



Les chiffres-clés du logement public wallon

Les SLSP et le logement public wallon

Les 64 sociétés de logement de service public (SLSP) wallonnes gèrent **101.513 des 117.000 logements** publics wallons, soit approximativement 7 % de l'ensemble du parc de logements en Wallonie.

Les sociétés de logement de service public permettent à environ **220.000 personnes**, soit 6% de la population wallonne, de concrétiser leur droit à un logement décent.

Le rôle redistributif du logement public géré par les SLSP

Le logement géré par les SLSP abrite **les ménages wallons aux revenus les plus précaires**: les ménages wallons locataires ont un revenu moyen équivalent à celui de 25 % des ménages les plus pauvres.

Près de 4 locataires sociaux sur 5 sont inactifs et disposent de revenus de remplacement ou d'allocations sociales ((pré-)pensionnés, chômeurs). Les femmes seules ou avec enfants représentent plus de 50 % des ménages dans le logement social (33 % en Wallonie). La vocation sociale est donc au cœur des missions des SLSP.

Pour le surplus, 20 % des locataires sont des personnes actives, dont 6 personnes sur 10 sont des ouvriers.

Les SLSP, moteur de développement économique

Les SLSP réalisent **des investissements conséquents**, en termes de construction, rénovation et entretien, sont consommatrices de services et créent de l'emploi. Les investissements consentis dans le secteur du logement ont un impact durable sur l'emploi et sur l'économie, essentiellement locale.

L'ensemble des marchés de travaux passés avec l'approbation de la Société wallonne du Logement (SWL) s'élève à 230 millions € annuellement, dont 50 % consacrés à la création de logements, 40 % à la rénovation de logements et 10 % à l'équipement (voiries, abords). La moitié de ces travaux est financée par les SLSP elles-mêmes.

Avec le *Programme Exceptionnel d'Investissement* (PEI) et le *Plan d'investissements Verts* (PIVert) soutenus par la Wallonie, plus de 1,5 milliard € aura été consacré à la rénovation du logement public wallon depuis 10 ans, permettant la rénovation totale ou partielle de 40.000 logements.

Les sociétés de logement emploient, en outre, près de 2.000 personnes, et œuvrent, avec les régies de quartiers, à l'insertion professionnelle de jeunes sans qualification.

Des perspectives financières inquiétantes

Les recettes sont en régression, en raison de la politique d'attribution et d'une paupérisation croissante des ménages, et, partant, des candidats-locataires. En effet, les revenus des candidats-locataires sont en général plus de 10 % inférieurs à la moyenne des revenus des locataires en place.

Les charges, notamment au niveau financier et sur le plan de l'entretien, sont en croissance. En effet, l'âge moyen du patrimoine loué est d'environ 38 ans et de nombreux logements ont été construits pendant les années '70 et '80, période d'une maigre qualité constructive et architecturale. Les programmes d'investissement wallons mis en place s'avèrent insuffisants pour toucher l'ensemble du parc.

Le niveau de loyer du logement social, principale ressource financière du secteur, imposé par la Wallonie, ne lui permet pas de générer des revenus suffisants pour faire face à ses obligations de bailleur.

Chaque logement géré par les SLSP génère pour elles un déficit structurel, estimé comme suit, par mois et par logement:

En euros	Logement nouvellement construit	Logement ayant bénéficié du PEI ou du PIVERT	Logement n'ayant bénéficié ni du PEI ni du PIVERT
Loyer mensuel moyen	244,00	244,00	244,00
Recette Mensuelle	244,00	244,00	244,00
Annuité	-279,00	-98,14	-90,09
Précompte immobilier	-29,52	-29,52	-29,52
Assurance incendie	-4,24	-4,24	-4,24
Cotisation SWL	-4,58	-4,58	-4,58
Frais de gestion par logement (hors cotisation SWL)	-76,60	-76,60	-76,60
Besoin de financement pour l'entretien curatif	-27,58	-27,58	-27,58
Besoin de financement pour l'entretien préventif	-45,21	-45,21	-45,21
Provisionnement coût de la rénovation lourde	-65,34	-65,34	-65,34
Coûts mensuels	-532,07	-351,21	-343,16
Résultat mensuel	-288,07	-107,21	-99,16

Il aboutit, à l'échelle du secteur, à la situation suivante:

	Résultat par logement	Nombre de logements	Résultat par catégorie par an
Logement nouvellement construit	€ -288,07	7.000	€ -24.197.880,00
Logement ayant bénéficié du PEI ou du PIVERT	€ -107,21	47.000	€ -60.466.440,00
Logement n'ayant bénéficié ni du PEI ni du PIVERT	€ -99,16	47.513	€ -56.536.668,96
Total		101.513	€ -141.200.988,96

Le déficit structurel des SLSP s'élève actuellement à **plus de 140 millions € par an** (soit plus de 1.390€, par logement social, par an).

Ce déficit structurel¹ est exclusivement pris en charge par les SLSP au travers de **la non-réalisation de missions** :

- absence d'entretien,
- absence de rénovation,
- non mise aux normes ou en conformité,
- inoccupation de logements pour cause d'inhabitabilité,
- faiblesse de l'accompagnement social,
- vente de logements.

Il en découle un appauvrissement du secteur du logement public wallon à long terme, qui rend impossible tout développement adéquat du parc de logement public en Wallonie et toute réponse à la demande (plus de 35.000 candidats attendent un logement social).

¹ Ce déficit ne tient en outre pas compte du besoin en rénovation lourde pour le parc de logement existant, pour lesquels les besoins s'élèvent aujourd'hui encore à près de 5 milliards€.