisque ceci ne fait que ramener l'annuité à 323 euros et que cela crée de toute façon un déficit pour l'opérateur.

Si on souhaite arriver à l'équilibre, il est intéressant de calculer les subsides directs à injecter si on veut, par exemple, offrir à côté de cela une allocation pour équilibrer davantage. Imaginons l'octroi d'une allocation qui permette de ramener artificiellement les produits locatifs à la moyenne des loyers sur le marché privé pour des logements de type assez similaire en termes de capacité, de structure, etc. Pour arriver aux prix du marché, on observe qu'on a un différentiel d'à peu près 167 %: les 223 euros de loyers moyens que l'on a maintenant dans le secteur devraient être portés à 372 euros par mois (écart de 150 euros) et on devrait finalement dégager un surplus de recette de plus de 150 % en moyenne par logement et par mois. Au niveau global et en termes budgétaires, cela reviendrait à environ 1 800 euros par an et par ménage occupant.

#### *Coût de l'allocation complémentaire sur base du nombre de bénéficiaires*

<b>Nombre de ménages bénéficiaires</b>	<b>Coût annuel total (en €)</b>
1	1.794,47
20.000 candidats locataires	35.889.399,84
30.000 candidats locataires	53.834.099,77
35.000 candidats locataires	62.806.449,73
100.000 locataires en place	179.446.999,22
135.000 (candidats locataires + locataires en place)	242.253.448,95

Si on veut donner cela à l'ensemble des candidats locataires, sur base d'environ 20.000 candidats locataires, cela coûterait environ 36 millions d'euros par an.

Si on extrapole à 30.000 candidats, on serait à plus 53 millions d'euros.

Si on extrapole à 35.000 candidats, on monte à près de 63 millions d'euros.

En sachant bien que tous les candidats locataires ne sont pas nécessairement les personnes qui seraient susceptibles de bénéficier de cette allocation et si on y ajoute, pour arriver à équilibrer, l'ensemble de l'existant, à savoir les 100.000 logements du logement social (= 180 millions), cela ferait à peu près 242 millions d'euros.

Voici l'estimation budgétaire que l'on pourrait faire si on prend en charge, par une allocation, la différence de 150 euros qui existe entre les loyers moyens du marché privé pour des biens équivalents et le montant moyen du logement social. Par ce biais, on ne couvrirait pas

totallement la perte évoquée plus haut de 180 euros mais on ramènerait cette perte que l'on fait sur un logement de 180 à 30 euros, à peu près, par logement et par an. En sachant que l'on n'a pas inclus les frais, etc.

Ainsi, globalement, si l'on voit ce que coûte une opération aujourd'hui – et ici c'est uniquement en partant de 110.000 euros – on a déjà l'équivalent de plus de 50 % d'intervention publique pour ramener à zéro le taux d'intérêt et on devrait normalement y ajouter ce type d'aide. Donc il est vrai qu'arriver à des conditions équilibrées, notamment pour les opérations neuves, c'est devenu une véritable quadrature du cercle.

### *Autres éléments contextuels*

Dans les autres pays, et c'est un peu la difficulté aujourd'hui de la Belgique et en tout cas de la Région wallonne, on a de plus en plus des mixtes d'intervention, c'est-à-dire que la création de logements neufs, de politique et autres vont se faire par des interventions de multiples niveaux de pouvoirs.

Si vous prenez par exemple la France, celle-ci mixte tout à fait les systèmes: elle met des subsides en intérêts, elle met les taux d'intérêts déjà privilégiés avec la Caisse des dépôts et puis, elle met en plus toute une série de choses. Ainsi, pour un logement, elle va mixer l'intervention de l'Etat, de la Région, parfois des pouvoirs locaux, du département, et tous interviennent avec des modes différents. En plus, il y a une partie sur la sécurité sociale française, puisque les aides au logement passent par le système de sécurité sociale français. De manière globale, on en arrive à des chiffres qui sont assez proches des chiffres auxquels on arrive ici, c'est-à-dire que finalement un logement neuf demande une intervention publique consolidée de l'ordre de 70 à 75 %, en sachant que les loyers moyens français, y compris dans le logement social et dans le logement public, sont quand même plus élevés que les loyers actuels au niveau de la Région wallonne.

Pour nous, c'est évidemment plus complexe quelque part, du fait de la régionalisation puisque l'on n'a **plus la possibilité de faire appel à ce mixte de compétences** pour arriver à financer notre politique du logement. On voit mal que l'on puisse imaginer aller sur le système "sécurité sociale" pour arriver à cofinancer par exemple des équivalents, sauf si c'est demandé par tous. Mais dans le contexte que l'on connaît, notamment au niveau des discussions, on va plutôt vers une baisse que vers une augmentation. Ce qui fait que finalement la Région, sachant que les pouvoirs locaux ne peuvent intervenir significativement (sauf peut-être dans certaines communes) se retrouve presque seule pour faire face au coût global de cette intervention. Ainsi, on peut voir tout de suite l'impact de n'importe quelle modification en se disant "que se passe-t-il si on fait ceci plutôt que cela?, etc."

Par ailleurs, on observe que **du côté des bénéficiaires, on est dans une situation qui est plutôt précaire, voire de plus en plus précaire**. En effet, d'une part, il y a eu une **augmentation très importante du coût de la vie**, notamment sur 2007 et sur les premiers mois de 2008, et d'autre part, on a observé une majoration importante des charges locatives moyennes. Même si les loyers en tant que tels ont augmenté de manière tout à fait raisonnable en moyenne, il y a eu une **augmentation importante des charges locatives**, notamment parce que les sociétés ont dû répercuter l'augmentation des frais énergétiques.

On observe également, du côté des locataires ou des ménages de locataires, une **évolution sociologique importante**: très forte augmentation du nombre d'isolés, avec ou sans enfants,

dans les logements, et par conséquent pratiquement plus de ménages avec deux actifs (cela devient exceptionnel) et pratiquement plus non plus de ménages ayant des revenus du travail. Les revenus sont souvent des revenus de remplacement et également plus précaires parce que la composition des ménages est beaucoup plus fluctuante que ce que l'on observait, il y a 10, 15 ou 20 ans. On a dès lors une plus grande fluctuation des modalités de vie des habitants dans le logement public. Ce fait a tendance à précariser davantage les populations.

On constate que l'on a, par rapport au seuil de pauvreté, au niveau de la Belgique, un taux de précarisation qui touche principalement d'une part les populations âgées de plus de 65 ans et d'autre part, les populations isolées qui ne bénéficient pas de revenus professionnels. C'est ce qui constitue principalement les bénéficiaires des logements publics. Les SLSP ont donc clairement des populations qui sont parmi les plus précarisées et qui, sans doute, le sont moins lorsqu'ils sont dans le logement public que quand ils sont dans le marché privé, du fait même du loyer beaucoup plus raisonnable qu'ils ont à payer et de la qualité globale supérieure à ce que l'on retrouverait dans le marché privé pour des logements de ce type-là.

Voyons maintenant comment la situation financière des logements a évolué et plus précisément quelle est l'évolution, ces dernières années, des disponibilités financières des trésoreries de l'ensemble des sociétés de logement.

On constate qu'**au cours des dernières années**, on assiste à une **très forte dégradation de la situation financière des sociétés** puisque l'on est arrivé à des situations globalement négatives. Ce qui était tout à fait historique. **Depuis 2005, on peut considérer globalement que cela s'est stabilisé et un petit peu redressé.** On a ici en 2008 une situation un peu meilleure au niveau des équilibres financiers, notamment parce qu'un certain nombre d'opérations spéciales ont été accordées à un certain nombre de sociétés par rapport à des positionnements spécifiques. On peut dès lors constater qu'au moins, il n'y a plus de dégradation sectorielle majeure. C'est déjà positif.

Il y a eu une stabilisation et une légère amélioration liée à un certain nombre d'opérations, notamment de financements exceptionnels. Cela prouve aussi à quel point l'équilibre est précaire. Quand on voit où l'on se trouve au niveau global, on est vraiment dans un équilibre extrêmement précaire. Cela veut dire que l'on peut très vite basculer à nouveau dans une situation déficitaire avec les conséquences importantes que cela a sur l'ensemble du secteur. Cela veut dire aussi que les réserves consolidées globales que l'on avait notamment au début des années 2000 et vers 2002, n'existent plus. Aujourd'hui, on ne peut plus dire que l'on va faire jouer la solidarité financière globale du secteur pour avoir un effet de levier. Pour le moment, on n'en a absolument pas la possibilité. On ne peut dès lors pas utiliser ce réservoir potentiel pour avoir un effet de levier. La dégradation a en effet été telle que l'on a stabilisé et on est revenu à un équilibre mais qui reste tout à fait précaire. C'est également un point contextuel qui est très important.

### *Quelques pistes de réflexion*

Par rapport à ces différents éléments contextuels, quelques pistes de réflexion semblent tout à fait indispensables. Pour les opérations nouvelles, les investissements nouveaux, le financement de l'augmentation de l'offre, il paraît impératif de **revoir les conditions de**

**financements** et sans doute **les modalités de ces financements**, parce que le différentiel est devenu tel qu'il faut absolument trouver d'autres formes de financements, voire même essayer peut-être de jouer davantage sur différentes modalités de manière concurrente.

On peut également chercher comment augmenter l'offre dans des conditions acceptables, non seulement sur le plan budgétaire, mais aussi au niveau de l'équilibre des opérateurs.

Une autre piste envisageable serait d'aller vers des **prises en gestion plus massives dans le cas de logements conventionnés**, l'avantage de cette formule étant que le secteur public ne doit, dans ce cas, pas financer l'opération. Au niveau de la dette, cela présente un avantage tout à fait indéniable, en ce compris sur la base de financements, type taux d'intérêts et autres. Encore faut-il voir comment on peut matérialiser ce conventionnement, parce qu'en termes de volume, ce n'est pas si évident que cela. Prenons par exemple les AIS, dont on peut considérer que c'est une forme de conventionnement. Aujourd'hui, leur offre se monte à 3.000 logements pour l'ensemble de la Wallonie, ce qui reste une part extrêmement marginale. Donc, si l'on veut répondre aux besoins globaux tels qu'on les a identifiés, on doit viser des chiffres entre 10.000 et 20.000 logements. On peut aussi se dire que sur le marché privé, pour un certain nombre de propriétaires, l'attractivité va peut-être se renforcer. Ainsi, la crise financière pourrait avoir pour effet d'inciter un certain nombre de propriétaires à sécuriser davantage leurs revenus.

Une autre réflexion concerne les ventes de logements: faut-il les poursuivre ou les accélérer? Dans tous les cas, comment faire pour que l'on puisse aller au moins vers un équilibre, c'est-à-dire **un logement vendu égal un logement neuf**, dans tous les cas un logement de plus, disponible pour éviter d'avoir une trop forte baisse de cette offre de logements publics? Si on baisse trop, on ne va évidemment pas remplir nos objectifs.

Dernier point, au niveau de **la rémunération des opérateurs**, il semble que l'on ne puisse plus continuer à prévoir des modes de financements qui soient exclusivement le financement des logements.

Si l'on observe ce que font aujourd'hui les SLSP, on constate qu'elles ont ce qu'on pourrait appeler une série de "**lignes de services**". Elles proposent une série de services et ont des métiers différents. Il y a un métier de base qui est un métier à caractère strictement de gestion immobilière, mais il y a aussi toute une autre série de métiers que l'on trouve derrière. On pourrait se demander si la réflexion future du financement des opérateurs ne devrait pas s'orienter davantage vers ceci: distinguer ces différents métiers et voir ce qu'ils incluent en termes de structure de coût?

On pourrait imaginer qu'il y ait des financements qui s'opèrent aussi par le biais de **partenariat entre opérateurs sociaux**, parce qu'il y a toute une partie des métiers qui sont vraiment des métiers à finalité sociale, mais aussi avec une série d'autres opérateurs, notamment au niveau du tissu local.

On peut imaginer aller vers davantage de synergie dans le financement de ces différents opérateurs sociaux, mais aussi peut-être vers des **financements de type partenariat au niveau des opérations de type immobilières**, et donc notamment en revoyant les conditions de financement mais peut-être également les conditions de prise en conventionnement d'un certain nombre de logements.

Aujourd'hui, la situation budgétaire globale de la Région et les perspectives sont telles qu'il est indispensable d'essayer de réfléchir autrement et de diversifier au maximum les différentes sources de financement, en ce compris en permettant aux sociétés de devenir des acteurs quasi-privés quand on voit le type de service qui est proposé notamment par un certain nombre de régies, etc.

On pourrait imaginer qu'elles puissent proposer leurs services sur des marchés mais aussi dans ce qu'elles font au niveau de l'accompagnement d'un certain nombre de locataires puisqu'en termes d'accompagnement, il y a un différentiel évident entre l'accompagnement proposé par une société de logement aux locataires de ce que serait la situation de ces mêmes locataires dans un logement purement privé où là, quelque part on imagine même pas que le propriétaire intervienne dans des formes d'accompagnement.

Tout cet accompagnement spécifique, en ce compris le suivi qui est fait du contentieux, a aussi une valeur. On peut réfléchir à ce que l'on pourrait faire simplement en distinguant ce que fait un propriétaire immobilier privé classique par rapport à ce que font les SLSP.

Tous ces points sont des pistes et il n'y a pas de solution unique. Dans le contexte d'aujourd'hui, le but de cette présentation était de proposer un certain nombre de réflexions prospectives par rapport à l'état financier du secteur du logement public.

KVO/idg/18.05.09

### Annexe 1: Budget de la Région wallonne

	BUDGET 2008 INITIAL APPROUVE				BUDGET 2009 INITIAL APPROUVE			
	CND	CD	TOTAL	en % total dépenses RW	CND	CD	TOTAL	en % total dépenses RW
<b>Secteur privé</b>	<b>82.407,00 €</b>	<b>63.822,00 €</b>	<b>146.229,00 €</b>	<b>1,99%</b>	<b>81.824,00 €</b>	<b>74.086,00 €</b>	<b>155.910,00 €</b>	<b>2,12%</b>
Dépenses courantes	48.961,00 €	- €	48.961,00 €	0,67%	49.321,00 €		49.321,00 €	0,64%
DONT								
prêt jeune	28.316,00 €		28.316,00 €	0,39%	26.243,00 €		26.243,00 €	0,34%
APR	4.178,00 €		4.178,00 €	0,06%	4.178,00 €		4.178,00 €	0,05%
ADL	7.657,00 €		7.657,00 €	0,10%	7.590,00 €		7.590,00 €	0,10%
Frais fonctionnement								
Ass.finalité soc.	7.140,00 €		7.140,00 €	0,10%	7.140,00 €		7.140,00 €	0,09%
AD pour loc.PEI	1.000,00 €		1.000,00 €	0,01%	500,00 €		500,00 €	0,01%
<b>Dépenses en capital</b>	<b>33.446,00 €</b>	<b>63.822,00 €</b>	<b>97.268,00 €</b>	<b>1,33%</b>	<b>32.503,00 €</b>	<b>74.086,00 €</b>	<b>106.589,00 €</b>	<b>1,37%</b>
DONT								
primes réha	33.252,00 €		33.252,00 €	0,45%	32.309,00 €		32.309,00 €	0,42%
DC FLW		25.000,00 €	25.000,00 €	0,34%		25.600,00 €	25.600,00 €	0,33%
subventions SWCS		31.000,00 €	31.000,00 €	0,42%		39.909,00 €	39.909,00 €	0,51%
subv.organismes privés pour création log.		4.597,00 €	4.597,00 €	0,06%		4.597,00 €	4.597,00 €	0,06%
<b>Secteur public</b>	<b>62.791,00 €</b>	<b>87.817,00 €</b>	<b>150.608,00 €</b>	<b>2,05%</b>	<b>51.355,00 €</b>	<b>97.140,00 €</b>	<b>148.495,00 €</b>	<b>1,91%</b>
Dépenses courantes	27.393,00 €	781,00 €	28.174,00 €	0,38%	28.975,00 €	781,00 €	29.756,00 €	0,38%
DONT								
aides aux SLSP	10.963,00 €		10.963,00 €	0,15%	9.789,00 €		9.789,00 €	0,13%
subvention fonct.SWL	7.745,00 €		7.745,00 €	0,11%	7.973,00 €		7.973,00 €	0,10%
financement alternatif	4.500,00 €		4.500,00 €	0,06%	7.000,00 €		7.000,00 €	0,09%
subv.compl.PEI	1.750,00 €		1.750,00 €	0,02%	1.750,00 €		1.750,00 €	0,02%

	BUDGET 2008 INITIAL APPROUVE				BUDGET 2009 INITIAL APPROUVE			
	CND	CD	TOTAL	en % total dépenses RW	CND	CD	TOTAL	en % total dépenses RW
<b>Dépenses en capital</b>	<b>35.398,00 €</b>	<b>87.036,00 €</b>	<b>122.434,00 €</b>	<b>1,67%</b>	<b>22.380,00 €</b>	<b>96.359,00 €</b>	<b>118.739,00 €</b>	<b>1,53%</b>
DONT								
dotation addit.pour travaux de réha	29.000,00 €		29.000,00 €	0,40%	22.305,00 €		22.305,00 €	0,29%
prise de participation RW dans SLSP, SWCS...	6.323,00 €		6.323,00 €	0,09%			- €	0,00%
DC SWL => NV logements		47.000,00 €	47.000,00 €	0,64%		45.000,00 €	45.000,00 €	0,58%
DC SWL => rénov. logements		23.000,00 €	23.000,00 €	0,31%		23.000,00 €	23.000,00 €	0,30%
avances remb.pour constr. subv. Aux P.Publ. Création log.soc.		7.031,00 €	7.031,00 €	0,10%		13.354,00 €	13.354,00 €	0,17%
subv. Aux P.Publ. Création log.transit et insertion		2.000,00 €	2.000,00 €	0,03%		4.000,00 €	4.000,00 €	0,05%
		2.000,00 €	2.000,00 €	0,03%		4.000,00 €	4.000,00 €	0,05%
<b>TOTAUX GENERAUX LOGEMENT</b>	<b>145.198,00 €</b>	<b>151.639,00 €</b>	<b>296.837,00 €</b>	<b>4,04%</b>	<b>133.179,00 €</b>	<b>171.226,00 €</b>	<b>304.405,00 €</b>	<b>3,92%</b>
<b>par rapport à T-1</b>					<b>-8,3%</b>	<b>12,9%</b>	<b>2,5%</b>	
<b>TOTAUX GENERAUX REGION WALLONNE</b>	<b>3.402.798,00 €</b>	<b>3.938.004,00 €</b>	<b>7.340.802,00 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.749.965,00 €</b>	<b>4.013.963,00 €</b>	<b>7.763.928,00 €</b>	<b>105,76%</b>

Source: Site INTERNET PARLEMENT WALLON

	dépenses débudgétisées
	dépenses budgétisées
	dépenses partiellement budgétisées et partiellement débudgétisées

CND: crédit non dissocié: crédit destiné à couvrir les dépenses qui ne devraient pas nécessiter un délai d'exécution supérieur à 12 mois.  
CD: crédit dissocié: crédit destiné à couvrir les dépenses qui nécessitent un délai d'exécution supérieur à 12 mois.



---

# **Le Comité Permanent des Sociétés de logement de service public à l'Union des Villes et Communes de Wallonie**

**Mathurin SMOOS, Conseiller Responsable**

**Secrétaire du Comité Permanent des Sociétés de Logement de Service Public**

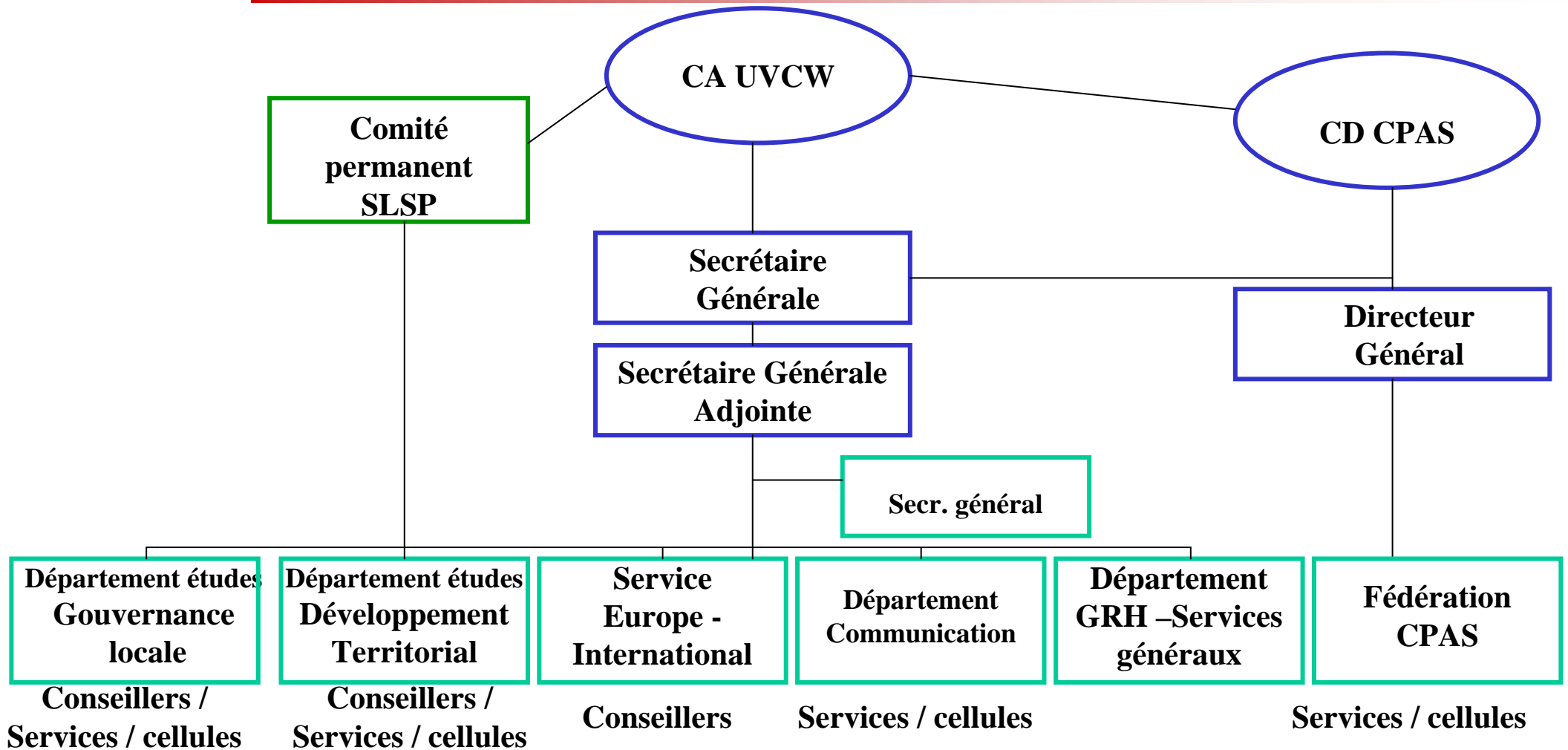
**Union des Villes et Communes de Wallonie**







# Structure de l'U.V.C.W.





# Le Comité permanent

---

Composition du Comité permanent:

- 9 directeurs-gérants.
- 9 administrateurs (politiques).
- Choisissent en leur sein:
  - 1 président (politique).
  - 1 vice-président (directeur-gérant).





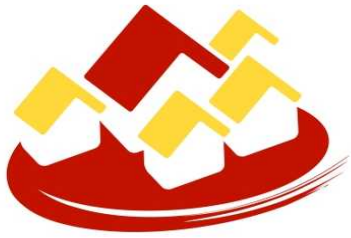
# Le Comité permanent

---

Rôle du Comité permanent:

- préparer les dossiers politiques concernant les SLSP;
- formuler des avis sur les évolutions réglementaires touchant le secteur;
- proposer des actions d'information, de sensibilisation;
- définir les positions au niveau de la commission paritaire 339;
- établir les axes de formation à destination des administrateurs et du personnel des sociétés;
- constituer des groupes de travail sur des thématiques spécifiques;
- ...





# Le Comité permanent

---

Représentation du Comité permanent:

- Le CP est représenté au Conseil d'administration de l'UVCW par:
  - son Président (politique)
  - un directeur-gérant
  - deux membres du Comité permanent, dont un directeur-gérant.





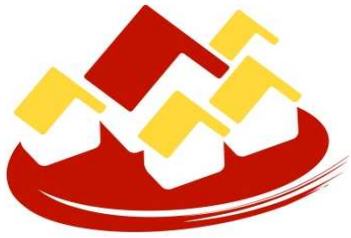
# Le Comité permanent

---

## Composition:

- **PRESIDENT:** Robert MEUREAU (Administrateur Home Waremmien)
- **VICE-PRESIDENT:** Eric VAN ROOZENDAEL (Directeur-Gérant SLSP "Versant-Est")
- **DIRECTEURS-GERANTS**  
CAVRENNE Marie-Luce (Le Foyer Jambois et extensions), DECHENNE Olivier (Centr'Habitat), DEFFET Michel (Foyer de la Région de Fléron), DIERICK Stéphane (BH-P Logement), PIRE André-Marie (Habitations Sud-Luxembourg), PONET Louis (Home Ougrén), SORY Eddy (Logis Tournaisien), XHONNEUX Marc (Nosbau )
- **ADMINISTRATEURS DE SOCIETE**  
BREUWER Alfred (Logivesdre), DEFRAENE Philippe (Haute-Senne Logement), DEMANET Vincent (Notre Maison), DUFRASNE Damien (Logis Dourois), HEINDRICHS Bénédicte (Maison Liégeoise), JANSSENS Anne-Marie (Les Habitations de l'Eau noire), RENAULT José (Ardenne et Lesse), SAUDOYER Annick (SLSP Mouscron)





# Secrétaire du Comité permanent

---

## Missions:

- la rédaction des procès-verbaux des réunions du CP;
- la préparation et l'exécution des résolutions du CP;
- assurer l'interaction avec le CA;
- la coordination des dossiers politiques relatifs aux SLSP;
- la coordination de la consultance pour les SLSP;
- l'organisation des formations pour les SLSP en collaboration avec la Cellule formation;
- coordonner l'information à destination des SLSP.





# Secrétaire du Comité permanent

---

Mathurin Smoos

Secrétaire du Comité Permanent des Sociétés de Logement de Service Public

081 240 629

[mathurin.smoos@uvcw.be](mailto:mathurin.smoos@uvcw.be)

Union des Villes et Communes de Wallonie a.s.b.l.

Rue de l'étoile 14 – 5000 Namur







**MEMBRES DU COMITE PERMANENT DES  
SOCIETES DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC A  
L'UNION DES VILLES ET COMMUNES DE WALLONIE**

**PRESIDENT**

Robert MEUREAU  
(Administrateur Home Waremien)

**VICE-PRESIDENT**

Eric VAN ROOZENDAEL  
(Directeur-Gérant SLSP "Versant-Est")

**DIRECTEURS-GERANTS**

CAVRENNE Marie-Luce	Le Foyer Jambois et extensions
DECHENNE Olivier	Centr'Habitat
DEFFET Michel	Foyer de la Région de Fléron
DIERICK Stéphane	BH-P Logement
PIRE André-Marie	Habitations Sud-Luxembourg
PONET Louis	Home Ougrén
SORY Eddy	Logis Tournaisien
XHONNEUX Marc	Nosbau

**ADMINISTRATEURS DE SOCIETE**

BREUWER Alfred	Logivesdre
DEFRAENE Philippe	Haute-Senne Logement
DEMANET Vincent	Notre Maison
DUFRASNE Damien	Logis Dourois
HEINDRICHS Bénédicte	Maison Liégeoise
JANSSENS Anne-Marie	Les Habitations de l'Eau noire
RENAULT José	Ardenne et Lesse
SAUDOYER Annick	SLSP Mouscron