



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl

Mémorandum 2024 des sociétés de logement de service public

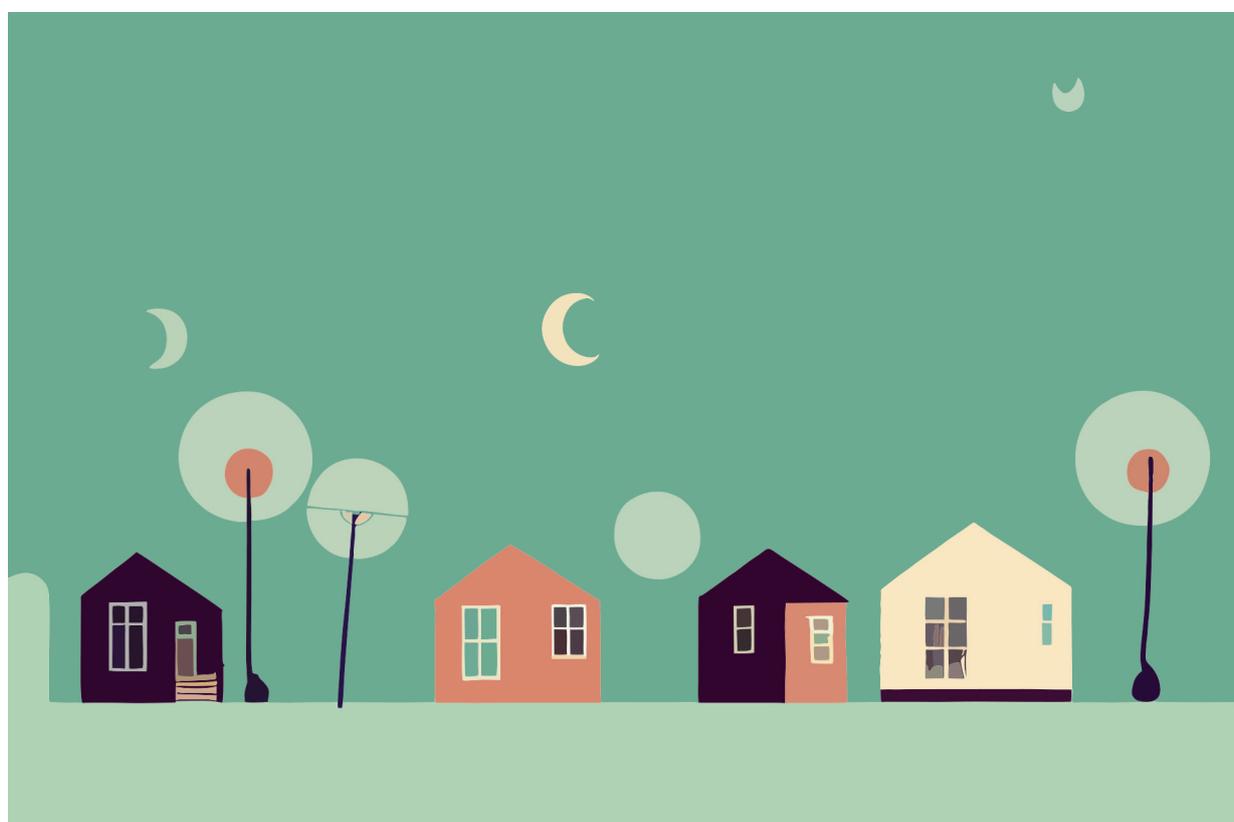
La politique du logement doit être une politique prioritaire pour les prochaines années en Wallonie. L'importance des enjeux requiert d'y consacrer l'ensemble des moyens nécessaires afin de mettre sur pied une politique harmonieuse, pérenne et adaptée aux besoins de l'intérêt général.

Cette politique doit être concertée avec les différents acteurs de référence, en particulier l'Union des Villes et Communes de Wallonie et les sociétés de logement de service public (SLSP) qu'elle représente. Elle doit être fondée sur une vision à long terme, tant dans ses objectifs que dans les moyens à mettre en œuvre.

La politique régionale du logement que nous préconisons doit reposer sur une vision stratégique forte ambitieuse se déclinant en 6 axes : la construction et la rénovation massives des logements publics, la pérennité de l'équilibre financier des sociétés, le meilleur appui des sociétés dans l'accomplissement de leurs missions, le renforcement de leur rôle central, l'amélioration du service aux citoyens et une meilleure synergie avec le secteur privé.

Table des matières

Vision stratégique : une politique forte et ambitieuse.....	4
AXE 1 : Pour l'augmentation de la qualité et du nombre de logements publics.....	5
AXE 2 : Pour un équilibre financier pérenne des sociétés de logement de service public	6
AXE 3 : Pour un meilleur appui des sociétés de logement de service public dans la réalisation de leurs missions	10
AXE 4 : Pour un renforcement du rôle central des sociétés de logement de service public	12
AXE 5 : Pour un logement public au service des citoyens, de leur émancipation et leur épanouissement	14
AXE 6 : Pour une meilleure association du secteur privé dans la politique de logement public	16





Vision stratégique : une politique forte et ambitieuse

Les enjeux du logement sont cruciaux et nécessitent une réponse urgente et concertée. Ils demandent une politique régionale prioritaire, forte et ambitieuse, soutenant les actions locales et élaborées en concertation avec les opérateurs locaux.

Cette politique doit être axée sur la rénovation et la construction massives de logements publics afin d'apporter une réponse adéquate au besoin légitime de logements de qualité à loyer modéré pour les citoyens. Cette politique doit aussi permettre d'assurer une croissance régionale forte axée sur un investissement public massif, le développement de l'emploi local, les créations de richesse directe et indirecte et le développement de filières technologiques liées aux techniques de la construction.

Nous demandons la mise en place d'une politique wallonne ambitieuse et forte et d'y consacrer l'ensemble des moyens nécessaires pour y parvenir. Face à l'ampleur des enjeux et l'urgence des mesures qu'ils requièrent, cette revendication est un prérequis indispensable à toute politique de logement.

Nous demandons l'amplification des moyens régionaux consacrés au logement public en Wallonie. La situation actuelle et future requiert une attention particulière et des réformes importantes en la matière. Ces moyens doivent être financiers, mais également viser l'appui et l'accompagnement des acteurs locaux, en particulier des SLSP et des communes, tout en leur assurant une plus large autonomie.

La mise en place d'un véritable **droit de tirage pour la construction et la rénovation de logements, mais également pour l'achat et l'équipement** des terrains et bâtiments doit être prévue. Ce droit de tirage, couvrant les opérations menées tant par les pouvoirs locaux que les SLSP, doit consacrer une large autonomie quant à la manière d'utiliser ces moyens et viser la mise en place d'une véritable prévisibilité des investissements.

Le développement d'une **vision à long terme en matière de logement public**, tant dans la détermination des objectifs que des moyens pour y parvenir, est primordial. Cette vision doit être concertée avec l'ensemble des autorités locales afin de garantir au mieux son adéquation aux réalités de terrain.



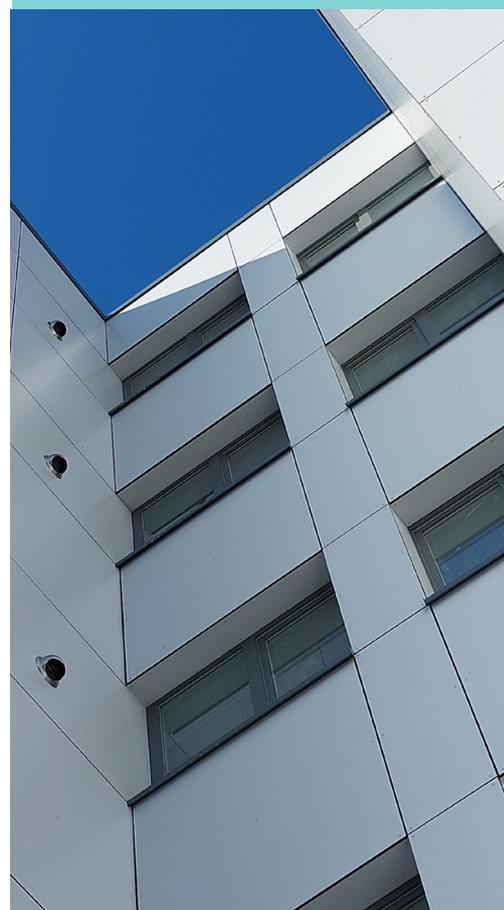
Construction de 6 logements de transit
Rue Pierre Paulus à Charleroi
La Sambrienne
Photographie : Wienerberger
Auteur de projet : Association momentanée
Hubert Jean-Marc SPRL - A+ 11 Architecture

AXE 1: Pour l'augmentation de la qualité et du nombre de logements publics

Le parc de logement public est insuffisant pour faire face à la demande de logement. Le nombre de candidats-locataires en attente d'un logement ne cesse de croître. En outre, le besoin en rénovation du logement public doit rester une préoccupation, malgré le plan d'investissement lancé en 2021, lequel n'a pas visé l'entièreté du parc, laissant la moitié du parc de logement public vieillissant et de mauvaise qualité énergétique. La construction et la rénovation de logements publics doivent rester une priorité et des moyens conséquents doivent continuer à y être investis.

Ceci implique de :

-  Consacrer prioritairement les moyens d'action en matière de logement à la **création massive du logement d'utilité publique**, et ce, afin d'octroyer un logement décent à tous les candidats-locataires. Ces nouveaux logements doivent également absorber une large part de la croissance démographique et répondre, par leur accessibilité et leur typologie, à l'évolution de la composition des ménages et au vieillissement de la population. Ce renforcement du parc de logements publics participera à la régularisation des loyers au bénéfice des citoyens.
-  Consacrer prioritairement les moyens d'action en matière de logement à la rénovation lourde **des logements d'utilité publique existants** en vue de permettre à l'ensemble du parc d'atteindre les normes minimales de salubrité, de sécurité et de confort. L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments doit également être poursuivie pour pallier la précarité énergétique à laquelle de plus en plus de locataires sont confrontés. Cette dernière doit toutefois être mise en œuvre de manière cohérente par rapport à l'ensemble des travaux prioritaires à réaliser au sein des logements et de la complexité d'appréhension de certaines techniques par un public fragilisé.
-  Ces moyens doivent être octroyés par le biais d'une **programmation pluriannuelle avec droit de tirage**. En effet, l'absence de budgets annuels récurrents et le fonctionnement par appel à projets successifs déstructurent les ressources humaines et financières des SLSP, ont un impact systémique sur les prix et ne permettent pas au secteur de se donner des perspectives financières stables et pérennes.



Rénovation d'un immeuble de 24 logements à Fléron
Le Foyer de la Région de Fléron
Photographie : Luc Seresiat
Auteur de projet : Biemar et Biemar



AXE 2: Pour un équilibre financier pérenne des sociétés de logement de service public

Selon le modèle actuel, l'intervention financière publique est mixte dans le cadre de la mise à disposition de logements par les SLSP. Elle repose tout d'abord sur une aide à la personne, au travers du plafonnement du loyer social en fonction des revenus du locataire. Le coût de ce plafond, déterminé par la réglementation régionale, est pris exclusivement en charge par les seules SLSP. Ensuite, une aide à la brique existe au travers de la subside partielle de la construction et de la rénovation de logements par l'autorité régionale. Cette intervention régionale est renforcée par les apports locaux en termes patrimoniaux (cession de bâtiments et de terrains).

D'après une étude réalisée en 2021 par l'Union des Villes et Communes de Wallonie, les frais de gestion, d'entretien courant et de rénovations lourdes ne peuvent être compensés par les recettes actuellement perçues par les SLSP. Pour les nouveaux logements, le déficit moyen s'élève jusqu'à 343 euros par mois et par logement (3 chambres, coût de 180 000 euros). Le modèle actuel n'est donc pas viable sur le long terme. Il conduit à freiner les investissements nécessaires pour la maintenance du parc de logement public, lesquels reposent principalement sur le dégageant sporadique de moyens régionaux (PEI, PIVert, ...). Il emporte également un risque de diminution de l'offre en logements (vente de logements trop onéreux à rénover ou pour équilibrer les finances de la SLSP).

Ceci implique de :

-  **Cofinancer davantage les opérations locales** afin d'assurer un réel équilibre financier des opérations de construction de logements d'utilité publique, en ce compris la prise en charge de l'entretien courant, préventif et le provisionnement pour rénovation lourde après amortissement.
-  **Garantir la prévisibilité des financements** afin de permettre aux sociétés d'assurer la gestion autonome et pérenne de leurs opérations immobilières.
-  **Assurer un réel financement de l'équipement des terrains bâtissables** détenus par les SLSP et les pouvoirs locaux pour y déployer une partie de l'offre de logements d'utilité publique.
-  **Amplifier les subsides pour les opérations en zone urbaine** ou dans des périmètres spécifiques (SAR not.), la Wallonie souhaitant 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 a un coût plus important que la création de projets en zone constructible non bâtie.

Construction de 12 logements à loyer d'équilibre
Rue de l'Armée Française à Couillet
La Sambrienne
Auteur de projet PLAN 7

 Assurer une **réponse tangible à la raréfaction du foncier public disponible** pour mener des opérations locales. Ceci requiert non seulement de dégager des moyens financiers disponibles rapidement pour l'acquisition de terrains et bâtiments, mais aussi de **mobiliser les réserves foncières publiques** existantes.

 **Encourager les SLSP**, pour équilibrer leurs finances, à monter des **opérations économiques en matière immobilière et de nouveaux projets** (promotion immobilière mixte au niveau fonctionnel, au niveau de la typologie de logement, opérations de construction-vente, opérations « hors ancrage », etc.), de nouveaux services (gestion de parking, syndic, etc.) et de la valorisation de son expertise (rôle d'auteur de projets, prise en gestion). Des moyens financiers et législatifs doivent être mis à disposition des SLSP dans ce cadre.

 **Mettre en œuvre une réforme locative** axée à la fois sur la **réforme du calcul du loyer social et la réforme des principes d'attribution** des logements d'utilité publique.

 **Les règles d'attribution** doivent reposer sur des **catégories de revenus** et, au sein de chacune de ces catégories, des **points de priorités équilibrés** accordant une place suffisante à l'ancienneté des candidatures. La réforme doit par ailleurs être accompagnée d'une communication efficace, organisée à l'échelle régionale, afin d'assurer une **mixité sociale** effective en **incitant notamment les candidatures des ménages de catégorie 3**.

Le calcul du loyer social réformé doit :

- **Prévoir une évolution progressive du loyer en ne dépassant pas le plafond maximum de 25 % des revenus du ménage-locataire** pour l'ensemble des contrats moyennant, le cas échéant, une modulation selon la catégorie de revenus. Ce seuil permet de concilier d'une part, une protection adéquate et respectueuse de la situation socio-économique fragile des ménages-locataires et d'autre part une amélioration des capacités de gestion des SLSP, notamment en ce qui concerne l'entretien courant et les rénovations nécessaires des logements. Le loyer social doit en outre être couplé à un coefficient, permettant aux SLSP d'amortir leurs investissements réalisés en matière de performance énergétique.
- **Intégrer des critères énergétiques dans le calcul du loyer**

Dans le respect de la situation sociale du locataire, un loyer différencié devrait pouvoir être demandé pour la location des logements énergétiquement plus performants.

Les effets du vaste plan de rénovation initié par le Gouvernement wallon vont en effet amplifier les inégalités entre les locataires au niveau des montants pris en charge pour leur logement (loyer social + facture énergétique) et une telle réforme devrait permettre de corriger partiellement ces différences.

Cette réforme devrait également permettre aux SLSP de bénéficier, à tout le moins en partie, des économies d'énergie





généérées par la rénovation visant l'amélioration de la performance énergétique de ses bâtiments et de les réinjecter dans le développement de projets de construction et de rénovation de logements publics.

- Être adoptée après en avoir **évalué les conséquences**, en particulier quant à l'absence de perte de recettes pour chacune des SLSP, et avoir assuré l'équilibre financier du secteur tout en respectant la situation socio-économique fragile des locataires. Elle doit être **appliquée à l'ensemble des contrats en cours**, quelle que soit la date de leur conclusion afin d'éviter toute forme d'iniquité entre les locataires, assurer une simplification administrative et permettre un réel levier sur l'équilibre financier des SLSP.
- Régler la question de la prise en charge par la Wallonie du **coût social du loyer**, à savoir le différentiel entre le loyer réellement perçu auprès du locataire et le loyer qui devrait normalement être payé. En effet, le maintien d'un plafonnement des loyers en fonction de la situation sociale et des revenus du locataire a un objectif social largement partagé, mais son coût ne peut être supporté par les SLSP seules et doit être pris en charge par la Wallonie.



Les sociétés se réjouissent de pouvoir diversifier leurs activités à travers les projets de mixité sociale rendus possibles par le nouvel article 94 CWHG mais souhaitent néanmoins un élargissement des possibilités pour les SLSP de disposer d'une **mixité dans la typologie de logements mis à disposition des locataires**, notamment en maintenant les logements moyens et des logements à loyer d'équilibre existants, et en permettant l'accroissement de leur nombre à l'avenir. Rappelons que ces logements, qui disposent souvent de qualités intrinsèques et extrinsèques supérieures à celles généralement constatées pour le logement public, sont financés principalement par la SLSP. De même, la Wallonie doit encourager et faciliter la création de logements sur fonds propres. L'inapplication des règles régionales d'attribution et de location doit être maintenue pour ces logements.



Permettre aux sociétés d'appliquer (uniformément) l'article 19 alinéa 2 de l'AGW locatif, permettant au **Comité d'attribution de conditionner l'attribution d'un logement à la signature d'un plan d'apurement** pour le (candidat) locataire présentant des dettes de loyers vis-à-vis d'une société. Baliser la période probatoire permettrait d'assurer l'application uniforme de la mesure.



Alléger les charges qui pèsent sur le logement public : réduction des droits d'enregistrement pour toutes les mutations immobilières, gestion des abords, normes de salubrité identiques avec celles applicables au secteur privé, maintien du taux réduit de T.V.A. sur les travaux de construction et de rénovation de logements d'utilité publique, possibilités de négocier leur dette du passé, etc.



Prévoir une **compensation régionale du précompte immobilier** payé par les SLSP afin de ne pas le faire peser sur les finances

des SLSP, et ce, sans obérer les recettes financières du précompte immobilier au niveau local.

 Encourager les villes et communes à **passer par les SLSP pour la création de logements publics** (maîtrise d'ouvrage).



Transformation en 9 appartements
d'une aile de la Caserne de Saive
Le Foyer de la Région de Fléron
Auteur de projet : LIGNES SA



AXE 3 : Pour un meilleur appui des sociétés de logement de service public dans la réalisation de leurs missions

Le logement prend toute sa dimension au cœur d'un quartier, d'une ville ou d'un village. Il trouve sa place dans un cadre de vie. L'importance des spécificités locales implique que les villes et communes, autorités locales de premier plan, puissent construire, orienter et mettre en œuvre une politique du logement harmonieuse. Le niveau local est le seul à pouvoir mener une telle politique assurant une réponse efficiente aux contraintes et besoins de la commune, tout en poursuivant la réalisation des objectifs régionaux. La SLSP doit pouvoir, en concertation avec la commune, assurer la mise en œuvre de cette politique locale.

Si des réformes régionales sont indispensables, celles-ci ne doivent pas conduire à entraver les structures locales par des contraintes contre-productives et excessives, freinant ou empêchant de mener à bien leurs missions d'intérêt général. Depuis une décennie, le secteur du logement social a été visé par de nombreux mécanismes de contrôle (audit, commissaire SWL, reporting, etc.) permettant aux SLSP de démontrer leur engagement et capacité à agir de manière responsable, transparente et fiable en faveur de l'intérêt commun.

Si la première autonomie est l'autonomie financière (v. axe 2), nous demandons d'assurer un meilleur équilibre de la tutelle envers les SLSP et les pouvoirs locaux. L'autonomie recherchée doit être financière, organisationnelle, de gestion, et doit pouvoir s'appuyer sur une tutelle responsabilisante.

Ceci implique de :

-  **Renforcer le mécanisme de concertation et de décision au sein du secteur** au travers du comité stratégique, structure de concertation UVCW-SWL, et appuyer davantage son rôle d'impulsion dans l'amélioration des outils de gestion à destination des SLSP. Assurer la représentation des SLSP au sein du CA de la SWL, comme principe de bonne gouvernance pour le secteur.
-  Assurer une **plus grande autonomie de gestion des pouvoirs locaux et des SLSP** quant aux objectifs et aux moyens à mettre en œuvre au niveau local (dont la détermination des besoins, la conception et localisation des logements d'utilité publique etc.). Celle-ci doit leur permettre de mener de manière efficiente une politique du logement ambitieuse permettant une réelle amplification de l'appropriation locale des objectifs régionaux en matière de logement public. Les **mécanismes de tutelle pesant sur les**

SLSP doivent être allégés et assouplis (marché public, etc.), au profit d'une tutelle moderne et responsabilisante. Une tutelle différenciée selon la capacité de gestion de chacune des SLSP doit être mise en place.



Assurer, dans le cadre de la réforme locative, une réelle **simplification des règles d'attribution**. Une **plus large autonomie des comités d'attribution** doit en outre être octroyée afin de pouvoir mieux répondre aux situations de terrain et gérer l'urgence sociale, tout en maintenant un degré suffisant de cadrage de leur action dans une perspective d'équité.



Assurer une **assistance technique, juridique et financière efficiente de la part de la Wallonie**, et en particulier de la SWL. Cette dernière doit renforcer son rôle d'appui aux SLSP en leur mettant à disposition un ensemble de services performants (centrale d'achats, formations, outils de gestion informatiques tels que le cadastre du logement public, etc.). Toute rationalisation du nombre d'acteurs régionaux en matière de logement ne peut avoir lieu au détriment des opérateurs locaux. De plus, il importe de tendre vers davantage de concertation entre les différentes administrations wallonnes intervenant dans la concrétisation de projets immobiliers (fonctionnaire délégué, autorités subsidiaires etc.). Dans le même ordre d'idée, l'accès à la banque-carrefour de la sécurité sociale et au registre national doit être opérationnalisé. Pour des raisons de simplification administrative, nous demandons également la **mise à jour régulière et périodique des circulaires** de la SWL (notamment relatives à la vente, aux charges locatives, etc.).



Rationaliser la gestion des abords, à l'aune de l'usage public qui en est fait. Une clarification et une uniformisation des situations existantes s'avèrent nécessaires.



Assurer des **délais raisonnables** entre l'adoption de réformes et leur entrée en vigueur compte, en fonction de la capacité effective pour les sociétés de s'y adapter. Si des investissements massifs en matière de logement public sont nécessaires, les objectifs régionaux qui y sont liés doivent être définis de manière **progressive et proportionnée** en fonction des moyens locaux et régionaux disponibles (trajectoire soutenable).



Construction de 20 appartements neufs à Beyne-Heusay
Le Foyer de la Région de Fléron
Auteur de projet ARSYMBIOSE
(E. Timmermans et S. Josse)



AXE 4: Pour un renforcement du rôle central des sociétés de logement de service public

Partenaires des communes, les SLSP sont un acteur central de la politique du logement en Wallonie. Elles appuient et concrétisent les politiques locales et régionales en mettant à disposition plus de 100.000 logements à loyer modéré à destination d'une population fragilisée. Son rôle social et bénéfique pour l'intérêt général est indéniable.

Les SLSP disposent en outre d'une expérience incontestable en matière de développement et de réalisation de projets immobiliers ainsi qu'en matière de gestion immobilière. Ce savoir-faire et cette expertise gagneraient à être davantage mis en avant pour œuvrer aux différentes politiques publiques.

Nous demandons la mise en valeur de cette expertise en permettant et facilitant la capacité des SLSP d'exercer un grand nombre de missions immobilières. La valorisation de leur savoir-faire inclut également un renforcement des partenariats avec les autres opérateurs immobiliers publics. Les SLSP doivent pouvoir partager davantage leur expérience et savoir-faire avec leurs partenaires afin de les appuyer dans leur gestion immobilière, dans le développement de leur territoire et dans leur politique foncière.

Ceci implique de :



Amplifier la prise en gestion de logements privés en privilégiant les partenariats avec les AIS afin de pouvoir capter les logements inoccupés les plus délabrés, les remettre sur le marché locatif et assurer la complémentarité entre les structures. Outre les logements inoccupés, la possibilité pour les SLSP de prendre en gestion des logements neufs créés dans le cadre d'une promotion privée doit également être encouragée, en tant que facteur de mixité sociale notamment. De plus, les agences immobilières sociales (AIS) ne couvrent pas la globalité du territoire wallon. Pour accroître cette prise en gestion, sur les territoires non couverts par une AIS, les SLSP doivent impérativement bénéficier des mêmes aides régionales que les AIS. Une réflexion sur la durée du bail pour les logements pris en gestion doit être réalisée.



Normaliser des conditions d'exécution de certaines missions entre opérateurs (notamment la prise en gestion ou l'aide locative).



Mener une réflexion sur les synergies ou sur les possibilités de rationalisation si elles existent des structures locales en matière de logement (associations de promotion du logement,



Ensemble de 13 logements à Jambes
Le Foyer jambois
Auteur de projet : la Pierre d'Angle

régie de quartier, SAC (Services d'Action Citoyen), AIS, etc.) pour mettre fin à la concurrence stérile entre opérateurs publics en s'assurant de la bonne articulation des acteurs et de l'équivalence des moyens qui leur sont dévoués. Des moyens financiers devraient pouvoir être octroyés pour la mise en place de ***maison du logement*** ou de toute autre initiative locale de guichet unique en matière de logement. Elle permettrait notamment d'aiguiller au mieux les citoyens quant à leurs besoins en termes de logement.



Respecter la spécificité, l'expérience et l'expertise de chacune des SLSP. L'ancrage local, la connaissance du terrain et la maîtrise du territoire dont disposent les SLSP rendent inopérantes certaines hypothèses d'économie d'échelle et d'efficacité de fusions entre sociétés. Seul le développement de synergies, de mutualisation de ressources et de fusions décidées localement et basées sur un renforcement de la structuration locale ou supra locale peut s'avérer légitime et efficient.





AXE 5: Pour un logement public au service des citoyens, de leur émancipation et leur épanouissement

Le logement est avant tout un lieu de vie, d'épanouissement et d'émancipation des individus. Les locataires de logements d'utilité publique doivent pouvoir bénéficier de logements de qualité et consommant peu d'énergie. Les logements doivent également pouvoir être accessibles aux personnes de tous âges et de toutes conditions physiques.

La qualité du logement est indissociable de l'environnement dans lequel il se trouve. L'inclusion sociale repose non seulement sur le logement en tant que tel, mais également sur les caractéristiques du quartier où il est localisé (accès aux services, infrastructures, dessertes en transport en commun, proximité avec des zones pourvoyeuses d'emploi, etc.).

Outre l'importance de la construction et de la rénovation massives de logements publics (v. axe 1), la mise en œuvre de la réforme locative ambitieuse (v. axe 2), nous demandons que la politique régionale du logement soit davantage réfléchi de manière transversale compte tenu de ses interactions avec d'autres politiques publiques. Elle doit en outre être pensée en fonction des besoins actuels et futurs des citoyens. Les individus et les ménages sont au cœur des missions des SLSP et les moyens doivent leur être donnés pour répondre efficacement aux besoins des citoyens.

Ceci implique de :

-  Soutenir la **prise en compte des besoins actuels et futurs** des ménages, locataires ou candidat-locataire, dans le cadre de la création et de la rénovation lourde de logements d'utilité publique (logement accessible, nombre de chambres en adéquation avec l'évolution de la composition des ménages, etc.).
-  Reconnaître et renforcer le rôle du **réfèrent social** en amplifiant les moyens financiers permettant un engagement de personnel plus important.
-  Outre les futurs projets de mixité sociale, renforcer davantage la **mixité sociale et fonctionnelle** dans les quartiers en permettant davantage aux SLSP de mener des opérations variées (construction-vente, logements moyens, etc.).
-  Mener une **réflexion sur les différents leviers existants** et mis en œuvre en Wallonie quant à l'amélioration des quartiers (infrastructures sportives, aménagement des abords, locaux à destination du monde associatif ...).

-  Assurer et consolider l'équilibre entre les droits et les devoirs de chacune des parties au contrat de bail. Être locataire d'un logement public entraîne des droits et des devoirs, garants du bon fonctionnement des relations locataires-bailleurs. Le respect du contrat de bail et de ses modalités doit être placé au rang des priorités pour le locataire social et toutes les instances concernées (organes de médiation, justice de paix, etc.). Le paiement du loyer est le premier devoir des locataires.
-  Assurer le **prélèvement à la source du loyer** pour les locataires-al-locataires sociaux, dans les cas où une situation d'endettement le justifie (dettes de loyer, etc.).
-  Entamer une **réflexion poussée sur la typologie des habitats, les modes d'habiter et les aspirations de ses habitants**. Un rôle accru des SLSP doit pouvoir être consacré dans ce cadre afin de leur permettre de répondre aux attentes d'une partie de la population (Community Land Trust, logements collectifs, plan Habitat Permanent, etc.).
-  Soutenir l'**accès à la propriété des ménages-locataires**, en tant que facteur de stabilité et de responsabilisation. Des moyens financiers régionaux doivent corrélativement être dégagés afin de permettre la création de logements neufs en vue de pallier la réduction du parc immobilier public à la suite de ces opérations de vente et ce, sans perte financière pour les SLSP. En outre, la possibilité, pour les SLSP, de répondre positivement ou non aux sollicitations des locataires doit impérativement être préservée afin de ne pas obérer leurs capacités de gestion.
-  Œuvrer davantage à l'**amélioration de l'image du secteur vis-à-vis du grand public** au travers d'une communication efficace, de la part des instances régionales, sur le rôle, les missions et réalisations des SLSP.





AXE 6: Pour une meilleure association du secteur privé dans la politique de logement public

La création, la rénovation et la gestion des logements d'utilité publique relèvent principalement des missions sociales des autorités et opérateurs publics. Ce sont eux qui investissent en faveur de la mise à disposition de logement décent et à loyer modéré à des ménages dans une situation socio-économique précaire.

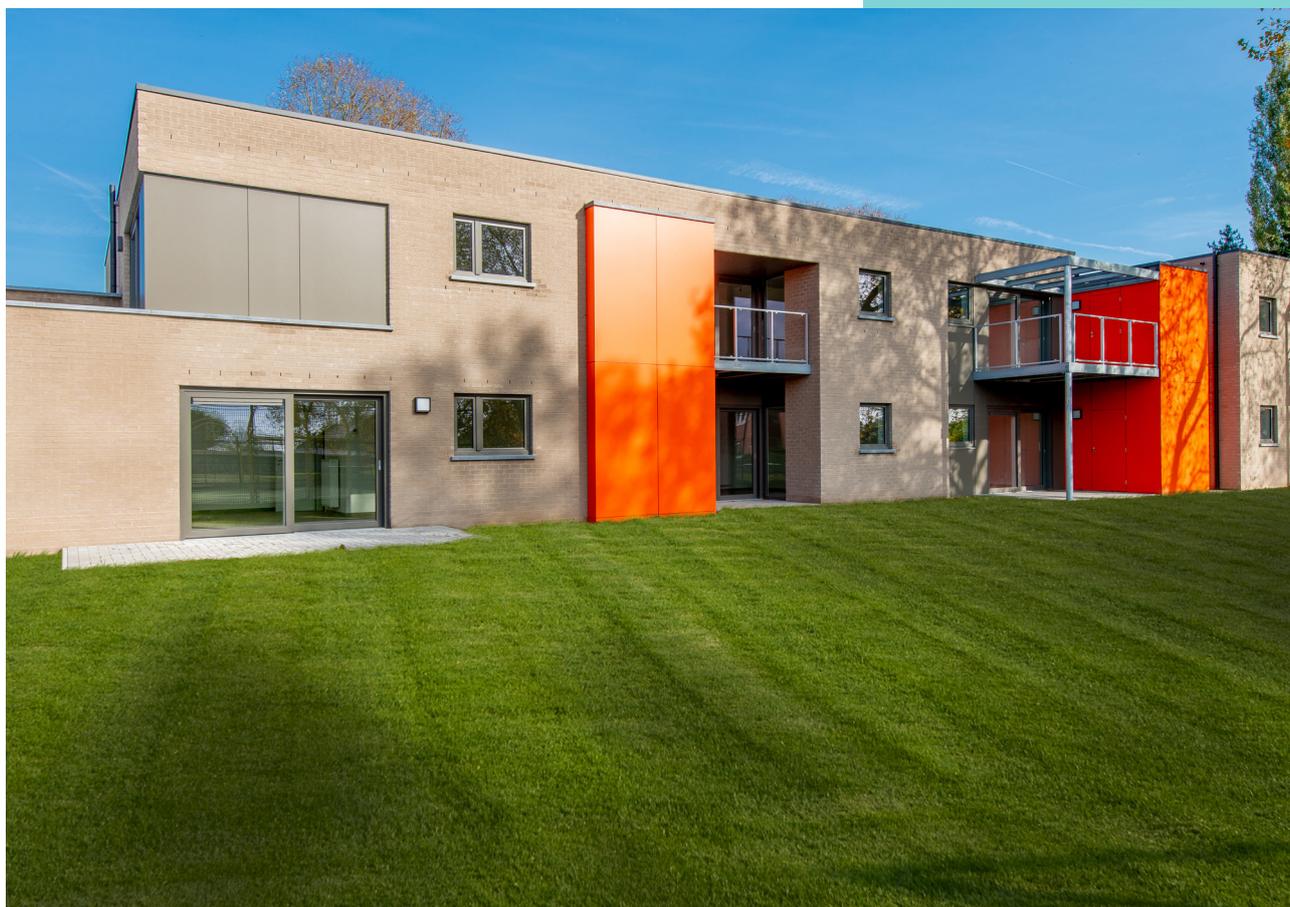
Toutefois, le secteur privé a un rôle indéniable à jouer en matière de logement public. Outre la réalisation des marchés initiés par les opérateurs immobiliers publics, différents partenariats peuvent exister. Ces partenariats, lorsqu'ils sont bien pensés, peuvent avoir un effet de levier indéniable sur le développement et la maintenance du parc de logement public.

Nous demandons que les moyens soient mis à disposition pour faciliter l'association du secteur privé en soutien à la politique du logement. Ces partenariats doivent être positifs pour l'intérêt général et tendre à atteindre des objectifs définis au niveau local et régional.

Ceci implique de :

-  Développer des outils permettant la **mobilisation de l'épargne privée** dans le cadre d'un large programme de construction et de rénovation de logements publics (emprunts obligataires ou emprunts publics) et de développement d'une promotion immobilière mixte dans ses finalités (logements moyens, logements d'utilité publique, logements de standing etc.). Cette mobilisation peut avoir lieu par le biais de SICAFI ou de certificats immobiliers par exemple. Les SLSP doivent en outre pouvoir augmenter leurs fonds propres avec de l'épargne privée afin de bénéficier des taux concurrentiels pratiqués par les organismes bancaires privés.
-  Créer du **logement d'utilité publique au travers de l'initiative privée** telle que la prise en gestion ou toute autre forme de partenariat public-privé. Faciliter et prévoir la **création de logements d'utilité publique au travers de charges d'urbanisme** au sein du Code de développement territorial et par l'adoption des balises claires, équitables et proportionnées permettant de guider leurs déterminations.
-  Assurer un **accompagnement efficient** des SLSP et des pouvoirs locaux dans la réflexion, la conception et la mise en œuvre de leur partenariat avec les acteurs privés. Cet accompagnement doit être technique, juridique, mais aussi financier.

-  Mener une **réflexion sur les contraintes légales existantes** freinant le recours aux partenariats public-privé (règles de tutelle, etc.). Les contraintes lourdes et contre-productives doivent être levées ou largement aménagées afin d'encourager la mise en place de ces partenariats.
-  Mettre en place des **projets-pilotes en matière de partenariats public-privé innovants** en vue d'en dégager les facteurs de risques et de succès ainsi que les pistes d'amélioration nécessaires. Ces expériences-pilotes doivent être menées avec les SLSP et les pouvoirs locaux volontaires. Elles doivent en outre faire l'objet d'un accompagnement adéquat tout au long du processus en vue de répondre aux besoins et attentes des parties. En fonction de leurs résultats, les formules *win-win* qui s'en dégagent doivent être encouragées et, le cas échéant, faire l'objet d'un accompagnement spécifique (technique, juridique et financier).
-  Entamer une réflexion sur les **modalités des partenariats public-privé**, notamment quant à la pondération des charges, afin de favoriser la mise en place de partenariats bénéfiques pour l'opérateur public, et attractifs pour le partenaire privé. Les expériences passées doivent être valorisées afin d'en tirer les enseignements nécessaires (partage de bonnes pratiques, etc.). Ce n'est que si les SLSP disposent de la maîtrise de leurs programmes d'investissement, que les PPP pourraient être envisagés positivement.



Construction neuve de 10 logements à Soumagne
Le Foyer de la Région de Fléron
Auteur de projet : LIGNES