

À BRUXELLES ET EN WALLONIE

Sans finances, le logement public en appelle au privé

En Wallonie comme à Bruxelles, le logement public est scruté de toutes parts. Les listes d'attente sont de plus en plus longues. Les projets sont trop lents, pas assez flexibles, et trop chers. La Wallonie prépare une réforme ; Bruxelles assainit d'abord ses finances et pourrait emboîter le pas. Les deux Régions ont trouvé une piste : se rapprocher du privé. **POL LECOINTE**

Selon ses relevés les plus récents, la Société Wallonne du Logement (SWL) gère, sur le territoire wallon, 103.258 logements publics. En ajoutant les logements détenus par des CPAS, des communes, ou encore le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, le parc de logements à vocation sociale avoisine les 120.000 biens dans la Région. La SWL fournit un logement accessible à près de 200.000 personnes. À Bruxelles, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) gère, au 31 décembre 2025, 41.377 logements. En intégrant les biens détenus par des initiatives visant les publics vulnérables (Fonds du Logement, citydev, communes, CPAS, etc.), le parc de logements à finalité sociale à Bruxelles monte à près de 79.650 biens, dénombre perspective.brussels. Les deux Régions comptent donc, ensemble, près de 200.000 logements pour les ménages vulnérables. Cela peut paraître conséquent. Ce n'est pas suffisant, à en croire les listes d'attente pour

obtenir un logement public. En Wallonie, elle a atteint 53.530 ménages au 31 décembre 2025. À Bruxelles, 62.234 ménages sont sur cette liste, un record historique. Ensemble, ces ménages en attente couvrent 58% du parc de logements à finalité sociale existant. Cécile Neven, ministre wallonne du Logement (MR), ne mâche pas ses mots : "Si on laisse aller les choses en l'état, on va droit dans le mur. Cela fait 25 ans qu'il y a des plans d'investissement et le parc stagne à 100.000 logements. Près de la moitié des Sociétés de Logement de Service Public (*les SLSP gèrent le parc de logements publics, sous la tutelle de la SWL, ndlr*) sont dans le rouge." Elle cite aussi le cas de la Sambrienne. Plus grande SLSP de Wallonie, elle gère 9.500 logements. Elle est surtout sous le feu des critiques depuis plus d'un an et la publication d'un reportage de la RTBF. La situation dépeinte est si dramatique qu'elle a obligé le gouvernement wallon à lancer des audits d'urgence et à nommer un manager de crise. Dernier indicateur inquiétant pour la Wallonie : les rénovations sont trop lentes.



La SWL recense 4.268 logements temporairement non louables : 1.140 sont en cours de rénovation, 3.128 sont en attente d'intervention (parce que les procédures sont en cours ou par manque de financement). Tous ces logements ne doivent pas être considérés comme insalubres : une part de cette inoccupation est temporaire et résulte des rénovations engagées, ou encore des délais techniques et administratifs nécessaires entre deux occupations.



"Si on laisse aller les choses en l'état, on va droit dans le mur."

CÉCILE NEVEN, MINISTRE WALLONNE DU LOGEMENT

Plus largement, le taux d'inoccupation du parc de la SWL atteint 6,59%. Mais les disparités sont parfois grandes entre les SLSP. "Sur les 61 que compte la Wallonie, huit dépassent un taux de 10%, dont trois dans le bassin carolo, dont la Sambrienne, regrette Cécile Neven. C'est évidemment problématique." Dans tout cela, le budget régional ne permet pas de marge d'erreur.



BELGAMAGE

Si le modèle de financement reste inchangé, la Wallonie ne pourra jamais espérer réduire sa liste d'attente.

Agence de l'Habitation et pôles locaux

“Nous avons un problème majeur de saupoudrage et de dispersion des structures”, assure Cécile Neven. Quatre grandes entités sont responsables du logement à finalité sociale en Wallonie : la Société Wallonne du Crédit Social ; le Fonds du Logement ; le SPW Territoire, Logement, Énergie (TLE) ; et enfin la Société Wallonne du Logement (SWL). Le plan de la ministre est de les regrouper, via une fusion, au sein d'un seul organisme : l'Agence wallonne de l'Habitation. Elle assurera le pilotage stratégique, le financement, le suivi juridique et le contrôle des SLSP, notamment. De quoi permettre quelques économies par la même occasion. L'agence intégrera aussi un centre d'études en matière de logement, plus conséquent que celui actuellement rattaché à la SWL. “On n'anticipe pas assez, regrette Cécile Neven. Les études

du Bureau fédéral du Plan montrent un vieillissement de la population et un éclatement des ménages (la proportion de familles monoparentales augmente). On ne se sert pas de tout cela.” Le problème est similaire au logement privé : le marché ne compte pas assez de petits logements et manque de flexibilité. “Nous avons beaucoup de logements trois chambres, mais pas assez d'une chambre ou pour des familles nombreuses.”

Ensuite, la ministre MR veut s'attaquer à la gestion supracommunale. La très grande majorité du logement public wallon est gérée par les 61 Sociétés de Logement de Service Public (SLSP). Elles sont propriétaires des logements, gèrent les attributions et maintiennent le parc en bon état. Elles sont toutes sous la tutelle de la SWL, qui partage les subsides régionaux et s'assure que chacune respecte ses missions. Entre ces deux entités, Cécile Neven souhaite créer des pôles locaux du logement. Les acteurs de terrain (SLSP, agences immobilières sociales, CPAS, guichets de l'énergie, etc.) seront incités à se regrouper, voire à

① LE GOUVERNEMENT WALLON espère alléger la pression financière en instaurant, à partir du 1^{er} janvier 2027, un loyer “chaud”, qui évoluera selon le PEB du logement.

fusionner, pour être les relais opérationnels de l'Agence wallonne de l'Habitation. Quatorze pôles sont envisagés, cartographiés selon une étude du cabinet de la ministre qui se base sur les souhaits des demandeurs de logements. “Ce ne sont pas des structures”, prévient la ministre. Certaines communes craignent une perte de proximité avec les citoyens. Elles redoutent aussi que les mauvais élèves ne viennent parasiter les entités plus saines sur le plan financier. “C'est une délimitation géographique, au sein de laquelle les acteurs vont s'organiser pour atteindre des objectifs donnés”, rassure-t-elle. Ces objectifs seront différents selon les critères socioéconomiques du territoire. “Cela permet de dire : ici, il manque des logements d'une chambre, il faut rénover tel type de logements, etc.” Plutôt que des subsides ponctuels, chaque pôle disposera d'un droit de tirage, défini annuellement par le gouvernement wallon, et conditionné à des critères de bonne gestion. L'ambition du gouvernement wallon est de lancer l'Agence de l'Habitation à partir du 1^{er} janvier 2028. La consultation des com- ➔



👉 LA SAMBRIENNE, qui gère près de 9.500 logements, est sous le feu des critiques depuis plus d'un an.

munes au sujet des pôles locaux s'est clôturée fin juin. La ministre espère présenter la cartographie finale à la rentrée, en septembre.

Loyers “chauds” et DBFM

Au-delà des structures, le gouvernement wallon espère aussi alléger la pression financière en instaurant, à partir du 1^{er} janvier 2027, un loyer “chaud”, qui évoluera selon le PEB du logement. “Les SLSP n'ont aucun intérêt à rénover, puisque les loyers sont fixes”, constate la ministre. Le loyer social, plafonné à 20% des revenus du ménage, est en moyenne de 380 euros en Wallonie. “Un locataire avec un PEB A paie le même loyer que pour un PEB G, alors qu'il a moins de charges”, pointe-t-elle. Le loyer augmentera progressivement, pour atteindre 26% des revenus pour un score A. De quoi inciter les SLSP à rénover leur parc et à augmenter un peu cette source de financement. Dernier chantier pour réduire le gouffre financier : renforcer les partenariats public-privé. “Est-ce le rôle de l'État de possé-

der et construire des logements ? Je ne suis pas sûre, pose la ministre. On voit bien que cela ne fonctionne pas comme ça devrait. En revanche, est-ce le rôle de l'État de gérer l'attribution des logements ? Pleinement.” Partant de cette réflexion, elle va lancer un projet pilote basé sur le modèle dit de DBFM (ou DRFM), pour *Design, Build/Renovate, Finance et Maintain*. La Région cède ainsi l'un de ses terrains (sous la forme d'un bail emphytéotique, par exemple) à un développeur immobilier ou un consortium privé pour une période donnée. Ce partenaire privé se charge de concevoir, construire ou rénover, financer et entretenir l'ensemble des logements. De son côté, l'autorité publique reste seule compétente pour fixer le cadre, définir les objectifs et attribuer les logements aux ménages. “L'idée est de valoriser nos terrains et de faire en sorte que le logement construit soit moins cher.” L'avantage majeur réside dans l'obligation d'entretien à long terme imposée au développeur. Le partenaire

privé est rémunéré pour livrer à temps, mais aussi pour garantir la qualité et la disponibilité du bâtiment pendant toute la durée du contrat. “La Région peut récupérer l'immeuble 30 ans plus tard, par exemple, avec un PEB qui aura été maintenu.” La Région partage le financement, tout en limitant le risque de dégradation du bâti.

Encore faut-il que les candidats se présentent à la porte de la Région. Les loyers sociaux plafonnés, même augmentés selon le PEB, restent bien en dessous du marché. Avec des taux d'emprunt élevés, la question de la rentabilité pour l'investisseur est centrale. Le modèle misera principalement sur les loyers “d'équilibre”. Ils sont calculés selon la valeur locative du marché privé, et non selon des revenus stricts. Ils représentent environ 80% du loyer privé. Les logements à loyer strictement social seront donc, dans un premier temps, écartés ou intégrés dans un projet de rénovation. Une part du projet sera également destinée à du logement privé. “Dans les 100.000 personnes qui occupent un logement social en Wallonie, ou dans les 50.000 en attente, il y en a qui sont capables de payer ce loyer d'équilibre, estime Cécile Neven. Ils libéreront des places pour ceux qui ne peuvent pas aller au-dessus du loyer social.” Le projet pilote devra servir d'exemple, afin de multiplier les partenariats de ce genre à l'avenir.

Bruxelles doit vendre des logements

S'il ne s'adresse pas au même public, le logement public bruxellois est dans une situation similaire. La liste d'attente est critique (*voir plus haut*), le parc de logements est vieillissant et manque



“Nous voulons faire de l’acquisitif social modéré.”

KARINE LALIEUX, SECRÉTAIRE D’ÉTAT BRUXELLOISE EN CHARGE DU LOGEMENT

de flexibilité. La capitale a également son scandale local, lié à l’une de ses SISP (l’équivalent bruxellois des SLSP) : Lotfi Mostefa, président du Foyer anderlechtois, deuxième plus grande SISP de la Région, accusé de clientélisme et d’ingérence politique dans l’attribution des logements sociaux. La santé financière de la SLRB (équivalent de la SWL à Bruxelles) est certes en convalescence, mais reste fragile. Le gouvernement Dillies (MR) s’est déjà entendu sur un refinancement de 400 millions d’euros, réparti sur plusieurs années. Ce montant sera en grande partie dédié au remboursement des retards de paiement, laissant peu de restes au financement de nouveaux logements (ou la rénovation de ceux existants). Plus critique encore pour la liste d’attente qui s’allonge, la SLRB est contrainte de vendre des logements. C’est la condition imposée par le gouvernement bruxellois pour s’acquitter d’une dette de 194 millions d’euros. Deux bâtiments, qui devaient normalement être convertis en logements sociaux, ont déjà été identifiés. Par cette vente, la SLRB rembourserait 52 millions d’euros. Pour les 140 millions restants – “on parle de 300 à 350 logements”, explique Alain Verheulpen, directeur général de la SLRB depuis janvier – “nous allons vendre en priorité à des revenus modestes ou moyens”, assure-t-il. Les logements en bon état sont privilégiés. La SLRB veut éviter de mettre des biens à rénover dans les mains de ménages qui auront déjà de grandes difficultés à devenir propriétaires. La secrétaire d’État en charge du

Logement, Karine Lalieux (PS), planche d’ailleurs sur un modèle de vente qui combine tous les outils régionaux. “Nous voulons faire de l’acquisitif social modéré, explique-t-elle. L’idée est de profiter des outils de la SLRB, de city-dev et du Fonds du Logement, qui peut octroyer des prêts réduits, mais aussi prêter 120% de la somme. Ce ne sera pas un modèle au plus offrant.” La SLRB a déjà identifié des biens potentiels qui arrivent en fin de chantier. À plus long terme, le directeur général souhaite lisser les investissements dans le temps. “On peut continuer à construire des logements, mais peut-être à un rythme comprenant moins de pics, comme cela a été le cas ces dernières années. Nous avons atteint un pic de 700 logements cette année. C’est magnifique, mais c’est compliqué à financer sur le long terme.”



BELGIANE

⬇ **LOTFI MOSTEFA**, président du Foyer anderlechtois, est accusé de clientélisme et d’ingérence politique dans l’attribution des logements sociaux.



BELGIANE

En déduisant les logements vendus, la SLRB comptera normalement 800 logements de plus à la fin de la législature. Ensuite, le rythme devrait ralentir.

Bruxelles pourrait aussi s’inspirer de la Wallonie pour investir dans la déconsolidation de son parc, notamment via un partenariat comme le DBFM (*voir plus haut*). “Cela permettrait de financer de nouveaux chantiers, même avant 2029. Outre cette pente descendante du ralentissement des projets, on aurait alors une pente montante, sur laquelle le budget de la Région n’interviendrait pas”, espère Alain Verheulpen.

SoHoNet, ASBL bruxelloise qui regroupe des acteurs du monde associatif, privé et public dans le domaine du logement, a étudié le potentiel d’un montage DBFM à Bruxelles. Appelé *Housing Deal*, il vise à obliger le partenaire privé à confier les logements construits à une agence immobilière sociale (AIS). De son côté, l’autorité publique s’engage à céder son terrain via un bail emphytéotique. “C’est intéressant du point de vue de l’investisseur privé, assure Veronica Pezzutti, coordinatrice de l’ASBL. Notre experte a calculé un taux de rendement interne entre 4 et 5%, selon les projets. Ce n’est pas très élevé, mais nous estimons qu’il y aurait une niche d’investisseurs qui pourraient s’y retrouver. Surtout parce que confier le logement à l’AIS permet une garantie de loyer et une exonération du pré-compte immobilier.” Parmi les membres de SoHoNet, plusieurs acteurs privés ont déjà marqué leur intérêt pour ce genre de montage, assure-t-elle. Pour la Région, le *Housing Deal* permettrait de diviser par deux le financement du logement social, selon les calculs de l’étude. **t**