

Chantal BERTOUILLE
Député – Echevin de Comines-Warneton
Présidente de la Commission des Affaires intérieures
et de la Fonction publique du Parlement wallon

Comines, le 14.02.2006

Réf. : CB/LL/ma CP 06/20

COMMUNIQUE DE PRESSE
Avec prière d'insérer
Remerciements anticipés

Chantal BERTOUILLE
Député du Hainaut occidental

Que coûtent les logements sociaux en Wallonie ?

Le Député Chantal Bertouille a interpellé le Ministre du Logement Monsieur Antoine au sujet de l'étude annuelle en matière de fièvre immobilière qui a été publiée par le Fonds monétaire international.

On sait que cette étude, selon Chantal Bertouille, comparaît les prix entre 1970 et 2003.

Madame Bertouille souhaitait savoir si l'évolution enregistrée avait eu des conséquences sur la politique de construction des logements sociaux en Wallonie.

La réponse du Ministre, dont copie en annexe, est particulièrement intéressante pour ceux qui s'intéressent aux logements en Région wallonne.



Ref: DPE-CRW: 05-

Ministre :	André ANTOINE
Date:	20 Novembre 2005
S u j e t :	FMI – Etude annuelle en matière de fièvre immobilière – Situation en Région wallonne

La question

Le Fonds monétaire international (FMI) vient de publier son étude annuelle sur la zone euro.

Monsieur le Ministre a-t-il fait procéder, dans le cadre de ses responsabilités en matière de logement, à une étude des chiffres qui ont ainsi été publiés et qui sont, en tout cas, impressionnants ?

Les chiffres publiés comparent les prix entre 1970 et 2003 et, en ce qui concerne la Belgique, le FMI précise une augmentation cumulée des prix réels de 110,4 % (hors Inflation du logement) et une augmentation annuelle moyenne des prix réels du logement de 2,4 %.

Cette évolution a-t-elle eu des conséquences sur la politique de construction de logements sociaux nouveaux en Wallonie ? Que pense Monsieur le Ministre de l'évolution que je viens de mettre en évidence sur la base du rapport et des chiffres publiés par le Fonds monétaire international ?

La réponse

L'évaluation des prix mise en évidence par l'honorable Membre à la suite du rapport du FMI n'est certainement pas sans conséquence sur l'activité constructive des sociétés de logement.

Les coûts d'acquisition et/ou de travaux nécessaires à la réalisation de logements publics ont connu les hausses considérables que l'honorable Membre signale dans, sa question.

Les subventions régionales, octroyées aux SLSP pour la création de logements (par construction neuve ou par réhabilitation d'un bâtiment existant), sont plafonnées à des montants fixes (non indexés) déterminés en 1999, sur la base de statistiques datant de 199,.

Le subside régional couvre actuellement une part de la somme nécessaire à la réalisation du logement. Les sociétés de logement doivent couvrir le solde de leur investissement, soit sur leurs fonds propres, soit en recourant à des emprunts, généralement octroyés par la SWL.

Comme la subvention régionale est fixe, plafonnée et non indexée, les augmentations de prix de revient des travaux de création des logements sont à la charge des SLSP. Les augmentations des prix de revient ont donc un impact négatif considérable sur la capacité des SLSP à réaliser les investissements prévus et sur leur santé financière.

A titre documentaire, voici un tableau présentant les montants maxima admis par le Code wallon du logement pour la création de logements et la part d'intervention régionale

	Montants maxima admis (en euros)		Part régionale
	Appartement	Maison	
Article 54	75.000	87.000	60 %
Article 58	100.000	112.000	35%
Triennal CN	71.689	76.847	58 % en 2005
1 chambre			
2 chambres	81.805	86.763	58 % en 2005
3 chambres	91.721	96.678	58 % en 2005

C'est sur la base de ces prix maxima en 1999 que les programmes triennaux 2001-2003 et 2004-2006 ont été élaborés par le Gouvernement précédent.

Au-delà de l'accroissement des prix de revient imputable à l'inflation, d'autres facteurs - aussi justifiés soient-ils comme chaque contrainte nouvelle imposée dans le secteur du logement (normes de sécurité, de prévention, des incendies,) - concourent au renchérissement des opérations de création de logements à la charge des SLSP.

Aujourd'hui, rares sont les opérations qui ne se clôturent pas par des dépassements.

En vertu du principe de la transparence qui doit animer l'action publique du logement, il est devenu nécessaire de réformer les montants admis des prix de revient, pour tenir compte des évolutions intervenues ces dix dernières années. C'est pourquoi j'ai proposé au Gouvernement d'adopter les montants suivants : passer à 110.000 euros pour le logement social et à 130.000 euros pour le logement moyen.

Les montants seront d'application dans le programme de la création de près de 1.600 logements, à l'intervention du CRAC (cfr. le Plan stratégique d'inclusion sociale, PST 3), sur la période 2006-2009.

Par ailleurs, dans le plan de redéploiement des sociétés de logement de service public, ces montants seront d'application et vaudront pour les futurs programmes d'investissements.