

# Mémorandum 2024 de la Société wallonne du Logement et des Sociétés de logement de service public

---

2 FEVRIER 2023

---

16 propositions



Union des Villes  
et Communes  
de Wallonie asbl



AWAL  
ASSOCIATION WALLONNE  
DE LOGEMENT PUBLIC



Wallonie  
logement  
SWL

---

# I. FINANCEMENT

1. Tout en garantissant la continuité, voire le **renforcement du soutien social**, il est indispensable de diriger en priorité les financements publics en matière de logement vers :
  - a. La **création en nombre important/suffisant de logements d'utilité publique**,
  - b. La **rénovation profonde des logements d'utilité publique existants qui le nécessitent**.

Ces ressources devraient être allouées idéalement par le biais d'une planification pluriannuelle avec un droit de tirage, afin d'assurer la prévisibilité budgétaire et, par conséquent, la capacité des SLSP à planifier et exécuter des programmes d'investissement.

La mise en œuvre de ce droit de tirage fait l'objet de balises de la part du pouvoir législatif et exécutif, qui sous-tendent les ambitions régionales en matière de rénovation du logement public, tout en assurant l'agilité des acteurs aux besoins et réalités locales dans un cadre univoque, pérenne et soucieux de l'équilibre financier des sociétés.

Le financement des programmes précédemment décidés devra être garanti.

2. **Augmenter de manière significative les subventions pour les projets en zone urbaine ou dans des zones spécifiques (SAR not.)**, dans le but de concentrer le développement de nouveaux logements au cœur des villes et des villages. En effet, la construction et la rénovation de logements en zone urbaine engendrent des coûts plus élevés (démolition, dépollution, etc.) que la création de projets sur des terrains constructibles non bâtis.
3. **Poursuivre la mise en place des Partenariats Public-Privé (PPP)**, tels que ce qui a été initié via le programme 243 (valorisation foncière et acquisition) du Plan de relance de la Wallonie, pour apporter une réponse tangible à la rareté croissante des terrains publics disponibles pour des initiatives locales.

- 
4. **Mettre en œuvre une réforme locative** visant à la fois la révision du calcul du loyer social et la réforme des principes d'attribution des logements d'utilité publique. Les pistes suivantes pourraient contribuer à ces objectifs :
    - a. Intégrer le concept de "**loyer chaud**" dans le calcul du loyer pour réduire les **inégalités entre les locataires**, résultant de la Performance Énergétique des Bâtiments (PEB) de leur logement après rénovation énergétique ;
    - b. **Assurer la prise en charge par la Wallonie du coût social du loyer**. En effet, actuellement, le différentiel entre le loyer réellement perçu auprès du locataire (plafonné à 20 % des revenus) et le loyer qui devrait être payé selon la formule de calcul en vigueur est exclusivement supporté par les SLSP.
  5. Alléger les charges financières ou certaines contraintes pesant sur le logement public : **réduire les droits d'enregistrement pour toutes les mutations immobilières, améliorer les interventions pour la gestion des espaces environnants, appliquer des normes de salubrité identiques à celles applicables au secteur privé, maintenir un taux réduit de TVA sur les travaux de construction et de rénovation de logements d'utilité publique. Prévoir une compensation régionale du précompte immobilier** payé par les SLSP pour ne pas grever leurs finances, tout en préservant les recettes locales du précompte immobilier.

---

## II. TUTELLE/ASSISTANCE

6. **Garantir une assistance technique, juridique, sociale et financière efficiente de la part de la Wallonie, en particulier de la SWL.** Cela implique la mise en place d'une assistance différenciée de la SWL en faveur des SLSP selon des critères à définir et à évaluer périodiquement (au moyen de la création d'une série d'indicateurs partagés) établissant un niveau d'autonomie pour chaque SLSP, en fonction de leur aptitude démontrée à la gestion des différents aspects qui leur incombent.
7. Continuer à **examiner les contraintes légales actuelles qui entravent le recours aux partenariats public-privé**, particulièrement en ce qui concerne la réalisation de projets visant la mixité sociale et la diversité des services, en évaluant les opérations menées et abandonnées au cours des dernières années. Les contraintes lourdes et contre-productives devraient être supprimées ou considérablement révisées afin de promouvoir la mise en œuvre de ces partenariats.
8. À l'instar de l'Union Sociale pour l'Habitat en France, **doter la SWL d'un service entièrement consacré à la recherche et à la préparation de dossiers de financement européens.**

---

### III. SIMPLIFICATION/SYNERGIE

9. **Augmenter la prise en gestion de logements privés** via idéalement des partenariats avec les AIS afin de cibler les logements inoccupés les plus dégradés, les remettre sur le marché locatif et assurer la complémentarité entre les structures. Outre les logements inoccupés, encourager également la possibilité pour les SLSP de gérer en tout ou en partie des logements neufs locatifs créés dans le cadre de projets privés, en tant que facteur de mixité sociale notamment.

De plus, étant donné que les agences immobilières sociales (AIS) ne couvrent pas l'ensemble de la Wallonie, les **SLSP** situés dans les zones non couvertes par une AIS **doivent impérativement bénéficier des mêmes aides régionales que les AIS** pour accroître la prise en gestion de logements. Une réflexion sur la durée des baux pour les logements gérés doit être entreprise. De plus, il serait judicieux de cadrer explicitement les conditions d'exécution de certaines missions entre les opérateurs (notamment la gestion ou l'aide locative).

10. **Examiner les synergies possibles ou les possibilités de rationalisation**, le cas échéant, **des structures locales en matière de logement** (associations de promotion du logement, régie de quartier, SAC (Services d'Action Citoyen), AIS, etc.), afin de mettre fin à la concurrence stérile entre les opérateurs publics en garantissant une coordination efficace des acteurs et une équivalence des ressources qui leur sont attribuées. Des ressources financières devraient être allouées pour la création de « maisons du logement » ou d'autres initiatives locales de guichet unique en matière de logement. Cela permettrait notamment d'orienter au mieux les citoyens quant à leurs besoins en matière de logement, améliorant ainsi le service offert aux citoyens.
11. **Poursuivre la numérisation et la dématérialisation des actes administratifs** afin de faciliter les démarches à effectuer par les utilisateurs, dans le cadre de leurs interactions avec les SLSP et/ou la SWL. Par exemple, allouer les moyens nécessaires pour poursuivre et renforcer le développement de la plateforme numérique du logement public.

---

## IV. TYPOLOGIE DE L'HABITAT/LOGEMENT DE DEMAIN

12. Réfléchir aux différents leviers existants et mis en place en Wallonie pour **améliorer la qualité de vie et les services dans les quartiers** (infrastructures sportives, aménagement des abords, espaces associatifs).
13. Engager une réflexion approfondie sur la **typologie des habitations**, les modes d'habitation et les aspirations des résidents. Un rôle renforcé des SLSP devrait être envisagé dans ce contexte, afin de leur permettre de répondre aux attentes d'une partie de la population (Community Land Trust, logements collectifs, habitats légers, plan Habitat Permanent).
14. **Encourager la création de logements d'utilité publique par le biais d'initiatives privées** telles que la prise en gestion ou d'autres formes de partenariats public-privé. Faciliter et prévoir la création de logements d'utilité publique par le biais de contributions urbanistiques dans le Code de développement territorial, et en adoptant des directives claires, équitables et proportionnées pour guider leur détermination.
15. Tout en tirant les enseignements des expériences précédentes en matière de partenariats public-privé (PPP), **assurer un accompagnement efficace des SLSP** et des autorités locales dans la réflexion, la conception et la mise en œuvre de leurs **partenariats avec des acteurs privés**. Cet accompagnement doit englober des aspects techniques, juridiques et financiers.

---

## V. COMMUNICATION

16. **Travailler davantage à améliorer l'image du secteur** auprès du grand public grâce à une communication efficace de la part des instances régionales, mettant en avant le rôle, les missions et les réalisations tant des SLSP que de la SWL. **Mettre l'accent sur la qualité du logement réalisé dans le secteur du logement public, ainsi que sur les opérations réussies ou innovantes.**