 176 (2004-2005) — N° 1

PARLEMENT WALLON

SESSION 2004-2005

15 JUIN 2005

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

visant à favoriser la création d'une collaboration étroite entre la Société wallonne du logement (S.W.L). et Immocita

déposée par

M. S. Kubla et Consorts

site internet : www.parlement-wallon.be
email : mail@parlement-wallon.be

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

visant à favoriser la création d'une collaboration étroite entre la Société wallonne du logement (S.W.L.) et Immocita

Le Parlement wallon,

Faisant suite à la résolution sur la politique du logement en Wallonie issue des débats tenus en Commission de l'Action sociale, du Logement et de la Santé relative à la problématique du logement social en Wallonie, adoptée le 29 avril 2004 ;

Considérant qu'un des rôles de la Région est de redynamiser les communes ;

Considérant que celles-ci sont de plus en plus impliquées dans la politique du logement, via l'ancrage communal tout d'abord mais aussi via le transfert de la taxe sur les immeubles abandonnés ;

Considérant que, bien que la commune occupe la première ligne en matière de logement, bien souvent, elle ne dispose pas des ressources financières, techniques, juridiques, humaines et logistiques suffisantes pour mener à bien des projets d'envergure ;

Considérant qu'il en va de même pour d'autres acteurs du secteur, telles les sociétés de logement social et les agences immobilières sociales ;

Considérant que la Déclaration de politique régionale prévoit la création de deux mille logements par an alors qu'il reste quarante mille demandes de logement social insatisfaites en Région wallonne, que, même si le Gouvernement tenait sa promesse, toute chose restant égale par ailleurs, il faudrait vingt ans pour loger tous ces ménages en détresse ;

Considérant que, cependant, la conjonction entre, d'une part, l'augmentation du nombre de ménages résultant de la diminution de leur taille moyenne et la constante diminution du parc privé locatif, d'autre part, rend l'augmentation de la demande de logement social inéluctable ;

Considérant que la Région rembourse au Fonds d'amortissement des emprunts du logement social (Fadels) 75 millions d'euros par an jusqu'en 2052, dette résultant des charges du passé ;

Vu l'adoption par le Gouvernement du programme exceptionnel visant la sécurisation et la salubrité du parc social locatif wallon d'un milliard d'euros ;

Considérant que ce programme, aussi ambitieux qu'il soit, ne vise qu'à réhabiliter trente-six mille logements sociaux des quelque cent deux mille que totalise l'ensemble du parc de logement public, qu'il implique également la déconstruction de mille huit cents logements, que sa concrétisation dépassera manifestement la fourchette 2004-2008 initialement prévue puisque seuls 29 % du P.E.I. 2004 ont été approuvés par le Gouvernement wallon et seulement 1 % du P.E.I. 2005 pour les cinq premiers mois de 2005…, que les retards seront inévitables, et qu'on estime que le P.E.I. ne sera pas terminé au mieux avant 2012, que la couverture budgétaire de l'amortissement et des intérêts sur vingt-cinq ans du coût du P.E.I. implique des annuités conséquentes pour la Région ;

Considérant que la situation des S.L.S.P. mises en évidence par un récent audit de leur situation socio-économique a révélé une situation catastrophique du secteur, situation qui se dégrade sans cesse et de manière rapide, que l'on constate que la dégradation des comptes courants des sociétés locatives et de la trésorerie s'accélère d'année en année ;

Considérant qu'à supposer que les autres dispositifs restent constants (c'est-à-dire notamment qu'aucune augmentation de loyer ne soit imputée au locataire), l'intervention régionale en contrepartie des diminutions accordées au calcul du «coût vérité» devrait être de l'ordre de 67,3 millions d'euros, coût du différentiel social ;

Considérant que la S.W.L. n'est pas dans une meilleure situation, ses réserves fondant comme neige au soleil, depuis deux ans, la couverture des frais de fonctionnement de la S.W.L. n'étant plus assurée ;

Considérant que les besoins de financement de la S.W.C.S. vont évoluer de 9 millions d'euros prévus pour l'année 2005, jusqu'à plus de 20 millions en 2009 ;

Considérant que le «prêt-jeunes» va se révéler être un gouffre financier pour le budget régional du logement dans les années à venir – on tourne autour de 21 millions d'euros par an en 2005 pour arriver à plus de 35 millions d'euros par an en fin de législature (2009) ;

Considérant que la Région wallonne doit faire face à un parc de logements particulièrement ancien : 33 % du parc wallon est antérieur à 1919 et a donc dépassé quatre-vingts ans, et la moitié a été construite avant 1950, que l'enquête sur la qualité de l'habitat menée en Région wallonne en 1995 révèle que moins de la

moitié des logements sont parfaitement salubres tandis qu'un quart nécessite un assainissement léger, un quart un assainissement moyen et que la portion restante (environ 5 %) devrait faire l'objet d'un assainissement lourd, et que ce sont les provinces de Hainaut et de Liège qui souffrent le plus des mauvaises conditions de logement avec respectivement 4 2 % (Hainaut) et 35 % (Liège) de logements salubres;

Considérant que la Région wallonne ne possède pas d'opérateur pouvant piloter des projets de rénovation de grande envergure à l'inverse de pays limitrophes;

Considérant que la Société wallonne du logement possède une expertise appréciable en tant qu'opérateur immobilier et dispose via les sociétés de logement de service public d'un réseau d'opérateurs potentiels;

Considérant que la filiale de la S.R.I.W. que constitue Immocita dispose, elle, d'une expertise juridique et financière dans l'élaboration de projets d'envergure en partenariats avec des investisseurs privés;

Considérant qu'une collaboration de ces deux entités en partenariat avec des investisseurs privés en vue de créer une société d'économie mixte par projet offrirait la souplesse nécessaire à la réalisation de projets de rénovation de grande envergure, et que cette solution permettrait de dépasser le cadre parfois trop rigide de la loi sur les marchés publics;

Considérant qu'une telle collaboration ne nécessite aucune modification décrétale;

Considérant que seul un feu vert politique à long terme (quinze ou vingt ans) à donner à ces deux sociétés suffirait;

Considérant qu'une telle expertise serait mise au service des communes dans le cadre de l'ancrage communal;

Considérant que cet outil permettrait de raccourcir les délais jusqu'à trois ou quatre ans selon la complexité des projets pour réaliser des ensembles de trois cents logements ou plus;

Considérant qu'il apparaît raisonnable de penser que la mise en place de ce système permettrait de chambouler substantiellement la situation actuelle sur un terme de douze ans;

Considérant qu'il permettrait une utilisation rationnelle des deniers publics dont une grande proportion est engagée mais non dépensée et reste donc bloquée alors que les besoins sont criants;

Considérant qu'une telle collaboration offrirait des avantages indéniables:

- elle introduirait la mixité sociale souhaitée, en prévoyant des projets équilibrés entre la location via les S.L.S.P. de logement social, moyen, la vente de logements de haut standing, de petits logements de qualité, de petits commerces immédiatement rentables (tels coiffeur, librairie…) attirés par le potentiel de clientèle que représente la présence de trois cents ménages…;
- aux communes: en termes d'image, d'emplois créés, de rentrées financières via les impôts récoltés auprès des nouveaux habitants, commerces, d'outil indispensable pour développer sa politique du logement…;
- pour la Région: par une amélioration globale de la qualité du bâti grâce à la suppression des chancres urbains, des quartiers en état de désertification, en termes d'image également…;
- elle permettrait d'offrir une partie de solution à la problématique des immeubles inoccupés;
- à la S.W.L., qui serait ainsi dynamisée, via la réalisation de projets d'envergure plus rentables économiquement que la création de petites unités.

Recommande au Gouvernement,

- de favoriser le rapprochement de la S.W.L. et d'Immocita;
- de leur donner le feu vert pour réaliser des projets de rénovation d'envergure dans les quartiers désertés ou en voie de désertification, via la création d'une société d'économie mixte par projet de rénovation en partenariat avec des investisseurs privés et avec la D.G.A.T.L.P.;
- de réaliser une liste exhaustive de ces quartiers dans un délai de trois mois;
- de faire la publicité auprès des investisseurs tant belges qu'étrangers de ces nouvelles possibilités d'investissement sur notre territoire.

S. KUBLA
V. CORNET
J.-L. CRUCKE
W. BORSUS
I. LISSENS
B. DEFALQUE