

« COMMENT PRESERVER L'ACCESSIBILITE FINANCIERE AU LOGEMENT EN WALLONIE »

**Francis Carnoy, directeur général CCW
(document provisoire - version 8/2/22)**

L'accessibilité financière au logement de qualité : de plus en plus problématique

L'accessibilité au logement de qualité est de plus en plus problématique. Entre 2014 et 2020 :

- Hausse des prix des logements neufs (+ 25 %) et des logements existants (+ 19 %). Tendence renforcée en 2021 selon Fednot.
- A comparer à l'indice des prix à la consommation : + 9 % à peine sur la même période.

Conséquence : pour un budget défini, les ménages ont :

- soit diminué la taille de leur projet de construction (hausse de la part des appartements, réduction de la taille des terrains...);
- soit dû y renoncer pour s'orienter sur le marché secondaire, d'où pression sur les prix des biens existants modestes, moins performants au niveau énergétique.

Pôle Logement du CESE-W (2022)

« Compte tenu de la hausse des prix des logements, le logement est le premier poste de dépenses des ménages en moyenne, et celui qui croît le plus rapidement ».

« La pénurie de logements abordables a mis en évidence la nécessité impérieuse de lutter contre (...) les insuffisances auxquelles de nombreux ménages sont en permanence confrontés en termes d'accessibilité financière et de qualité des logements ».

« La flambée des coûts de l'énergie va encore renforcer ces difficultés financières pour les ménages et en particulier pour les logements de moindre qualité »

Offre de logements: suffisante ou non? La réalité est nuancée...

La création de nouveaux logements autorisés par des permis d'urbanisme (11 à 12.000/an ces dernières années) est significativement supérieure à la croissance du nombre de ménages (+9000/an jusqu'en 2030), cette dernière ayant été revue à la baisse par le BfP. D'aucuns en concluent à une surproduction de logements et donc à l'inexistence du problème de l'accès au logement. La réalité est nettement plus nuancée, vu les éléments suivants « à décharge »:

- Surestimation artificielle de la création de logements à cause de la (méthodologie de) mise à jour des données cadastrales (source: CPDT).
- Sous-estimation du nombre réel de résidents en Wallonie (et donc de ménages) par les données du Registre National (selon CPDT).
- Inoccupation de logements, réduisant le stock disponible (e.a. par vétusté) : 100.000 unités vides selon l'ULg.
- Multi-résidentialité (résidences secondaires et/ou temporaires, kots, co-locations, séniories...) de **résidents** wallons et de **non-résidents**, augmentant la demande réelle. Le vieillissement démographique doit constituer un point d'attention à cet égard.

On serait donc en réalité plus proche d'un relatif équilibre offre/demande que d'une surproduction de logements. En tout cas, sur le terrain, la hausse des prix du marché immobilier reste supérieure à l'inflation, ce qui n'est pas un indice de surproduction. **Un phénomène de pénurie (à objectiver) se marquerait plus précisément pour des logements salubres, efficaces et abordables (surtout en région liégeoise après les inondations)**

Facteurs de flambée du marché et de hausse des coûts

- **Restrictions urbanistiques** à la production de logements (sources de surcoûts): retards d'octroi des PU, charges d'urbanisme disproportionnées (et dissuasives), réflexe NIMBY... et bientôt de nouvelles contraintes liées aux risques d'inondation.
- **Contraintes énergétiques** (exigences PEB, SER et électromobilité) : entre 2021 et 2027, les nouvelles exigences (normes Q-ZEN, neutralité énergie...) sur le **logement neuf** vont encore entraîner des augmentations de prix jusqu'à 30 % au m².
- Nouvelles **contraintes environnementales** (gestion terres & déchets, Certibeau...) **et sociales** (clauses sociales, CALA...): légitimes mais sources de complexité administrative et de surcoût des travaux.
- Hausse des **coûts des matériaux** à cause:
 - des pénuries de matériaux au niveau mondial
 - de l'imposition de nouveaux types de matériaux durables dans certains marchés régionaux.
- Pénurie de main-d'œuvre qualifiée.

Comment maîtriser les coûts et réduire la flambée du marché (1)

La remontée des taux d'intérêt risque de ralentir la production de logements neufs et de renforcer la difficulté d'accès au logement... Comment préserver l'offre de logements abordables ?

- Sanctionner logements **inoccupés** ? Oui, mais ne constituera qu'une réponse partielle et insatisfaisante sans remise aux normes des logements concernés.
- Augmenter l'offre de logements **publics**? En proportion des besoins actuels et futurs (selon indicateurs à établir), et compte tenu de la capacité des SLSP à financer directement ou à établir des PPP.
- Soutenir la production de logements **privés** performants et abordables via: fiscalité immobilière incitative au neuf abordable ; charges d'urbanisme balisées ; accélération octroi PU.
- Phasage **progressif** du « stop à l'étalement » avec son corollaire de densification du bâti neuf (e.a. multi-résidentiel locatif) + lutte contre Nimby...
- Pérenniser **TVA réduite sur démolition-reconstruction** (densification, reconstruction zones sinistrées, revitalisation urbaine, efficience énergétique...).

Comment maîtriser les coûts et réduire la flambée du marché (2)

- Lier la politique de **rénovation du bâti (dans le cadre de l'ACER)** avec :
 - objectifs de revitalisation et de densification (via division, agrandissement, rehausse de logements...);
 - fiscalité immobilière incitative pour l'amélioration énergétique des biens;
 - outils technico-financiers de **massification** de rénovation pour garder maîtrise des coûts, e.a. RENO+ et plateformes locales de rénovation;
 - obligations de rénovation à charge de tout nouveau propriétaire (proposition CESE, idem Flandre) avec effet d'entraînement à la baisse du prix des logements vétustes.
- **Phasage adéquat** (progressivité, étalement des surcoûts) des **contraintes énergétiques et environnementales**.
- Réponses **technologiques** : améliorer productivité et automatisation ; construction modulaire ; préfabrication ; nouveaux matériaux, surtout si locaux (circuits courts), durables et compétitifs (sans impact sur coût final).
- Mobiliser (et former) jeunes et demandeurs d'emploi pour réduire la pénurie de main-d'œuvre.
- Politique macro-prudentielle : orienter la politique bancaire vers des conditions de crédits plus favorables aux biens les plus performants.
- *Conclusions:*
 - *Besoin d'approche transversale (multidimensionnelle).*
 - *Besoin d'indicateurs statistiques plus précis: baromètre offre/demande, mesure de la création de logements par rénovation du bâti, distinction rénovations énergétiques vs rénovations de salubrité/confort...*
 - *Etc. (à compléter)*