

## **Paul Furlan: «Remettre du bon sens dans l'organisation du logement public»**

Depuis son entrée en fonction, Paul Furlan, ministre wallon du Logement, a planché sur une stratégie pour réorganiser le logement public. Autonomie accrue des sociétés de logement, relèvement des plafonds d'accès, maisons du logement, appel à l'épargne privée. Il nous détaille sa vision, ainsi que ses avancées sur deux autres grands chantiers: la fiscalité immobilière et le logement privé.

**Alter Échos: Vous avez pris vos fonctions à la Région wallonne. À quels chantiers vous êtes vous déjà attelé jusqu'ici?**

**Paul Furlan:** J'ai travaillé sur le logement public, qui est un peu notre cœur de métier. Je vais remettre une note d'orientation au gouvernement dans le courant de ce trimestre. J'ai essayé de donner une stratégie à la Wallonie pour l'organisation de son logement public. Cette vision globale est le fruit d'une large concertation: j'ai rencontré tout le secteur du logement dans ses composantes institutionnelles et associatives. Je vais maintenant leur soumettre le résultat de ma cogitation. Je ne dis pas que cette note va faire l'unanimité. Elle va être débattue avec les membres du gouvernement. Il y aura peut-être des nuances, des compromis. Mais je tiens à ce qu'il y ait un vrai débat de société.

**A.É.: Quels sont vos constats?**

**P.F.:** Le système actuel ne fonctionne pas. Il y a des dérives. D'abord, la ghettoïsation. On a concentré la pauvreté dans les sociétés de logement de services publics (SLSP). De 80 à 85% des gens qui y vivent sont des inactifs. Avec tous les problèmes qui en découlent, notamment le manque de cohésion sociale. De plus, ces logements ne sont pas répartis de manière égale en Wallonie, ce qui accentue la concentration de la pauvreté. Cette situation génère un problème de recettes. Les SLSP ne sont plus à même d'entretenir leur patrimoine et doivent constamment demander des subsides régionaux, avec des procédures lourdes. Ensuite, la complexité des règles d'attribution et de calcul des loyers fait que le citoyen ne s'y retrouve plus. Même si c'est basé sur des critères objectifs, il faut quasi avoir fait quatre licences et cinq doctorats pour les comprendre. Et ce qui n'est pas lisible jette par définition la suspicion.

**A.É.: Comment proposez-vous de répondre à ces problèmes?**

**P.F.:** Ma philosophie, c'est de rétablir de la mixité sociale à l'intérieur des sociétés de logement. D'abord, il faut relever le plafond de revenus qui donne droit à une habitation sociale. Un ouvrier manoeuvre, seul à travailler dans un ménage, n'y a pas droit. On ne peut pourtant pas dire qu'il est aisé. C'est injuste. Jusqu'où relever ce plafond? On va en débattre au sein du gouvernement, mais pour moi, pas en dessous de 20.000 euros. Je veux aussi supprimer toutes les catégories de logement. Aujourd'hui, quand vous construisez un logement public, vous devez dire à l'avance si c'est un logement moyen ou social. À cause de cela, certains logements sont vides. Un logement moyen dont personne ne veut, vous ne pouvez pas le louer à quelqu'un avec des revenus inférieurs. Il faut une dérogation ministérielle pour baisser le loyer! Ce système lourd doit être supprimé pour revenir à plus de souplesse et d'autonomie.

**A.É.: Il n'y aurait donc plus de différence entre logement social et moyen?**

**P.F.:** On partira d'un loyer économique, aligné sur celui du marché privé. En fonction de votre situation, on déterminera des abattements. Vous avez des enfants, c'est autant en moins. Vous êtes sans travail, autant en moins. Si votre situation s'améliore, vous n'aurez plus droit au loyer social. Un locataire qui a les moyens paiera le loyer économique.

**A.É.: En relevant les plafonds d'accès, la demande peut augmenter. Or, il y a déjà des milliers de familles qui attendent un logement public en Wallonie.**

**P.F.:** Oui, c'est pour cela que, dans le même temps, je dois m'attaquer au financement. La Déclaration de politique régionale prévoit de créer 6.000 logements publics par an à partir de 2017. Or, ce n'est pas avec les moyens à notre disposition qu'on va pouvoir résoudre le défi. Donc, il faut mobiliser du capital

privé. Comment? J'ai deux pistes. La première est la création d'une sicafi publique (société d'investissement à capital fixe en immobilier, NDLR). Il y a une importante épargne qui dort en Wallonie. Mon idée est de proposer aux citoyens de devenir propriétaires d'une partie du parc immobilier public, en échange d'un rendement sûr et certain. Autrement dit, ils seront propriétaires d'un certificat d'épargne.

**A.É.: Et l'autre piste?**

**P.F.:** Permettre à n'importe quel citoyen de placer son épargne en devenant propriétaire d'un logement public. Même si les locataires auront la priorité, bien entendu. Ça donnera de l'air aux sociétés de logement qui pourront réinvestir ailleurs. Le citoyen pourra placer son épargne en acquérant une maison ou un appartement public. Il ne paiera qu'un taux de TVA de 6%. Sa seule contrainte sera de mettre le bien à la disposition de la SLSP, pendant dix ans par exemple. Quand il est libéré de cette obligation, il peut revendre, l'occuper ou considérer que le taux d'intérêt bancaire reste moins intéressant et poursuivre l'opération.

**A.É.: Vous l'avez souligné, il y a aussi un problème de répartition du logement public sur le territoire wallon. Comment comptez-vous y remédier?**

**P.F.:** Mon idée est d'accorder un plus grand degré d'autonomie aux communes qui font des efforts. Par exemple, une commune qui a 20% de logements publics sur son territoire pourra avoir une autonomie de 30 à 40% dans le choix des personnes qu'elle veut y mettre. À l'inverse, une commune qui n'aurait que 2% de logements publics sera contrainte de ne prendre que des personnes à revenus précaires. Aujourd'hui, les communes qui fournissent le plus de services sont celles qui ont le moins de moyens financiers! L'idée est de donner de l'oxygène aux sociétés de logement, non pas pour qu'elles capitalisent, mais pour qu'elles entretiennent mieux leur parc et qu'elles construisent de nouveaux logements. C'est aussi une façon de s'attaquer au problème de l'offre.

**A.É.: Vous parlez également de réformer le système de tutelle des sociétés de logement. N'est-ce pas risqué vu les abus passés?**

**P.F.:** **J'ai entendu dire que Paul Furlan, c'est le retour au clientélisme.**

Mais non, c'est le retour au bon sens! Ces règles de tutelle sont extrêmement lourdes. Je donne un exemple: si votre chaudière pète en décembre – et pas de chance, c'est en hiver –, vous pouvez espérer voir le réparateur au mois de mai. Le contrôle de la Région wallonne est beaucoup trop jacobin. J'ai la chance d'avoir la responsabilité sur les communes où s'exerce une tutelle très inquisitive, mais moins lourde que ce qui existe dans le logement public. Je ne vois pas pourquoi les SLSP seraient plus contrôlées que les communes. Je propose de copier ce système. Il faut faire confiance à ceux qui décident.

**A.É.: Il y aura aussi plus de souplesse dans les critères d'attribution?**

**P.F.:** On a créé des règles uniformes qui sont les mêmes d'Arlon à Comines-Warneton en passant par Liège et Charleroi, que l'on soit en ville ou la campagne. Or, les problèmes sociaux ne sont pas les mêmes. J'ai un jour rencontré une dame seule avec deux enfants. Elle vivait dans sa voiture. Aujourd'hui, si un logement deux chambres est disponible, on va le lui refuser parce que dans sa structure familiale, il faut lui donner un trois chambres. On comprend bien pourquoi on a fixé cette règle, mais il n'y a plus de bon sens dans tout ça. Le gouvernement n'a pas pour mission d'accorder ou de refuser des logements. Il doit fixer des balises à l'intérieur desquelles chaque société est amenée à proposer sa propre lecture, transparente et claire, et contrôlée par un commissaire du gouvernement pour éviter les dérives. Il faut ramener de l'autonomie pour pouvoir tenir compte des urgences sociales. On ne peut pas toutes les lister dans un décret.

**A.É.: Quid de la lisibilité du secteur? Il y a beaucoup d'opérateurs et c'est parfois pénalisant pour le candidat locataire qui a du mal à s'y retrouver.**

**P.F.:** Oui, et cela m'embête un petit peu. Mais si je veux rationaliser, je risque fort de passer cinq ans en palabres multiples. Mon idée est d'obliger les opérateurs à travailler ensemble: les sociétés de logement, la Société wallonne du crédit social, le Fonds du logement, les CPAS, les pourvoyeurs de primes... Comment? En créant une maison du logement par société d'habitation (il y en a 64) qui concentrera de manière simple toutes les informations nécessaires. Tous les opérateurs devraient par exemple tenir des permanences. Je suis en train d'en discuter avec eux.

**A.É.: Allez-vous débloquer des fonds supplémentaires pour cela?**

**P.F.:** Non, j'estime qu'en Wallonie, c'est ça ou la restructuration. À un moment, il faut être un peu directif. On n'est pas dans une situation où on peut dégager des moyens publics. On doit recentrer les priorités.

**A.É.: Parlons un peu du secteur privé. Où en êtes-vous dans le projet de réforme de la fiscalité immobilière? Vous aviez parlé de revoir le système de bonus logement.**

**P.F.:** Oui, car il a un coût énorme et favorise les transactions immobilières plutôt que l'accès à la propriété. Il n'encourage pas la construction et la rénovation, or je suis sensible à l'emploi. Cependant, c'est un sujet délicat. Toucher à la fiscalité immobilière, c'est toucher à la propriété. Je ne peux y travailler sans Christophe Lacroix (ministre du Budget). Je vais confier une étude à un consortium de juristes et fiscalistes pour qu'ils me fassent des propositions. L'objectif est d'avoir une fiscalité immobilière plus moderne, qui favorise l'accès à la propriété, le maintien dans la propriété et la construction/rénovation plutôt que la mutation. Dans le cahier des charges, je demande d'examiner les droits d'enregistrement, les droits de succession, le précompte.

**A.É.: Vous parlez d'accès la propriété: prévoyez-vous de nouveaux mécanismes pour l'encourager?**

**P.F.:** Dans la réforme des primes, je travaille sur un «access pack» pour les jeunes. Aujourd'hui, une des raisons qui les empêchent d'accéder à la propriété, même quand ils travaillent, c'est que les banques ne prêtent plus la quotité. Nous voulons leur prêter cette différence. Donner l'accès à la propriété aux jeunes, c'est parfois aussi faciliter l'accès au terrain. Nous travaillons avec Carlo Di Antonio (ministre de l'Aménagement du territoire) sur l'activation de nos propres réserves foncières, qui sont énormes. L'objectif est de les mobiliser pour construire plus de logements publics et privés. Nous voulons aller vers des systèmes d'accès à la propriété comme le Community Land Trust, qui nécessite un code d'aménagement du territoire adapté.

**A.É.: Et le marché locatif privé? La 6<sup>e</sup> réforme de l'État permet à la Région de décider d'un système d'encadrement des loyers.**

**P.F.:** Je ne peux pas tout faire en même temps. Mais on a entamé la réflexion. Dans l'immédiat, je veux résoudre le problème des garanties locatives, afin qu'elle soit la même pour toutes les catégories sociales. Et ensuite, plancher sur le système de fonds de garantie régionale et sur la grille de référence des loyers. Elle n'est qu'indicative, mais c'est le compromis gouvernemental. Ce système me paraît essentiel pour lutter contre les spéculateurs et les marchands de sommeil. Le ministre-président y tient absolument, c'est une priorité pour lui et donc pour moi aussi. Dimitri Fourny et Christophe Collignon, deux parlementaires, se sont proposés pour m'aider à avancer en marge du cabinet. J'essaie de consulter à gauche à droite, mais un moment, 24 h c'est 24 h.

**A.É.: Envisagez-vous la piste des commissions paritaires locatives?**

**P.F.:** Ce qui me revient, c'est que les résultats sont positifs. Je n'ai pas encore vraiment de stratégie pour le logement privé. J'ai commencé par le logement public. Mais je vais faire le même travail.