

De nouvelles pistes de financement pour le logement social wallon

Dans un contexte où le financement de nouveaux logements sociaux est de plus en plus difficile alors que la demande est croissante, il est devenu indispensable pour la Région wallonne de réfléchir à des solutions de financement alternatif. Des montages financiers complexes d'ingénierie à finalité sociale pourraient être un (début) de solution.

La SAW-B et le Réseau Financité (ex Réseau Financement Alternatif) ont été mandatés par Monsieur Nollet, Vice-Président et Ministre du Développement durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche, pour étudier les différentes pistes de financement du logement social en Wallonie.

Constats

La Wallonie compte plus de 100.000 logements sociaux mais plus de 38.000 ménages attendent encore le leur. L'augmentation de la population ainsi que la croissance de la demande liée à la crise financière font que ces besoins en logement vont encore augmenter. A cela s'ajoute pour la Région wallonne l'urgence de rénover un parc vieillissant (le coût de rénovation du parc est estimé à un coût allant de 4,4 à 5,2 milliards d'euros).

Par ailleurs, les charges liées à chaque logement (charges administratives, de remise en état, liées au coût énergétique...), les coûts liés à l'investissement (mise aux normes énergétiques, rénovation, taux d'intérêt, prix du foncier...) sont en hausse tandis que les recettes sont insuffisantes (loyers trop faibles, retard de paiement, ...).

D'autres pistes à envisager

La Région wallonne a déjà mis en place plusieurs solutions pour diminuer les coûts tout en augmentant le nombre de logements mis à disposition des personnes demandeuses mais sans pouvoir résoudre totalement le problème de coût et de disponibilité. D'autres solutions existent en France, en Angleterre et aux Pays-Bas (où 32 % du parc immobilier est attribué à des locataires sociaux contre 17 % en France et 7 % en Belgique) et pourraient être envisagées en Région wallonne.

La hausse du financement peut se faire à travers des récoltes de capitaux qui n'endettent pas directement l'Etat et les organismes assimilés, que ce soit en mobilisant l'épargne belge à travers des mécanismes tels le Livret A en France ou en mobilisant davantage de fonds de pension et de compagnies d'assurance comme source de financement complémentaire.

A plus petite échelle, il existe d'autres outils de financement (obligations, certificats immobiliers, Sicafi, parts de coopérateurs...), des moyens d'acquisition différenciés tels les *Community Land Trusts* qui permet de réduire le coût d'acquisition des logements par les ménages (l'achat du bâti est dissocié de l'achat du sol).

Ces différents outils peuvent être combinés de manière créative dans une sorte d'« ingénierie à finalité sociale » de sorte que des conditions plus avantageuses (de baisse de prix du logement)

puissent favoriser l'accès au logement pour des ménages à revenus moyens, faibles ou précarisés.

La fondation Alodgî, par exemple, a été créée pour permettre le logement des personnes souffrant de maladie mentale (mais qui n'ont plus la nécessité de soins de type hospitalier). Les usagers du logement sont soit propriétaires, soit locataires de logements pris en gestion par une Agence Immobilière Sociale. La structure est financée notamment au moyen de l'émission de certificats immobiliers, de ventes d'appartements, d'emprunts bancaires. Une solution certes complexe, mais réalisable en mettant en œuvre un savoir-faire qui relève d'une « ingénierie à finalité sociale ».

Pour aller plus loin

[Recherche-action sur les incitants au financement permettant la création de logements sociaux](#)

[Solidarité des Alternatives wallonnes et bruxelloises \(SAW-B\)](#)

[Réseau Financité \(Financité\)](#)

Contacts presse :

Laurence Roland :
laurence.roland@rfa.be
02/340 08 65
Jean-François Herz :
jf.herz@saw-b.be
071 236 294