

Proposition de résolution invitant le Gouvernement wallon à lancer un programme exceptionnel de création et d'entretien de logements

1 Introduction

La FGTB et le Conseil Economique et Social de Wallonie (Pôle Logement) ont été sollicités afin de remettre un avis sur une proposition de résolution invitant le Gouvernement wallon à lancer un programme exceptionnel de création et d'entretien de logements¹.

Cette proposition de résolution, déposée par Edmund Stoffels, date de juillet 2015. Elle fait suite aux travaux entamés par le Parlement wallon et pour lesquels la FGTB wallonne avait été auditionnée. Cette proposition de résolution a été présentée dès mars 2016 à la FGTB wallonne et l'avis du Conseil Supérieur du Logement (nom du pôle logement avant la réforme de la fonction consultative) avait été sollicité et remis.

Ce texte est donc loin d'être nouveau et a été débattu dans de nombreuses instances.

Cette note se propose de présenter ce projet de résolution dans les grandes lignes et de se positionner sur ce dernier.

2 Les considérants du projet

Ce projet de résolution étaye, sur près de 80 pages, les différents enjeux, considérations et constats relatifs au logement en Wallonie.

De façon synthétique, nous pourrions résumer ces derniers de cette manière :

- le droit à un logement décent n'est que partiellement rencontré, de nombreuses inégalités continuent à exister entre les ménages. Ces inégalités s'aggravent avec la tendance selon laquelle la population est de plus en plus exposée au risque de pauvreté et au manque d'emplois;
- l'apparition d'une série de risques sociaux nouveaux liés à l'appauvrissement de tranches de la population, à l'instabilité sur le marché de l'emploi et au problème de l'érosion du pouvoir d'achat, a un impact direct sur la capacité du ménage d'accéder au logement;

¹ Doc.253 (2014-2015) N°1 et 2.

- l'évolution démographique probable, que ce soit en termes de croissance démographique, de migration, d'évolution du concept de noyau familial et de vieillissement impose la création de nouveaux logements;
- l'état du parc wallon de logements, en particulier en ce qui concerne les questions de salubrité et de sécurité liées à l'âge dudit parc, n'est pas de bonne qualité;
- le parc de logement existant comporte de nombreuses carences sur le plan de la performance énergétique du bâtiment, que ce soit en termes d'isolation thermique ou de production d'énergie;
- il devient plus que nécessaire de développer, endéans des délais raisonnables, l'offre en logements publics et conventionnés, ainsi que les masses budgétaires que cette politique nécessitera;
- les programmes successifs d'ancrage communal du logement (remplacé depuis par le fonds d'investissement du logement public) contribuent dans une mesure insuffisante et à un rythme trop lent, au développement de l'offre de service public;
- il semble urgent d'adopter des dispositifs qui permettent aux sociétés de logement de service public (SLSP) de fonctionner avec des budgets équilibrés, faute de quoi elles ne pourront investir sans risque de s'endetter davantage;
- l'évolution des prix immobiliers et fonciers implique que le logement sera de plus en plus difficilement accessible voir inaccessible aux déciles inférieurs de revenus. Dès lors, de plus en plus de ménages auront tendance à opter pour un logement qui présente des manques au niveau de la salubrité, de la sécurité et de la performance énergétique des bâtiments;
- il y a urgence de répondre à la double problématique du manque de disponibilités foncières et de la pression immobilière et foncière;
- il y a lieu d'examiner l'ensemble des dispositifs d'aide et d'avantage fiscal liés au logement sous l'angle de vue de leur efficacité;
- il est nécessaire de créer, à travers un programme ambitieux de production et d'entretien de logements locatifs ou acquisitifs, un certain nombre d'emplois dans le secteur de la construction;
- les budgets publics ne suffiront pas pour rencontrer les différents défis du logement. Il y a dès lors lieu de faire appel au capital privé et de mobiliser l'épargne à des fins d'investissements immobiliers;
- le transfert de nouvelles compétences en matière de logement à la Région wallonne, notamment en matière de bail à loyer et de bonus logement, augmente les capacités d'action de la Région wallonne en la matière;
- les effets des Accords de Bâle III sur le comportement des outils de financements provoquent trop souvent des difficultés grandissantes à accéder au crédit hypothécaire.

3 Le projet

Cette résolution se propose de négocier avec les autorités locales, les partenaires sociaux du secteur de la construction et avec le secteur bancaire un programme décennal exceptionnel de création et d'entretien de logements visant 4 thématiques.

3.1 En ce qui concerne la politique du logement :

- la création de 112.000 logements nouveaux, dont 40.000 logements publics, d’ici 2025 et modulés suivant les besoins par bassin de vie;
- la réhabilitation et la mise à niveau sur le plan de la performance énergétique de 800.000 logements existants.

3.2 Sur le plan de l’emploi et de la formation :

- l’organisation de plans de formation destinés à préparer les ressources humaines à mieux rencontrer les objectifs actuels en termes de qualité d’habitat et de performance énergétique des bâtiments;
- la rédaction de cahiers de charges qui empêchent le dumping social et qui respectent les conditions tarifaires négociées entre partenaires sociaux – les contrôles et sanctions à l’encontre de ceux qui, malgré tout, continuent à recourir au dumping social.

3.3 Sur le plan de la réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- la fixation des objectifs en matière de performance énergétique des logements concernant l’isolation thermique, les techniques de chauffage et de production d’eau chaude ainsi que de la consommation d’électricité;
- la fixation des objectifs en ce qui concerne le remplacement, dans le secteur résidentiel, des techniques de chauffage sur base d’énergies fossiles ou fissiles par le recours aux énergies renouvelables.

3.4 Sur le plan du financement :

- le financement dans un cadre public – privé, notamment le financement alternatif des opérations « logement », par le recours notamment aux Sociétés d’investissement à capital variable (SICAV), aux fonds de pension et aux assurances;
- l’efficacité des outils publics (fiscaux et non-fiscaux) d’aide au logement;
- l’efficacité des programmes d’ancrage communal du logement ainsi que les programmes d’entretien et de performance énergétique des bâtiments (PEB) du logement public, notamment en y intégrant le recours aux moyens européens, que ce soit au niveau de la Banque européenne d’investissement (BEI) ou au niveau des programmes des Fonds européen de développement régional (FEDER);
- l’aide au bailleur qui s’engage à créer, à côté du logement classique, du «logement social privé»;
- la mise sur pied d’un outil financier public ayant un accès direct aux prêts de la Banque centrale européenne (BCE) et se focalisant exclusivement sur le logement public ou assimilé public.

4 Avis

Dans sa note IW/17/NB 08, la FGTB wallonne avait précisé les quatre grands défis qui impactent la Wallonie en termes de logements :

1. la croissance démographique;
2. l’accès au logement;
3. l’état des logements (en ce compris l’efficacité énergétique);

4. L'évolution de la pyramide des âges.

En matière de logement, la FGTB wallonne tient à saluer les propositions faites afin de créer plus de 100.000 nouveaux logements ainsi que celles visant à réhabiliter sur le plan énergétique les logements existants. Ces propositions répondent aux défis liés au logement pour les prochaines années.

Concernant le plan de la formation et de l'emploi, la FGTB wallonne tient à rappeler que lors de l'élaboration des cahiers des charges, nous plaidons pour une inscription de clauses sociales, environnementales et éthiques qui tiennent compte de l'intégration des fabricants wallons – secteurs du bois, de la pierre, de l'acier et des fibres.

Concernant le financement de ce plan, la FGTB wallonne tient à insister sur le bon encadrement des PPP. Des collaborations public-privé peuvent s'envisager mais il convient de mieux les encadrer. Il ne faut pas perdre de vue que ce type de partenariats est coûteux pour le partenaire public et/ou le citoyen. De plus, nous sommes convaincus que l'analyse de l'efficacité des outils publics d'aide au logement aboutirait à la révision de bon nombre d'entre eux. Sur cette thématique, au niveau fiscal, la FGTB wallonne se prononce sur les éléments suivants :

Accès à la propriété

- 1) par une forte réduction des droits d'enregistrement sur la maison d'un contribuable/ménage. Contrairement à la mesure envisagée par l'actuel gouvernement wallon, cette mesure serait ciblée sur les bas et moyens revenus et sur le contribuable qui mettrait sa maison en location à un prix inférieur au marché, notamment via une Agence immobilière sociale (AIS);
- 2) par un précompte immobilier calculé sur base de la valeur vénale du bien (ici, pour tous les contribuables).

Sécurité

Par un crédit d'impôt sur l'équipement de sécurité de base (incendie, fuite de gaz).

Confort, salubrité

Par un crédit d'impôt sur les travaux effectués en vue d'assurer la salubrité du logement et/ou en vue d'acquérir un niveau de confort minimum².

Economie d'énergie

Par une réduction des droits de succession ou d'enregistrement des maisons qui subiraient des transformations importantes en matière d'économie d'énergie ou qui seraient reconstruites.

Taxation des loyers

Par la taxation des loyers avec possibilité de déduction des frais encourus

Sur cette thématique du logement, en dehors des aspects fiscaux, la FGTB wallonne réitère sa volonté de voir en Wallonie, une réelle régulation du marché locatif.

La FGTB wallonne demande :

- qu'un cadastre des logements en Région wallonne soit réalisé ;

² On entend par confort minimum, la présence d'installations sanitaires et de chauffage, ainsi que la distribution d'eau et d'électricité; (décret wallon du 19 novembre 1988).

- qu'un cadre législatif contraignant soit mis en place pour obliger les propriétaires de biens immobiliers inoccupés et/ou laissés à l'abandon à les remettre sur le marché locatif.

De nombreuses études démontrent que la présence de logements publics influence à la baisse la hauteur des loyers. Les logements publics auraient donc un rôle de régulateur mais ce n'est pas le seul à envisager. A cet effet, la FGTB wallonne préconise :

- la mise en place d'une grille d'encadrement des loyers privés ;
- le renforcement des moyens d'action des agences immobilières sociales ;

Enfin, concernant les logements d'utilité publique, la FGTB wallonne rappelle qu'un des moyens permettant d'assurer la solidarité entre communes et/ou de lutter contre la pression foncière est de voir des logements publics en suffisance sur le territoire. A cet effet, la FGTB wallonne insiste sur la nécessité de tendre vers 10 % de logement sociaux dans chaque commune (critère que le nouveau gouvernement wallon MR-cdH a abandonné) et, à court terme, de permettre aux communes de se grouper pour atteindre cet objectif avec des transferts financiers de communes déficitaires en logements publics vers les communes les plus vertueuses en la matière.

