

La question que l'honorable membre soulève au sujet de l'évolution des arriérés locatifs dans le secteur du logement d'utilité publique est particulièrement pertinente.

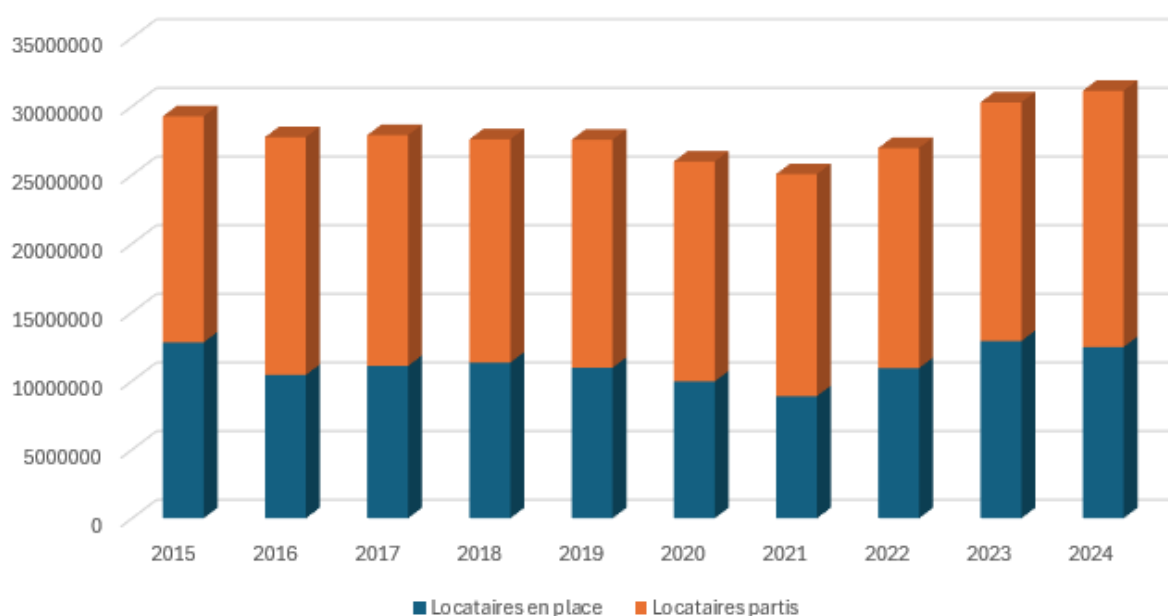
Pour les sociétés de logement de service public, elle trouvera en annexe 1 un tableau reprenant, pour chaque société de logement de service public (SLSP), les montants totaux des arriérés des locataires en place et des locataires partis au 31 décembre 2024¹.

L'irrécouvrabilité est un concept complexe dépendant des orientations comptables et organisationnelles de chaque SLSP. Le passage des créances locatives vers un caractère d'irrécouvrabilité se fait annuellement et depuis la naissance d'une SLSP selon une multitude de critères fixés qui lui sont propres.

Ainsi, afin de bien appréhender les chiffres relatifs aux arriérés locatifs, elle notera que ceux-ci dépendent à la fois des pratiques comptables des SLSP et de leurs propres règles d'évaluation, mais aussi des situations budgétaires propres à chaque locataire et ménage. Ces éléments doivent donc être interprétés avec prudence et replacés dans leur contexte socio-économique.

Comme elle peut le constater ci-dessous, les arriérés des locataires en place et partis sont assez stables depuis une dizaine d'années.

Évolution des arriérés locatifs du secteur SLSP



¹ Les montants relatifs aux arriérés des locataires en place proviennent des comptes 4000, 4005, 4006, 4007, 4008 et 407. Les montants relatifs aux arriérés des locataires partis proviennent des comptes 4004 et 407. Il se peut qu'une analyse fondée sur une autre méthode aboutisse à un résultat légèrement différent.

Aussi, en moyenne, l'arriéré locatif des locataires en place par logement s'élève à 120,94 euros. En le rapportant au loyer moyen social, estimé à 352,25 euros, cela correspond à un arriéré inférieur à un tiers de mois de loyer par ménage.

Ce résultat met en évidence la capacité des SLSP à maintenir un niveau d'endettement maîtrisé au sein de leur parc, grâce à un suivi rigoureux et à des mesures d'accompagnement ciblées auprès des ménages rencontrant des difficultés de paiement.

Effectivement, les dernières années ont été marquées par une succession de crises - sanitaire, énergétique et inflationniste - qui ont accentué la vulnérabilité économique de certains locataires. Dans ce contexte, les SLSP redoublent d'efforts pour détecter précocement les situations à risque et renforcer les mécanismes d'accompagnement et de prévention des impayés.

Pour faire face aux arriérés de loyers et au surendettement des locataires, les SLSP ont intégré la gestion de la lutte contre les impayés au sein de leur mission sociale. Il convient toutefois de relever que le traitement des dossiers d'arriérés de paiement peut varier selon le juge de paix compétent, ce qui peut parfois engendrer des disparités dans les décisions rendues.

Les référents sociaux interviennent, le plus souvent, dans le cadre des mesures en lien avec la gestion amiable des arriérés locatifs. En effet, un retard de paiement de loyers peut occulter un problème d'un autre type, plus fondamental, dont la résolution durable nécessite une approche multidimensionnelle.

Une gestion préventive et proactive, dès le premier retard locatif, doit être généralisée dans l'ensemble des SLSP.

En 2024 :

- 11 % des ménages locataires ont été accompagnés en fonction de leurs besoins au travers de toutes les missions du référent social et des intervenants technico-sociaux, notamment en matière de lutte contre les impayés.

4 571 nouveaux ménages ont été rencontrés dans les six mois suivant leur emménagement. Cette démarche illustre l'approche préventive des SLSP ;

- dans cette même logique de prévention, de plus en plus de candidats-locataires sont également rencontrés par les référents sociaux, avant même leur entrée dans le logement. Ces échanges permettent de faciliter l'accès au logement et de mettre en

place dès le départ un accompagnement adapté aux besoins avec l'adhésion des ménages.

Ces actions de proximité visent à détecter précocement les situations à risque et à prévenir l'accumulation des dettes. Elles s'inscrivent dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 février 2014 relatif au référent social et à ses missions d'accompagnement.

En conclusion, les données disponibles montrent que l'arriéré locatif dans le secteur du logement d'utilité publique reste globalement stable depuis plusieurs années.

Afin de promouvoir une saine gestion au sein du secteur, j'ai par ailleurs confié à la SWL un projet de benchmarking, tenant compte du niveau des arriérés locatifs, mais également d'autres indicateurs tels que notamment l'état du parc des logements ou la proportion de logements inoccupés, afin que ce benchmarking devienne une référence pour l'accès aux financements régionaux, par exemple. Ce travail est en cours.

En ce qui concerne les AIS, les 31 associations ont été sollicitées afin de recueillir le montant des arriérés locatifs et celui des recouvrements dans leur structure pour 2024. Un tableau reprenant l'ensemble des données qui ont pu être récoltées est joint en annexe 2.

Les arriérés locatifs sont constitués de créances échues sur les locataires. Ce stock est corrigé par les irrécouvrables comptabilisés chaque année sur base de l'analyse de leur situation comptable. Cette correction peut parfois avoir lieu l'année suivante, ce qui explique des irrécouvrables positifs sans locataire concerné.

Quant aux irrécouvrables, ils sont composés des dotations aux réductions de valeur sur les locataires ainsi que les reprises sur ces dotations, raison pour laquelle il est possible de rencontrer des chiffres négatifs.

La comptabilité de certaines AIS prévoit que les irrécouvrables soient comptabilisés au cours de l'année du départ du locataire. D'autres comptabilisent les irrécouvrables au cours des années ultérieures. Le montant des arriérés et des créances irrécouvrables atteint 4 697 358 euros en 2024.

L'interprétation de l'augmentation des arriérés locatifs doit également tenir compte de la croissance du parc locatif des AIS, soit une moyenne de 400 logements supplémentaires par an, et donc de l'évolution du montant des arriérés rapporté au chiffre d'affaires sectoriel qui

est passé de 45 456 511 euros en 2022 à 51 254 242 euros en 2023 pour atteindre 55 792 578 euros en 2024.

Le chiffre d'affaires total a donc augmenté de 10 000 000 euros sur 2 ans tandis que la somme des arriérés locatifs et des créances irrécouvrables a augmenté de 1 620 000 euros sur la même période. L'arriéré global du secteur tenant compte des créances irrécouvrables est ainsi passé de 6,77 % du chiffre d'affaires sectoriel en 2022 à 8,24 % en 2024. Notons encore une fois que ces chiffres doivent être interprétés avec la plus grande prudence sachant que le montant placé en créance irrécouvrable chaque année dépend des procédures comptables appliquées par chaque SLSP et chaque AIS.

L'augmentation des impayés s'explique en grande partie par la précarité des locataires des AIS dont la majorité relève de la catégorie 1. Face à cette fragilité financière, il est d'autant plus important que l'AIS assure un accompagnement très étroit afin d'établir au plus vite un plan d'apurement. Au plus le locataire est précaire, au plus la réaction en cas d'arriéré doit intervenir rapidement. Le Fonds, lors de ses contrôles en AIS, confirme que celles-ci assurent ce suivi de proximité en vue de résorber les impayés et d'éviter les situations de basculement où le locataire perdrait son logement.

ANNEXE 1 : SLSP

| code SLSP | SLSP | Arriérés locataires en place au 31/12/2024 | Arriérés Locataires partis au 31/12/2024 | Arriéré locatif total au 31/12/2024 | Logements gérés par la SLSP | Moyenne arriéré locatif par locataire en place |
|-----------|---|--|--|-------------------------------------|-----------------------------|--|
| 2230 | Immobilier Publique du Centre et de l'Est du Brabant wallon | 99.949,55 | 297.734,10 | 397.683,65 | 1.861 | 53,71 |
| 2520 | S. C. des Habitations Sociales du Roman País | 69.675,22 | 114.415,40 | 184.090,62 | 3.090 | 22,55 |
| 2530 | Notre Maison, s.c. | 336.308,21 | 238.575,35 | 574.883,56 | 2.119 | 158,71 |
| 2660 | Le Foyer Wavrien, s.c. | 56.468,27 | 59.231,61 | 115.699,88 | 641 | 88,09 |
| 5010 | Société de Logements du Haut Escaut | 21.338,75 | 46.002,89 | 67.341,64 | 660 | 32,33 |
| 5020 | L'Habitat du Pays Vert, s.c. | 79.278,05 | 306.074,26 | 385.352,31 | 1.504 | 52,71 |
| 5050 | Immobilier Sociale entre Sambre et Haine | 114.553,28 | 228.598,68 | 343.151,96 | 1.912 | 59,91 |
| 5070 | B.H. Logements | 78.205,65 | 715.087,32 | 793.292,97 | 2.049 | 38,17 |
| 5100 | Haute Senne Logement, sc | 190.681,88 | 56.589,61 | 247.271,49 | 1.352 | 141,04 |
| 5130 | La Ruche Chapelloise, s.c. | 121.467,57 | 174.445,92 | 295.913,49 | 1.456 | 83,43 |
| 5160 | Le Logis Châteletain | 172.608,27 | 141.335,48 | 313.943,75 | 2.192 | 78,74 |
| 5165 | Lysco, s.c. | 31.813,40 | 5.942,10 | 37.755,50 | 845 | 37,65 |
| 5200 | Le Logis Dourois, sc | 201.097,41 | 0,00 | 201.097,41 | 707 | 284,44 |
| 5225 | Les Heures Claires, s.c. | 33.706,35 | 90.064,20 | 123.770,55 | 694 | 48,57 |
| 5240 | Sambre et Biesme, s.c. | 234.429,49 | 265.135,46 | 499.564,95 | 1.614 | 145,25 |
| 5260 | Mon Toit Fleurusien, s.c. | 36.009,42 | 0,00 | 36.009,42 | 954 | 37,75 |
| 5270 | Le Foyer Fontainois, s.c. | 152.744,15 | 134.215,05 | 286.959,20 | 1.023 | 149,31 |
| 5390 | Toit et moi, Immobilière soc de la région montoise | 572.554,50 | 3.149.821,14 | 3.722.375,64 | 4.853 | 117,98 |
| 5400 | Centri'Habitat | 2.306.565,80 | 0,00 | 2.306.565,80 | 5.476 | 421,21 |
| 5440 | La Sambrienne, s.c. | 1.212.366,42 | 1.661.132,30 | 2.873.498,72 | 9.477 | 127,93 |
| 5495 | Le Logis Montagnard, s.c. | 7.971,37 | 8.082,10 | 16.053,47 | 228 | 34,96 |
| 5530 | Société de Logements de Mouscron, s.c. | 133.351,44 | 181.346,51 | 314.697,95 | 2.384 | 55,94 |
| 5560 | Immob. Publique Peruwelz-Leuze-Frasnes | 53.571,42 | 329.698,96 | 383.270,38 | 766 | 69,94 |
| 5570 | Les Jardins de Wallonie, s.c. | 99.702,86 | 505.601,16 | 605.304,02 | 1.134 | 87,92 |
| 5590 | Le Logis Quaregnonnais, s.c. | 81.323,18 | 245.998,76 | 327.321,94 | 895 | 90,86 |
| 5640 | Le Logis Saint-Ghislainois, s.c. | 760.915,63 | 551.779,49 | 1.312.695,12 | 1.723 | 441,62 |
| 5657 | Le Foyer de la Haute Sambre s.c. | 242.472,80 | 226.409,62 | 468.882,42 | 1.145 | 211,77 |
| 5660 | Le Logis Tournaisien, s.c. | 67.972,16 | 179.747,25 | 247.719,41 | 2.347 | 28,96 |
| 5670 | A Chacun son Logis, s.c. | 118.449,13 | 108.094,86 | 226.543,99 | 1.001 | 118,33 |
| 6010 | Société de Logements du Plateau, sc | 346.601,47 | 210.837,86 | 557.439,33 | 1.707 | 203,05 |
| 6020 | Le Logis Social, s.c. | 193.931,88 | 805.514,10 | 999.445,98 | 3.147 | 61,62 |
| 6055 | La Maison des Hommes, s.c. | 416.401,98 | 309.966,71 | 726.368,69 | 1.999 | 208,31 |
| 6060 | Le Foyer de la Région de Fléron, s.c. | - | 324.977,66 | 324.977,66 | 2.920 | - |
| 6070 | Société du Logement de Grâce-Hollogne | 329.210,09 | 187.263,80 | 516.473,89 | 2.005 | 164,19 |
| 6090 | Meuse Condroz Logement, s.c. | 129.936,62 | 220.022,40 | 349.959,02 | 1.999 | 65,00 |
| 6100 | L'Habitat Jempeppienne, s.c. | 77.092,08 | 278.491,99 | 355.584,07 | 1.294 | 58,58 |

ANNEXE 2 : AIS

| AIS | AIS 2024 | | | | |
|------------------------|-------------------|-----------|---------------|-----------|------------|
| | Arriérés locatifs | Nbre loc. | Irrécouvrable | Nbre loc. | CA |
| ABEM | 33.314 | 2 | -2.231 | 3 | 1.196.458 |
| Agilis | 524.997 | | 125.000 | | 3.641.030 |
| AIS'Baye | 103.728 | | 22.821 | | 713.568 |
| Basse Meuse | 34.315 | 1 | 5.355 | 1 | 604.570 |
| Brabant wallon | 180.369 | | 51.254 | | 3.132.373 |
| Centre Ardenne | 60.543 | 24 | 34.701 | 2 | 541.959 |
| Charleroi-Logement | 146.720 | 11 | 104.386 | 24 | 2.102.929 |
| Des Rivières | 164.052 | 5 | 8.329 | 8 | 2.335.726 |
| Gembloux-Fosses | 254.297 | 10 | 106.528 | 28 | 3.135.538 |
| Gestion Logement Namur | 47.147 | 45 | 51.122 | 28 | 2.024.371 |
| Haute Ardenne | 81.816 | 12 | 8.289 | 8 | 1.179.762 |
| Liège | 55.645 | | 19.772 | | 2.495.394 |
| Lo.G.D.Phi | 41.124 | 33 | 77.832 | 27 | 1.906.900 |
| Logéo | 65.808 | 3 | 9.917 | 6 | 2.689.944 |
| Logesud | 118.557 | | 0 | | 925.461 |
| Logicentre | 6.732 | 5 | 30.065 | 14 | 2.310.569 |
| Mons-Logement | 9.745 | 10 | 78.229 | 20 | 3.123.987 |
| Mouscron-Logement | 219.939 | 14 | 13.123 | 11 | 2.955.669 |
| Nord Luxembourg | 124.237 | | 29.038 | | 3.124.066 |
| Ourthe-Vesdre-Ambève | 194.934 | | 5.212 | | 1.555.743 |
| Pays de Herve | 45.667 | 16 | 21.499 | 3 | 745.411 |
| Pays de Huy | 69.465 | 97 | 22.599 | 10 | 1.990.184 |
| Portes de Liège | | | | | 1.022.486 |
| Pro Loger | 17.147 | 10 | 14.825 | 6 | 1.574.591 |
| Promo-Logement | 231.044 | 11 | 56.265 | 12 | 2.152.318 |
| Sambre-Logements | 517.689 | | 1.743 | | 1.661.159 |
| Sud-Hainaut | 84.995 | 88 | 31.815 | 102 | 1.124.090 |
| Tournai-Logement | 0 | | 1.783 | | 1.262.787 |
| Un Toit pour Tous | 254.393 | | 43.049 | | 1.977.653 |
| Val de Dendre | 34.764 | 1 | 1.855 | 0 | 412.873 |
| WAPI | 0 | | 0 | | 173.009 |
| | 3.723.183 | 398 | 974.175 | 313 | 55.792.578 |