

Logements publics «moyens» cherchent locataires - 10/07/2014

Des logements publics de qualité sans locataires : c'est le système un peu absurde des logements destinés aux revenus moyens.



Alors que les sociétés de logement croulent sous les demandes de logements sociaux, elles doivent par contre batailler pour trouver des locataires dans la catégorie «revenus moyens». Le constat est effectué par Michel Delhalle, directeur de Meuse-Condroz-Logement (MCL), en région hutoise. Mais la problématique se confirme globalement à l'échelle wallonne.

Les logements moyens sont destinés à une catégorie de revenus plus élevée que celle relevant du logement purement social. Les logements sont d'une qualité un peu plus élevée et le loyer est adapté en fonction. Il faut compter 500 à 600€ de location pour ce type d'habitation. Contre la moitié dans la catégorie «sociale». *«Il y a une différence assez prononcée entre les loyers des deux catégories,»* constate le directeur.

EN PRATIQUE

Qui peut y prétendre?

Voici plusieurs exemples de niveaux de revenus pouvant prétendre à un logement moyen. Première condition: un candidat locataire ne peut être ni propriétaire, ni usufruitier d'un logement

– 1 isolé sans enfant: revenu annuel brut entre 25 700 et 39 900€

– 1 ménage sans enfant: entre 32 100€ et 48 200€

Ensuite, par enfant à charge, on ajoute 2

400€ au montant de base.

Logement social

Le loyer d'un logement social est calculé sur base d'un montant fixe à hauteur de 40%. Le reste est calculé en fonction des revenus. En Wallonie, le loyer moyen est de 244€.

Logement moyen

Le loyer est calculé en fonction du prix de revient du logement multiplié par un coefficient de 5%.

La société MCL est active dans 14 communes et dispose de 1 800 logements sociaux en propriété. *«On a entre 800 et 1 200 candidats qui sont en attente, constate-t-il. En règle générale, on parvient à attribuer une centaine de logements par an. Il faut attendre au minimum deux ans.»* Dans l'attente, les candidats sont hébergés dans des logements d'insertion ou auprès de proches.

Par contre, pour le niveau «revenu moyen», la société de logement peine à trouver des locataires. *«Il y a peu, sur 86 logements, il y en a 6 qui étaient encore disponibles.»* La société passe même par Immoweb pour essayer de dénicher des locataires.

Trop de préjugés?

Pour prétendre à ce type d'habitation, la plage de revenus semble trop étreinte: entre 25 700€ bruts et 39 900€ pour un isolé sans enfant. Les préjugés pèsent aussi dans le choix des ménages pour ce type de logement. *«On a une étiquette sociale. Mais certaines personnes ne savent pas qu'elles peuvent y prétendre.»* Le logement social a bien évolué sur les dernières années. Les buildings des années 60-70, les cités poulaillers font place à des maisons agréables, pratiques et à faible consommation énergétique.

Les logements moyens avaient vu le jour dans le but de créer une mixité sociale. Le budget de leur construction était cependant supérieur à du social. *«À l'époque, il fallait 110 000€ pour créer du logement social et 135 000€ pour du moyen.»* Le prix de location du moyen est calculé en fonction du prix de revient de l'habitation. *«Pour cette catégorie, cela concerne les personnes qui ont deux revenus ou une bonne pension. Le problème c'est que les prix de revient des bâtiments ne cessent d'augmenter.»* Et donc celui de la location.

Plus de 1 000 logements en attente en Wallonie

La Société wallonne du logement est l'opérateur chargé de la mise en place de la politique du logement public en Wallonie.

Elle coordonne le développement et la gestion locative d'un parc de 101 000 logements publics.

Daniel Pollain, le porte-parole de la SWL, confirme que plusieurs centaines de logements moyens ne sont pas attribués: «*On peut parler d'un petit millier*», dit-il.

«Nous avons aussi 36 000 candidats locataires inscrits dans les sociétés de logement mais à qui on ne peut rien donner. Faute d'en avoir... Mais cela ne signifie pas qu'il y a 36 000 personnes sur le trottoir.»

Est-il envisageable pour ces logements inoccupés de changer de catégorie, et donc de loyer?

On peut les requalifier en logement social ou en logement vendu. Pour cela, il faut «simplement» une autorisation du ministre avec l'avis de la SWL.

Comment expliquer ces logements inoccupés?

C'est peut-être à cause de l'image tronquée qu'on peut avoir du logement public et qu'on assimile à des cités. Mais le logement moyen est souvent de qualité. Il est soumis à un cahier des charges strict et répond à des exigences de bâtiment durable.

À quel type de public s'adresse-t-il?

Ce sont des gens qui ne sont pas vraiment dans la précarité et qui ne sont pas dans la catégorie pouvant prétendre à du logement social.

On approche des prix pratiqués par le privé?

Le locataire n'aura pas les mêmes conditions que dans le privé. Les bâtiments publics répondent à des normes énergétiques pointues. Ils sont généralement en parfait état et bénéficient d'une assistance technique.

Emmanuel HUET (L'Avenir)