

« Il faudrait créer 100.000 nouveaux logements sociaux »



Le secteur est au bord de la crise de nerfs. La Région ne semble pas prendre la mesure des enjeux. Les sociétés publiques réclament que le dossier figure en tête des priorités.

ERIC DEFFET

Le monde du logement public, et donc essentiellement du logement social, est au bord de la crise de nerfs. Les mandataires et les directeurs-gérants à la tête des 64 sociétés locales actives en Wallonie ont plus que jamais l'impression de prêcher dans le désert alors que s'annonce un rendez-vous électoral crucial. Ils mettent la pression sur les candidats, toutes tendances confondues : « Le logement doit être la priorité absolue de la future majorité pour les années à venir. »

De gouvernement en gouvernement, les réponses régionales aux besoins du secteur ne sont pas à la hauteur des enjeux. Les sociétés locales sont coincées entre des recettes locatives plafonnées et donc trop faibles mais aussi des financements publics insuffisants. « Les subsides à l'investissement ont fait l'objet de plusieurs reports successifs et leur avenir reste incertain », résume Bénédicte Poll, bourgmestre MR de Senefelt et présidente du Comité permanent des sociétés de logement de service public au sein de l'Union des villes et communes.

« La Wallonie ne dispose pas d'une vraie politique du logement. Il faut mettre tout le monde autour de la table et établir un plan qui transcende les contingences politiques », explique Olivier Dechenne, directeur-gérant de Centr'Habitat (5.500 logements). « Dans notre secteur, il est impossible de travailler avec un horizon qui se borne aux cinq ans d'une législature », renchérit Michel Deffet qui occupe les mêmes fonctions au Foyer de la région de Fléron (2.900 logements).

40.000 demandés

La Wallonie compte sur son sol 104.000 logements publics, dont plus de 99.000 logements sociaux. Les demandes pour un appartement ou une maison sont en forte hausse : 40.000 candidatures en attente, soit

une augmentation de 8.000 dossiers en sept ans. « En réalité, il faudrait construire 100.000 nouveaux logements sociaux pour faire face à la demande, mais ce n'est évidemment pas finançable dans la situation actuelle », avance Michel Deffet.

Selon ce spécialiste, en effet, « aux 40.000 ménages en attente d'un logement social, il faut ajouter tous ceux qui ne sont pas au courant qu'ils y ont droit, sans compter des phénomènes comme la paupérisation croissante de la société, l'explosion des cellules familiales ou le vieillissement de la population. » Les démographes prédisent aussi une augmentation substantielle de la population wallonne à l'horizon 2050 : plus 350.000 ménages à loger.

Sur le terrain, les sociétés veillent à sauver l'essentiel. Entre 2007 et 2017, elles ont consenti chaque année plus de 230 millions d'investissement pour la construction ou la rénovation d'immeubles. « Nous nous battons pour offrir des logements corrects, mais nous ne pouvons pas rentabiliser nos investissements avec les loyers que nous percevons », explique Thierry Bauffe, directeur-gérant de Lysco (850 logements) à Comines. « Chez nous, nous sommes confrontés à un gros déficit structurel », témoigne Omer Laloux, son collègue de la Dinantaise (700 logements).

Chaque ministre prend son lot de décisions : « La réforme des loyers a été clairement un pas dans la bonne direction pour apporter de l'oxygène aux sociétés », souligne Bénédicte Poll.

L'an dernier, la ministre Valérie De Bue (MR) a aussi pris un train de mesures, dont un budget de 30 millions d'euros, pour lutter contre le phénomène des logements inoccupés. On en dénombre plus de 5.000 en Wallonie : 3.659 biens en vacance locative ou 1.559 autres en trop mauvais état pour être habités. La semaine dernière encore, le gouvernement a voté en première lecture l'idée d'étendre au logement public le mécanisme de « location avec option d'achat ». La vente d'appartements et de maisons est une des solutions qui permettent aux sociétés publiques de renflouer leurs caisses.

Mais pour les professionnels du secteur, toutes ces décisions relèvent tout au plus de la goutte d'eau dans un océan d'incertitudes. Elles ne sont pas à la me-

sure des défis qui se posent à la Wallonie : « La Région a besoin d'un plan stratégique transversal qui place le logement au premier niveau de priorité », balise Michèle Boverie, la secrétaire générale de l'Union des villes et communes.

Briser le carcan

Pour Michel Deffet, le pouvoir régional méconnaît complètement les enjeux de ce dossier : « Un logement public fort profite à tout le monde parce qu'il assure une régulation de l'ensemble du secteur du logement. Il a aussi un impact très important sur le secteur de la construction. Notre valeur économique et notre capacité à fournir de l'emploi sont complètement passés sous silence. »

Le Louviérois Olivier Dechenne se montre très prosaïque : « Notre principal défi aujourd'hui est d'essayer de boucher le trou entre le loyer moyen versé par nos locataires et le loyer économique réel des biens mis en location. Il est actuellement de 200 euros. Mais cet objectif se heurte à la grande précarisation de notre public. »

Tant bien que mal, le logement social wallon tente d'innover. A Dinant, Omer Laloux vante les mérites de la Dinantaise dans l'opération de rénovation urbaine de Bouvignes. A Comines, Thierry Bauffe évoque avec fierté le caractère passif des logements d'urgence.

Mais le malaise est profond, comme l'illustre Bénédicte Poll : « Laissons les sociétés de logement et les communes bénéficier d'une autonomie accrue, pour leurs finances comme pour leur gestion. Il faut permettre aux acteurs de terrain de déterminer les besoins, de concevoir et de localiser les logements. Il faut aussi lâcher la bride aux comités d'attribution pour épouser étroitement les situations de terrain et gérer l'urgence sociale. »

Le secteur du logement social paie en effet toujours les errements de quelques-uns : « Nos sociétés sont cadencées. Elles sont les structures wallonnes les plus surveillées. Nous voulons respirer pour imaginer des solutions innovantes », conclut Michel Deffet. Une multiplication des collaborations avec le secteur privé ou la facilitation de l'accès à la propriété sont notamment sur la table.

106

Entre 2007 et 2017, le solde net de nouveaux logements créés chaque année en Wallonie n'est que de 106 appartements ou maisons. Soit la différence entre 548 nouveaux logements créés par an, d'une part, et les 223 logements vendus et les 219 autres déconstruits, de l'autre.