

La mobilisation du foncier public

Colloque CPDT, Louvain-la-Neuve, 16 avril 2024

La Société wallonne du Logement

Constructeurs de sens

LA SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT EN QUELQUES MOTS ...

... le principal opérateur institutionnel de la politique du logement public en Wallonie

... le « bras armé » du Gouvernement wallon en matière de logement d'utilité publique

209 
Agents SWL (109 statutaires)

62 
Sociétés de logements
de service public

101.549 
Logements
propres et gérés par les SLSP

98.057 
Ménages locataires
(220.915 personnes logées)

41.913 
Ménages
candidats-locataires
(98.063 personnes en
attente d'être logées)

5,63% 
Taux de rotation
des locataires

310,55 €
Loyer social moyen (*)

5,75 %
% de logements
d'utilité publique en Wallonie
par rapport au nombre
de logement (**)

AU SEIN DU DEPARTEMENT IMMOBILIER DE LA SWL :

**Direction planification et
coordination des
programmes**

(Direction transversale
innovation)



**Direction du suivi et contrôle
technique**

Du hainaut (direction
opérationnelle ouest)

De Liège (Direction
opérationnelle Est)

Direction des marchés publics

(DMP)



**Direction de la gestion
foncière et du droit immobilier**

(DGFDI)

Les missions de la Direction de la gestion foncière (DGFDI)

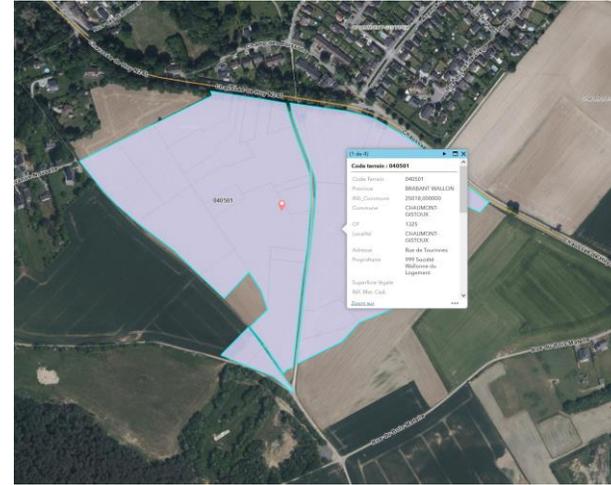
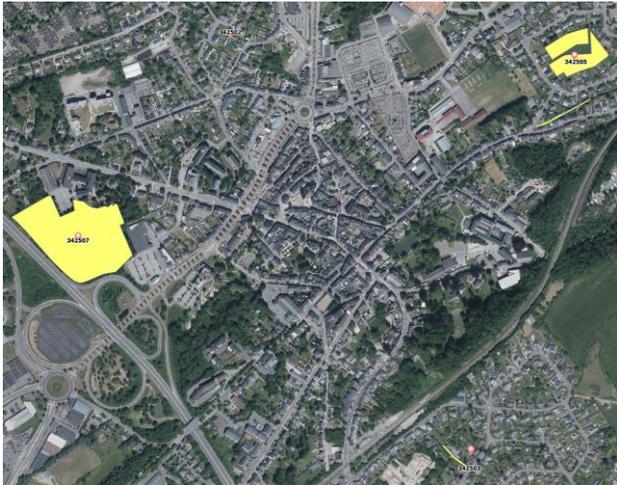
- La valorisation de la réserve foncière de la SWL en vue de créer des logements d'utilité publique:
 - Soit en direct, via l'équipement de terrains (eau, électricité, voiries, etc);
 - Soit au travers de partenariats (public-public ou public-privé).



- La gestion courante du patrimoine immobilier (entretiens, octroi occupation temporaire, etc)

Les missions de la Direction de la gestion foncière (DGFDI)

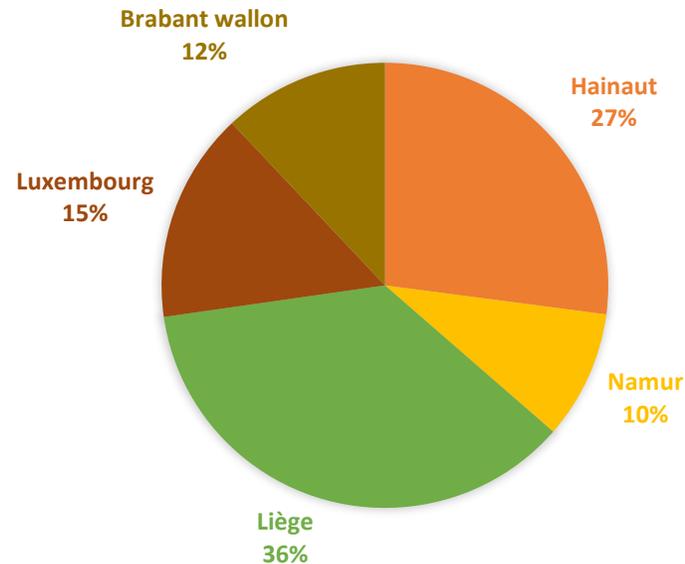
- La cession de biens immobiliers (acquisitions, ventes, ...)
- La tenue à jour de la cartographie du patrimoine de la SWL et des SLSP



- La rédaction de cahiers des charges, de contrats divers (baux, commodats, etc)
- L'assistance aux SLSP dans le cadre de programmes régionaux (PRW 243,...)
- Autres missions à caractère transversal, en collaboration avec d'autres directions de la SWL

Etat des lieux de notre patrimoine

- 830 hectares de réserves foncières (dont 6 % « non destinés à l'urbanisation »)
- Dans le contexte de l'entrée en vigueur du SDT, les terrains situés dans des centralités (villageoises, urbaines ou de pôles) représentent +/- 300 ha, répartis comme suit:



- Eu égard à leur nombre de ménages, ce sont les provinces de Namur et du Hainaut qui devraient bénéficier d'acquisitions pour rééquilibrer

Etat des lieux de notre patrimoine

- Plus aucun bâtiment (ceux qui existaient ont été transférés aux SLSP – gestion de proximité)
- Notre **moyenne** de mise en œuvre étant de **+/- 40 logements par an**, les densités préconisées dans les centralités étant comprises entre 20 et 40 log/ha, l'action de la SWL peut se poursuivre encore très longtemps, d'autant que de nouvelles acquisitions sont réalisées régulièrement;
- Des réflexions sont en cours à propos de la partie « peu ou pas valorisable à des fins de logement » de notre patrimoine (énergies renouvelables, compensations planologiques,...)

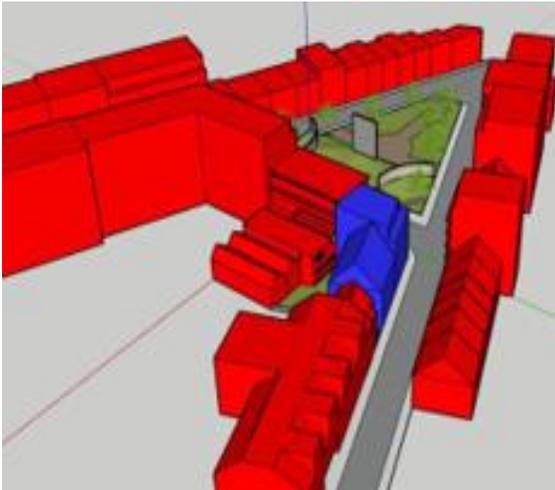
Stratégie de mobilisation du foncier

- La mobilisation de notre patrimoine répond aussi bien à des logiques « top-down » (< Gouvernement) que « bottom-up » (< SLSP):
 - Les autorités régionales initient des programmes thématiques auxquels nous contribuons;
 - Les pouvoirs locaux nous sollicitent pour obtenir une aide à la mise en œuvre de leurs projets.



Stratégie de mobilisation du foncier

- Nous développons également des projets d'initiative, en fonction de nos moyens budgétaires. En général, la valeur comptable du terrain est prise en considération dans les choix de priorité
 - Avantage: gestion d'argent public « en bon père de famille »
 - Inconvénient: priorités pas toujours en phase avec celles des autorités compétentes
- A l'avenir: objectif de prendre une part active dans des opérations de requalification urbaine



Eléments de réflexion

- Besoin de se coordonner mieux avec autres acteurs en amont pour pouvoir avancer plus efficacement ensuite (temps de développement des projets très long, débauche d'énergie pour revenir cycliquement sur les mêmes bases)
- Augmenter la mixité des opérations (la tendance est désormais perceptible, mais encore trop timide – opportunités manquées dans certains cas -)
- Se prémunir de la menace des acquisitions par prescription (ramenée de 30 ans à 10 ans) pour nos terrains qui « dorment ».



**MERCI POUR VOTRE
ATTENTION**