**Logement public en Wallonie - Quelques chiffres-clés**

**63** sociétés de logement de service public (SLSP) en Wallonie (dont 1 pour la Communauté germanophone)

**350.000** **nouveaux ménages** à abriter d’ici 2050 en Wallonie (secteur privé et public)

Environ **103.000** **logements publics** (dont 98.500 logements sociaux) sont gérés par les SLSP

En dépit des efforts de construction de logements neufs par les SLSP, **ce nombre n’a pas évolué depuis 10 ans,** en raison des opérations de vente, de démolition/déconstruction d’une partie du parc immobilier devenu trop vétuste et source de charges financières.

Sur la période **2018-2022**, en moyenne, **plus de 175 millions € d’investissement** en matière de construction et de rénovation ont été consentis **annuellement** par les SLSP

Environ **221.000 personnes** habitent un logement d’une SLSP

Environ **44.000** **candidatures en attente** d’un logement social (soit 98.000 Wallons)

Cela représente une **augmentation de** **9.000 candidatures** en 9 ans !

Ce nombre est sous-évalué : il est admis que le nombre réel de personnes confrontées à un besoin de logement représente le triple (beaucoup de personnes qui sont dans les conditions d’obtention ne se portent pas candidates).

65,95% des demandeurs ont un revenu précaire

**78 % des locataires bénéficiant d’un revenu de remplacement** (personnes pensionnées, sans emploi, bénéficiaires d’un revenu d’intégration sociale, en maladie-invalidité, …)[[1]](#footnote-1)

Le **loyer moyen pratiqué** par les SLSP est de **310,55€[[2]](#footnote-2)**

Le mécanisme de calcul du loyer, datant de 1999, est totalement obsolète : il tient compte uniquement de la valeur du logement et du niveau de revenu (même pas de la performance énergétique).

**Trois études à mettre en exergue :**

* **UVCW (2015)** démontre que les frais de gestion, d’entretien courant et de rénovation lourde ne peuvent être compensés par les recettes actuellement perçues par les SLSP. Ces recettes sont principalement constituées de subsides régionaux à la construction et des loyers perçus.
  + Le **déficit moyen s’élève à plus de 115 € par mois et par logement**!
  + Pour les **nouveaux logements, le déficit moyen monte à 288 €** par mois et par logement (et même **356 € en 2021) !**
* **V.U.B**. **(2014)**démontre l’impact positif des investissements dans la construction sur l’économie locale. Pour 100 millions € investis dans la construction, il en découle à court terme :
  + 87,64 millions € de valeur ajoutée ;
  + 1.200 équivalents temps-plein ;
  + 19,4 millions € d’investissement supplémentaire ;
  + 18,34 millions € de rentrées publiques[[3]](#footnote-3).
* **Eurofound (2016)** sur le logement inadéquat en Europe (salubrité, surpeuplement de logements, …) et son impact. Cette étude européenne conclut que"s*i 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 des frais de soins de santé plus faibles et de meilleurs résultats sociaux. En d’autres termes, pour* ***trois € investis, deux seraient amortis en un an***"[[4]](#footnote-4).

**Calcul de l’équilibre financier**

**pour les nouvelles constructions de logement social**

Le loyer mensuel moyen d’un logement public est de 272 €[[5]](#footnote-5).

***Ce loyer moyen est insuffisant pour atteindre l'équilibre sur les opérations neuves de création de logement.***

En effet, sur base des nouvelles conditions de financement envisagées, lorsqu’une société de logement décide de construire un nouveau logement social, celle-ci finance sa construction d’une part à l’aide d’un subside octroyé par la SWL, le taux de subsidiation moyen variant entre 65,23 % et 69,19 % selon le nombre de chambres envisagées et d’autre part à l’aide d’un emprunt sur 20 ans octroyé par la SWL.

Comme nous pouvons le voir à travers l’exemple chiffré ci-dessous, le loyer perçu est largement insuffisant pour couvrir les coûts engendrés par la construction de ce logement. Nous ferons ici l’hypothèse qu’il s’agit d’un logement 3 chambres[[6]](#footnote-6) et que le taux annuel obtenu pour l’emprunt est de 1,5 %[[7]](#footnote-7) :

|  |  |
| --- | --- |
| **Recette mensuelle :** | **272 €** |
| *Loyer moyen* | 272 € |
| **Coûts mensuels**[[8]](#footnote-8) **:** | **628,43 €** |
| Annuité financement nouveau logement[[9]](#footnote-9) | 339,77 € |
| Précompte immobilier[[10]](#footnote-10) | 32,53 € |
| Assurance incendie[[11]](#footnote-11) | 2,89 € |
| Cotisation SWL[[12]](#footnote-12) | 4,58 € |
| Frais de gestion par logement (hors cotisation SWL) | 73,93 € |
| Coût net des entretiens par logement | 13,39 € |
| Besoin de financement complémentaire pour l’entretien curatif[[13]](#footnote-13) | 32,21 € |
| Besoin de financement pour l’entretien préventif[[14]](#footnote-14) | 52,81 € |
| Provisionnement coût de la rénovation lourde[[15]](#footnote-15) | 76,33 € |
| **Résultat mensuel** | **-356,43 €** |

On constate ainsi que, chaque année, la société en question perdra 4.277,21 euros suite à la construction de son nouveau logement.

On constate également que ***le loyer moyen ne couvre qu’à peine 43 % des coûts du logement en question !***

Ce rapide calcul sous-estime le déficit structurel engendré par la construction de tout nouveau logement.

UVCW/KVO/18.01.2021

1. Au 1/1/2022 [↑](#footnote-ref-1)
2. Au 1/1/2022 [↑](#footnote-ref-2)
3. Etude de la V.U.B. visant à évaluer la contribution du secteur de la construction sur l’économie locale d’E. Haezendonck, A. Verbeke, M. Dooms et S. De Schepper, et citée dans *Rapport annuel*, ADEB-VBA, 2014, p.8 et s. [↑](#footnote-ref-3)
4. Etude Eurofound, *Le logement inadéquat en Europe : coûts et conséquences, août 2016,* <https://www.eurofound.europa.eu/publications/report/2016/quality-of-life-social-policies/inadequate-housing-in-europe-costs-and-consequences>. [↑](#footnote-ref-4)
5. Rapport d’activités 2019 de la SWL, p. 2. [↑](#footnote-ref-5)
6. Sur base des Indicateurs de gestion 2018 pour la Région wallonne, 43,3 % des logements dont les SLSP sont propriétaires ou qui sont gérés par elles ont 3 chambres. [↑](#footnote-ref-6)
7. Sur base de notre récente enquête sur les emprunts, ce taux moyen nous semble représentatif pour la construction d'un nouveau logement. [↑](#footnote-ref-7)
8. Les données sont issues des indicateurs de gestion 2018 pour la Région wallonne. [↑](#footnote-ref-8)
9. Sur base d’un logement 3 chambres s’élevant à 180.000 euros et ayant bénéficié d’une subvention de 110.000 €, le montant à financer par emprunt est de 70.000 euros. On fait l’hypothèse d’un emprunt sur 20 ans à un taux annuel de 1,5 %. Cela donne une annuité de 4.077,20 € par an, soit 339,77 € par mois. [↑](#footnote-ref-9)
10. Ce chiffre, qui représente un coût moyen mensuel par logement, est sous-évalué dans le cadre d’une nouvelle construction puisque le précompte immobilier relatif à un immeuble neuf est plus élevé que ceux qui concernent des immeubles plus anciens. [↑](#footnote-ref-10)
11. Ce chiffre, qui représente un coût moyen pour l’ensemble des logements, est sous-évalué dans le cadre d’une nouvelle construction. La valeur des nouveaux logements étant plus élevée que la valeur moyenne du patrimoine actuel, le coût de l’assurance de ces nouveaux logements est par conséquent plus élevé. [↑](#footnote-ref-11)
12. Selon le rapport d’activité 2013 de la SWL, la cotisation SWL s’élève à 55 € par an par logement, soit 4,58 € par mois. [↑](#footnote-ref-12)
13. L’entretien curatif (remise en état locatif et réparation des dégradations) est estimé entre 180 et 305 euros par an (Source : l’avis du Comité permanent du 17 décembre 2009 "Rénovation et entretien du parc de logement social et Région wallonne: besoins en financement"). Si on prend cette valeur maximale de 305 €, datant de 2009 et qu’on lui applique l’indice abex de novembre 2020, cela donne un montant de 386,54 €, soit 32,21 € par mois.

    . [↑](#footnote-ref-13)
14. L’entretien préventif de base est estimé à 500 € par an (Source : l’avis du Comité permanent du 17 décembre 2009 "Rénovation et entretien du parc de logement social et Région wallonne: besoins en financement"). Si on prend cette valeur maximale de 500 €, datant de 2009 et qu’on lui applique l’indice abex de novembre 2020, cela donne un montant de 500 €, soit 52,81 € par mois. [↑](#footnote-ref-14)
15. Le coût d’une rénovation lourde (c’est-à-dire une mise à niveau du parc au regard au regard des normes de salubrité telles que définies actuellement et hors travaux liés à la performance énergétique) est estimé en 2009 entre 24.100 et 28.100 euros par logement pour les maisons unifamiliales, soit 26.100 euros en moyenne et entre 20.600 et 21.600 euros par logement pour les appartements sis en immeubles, soit 21.100 euros en moyenne. Tenant compte de la proportion respective (55 % maisons-45 % appartements), cela donne une moyenne de 23.850 €. Si on prend cette valeur de 23.850 €, datant de 2009 et qu’on lui applique l’indice abex de novembre 2020, cela donne un montant de 30.226,44 €. On fait l’hypothèse que ce coût est amorti sur 33 ans (durée d’amortissement de tout investissement relatif à la rénovation), ce qui engendre un coût mensuel de 76,33 €. Tous les logements, qu’ils atteignent ou non actuellement les normes de salubrité doivent mettre de côté chaque mois une somme pour pouvoir réaliser cette rénovation lourde le moment venu. [↑](#footnote-ref-15)