

Téléchargeable gratuitement sur:

www.alterechos.be

TIRÉ À PART
SUPPLÉMENT AU N°315
DU 13 MAI 2011

AlterEchos

Rebondir sur l'innovation sociale



Un secteur wallon prépare sa nouvelle mue

Le logement social est mort, vive le logement public!

Sommaire

Edito	3
Le processus, la note d'orientation et la cuisine interne	4
Du bon usage de la mixité sociale	7
Redonner de l'élan au logement public	10
L'ancrage passe au bassin (de vie)	12
Habitat durable à tous les étages	14
L'impossible équilibre financier est-il accessible ?	16
Des attributions et une gestion locative plus souples	18
Accompagner le locataire pour éviter les pots cassés	20
Les villes et communes veulent une phase « test »	23
Alain Rosenoer : « Le locataire n'est pas l'emmerdeur ! »	24
AWCCLP : « Une réforme qui donne de la place à l'humain »	25
Jean-Marc Nollet : « Pivert peut réduire les charges de 30 à 50 % »	26



Ce tiré à part d'Alter Echos a été réalisé avec le soutien de la Wallonie (DGO 4 Aménagement du Territoire, du Logement du Patrimoine et de l'Énergie)

AgenceAlter

Alter Echos est une publication de l'Agence Alter asbl – Presse & Innovations sociales
Rue Guillaume Tell 57 – 1060 Bruxelles – T. : 02 541 85 20 – F. : 02 231 15 59
alter.echos@alter.be – ING : 310-1216343-49 – N° d'entreprise : 457 350 545
L'Agence Alter asbl est reconnue par la Communauté française Wallonie-Bruxelles
comme organisme d'éducation permanente.



Wallonie



COMMUNAUTÉ
FRANÇAISE
DE BELGIQUE

Le logement social est mort, vive le logement public!

S'il y a une chose qui a marqué les Chantiers du logement public organisés par le ministre wallon du Logement, c'est qu'il ne faut plus parler de «logement social», mais bien de «logement public».

Dans leur rapport, les experts mobilisés sur ces Chantiers consacrent un chapitre entier à la question. «Le logement public et sa représentation: l'image du logement social» pointe l'image négative du «logement social»: «Les causes de cette dépréciation sont diverses comme les turbulences qui ont frappé le secteur, la mauvaise qualité de certains ensembles, la concentration de précarité... Comme cela a déjà été évoqué, cette connotation est vecteur d'exclusion; elle a des conséquences pénalisantes tant pour les occupants qui sont stigmatisés, que pour les gestionnaires qui ne peuvent pas diversifier les populations dans les ensembles homogènes (...)

Les experts signalent que des moyens «ont déjà été utilisés pour améliorer cette image, comme l'accent qui est mis sur des projets architecturaux exemplatifs s'insérant dans la philosophie du développement durable (...) D'autre part, des participants aux ateliers proposaient un glissement d'appellation vers une dénomination

«logement public» pour s'écarter de l'image négative véhiculée par le qualificatif «social».

Mais ne faut-il pas voir là une tentative de rendre les pauvres et certains problèmes «invisibles»? Et plus profondément, un risque d'affaiblir la principale politique de redistribution dont dispose une région?

Pour les experts, c'est surtout «en travaillant sur les quartiers, avec et pour les locataires, que la représentation du logement social pourra changer au bénéfice de l'ensemble de notre société».

Ces conclusions, le Cabinet du ministre wallon du Logement les a endossées. Dans son projet de réforme du Code du logement, il annonce que «la définition des logements publics sera revue. Trois catégories seront maintenues (logement social, d'insertion, de transit) pour les programmes d'ancrage à venir». Il précise plus loin: «La notion de logement public sera mise en avant en termes de communication vers le public et les acteurs du secteur. L'évolution de cette appellation doit permettre de valoriser la dimension «politique publique» du secteur et son évolution vers davantage d'ouverture à d'autres activités et de nouveaux publics. Ce choix ne remet nullement en cause la priorité

aux publics les plus démunis en hausse constante en Wallonie».

Pour l'UVCW, cette définition ne va pas assez loin. Elle estime que «en termes de communication, il semblerait plus opportun de mettre l'accent sur la notion de «logement public» en lieu et place des autres dénominations [logement social, d'insertion, de transit]. Dans ce cadre, garder l'appellation de «logement social» risque de porter à confusion et de remettre en cause l'objectif poursuivi».

Un danger demeure toutefois. Il ne faudrait pas se contenter d'une rénovation de façade pour mieux vendre un concept marketing. Mais il semble que tout le monde s'accorde sur ce point. La réforme du logement public s'apparentera davantage à une rénovation lourde.

Quoi qu'il en soit, l'appellation «logement social» pourrait rester encore longtemps ancrée dans les mentalités. De la même manière, qu'encore aujourd'hui, certains allocataires parlent toujours de «la» CPAS – en référence à la Commission d'assistance publique d'avant 1976.

L'Agence Alter

Rédacteur en chef

Baudouin Massart

Ont collaboré à ce numéro

Nathalie Cobbaut
Jacques Remacle
Nathalie San Gil Coello

Illustrations

Vince

Layout et mise en pages

Françoise Walthéry

Administration

Samira Adib
Dominique Normand

Webmaster

Philippe Lambotte

Direction

Thomas Lemaigre
Aude Garely

ABONNEMENTS

Papier + Web : 110 €/an
Papier uniquement : 70 €/an
Web uniquement : 80 €/an

Pour s'abonner, voir bulletin d'abonnement dans ce numéro ou www.alterechos.be

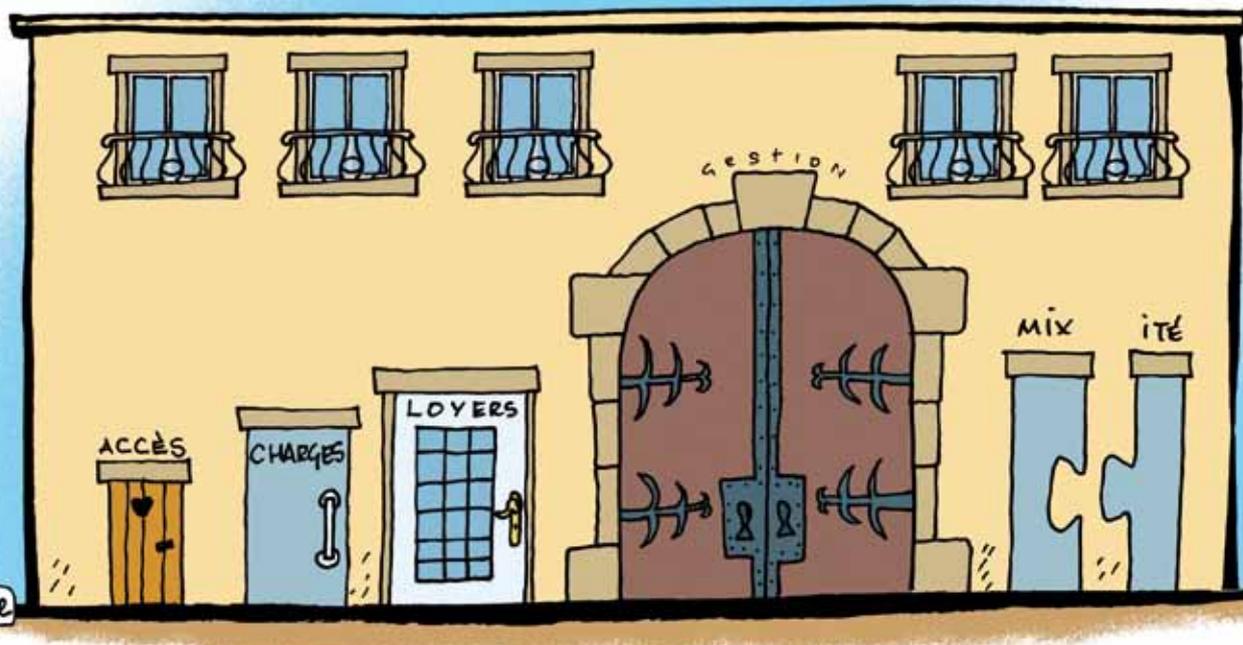
Insertions publicitaires et petites annonces :
prix sur demande à samira.adib@alter.be



Alter Échos est membre de l'Union de la Presse Périodique



Alter Échos est imprimé sur un papier issu de forêts gérées de façon durable



Le processus, la note d'orientation et la cuisine interne

Des Chantiers du logement public jusqu'à l'avant-projet de décret modifiant le Code wallon du logement, le chemin est parfois parsemé d'embûches. Petit historique.

En février 2010, le ministre Jean-Marc Nollet lance les Chantiers du logement public. Objectif: identifier «les priorités à traiter dans le cadre de l'ancrage communal, des mises à jour du Code wallon du logement et de l'évaluation du fonctionnement des Sociétés de logement de service public». Cette large concertation rassemble des représentants des sociétés de logement de service public (SLSP), de la Société wallonne du logement (SWL), du Fonds du logement wallon, de l'Union des villes et communes (UVCW), des

CPAS, ou encore des Comités consultatifs des locataires et propriétaires. Les thématiques portent sur la gestion locative (accès au logement, loyer, mixité sociale, etc.), l'organisation du secteur (gouvernance des SLSP), la gestion financière (ancrage communal, financement des SLSP, etc.) et la gestion immobilière (construction, rénovation, entretien). De février à la fin mai 2010, ces acteurs vont débattre dans le cadre de 22 chantiers portant sur ces thématiques. Ceux-ci se dérouleront aux quatre coins de la Wallonie.

Les propositions PS ont nourri les chantiers

Le 22 février, le PS sort une série de propositions visant «à refaire du logement social un ascenseur social». Son but est de «casser les ghettos» et de restaurer la mixité sociale dans les villes et communes, dans le logement social, et de faire des SLSP des outils du logement social autonomes, responsables et financièrement stables. Pour y parvenir, le PS suggère de sanctionner les communes qui ne réalisent pas de logements

publics. Une idée qui, encore à ce jour, ne rencontre pas l'aval de l'UVCW. Tom de Schutter, responsable de la Cellule Sociétés de logement, rappelle que l'UVCW a toujours été opposée aux sanctions à l'égard des communes, préférant des politiques d'aide et de soutien.

Sur la mixité dans les logements sociaux, le PS estime que le logement social doit « redevenir la première étape du redressement social ». Il préconise de « renforcer le suivi social des locataires des SLSP en situation de “déclassement social” ». Un Pacte de suivi social, d'une durée de trois ans, pourra être conclu entre le locataire, le CPAS et la SLSP qui construiront ensemble une réelle chance de réinsertion et de socialisation ». Une approche soutenue par la Fédération des CPAS wallons.

Par rapport à la gouvernance des SLSP, le PS propose que la SWL axe davantage son intervention sur l'aide aux SLSP que sur le contrôle – conséquence de la crise de la Carolorégienne. A ces réflexions, s'en ajoutent d'autres portant sur le loyer, l'accès au logement, les comités d'attributions, etc.

Les propositions socialistes ne sont pas sans rappeler les thématiques des chantiers du ministre écolo. Et au cours des chantiers, ces propositions reviendront souvent par la bande. La concertation poursuivra son petit bonhomme de chemin pour se terminer à la fin mai.

Aux rapports !

Les résultats de cette large concertation ont fait l'objet de notes synthétiques rédigées par des journalistes de l'Agence Alter tout au long du processus. Sur base de celles-ci, Luc Laurent, directeur honoraire du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW), et Alain Malherbe, chercheur au Centre d'études en aménagement du territoire (Creat – UCL), produisent un rapport d'expertise « Le logement public. Un secteur en chantier! ». Les conclusions sont présentées au ministre le 17 juin, avant d'être présentées devant différentes instances: la

société civile (23 juin), l'UVCW (24 juin), le Conseil supérieur du logement (30 juin), le CA de la Société wallonne du logement (8 juillet) et la Commission Logement du Parlement wallon (12 juillet).

Dans son rapport, les deux experts mettent l'accent sur « le rôle sociétal du secteur: de qui faut-il assurer le droit au logement? »; « les métiers des SLSP »; « la place des locataires »; « le logement public et la cohésion sociale et territoriale »; « le financement du secteur »; et « le logement public et sa représentation: l'image du logement social ».

A l'époque, nous en avons retenu dans Alter Echos quelques idées forces:

- l'accompagnement social des locataires dans le cadre de la gestion locative, intéressant sur le plan collectif pour travailler la cohésion sociale et la mixité sociale, mais aussi indispensable sur le plan individuel, qu'il s'agisse d'accueillir le locataire, de l'aider à s'intégrer ou d'éviter le non-paiement de loyers;
- en matière de gestion immobilière, les acteurs du logement réfléchissent de plus en plus à la réalisation de logements modulables qui s'adaptent aux tailles des familles au fil du temps. Concernant la création de logements publics, certains demandent d'adapter la norme de 10 % aux réalités et aux nécessités locales. Il est aussi suggéré de repenser le système d'ancrage communal, de réduire les délais administratifs, ou encore de mener une réflexion générale sur l'intégration urbanistique du logement public en articulation avec la politique d'aménagement du territoire;
- au niveau des aspects financiers, l'idée a été soulevée de mutualiser des compétences de SLSP par le biais de la SWL (ex.: marchés publics);
- enfin, les SLSP demandent davantage de soutien de la part de la

SWL pour mettre oeuvre la bonne gouvernance, plutôt qu'un contrôle accru.

D'autres contributions

Jean-Marc Nollet promet des réponses pour la rentrée de septembre. Le député CDH, Dimitri Fourny, ne l'oublie pas. Le 21 septembre, il l'interroge sur les réformes à venir et le calendrier. Le ministre lui répond qu'il doit encore prendre connaissance du résultat d'un travail d'approfondissement mené par le CA de la SWL. De son côté, l'UVCW rend public une note-cadre du Comité permanent des SLSP de l'UVCW: « Sociétés de logements de service public: Vers un équilibre financier du secteur. Réflexions sous le prisme de la nécessaire mixité sociale ». Thibault Ceder, conseiller logement UVCW, explique que cette réflexion a été menée en parallèle des fameux chantiers: « En octobre 2009, le ministre nous avait demandé de réfléchir à la mixité dans le logement public [NDLR à la suite de pratiques de sélection discriminantes dans le logement public], puis les ateliers sont arrivés et on s'est rendu compte que l'objectif du ministre était plus large ».

La note de l'UVCW vise à assurer l'équilibre financier du secteur tout en prenant en compte la situation socioéconomique des locataires. Les auteurs formulent une série de propositions sur la mixité sociale, le calcul des loyers, l'accompagnement social des locataires, la responsabilisation des locataires ou encore une plus grande autonomie des SLSP. Une annexe fait également le point sur la performance énergétique. Il est, par exemple, proposé de permettre aux SLSP de pouvoir percevoir les charges non payées par les locataires (compte tenu de l'économie d'énergie), dans une optique de partage de profit pour le locataire et pour le propriétaire. Un accompagnement social spécifique devrait également être mis sur pied pour apprendre aux locataires à utiliser ce nouveau type de logements. Du côté de l'UVCW, on espère bien que cette note sera prise en compte.

Un cadeau sous le sapin

Il faudra attendre le 21 décembre pour prendre connaissance de la note d'orientation relative à la (nouvelle) réforme du logement public wallon. Si elle est globalement bien accueillie, des interrogations demeurent.

En gros, 900 millions d'euros seront dégagés sur 2010-2014 pour la réalisation de 110 mesures qui viseront à :

- Accroître l'offre de logements avec le maintien de l'obligation de créer 10 % de logements publics, mais par bassin de vie plutôt que par commune. Au niveau des moyens, le ministre prévoit de financer la création de 7 000 nouveaux logements, dont 20 % à destination de familles nombreuses (quatre chambres minimum) et 10 % de logements modulables. Il est aussi question de booster les logements de transit (deux par commune d'ici 2016). Si les communes n'atteignent pas ces objectifs, les sanctions tomberont ;
- Rénover énergétiquement 10 000 logements avec le Plan d'investissements verts (Pivert). L'objectif est d'améliorer l'isolation et l'efficacité du parc de plus de 10 000 logements entre 2011 et 2014. Il s'agit de diminuer les charges extraordinairement élevées des locataires sociaux (70 % du loyer!). Les 425 millions d'euros (dont 100 millions proviennent d'un emprunt contracté le 28 janvier 2011 auprès de la Banque de développement du Conseil de l'Europe) sont répartis comme suit : 60 % seront destinés à la performance énergétique et 40 % à la salubrité et la sécurité des logements. L'investissement sera au minimum de 15 000 euros par logement et au maximum de 50 000 euros ;
- Revoir l'attribution des logements pour ouvrir le logement public aux revenus moyens de manière à renforcer la mixité sociale, renforcer le mécanisme d'attribution – entre

autres pour répondre aux situations d'urgence sociale –, mais aussi lutter contre les pièges à l'emploi (« A revenus égaux, il n'y a pas lieu de favoriser un demandeur d'emploi par rapport au travailleur percevant les mêmes revenus ») ;

- Mieux accompagner les locataires avec un référent social par SLSP. « Ce référent fera le lien avec les services d'insertion, services d'aide aux personnes âgées, maisons d'accueil, CPAS, etc. » ;
- Renflouer un secteur en difficultés, en particulier les quatre SLSP qui totalisent 60 % du déficit en compte courant du secteur (Toit et moi, la Maison liégeoise, la Carolorégienne et le Foyer marcinellois).

Des réactions positives, mais...

De son côté, la SWL est satisfaite que les propositions de son CA soient reprises dans les grandes lignes par la note de Jean-Marc Nollet. Maintenant, remarque-t-on à la SWL, « ces décisions doivent encore être mises en oeuvre en 2011-2014. Un gros chantier s'ouvre pour la SWL, mais il ne faut pas oublier qu'il n'y aura pas d'ancrage communal en 2011, année de transition ». Quoi qu'il en soit, au niveau de la SWL, on estime « qu'on ne peut être que positif par rapport à la volonté de mixité et de restauration du parc ».

L'UVCW salue dès le 24 décembre la note d'orientation du ministre qui reprend « pour partie » ses propositions et revendications. Dans un communiqué plus fouillé, l'UVCW rappelle, le 25 mars 2011, que « cette réforme ambitieuse s'avère indispensable pour améliorer durablement et efficacement la concrétisation de la politique du logement en Région wallonne ». Elle soutient les objectifs de cette réforme, mais insiste – dans une circulaire – sur les attentes du secteur concernant l'aspect opérationnel.

Dans cette circulaire, l'UVCW revient une fois encore sur la pertinence de

créer 10 % de logements publics et s'oppose encore et toujours au système de sanctions. Concernant la salubrité des logements, l'UVCW demande que des moyens financiers soient octroyés pour la mise en place de critères PEB (performance énergétique des bâtiments). Quant à l'obligation de relogement en cas d'inhabitabilité, la position est claire : « La sécurité et la santé des occupants d'un immeuble doit et devra toujours primer sur l'obligation de relogement qui découlerait du constat d'inhabitabilité du logement. » A propos de l'attribution des logements « sociaux », l'UVCW estime que dans la réforme « la place laissée aux ménages à revenus modestes et moyens » est insuffisante « pour assurer une réelle mixité sociale au sein du parc ». L'UVCW revendique que soit assuré un réel équilibre entre le loyer effectivement payé et la valeur locative réelle du bien. En revanche, les propositions de financement des SLSP satisfont l'UVCW. A propos de l'accompagnement social, l'Union exige « dans tous les cas, une compensation réelle de la charge financière de cette nouvelle mission doit être assurée ». Enfin, elle insiste sur la nécessité d'une phase « test » de la législation envisagée.

Les convoyeurs attendent...

A l'heure où nous écrivons ces lignes (5 mai 2011), beaucoup de questions tournent autour du caractère opérationnel de la réforme, dont l'avant-projet de décret a été adopté en première lecture ce 28 avril. Le 3 mai, Jean-Marc Nollet répondait encore à des questions sur ce sujet en Commission Logement.

Baudouin Massart

Du bon usage de la mixité sociale

Le 29 juin 2010, le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme rendait publique l'étude « Diversité et discrimination dans le logement social¹ : pour une approche critique de la « mixité sociale »². L'étude montre que bien que « pavée de bonnes intentions », la mixité sociale peut être perverse.

Au printemps 2008, éclate l'affaire du Foyer namurois. Ce dernier sélectionne les candidats-locataires sur la base de critères ethnico-culturels. Objectif avoué : favoriser la mixité sociale pour éviter la création de ghettos ethniques. Pour certains, il s'agit de discrimination. Aussitôt, le Centre pour l'égalité des chances prend langue avec la Société wallonne du logement (SWL) pour se pencher sur cette problématique. Mais, ailleurs dans le pays, d'autres pratiques de discrimination faites en vertu de la mixité sociale ont pu être observées dans le logement public. Le Centre commande une étude. L'Erasmus Hogeschool Brussel – Ster Stedenbouw en Ruimtelijke Planning décroche le marché. L'étude est menée auprès de cinq sociétés de logement « social » wallonnes, cinq flamandes et trois bruxelloises. D'autres acteurs institutionnels et associatifs sont également consultés. Les chercheurs identifient les pratiques de mixité dans le logement social dans les trois Régions. Bien évidemment, les auteurs rappellent qu'il n'y a « pas de définition univoque du concept de mixité sociale ».

Jozef De Witte, directeur du Centre, observe que si la mixité sociale semble une bonne réponse pour éviter la concentration de publics dans certains quartiers, elle pose néanmoins question. « Que veut-on mélanger ? Veut-on mélanger des pauvres et des riches dans un même quartier, faire de la mixité intergénérationnelle avec des jeunes et des vieux, ou un mix de différentes cultures ? Et si oui, est-ce que le logement social peut apporter une

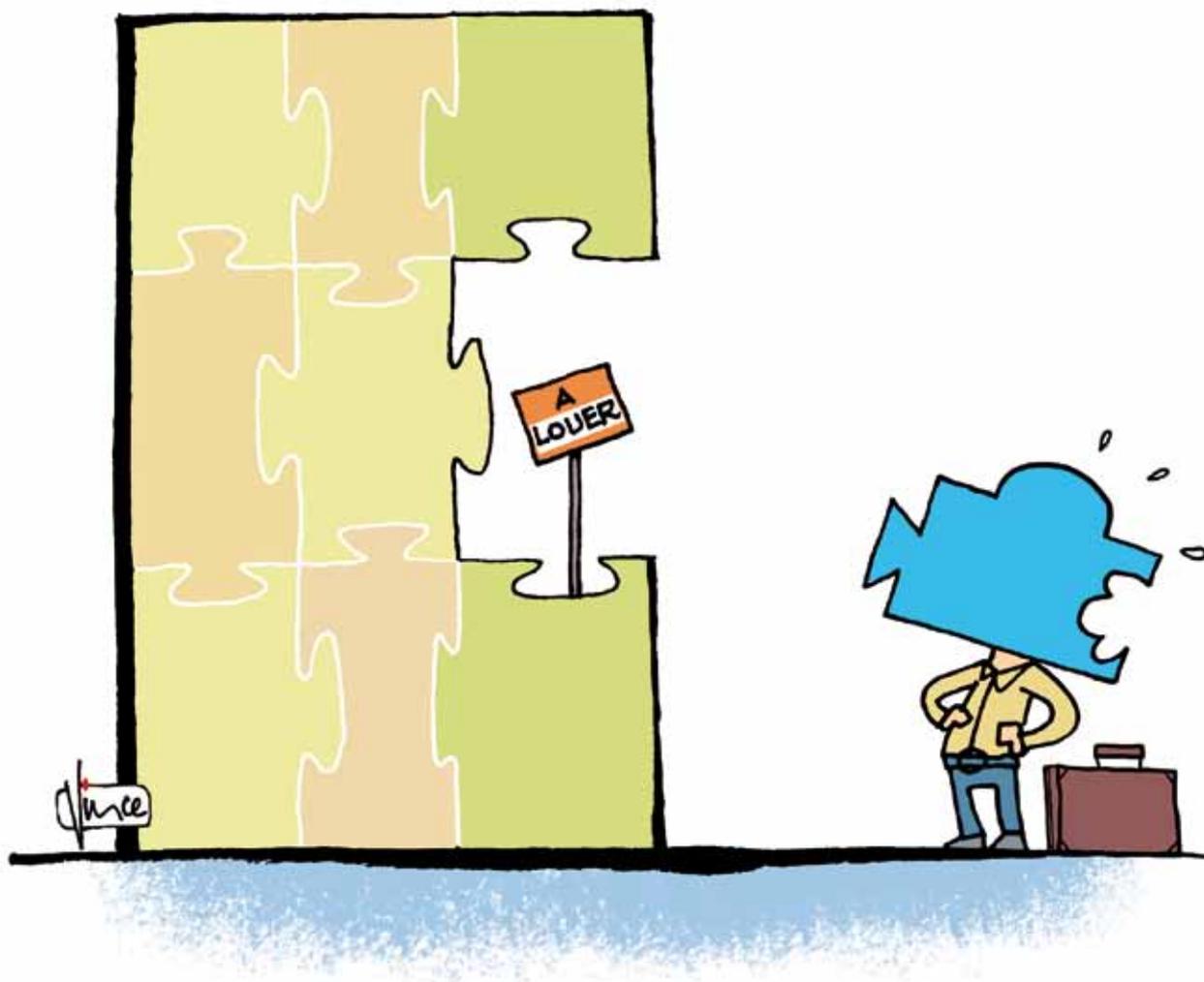
réponse ? Veut-on faire de la mixité sociale dans le logement social, améliorer les finances du logement social ou améliorer la société interculturelle. » Il constate que « la mixité sociale est un concept un peu flou et comporte en soi un risque de discrimination ». Et d'ajouter : « L'enfer est pavé de bonnes intentions. Il y a des risques de dérapages. Au-delà des intentions, il faut mesurer l'application, il peut y avoir des dégâts collatéraux. »

La mixité par le bâti

Pour les chercheurs, « le meilleur moyen de tendre à la mixité sociale est (...) le patrimoine ». Pour y parvenir, il faut accroître l'offre de logements sociaux. Mais cela n'assure pas pour autant une bonne répartition territoriale de ce type d'habitat, certaines communes plus riches n'en voulant pas sur leur territoire. De plus, l'augmentation de l'offre de logement social n'empêche pas pour autant la formation de ghettos. D'où la nécessité d'avoir un urbanisme réfléchi (ex. : avec des quotas de logements sociaux pour les gros projets immobiliers privés). Mais là aussi, la vigilance s'impose. Certains pouvoirs locaux décident de ne pas construire de grands logements pour favoriser l'exode de familles immigrées. Autre piste pour favoriser la mixité : diversifier le type de logements lors de la restructuration de quartiers anciens. Ici, c'est du spectre de la gentrification qu'il faut se méfier. Enfin, quatrième piste proposée par les chercheurs : disséminer le logement social dans la ville

« La seule manière de réaliser aujourd'hui une mixité sociale d'une façon objective passe par le biais de nouveaux projets de construction ou de lourdes rénovations. Nous n'allons plus construire des logements identiques en grands nombres les uns à côté des autres comme à l'époque. C'est fini, nous mélangeons maintenant des habitations avec un nombre de chambres différent avec des logements adaptés aux personnes handicapées. C'est la manière la plus simple de réaliser une mixité sociale. » (Interview, SLSP)

« J'ai connaissance d'un projet de logements sociaux dans un quartier calme de la ville où le programme de construction original consistait, pour plus de la moitié, en grands logements de trois, quatre, voire cinq chambres à coucher. Dans la pratique, ça veut donc dire pour des familles d'immigrants. Sous la pression des comités d'habitants, il y a eu des protestations sérieuses contre ce projet et on a adapté le programme de construction. Aujourd'hui, le projet consiste principalement en de petits logements pour des personnes plus âgées. » (Interview, groupe de pression)



en réalisant des petits projets, plutôt que de gros blocs. Mais n'y a-t-il pas un risque (ou une volonté) de rendre les problèmes moins visibles, sans les résoudre ?

Qui peut avoir un logement ?

Jouer sur l'attribution de logements sociaux est un autre moyen de favoriser la mixité. Certains acteurs recourent aux « objectifs ». « Cette approche implique d'intégrer dans le règlement d'attribution local des objectifs chiffrés visant certaines catégories d'habitants, par le biais d'un règlement d'attribution local. Un pourcentage donné de revenus plus élevés ou de familles traditionnelles dans un quartier ou complexe sont des exemples tirés de la pratique », notent les chercheurs. Mais il y a un risque de laisser les personnes plus précarisées sur le carreau.

Une autre approche consiste à « placer » les gens. « Dans certains cas, les sociétés de logement social comparent, lors de l'attribution, le profil locataire et celui des nouveaux locataires. Pour garantir la stabilité de l'environnement, la société de logement essaie, par exemple, d'éviter qu'une famille nombreuse ne s'installe au beau milieu de personnes âgées, un Palestinien près d'un juif orthodoxe, un pédophile condamné près d'une école... ou tente d'éviter les concentrations de toxicomanes et de personnes souffrant de problèmes psychologiques dans un même immeuble. » Les chercheurs estiment que « le "placement" est bien plus subjectif, moins transparent et plus difficile à contrôler. Le risque d'abus et de discrimination est bien présent, surtout lorsque des locataires potentiellement problématiques, les revenus plus faibles ou les candidats

« Toutes nos propositions pour des critères de priorité supplémentaires visant l'amélioration de la mixité sociale ont été refusées sous prétexte qu'elles étaient discriminatoires. On avait par exemple demandé de pouvoir réattribuer un logement en priorité à des actifs dès que 80 % des habitants d'un quartier étaient sans emploi. Mais cela a été refusé sous prétexte que c'était discriminatoire, parce que la législation prévoit l'attribution sur la base des revenus et non pas de l'activité. » (Interview, SLSP)

locataires d'origine étrangère se voient systématiquement attribuer les logements de moins bonne qualité.»

Troisième technique d'attribution, le « refus ». Mais s'agit-il vraiment d'une attribution? Ne devrait-on pas parler de discrimination? Les chercheurs observent que « les “refus” de candidats locataires sont de plus en plus utilisés pour tenter de tenir les locataires potentiellement problématiques à l'écart du logement social, sur la base d'informations obtenues officiellement ou non auprès d'un service social, de la police locale, par un certificat de bonnes vie et moeurs, etc. Dans d'autres cas, les candidats locataires sont éconduits sur la base d'un rapport établi après une visite à domicile préalable. »

En guise de recommandations, les chercheurs estiment que la lutte contre la pauvreté doit rester prioritaire. Ils pointent aussi la nécessité de mettre davantage de logements abordables sur le marché locatif privé, via les agences immobilières sociales (AIS) notamment. Enfin, il faut, selon eux, développer l'encadrement social et en faire une mission à part entière des sociétés de logement social.

Réactions des politiques

Lors de cette matinée, les trois ministres régionaux du Logement étaient représentés. Pour Helmer Rooze, conseiller au cabinet de Freya Van den Bossche (SP.a), ministre flamande du Logement, « la mixité sociale n'est pas un objectif, mais un moyen d'arriver à une vie plus agréable dans certains quartiers. Que ce soit via la participation des habitants, les règlements d'attribution visent la qualité de vie entre autres... » Il admet que le manque de choix ou la volonté d'habiter rapidement un logement social entraîne souvent un déséquilibre dans l'occupation des complexes sociaux. Mais la Flandre

ayant prévu la réalisation de quelque 43 000 logements pour 2020, il lui sera possible de répondre à la demande.

Pour Pol Zimmer, directeur de cabinet adjoint et responsable de la Cellule Logement au cabinet de Christos Doulkeridis (Ecolo), secrétaire d'État bruxellois en charge du Logement, l'étude est très intéressante, mais « la question de la mixité sociale ne peut être abordée à travers le seul secteur du logement social (...) Donzelot a mis en évidence l'impasse de la mixité sociale vue uniquement à partir d'une offre de logements publics ». D'après Pol Zimmer, on demande beaucoup au logement social, sans s'interroger sur ses capacités à répondre aux demandes qu'on lui formule. Il regrette encore que l'étude évoque peu la place des usagers dans le logement social : « Il y a des processus de participation. Les usagers doivent être des acteurs, et l'étude ne les positionne pas en tant que tels. » Il signale aussi que le métier du logement social s'est diversifié et qu'il va au-delà d'une gestion immobilière pure. Quant aux objectifs bruxellois d'offre de logements pour 2020, ils sont de 15 % de logements publics par commune.

Quant à Bernard Monnier, directeur de cabinet adjoint et responsable de la Cellule Logement, au sein du cabinet de Jean-Marc Nollet (Ecolo), ministre wallon du Logement, il constate que « l'étude a montré l'absence de recettes en termes de mixité sociale ». Selon lui, en Wallonie, le besoin de mixité sociale est souvent avancé dans le cadre de l'équilibre financier des sociétés de logement social. Il observe peu de difficultés en lien avec la mixité culturelle et davantage de difficultés avec l'âge des occupants. Bernard Monnier pointe la sous-occupation de grands logements par des personnes âgées, qui empêchent ainsi des grandes familles d'accéder au logement social. De plus, quand dans un quartier majoritairement occupé par des personnes âgées, arrivent des grandes familles, cela n'est pas sans poser problème.

Pour lui, le débat sur la mixité sociale est à branches multiples. « Avant de

« Dans ma société, on a cherché à atteindre un mélange intergénérationnel. Mais ça n'a pas fonctionné et on ne le fait plus. Souvent, les personnes âgées ne supportent pas le bruit des enfants. D'ailleurs, les familles sans enfant ne supportent parfois pas non plus des enfants qui jouent dans le quartier. » (Interview, association de locataires)

dire on va créer autant de milliers de logements supplémentaires, il faut travailler sur l'image du logement, la qualité du bâti, du quartier, avec des espaces publics appropriables... Il est en effet difficile de trouver des locataires pour les logements moyens situés dans les ensembles sociaux. Et même si l'on arrivait à y attirer des revenus plus élevés, nombre de personnes dans le parc privé locatif ne pourront pas accéder au logement public. » Dès lors, il faut aussi agir sur le parc privé et établir une meilleure adéquation entre les attentes des propriétaires pour un loyer acceptable et des locataires qui n'entreront jamais dans le logement social.

La mixité sociale, un concept creux ?

Pour clore la matinée, Edouard Delruelle, directeur adjoint du Centre, constate que « la mixité sociale fait l'objet d'un grand consensus politique », mais qu'il en va tout autrement quand on creuse un peu. Il observe aussi que la mixité joue parfois comme un leurre, qu'il s'agit plutôt de racisme, de repli sur soi... En d'autres termes, la mixité – tout comme le ghetto – produit aussi des effets pervers.

Baudouin Massart

1. Au cours de cette matinée, c'est le terme « logement social » qui a prédominé. Il revient donc tout au long de cet article.

2. Cet article est paru initialement dans une version plus longue dans Alter Echos n°299 sous le titre « Mixité dans le logement social : il y a du boulot! »

Redonner de l'élan au logement public

Deux experts ont suivi de très près les Chantiers du logement public, organisés en 2010 par le ministre Nollet (Ecolo) : Luc Laurent, directeur honoraire du Fonds du logement wallon (FLW), et Alain Malherbe, chercheur au Centre d'études en aménagement du territoire (Creat - UCL), auteurs d'un rapport dont le Cabinet Nollet s'est inspiré pour son projet de réforme du Code du logement et de l'habitat durable¹. Le point de vue de ces deux experts sur les premières contractions d'un accouchement annoncé.

Pour Luc Laurent et Alain Malherbe, il faut d'emblée mettre l'accent sur l'état actuel du dossier du logement public wallon et celui de la réforme à venir. « Pour l'heure, souligne Luc Laurent, nous disposons d'un certain nombre d'éléments et finalement de... pas grand-chose : la note du gouvernement wallon a été adoptée en décembre 2010. On attend aujourd'hui le dépôt du projet de décret qui va modifier l'actuel Code du logement. Le processus législatif est enclenché, ainsi que l'ajustement d'un certain nombre d'arrêtés. Mais la concrétisation effective de cette réforme est à venir. »

Cela étant, la note d'orientation laisse augurer une réforme ambitieuse. Alain Malherbe : « Il ne s'agit pas d'un simple toilettage du texte, mais bien de modifications qui vont laisser des traces quant aux orientations politiques futures du logement public. » Fausse modestie ou réel embarras quant à l'influence de leur rapport sur les travaux actuellement en cours, les deux experts semblent en tout cas assez satisfaits du résultat et n'hésitent pas à commenter favorablement la réforme, dont bon nombre de points sont directement issus de débats qui se sont déroulés lors des Chantiers du logement public. Ce qui, selon ces observateurs avisés, donne une réelle légitimité au projet de réforme.

Une intervention structurelle forte

Selon les deux experts, la note d'orientation constitue un geste fort afin de recréer une émulation autour du logement public : ce secteur doit redevenir un point central de la politique régionale. Pour ce faire, il fallait s'attaquer aux volets social et financier, mais aussi aux projets immobiliers et à la pédagogie de l'habiter, ainsi qu'à l'image du logement public. Ces différentes approches se retrouvent bien dans la note.

« Les défis démographiques sont bien présents en Région wallonne et les besoins en logement extrêmement importants, notamment en raison de la fragmentation des ménages, déclare Alain Malherbe. Le modèle acquisitif montre ses limites en raison des coûts croissants du foncier et de l'emprunt. Dès lors le logement public va être, à mon sens, fortement sollicité dans les années à venir et il s'agit de mobiliser des moyens humains et financiers pour faire face à ces enjeux. Le fait de reconnaître la nécessité de refinancer les SLSP les plus en difficulté sur le plan de leurs finances et de consentir un effort de la Région wallonne en ce sens n'avait par exemple jamais eu lieu auparavant. Or cette lucidité démontre la volonté de se démarquer du passé et de mettre le secteur hors de l'eau. La



Luc Laurent © Nathalie Cobbaut

précédente réforme avait révélé une fracture ouverte, aujourd'hui on peut espérer un processus de cicatrisation : il s'agit de donner la possibilité au secteur de se remettre en ordre de marche.»

Accroître la réponse en logements

Faire face aux besoins sociaux en matière de logement, c'est clairement le core business du logement public, mais encore faut-il réfléchir à la manière d'y parvenir. Pour Luc Laurent, «la question des moyens alloués au secteur est cruciale : le fait de prévoir un financement mixte d'aide à la brique et d'aide à la personne devrait permettre de combler le différentiel de coût entre le loyer payé par la personne et le coût réel du logement». L'ancien directeur du FLW estime que le volet budgétaire est néanmoins délicat : avec les obligations liées à la certification PEB (performance énergétique des bâtiments) et le plan Pivert, des moyens considérables sont d'ores et déjà mobilisés. «Or il est prévu de créer 1 200 logements par an avec 65 millions d'euros, ce qui fait 54 000 euros par logement. C'est un peu juste. D'autant qu'il est par exemple préconisé de construire 20 % de logements 4 chambres, dont le coût de construction est forcément plus élevé. Certes il y a des moyens supplémentaires liés à l'emprunt, mais cela a un coût. Peut-être les autorités régionales devraient-elles songer à utiliser les fonds mis à la disposition dans le cadre du Feder, par exemple, comme certains pays, ainsi que la Région flamande l'ont déjà fait.»

Pour les deux experts, la nécessité de raccourcir les procédures administratives pour amener plus vite des programmes sur le marché locatif et acquisitif et d'augmenter la capacité des SLSP à produire du logement durable est clairement énoncée. Il faut donc mettre l'accent sur la professionnalisation du secteur. «Si la question de la taille critique de certaines SLSP n'est pas abordée dans ce projet de réforme, il est néanmoins question de mutualisation des moyens entre SLSP, de l'organisation d'une centrale de marchés par la SWL. Cela va dans le bon sens, à condition qu'il y ait une volonté des SLSP de collaborer.»



Alain Malherbe © DR

Le social et l'image du secteur en évolution

Autre motif de satisfaction, mais qui demande à être consolidé par l'adoption de textes et leur mise en pratique : la réforme des conditions d'attribution des logements, avec un maintien de l'objectivation des attributions, mais aussi une ouverture aux besoins réels, moins de rigidité, un quota de dérogations qui remplacera les points de priorité communale. Selon Luc Laurent, «la réforme a également identifié certains enjeux comme celui de faciliter la mixité sociale : l'adaptation des quotas afin d'intégrer les revenus moyens dans la proportionnelle va clairement dans ce sens. Concernant la territorialisation de plusieurs communes en bassin de vie permettant de modaliser le seuil de 10 % de logements publics par commune, «c'est une bonne mesure, dit Alain Malherbe, mais à la condition de ne pas utiliser ce système pour se débarrasser de ses obligations sur le dos de communes voisines».

Quant à l'accompagnement social, tant Alain Malherbe que Luc Laurent mettent l'accent sur le fait très positif que le rôle social des SLSP soit affirmé par le projet de réforme, alors même qu'il ressortait des Chantiers du logement public que certaines n'étaient pas très chaudes

pour se lancer dans cette dynamique d'accompagnement. Comme le soulève Alain Malherbe, «la notion de référent social capable de créer des synergies avec les personnes actives sur le quartier, les CCLP... se démarque de ce qui se fait par exemple à Bruxelles, avec le SASLS (service d'accompagnement social des locataires sociaux). Ici l'accent est mis sur une démarche participative». Mais, remarque Luc Laurent, «il faut pour cela que les différentes parties prenantes soient disposées à jouer le jeu : il est clair que la participation fonctionne mieux quand il y a une mobilisation spontanée. Mais il faut faire le pari que tant les SLSP que les locataires y verront leur intérêt, à savoir recréer du lien social».

Enfin, pour améliorer l'image du logement public, les experts préconisaient une meilleure conception des quartiers de vie, une plus grande mixité, mais aussi une valorisation des bonnes pratiques et une meilleure communication entre les acteurs. Le projet de Code rejoint une fois encore leur point de vue. Ils appellent aussi de leurs vœux une meilleure compréhension des enjeux au travers de la recherche pour permettre au secteur de continuer à se projeter dans le futur.

Nathalie Cobbaut

L'ancrage passe au bassin (de vie)

La politique d'ancrage incite les communes à créer du logement. Un minimum de 10 % est obligatoire. On envisage désormais d'élargir l'ancrage à des bassins de vie plutôt qu'aux simples communes.

L'ancrage communal est l'objet des articles 187 à 190 du Code du logement. Il organise l'incitant financier pour la création de logement dans les communes. Cette disposition importante a fait l'objet d'une attention particulière lors des ateliers des Chantiers du logement public. Elle est très sensible pour les communes. « Notre approche de l'ancrage est nuancée. Il faut développer les incitants et il faut garantir une autonomie sur les critères d'attribution selon la grandeur des communes. Ce n'est pas à l'UCVW de se positionner. Les communes ont des options à prendre selon les politiques qu'elles veulent mener », nous dit Tom De Schutter de l'Union des villes et communes de Wallonie.

On reproche à un certain nombre de communes de ne pas assez faire usage de l'ancrage. « En tout cas, je ne suis pas d'accord avec l'idée qu'il existe des communes où il n'y a pas de besoin de logement social. Certaines communes refusent ce financement régional. On doit les sanctionner et on le fera. Certaines communes râlent mais beaucoup sont contentes car cela fait solidarité », déclare le ministre Nollet. Des déclarations qui ne manquent pas de faire réagir...

Des communes qui ne veulent pas être sanctionnées

Tom De Schutter précise le point de vue des communes. « Sur la question de l'ancrage à 10 % et de sanctions financières en cas de non-respect, il s'agit d'une position de principe. Nous nous opposons à des sanctions, car il s'agit d'une atteinte à l'autonomie

communale et que les politiques régionales doivent respecter les priorités locales. Ouvrir cette porte laisse demain la voie ouverte à des politiques de sanction en matière de choix énergétique ou de politiques sociales. Pour nous, les subventions doivent rester des politiques incitatives », soutient-il.

Pour Maxime Prévôt (CDH), échevin du Logement à Namur, l'ancrage est un bel outil. « Il est très utile pour les communes, notamment pour les logements de transit et d'urgence qui me tiennent à cœur comme échevin également en charge de la Cohésion sociale. Nous en disposons de 25 environ à Namur dont 10 gérés par les pouvoirs publics et 15 par le secteur associatif. Namur est donc dans la nouvelle norme d'un logement par tranche de 5 000 habitants. Mais cela reste insuffisant car ce sont des instruments précieux. Ce qui m'intéresse, c'est que les projets aboutissent », explique-t-il.

Élargir l'ancrage aux bassins

Mais alors que signifie la notion de « bassins de vie » ? Tout le monde s'accorde sur l'intérêt de la notion. Encore faut-il la définir... « Au gouvernement, on travaille beaucoup sur la notion de bassin. Cette notion dépasse la seule question du logement. on en parle pour les bassins scolaires, la mobilité, les intercommunales, même pour la réforme des provinces... », commente Jean-Marc Nollet. Maxime Prévôt ne dit pas autre chose. « Les bassins de vie ne concernent pas que le logement, mais aussi les centres hospitaliers par exemple. Ils ont une dimension sociétale générale. » Alain Rosenoer

renchérit citant les zones de police. Pour la définition, il suggère une piste. « Il existe une amorce dans le SDER, le schéma de développement de l'espace régional », nous confie-t-il.

Bernard Monnier, chef de cabinet adjoint du ministre Nollet fait néanmoins remarquer que le SDER est appelé à être réformé. « Pour ma part, j'avais été interpellé par une étude concernant les relations entre Bruxelles, sa périphérie et la Wallonie basée sur la densité des communications par GSM. Les résultats étaient très décalés par rapport aux contours administratifs. Il y a là une idée à creuser... », commente-t-il. Une simple idée ? « Prenez patience ! Avant les moyens étaient répartis par province, aujourd'hui par commune. En 2004, on parlait déjà de noyaux d'habitat. La notion de bassin de vie devrait émerger d'ici la fin de la législature », tempère-t-il.

Jean-Marc Nollet estime qu'on peut, pour partie, répartir les efforts entre les communes. « Je vous donne un exemple : une commune a un hall sportif mais pas d'espaces pour construire. Elle peut faire un échange. Mais dans le cas de l'ancrage, ce ne sera accessible qu'aux communes disposant au moins de 5 % de logements publics », rappelle-t-il.

Pour Tom De Schutter, l'approche des bassins de vie apparaît aussi comme pertinente. « Elle permet aux communes



de gérer l'effort en fonction d'éléments supplémentaires comme la mobilité ou l'aide à l'emploi. Quelle échelle d'appréhension choisir? Il existe une logique à ce que la répartition géographique soit respectée. Mais on n'a pas de point de vue officiel. On doit approfondir la question», nous confie-t-il prudemment.

Maxime Prévôt avoue ne pas avoir de tels partenariats avec d'autres communes pour le moment. «Je suis convaincu que c'est utile pour les zones rurales. A terme, des mutualisations ne sont pas exclues. Cela existe déjà au niveau des sociétés de logement namuroises qui ont des propriétés en dehors de Namur», explique-t-il tout en ouvrant une porte pour l'avenir. «Les communes rurales pourraient par exemple demander que le transit se fasse chez nous à Namur. C'est une hypothèse intéressante», envisage-t-il.

Les bassins avant les fusions?

Est-ce que la notion de bassin pourrait avoir un impact sur le nombre de sociétés? L'idée semble plaire à Alain Rosenoer. «Cela aidera peut-être à faire

évoluer les choses en matière de réduction de nombres de structures. On est passé de 110 à 68 sociétés en quelques années. D'autres regroupements pourraient encore s'opérer mais les scénarios sont divers. Nos grosses sociétés gèrent 5 000 logements. En France, ce sont de petites entités qui gèrent 5 000 logements», remarque-t-il.

Jean-Marc Nollet se défend d'avoir un objectif en la matière. «Je n'ai aucune vision préconçue sur les fusions et les regroupements possibles. Je n'ai pas d'a priori sur le nombre idéal de sociétés pour le territoire wallon. Je pense que certaines petites sociétés sont très dynamiques comme à Montigny-le-Tilleul que j'ai visité récemment. On peut aussi envisager de mettre des services en commun. J'en ai parlé récemment avec l'échevin Eric Massin à Charleroi», explique le ministre. Qu'en pense l'échevin namurois? «Les trois sociétés namuroises ont des parcs distincts et très différents. Elles sont plus complémentaires concurrentes. On peut sans doute mutualiser des services. Pour le moment, nous sommes plutôt impliqués dans des partenariats entre la ville et les sociétés de logements. Exemple? La création d'une résidence-service

sociale en partenariat entre la ville, le CPAS et le Foyer jambois. Un partenariat public public si vous voulez... Finir sa vie dans un certain bien-être ne doit pas être réservé aux gens riches», clame l'échevin namurois en charge du Logement et de la Cohésion sociale.

Enfin, la réforme propose une importante nouveauté avec la création de la possibilité de créer des programmes régionaux. «Ceux-ci auront pour opérateur la SWL ou d'autres via des conventions. L'idée de base est d'accompagner d'importantes opérations de revitalisation urbaine. Mais, à terme, leur gestion reviendra peut-être à terme à une SLSP. On doit encore évaluer l'impact budgétaire et la répartition budgétaire.» Selon nos sources, cette répartition devrait être de 70/30. «Notre idée est de concentrer les choses à partir des propositions communales à l'ancrage, pour atténuer le côté dissémination qu'entraîne toute politique basée sur des droits de tirage», précise Bernard Monnier. Une politique pas très éloignée de la logique des Contrats de quartiers bruxellois somme toute...

Jacques Remacle



© Bureau d'architecture Sougnez - Simonis / Collaboration Lambert - Eigenstetter

Ce n'est pas qu'une retouche cosmétique que le changement de nom du présent Code wallon du logement : la réforme annoncée mise désormais sur l'habitat durable. Mais pour y parvenir, il faudra une mobilisation de toutes les énergies, un travail sur plusieurs fronts et des moyens à la hauteur des ambitions.

Le logement public wallon aujourd'hui, ce sont 104 000 logements, dont l'âge moyen est de 37,84 ans et qui, selon l'enquête réalisée sur la qualité de l'habitat en 2006 - 2007, présentaient les difficultés suivantes : aucune isolation de la toiture (47,6 %), au moins un local humide (31 %), l'absence de vitrages isolants (30,5 %), une mauvaise isolation acoustique (29 %) et pas de chauffage central (28,6 %). Il s'agit donc de rénover ces habitations, avec pour première urgence la performance énergétique des bâtiments (PEB), mais pas seulement : la sécurité et la salubrité sont également visés.

A côté de l'existant, la note d'orientation a également des ambitions pour les constructions neuves : 7 000 nouveaux logements entre 2010 et 2014, financés à raison de 65 millions d'euros par an et ce, dans le cadre de deux ancrages communaux. Avec davantage de logements pour les personnes âgées ou à mobilité réduite (au moins 30 % de nouveaux logements subventionnés adaptables) : aujourd'hui seul 0,12 % du parc de logements des SLSP est adapté à ce public. Mais aussi plus de logements pour les familles nombreuses (20 %) et de logements modulables (10 %). Les projets intergénérationnels devraient bénéficier d'une priorité dans l'ancrage communal et la création de projets de résidence-services sera soutenue par les ministres wallons du Logement et de l'Action sociale.

Le développement durable en ligne de mire

C'est donc bien dans une perspective de développement durable que la note du gouvernement s'inscrit, à propos du logement public. La note d'orientation précise que les objectifs de l'actuel Code du logement seront revus en fonction de

cette notion d'habitat durable, afin d'y intégrer la dimension d'appropriation du bien par l'occupant, y compris par l'adaptabilité du logement au parcours de vie, la dimension de durabilité du logement construit ou rénové, ou encore une attention particulière à sa localisation.

Le secteur du logement public n'a certes pas attendu l'actuelle réforme pour travailler à la réhabilitation du bâti : le Programme exceptionnel d'investissements (PEI) visant la rénovation d'un tiers du parc et la destruction de 1 700 logements obsolètes a été mis sur pied dès 2004. Les travaux visaient la sécurité et la salubrité du parc public, mais aussi l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, objectif ajouté en cours de programme. Malgré un milliard d'investissements et des travaux réceptionnés à 80 %, il reste bien des chantiers à entreprendre. C'est pourquoi dans le cadre de la première Alliance Emploi - Environnement qui vise à améliorer l'isolation et l'efficacité du parc de logement wallon, le Plan d'investissements verts (Pivert) prévoit 425 millions d'euros, dont 100 millions d'euros décrochés par la SWL auprès de

Habitat durable à tous les étages

web⁺

Gratuit

www.alterechos.be

N° 277: Le logement public wallon sera durable ou ne sera pas

la Banque de développement du Conseil de l'Europe, pour la rénovation énergétique de 10 000 logements entre 2011 et 2014. Un des objectifs: atteindre des niveaux PEB de K55 pour les travaux nécessitant un permis et de K45 pour des éco-rénovations d'ampleur. Un plan qui répond à une forte demande du secteur, mais une enveloppe qui reste assez faible, comme le souligne ses représentants: en effet, selon l'UVCW, malgré les 10 000 logements rénovés d'ici 2014, il devrait encore rester plus de la moitié du parc en besoin de rénovation.

Des défis qui demandent un accompagnement

L'engagement des SLSP dans cette voie du logement durable est en marche (voir encadré), mais nécessitera une assistance axée sur le conseil et le soutien au développement de projets. Daniel Pollain, porte-parole de la SWL: «Nous avons imposé des prescrits en termes de performance énergétique dans nos cahiers des charges, avec un K45 inférieur aux normes préconisées. Mais nous sommes là aussi pour aider les SLSP dans l'élaboration de leurs projets: nous avons clairement une mission d'aide et d'assistance. La mise sur pied d'une centrale de marchés à laquelle les SLSP pourront faire appel est de nature à faciliter leur travail. Autre piste: celle de l'outil cadastre actuellement en phase de testing».

De tous ces éléments il ressort clairement que l'attention croissante portée à la performance énergétique, ainsi qu'à la durabilité des habitations est en train de transformer le monde de la construction et le secteur du logement public semble prendre le train en marche, malgré une enveloppe budgétaire serrée.

Nathalie Cobbaut

Des projets en route

Les chantiers de logement public axés développement durable ne sont plus des faits isolés: les SLSP en Région wallonne multiplient les exemples de chantiers dont les cahiers de charges ont intégré ces préoccupations.

C'est le cas du Foyer de la région de Fléron qui posait en mars dernier la première pierre d'un programme de dix logements situés à Melen. Michel Deffet, directeur-gérant de la SLSP:

«Cette construction de dix logements durables, dont deux réservés à des personnes à mobilité réduite (PMR), s'inscrit dans le cadre d'un concours lancé en 2008, pour lequel tous les architectes engagés ont reçu des honoraires en fonction de leur classement et dont les critères de sélection portaient sur les normes HQE (haute qualité environnementale) et la maîtrise de l'enveloppe budgétaire de 90 000 euros. Le projet de l'architecte Laurent Sougnez a retenu les faveurs du jury car il répondait aux qualités esthétiques et techniques souhaitées. Le choix de matériaux durables est présent, les logements s'alignent sur la norme d'isolation K27, sont chauffés grâce à des pompes à chaleur individuelles, avec une sonde intérieure et un chauffage par le sol. Une serre bioclimatique vient compléter le dispositif. Un système de récupération des eaux de pluie est également prévu. Nous avons veillé à sélectionner des techniques simples d'utilisation. Mais il est clair aussi que nous devons accompagner les nouveaux habitants de ces logements afin de les sensibiliser à l'utilisation de ces techniques. C'est aussi un challenge.»

Autre exemple de chantier durable à venir: celui du Logis Montagnard qui,

au travers d'une extension de cité, a prévu la construction de 20 logements modulables. Edwin Pieron, directeur-gérant: «Dans le cadre de l'ancrage communal, nous avons constaté le manque de logements qui puissent répondre à l'évolution des ménages. Nous avons donc établi un cahier de charges pour des logements qui permettent en cours d'occupation d'être transformés. Ces logements occupés à la base par une famille sont donc modulables, avec la possibilité d'accueillir au rez-de-chaussée une personne âgée et, le cas échéant, de scinder les deux niveaux pour en faire des appartements distincts. Les techniques ont été prévues en ce sens, permettant d'adapter le logement dans le futur. Evidemment un tel programme a un coût et nous sommes actuellement dans l'attente d'un feu vert du cabinet du ministre Nollet pour un dépassement de budget de l'ordre de 25 %.»

A Ottignies, c'est un habitat groupé proposé par l'Immobilière publique de centre et de l'est du Brabant wallon qui a été retenu dans le cadre de l'appel à projets Logement durable, lancé l'an dernier par le cabinet Nollet. Il s'agit de réaliser un bâtiment, accueillant au rez-de-chaussée un locataire PMR et à l'étage, trois ou quatre personnes seules désireuses de s'inscrire dans un projet communautaire. Ce projet qui devrait voir le jour d'ici trois ans dans la cité du Bauloy est porté par les membres de la CCLP de cette société de logement public et appel a été fait l'asbl Habitat & Participation pour ce qui est de l'élaboration de la charte pour cet habitat groupé public.

L'impossible équilibre financier est-il accessible ?

Secteur en crise ou au bord de la faillite ? Les avis sont partagés. La réforme vise en tout cas à aider à retrouver l'équilibre financier. Pour quatre sociétés, on appliquera le remède de cheval !

80 millions d'euros ! C'est le déficit cumulé de quatre grandes sociétés de logement représentant 60 % de l'ensemble de la dette en compte courant du secteur. Comment en est-on arrivé là ?

Pour Alain Rosenoer, les causes sont historiques. « Les sociétés ont été livrées à elles-mêmes pendant les années 80. La régionalisation a été faite en 1981. La SWL a été opérationnelle en 92-93. C'est dans ce moment-là qu'ont commencé les pratiques qui ont généré les affaires. »

Pour Fabrice Jacqmin, directeur du Foyer marcinellois depuis juin 2007, les causes sont plus diverses. « Il y a eu un évident déficit de gestion par le passé illustré par les "affaires" qui ont choqué le grand public. Mais, il y a aussi un déficit structurel dû à l'état du patrimoine qui date des années 70 pour l'essentiel et qui est en mauvais état. Enfin, il existe un déficit financier dû au mécanisme de fixation des loyers et poids de la dette héritée du passé », explique-t-il.

Ce comptable de formation, licencié en management public note aussi que les quatre sociétés en question (Toit et moi, la Carolorégienne, le Foyer marcinellois et la Maison liégeoise) sont situées dans l'axe Sambre-et-Meuse, en milieu urbain et toutes confrontées à d'importants défis sociaux. « Le milieu est pauvre. On n'est pas dans des cités-jardins », assène-t-il.

Au Foyer marcinellois géré par une équipe de 62 personnes, le loyer mensuel moyen est de 206 euros pour un parc de 1 268 logements composé de

1 100 appartements dont 480 pour la seule Cité-Parc et 160 maisons. Fabrice Jacqmin décrit les problèmes concrets auxquels il est confronté : « Le patrimoine est difficile à vendre. Nous n'avons aucun contrôle sur la dette à SWL qui est notre banquier. La société préfinance aussi beaucoup : eau, chauffage, entretien des espaces verts. Comme les locataires sont dans les difficultés, le montant du contentieux est évidemment important, souligne-t-il tout en remettant en avant les errements du passé. La mauvaise gestion a créé de lourds déficits. J'ai des exemples de services d'entretien pas efficaces qui coûtaient 300 000 euros avant et qui aujourd'hui sont efficaces tout en ne coûtant que 100 000 euros ! » Alain Rosenoer fait, pour sa part le constat que la qualité de la gestion d'une société se voit à des petites choses. « Quand un ascenseur est en panne, faut-il téléphoner une ou dix fois pour voir quelqu'un arriver ? », lâche-t-il.

Du cher inefficace au meilleur marché efficient

La situation a-t-elle réellement évolué depuis la découverte des affaires ? « En tout cas, on gère en ayant une vision critique de chaque engagement budgétaire et en minimisant les dépenses », plaide Fabrice Jacqmin qui rappelle que la réforme du ministre précédent André Antoine (CDH) pèse sur ses

finances. « En donnant la priorité aux personnes précarisées et en plafonnant le loyer à 20 % du revenu du locataire, on a diminué les moyens de la SLSP. 150 attributions se font par an. Le taux de rotation est donc élevé et cela a diminué les recettes », constate-t-il.

A son arrivée en 2007, le gestionnaire avait une situation difficile. « La société avait environ 4,5 millions de recettes pour 4,05 de dépenses courantes. Mais les 850 000 euros de charges financières nous amenaient à un solde négatif de 400 000 euros. Depuis 2008, on arrive à être en boni de 150 000 par an. Avec comme conséquence négative que nos investissements sont à zéro. Notre politique est de rénover essentiellement via notre équipe. Nous vendons aussi une partie de notre patrimoine », souligne-t-il.

Pour Alain Rosenoer, la situation est effectivement difficile. « Nous sommes les banquiers des SLSP. Leurs avoirs avoisinent 27 millions d'euros. Le déficit globalisé est de 90 millions euros. Un tiers de société ont un compte courant négatif », nous relate-t-il. Pour Fabrice Jacqmin, ce lourd déficit pose un problème de crédibilité. « La couverture des dettes par le capital n'est plus assurée. Le bilan ne reflète pas l'image de la société. Notre principal créancier est la Région, mais les salaires sont payés et les factures honorées », plaide-t-il.

Les amortissements en prennent pour trente ans

La réforme prévoit quelques mesures radicales pour aider le secteur. Tout





d'abord, les amortissements seront plus étalés dans le temps. «Amortir sur 30 ans correspond plus à la réalité du bâtiment. Cette mesure va permettre de ramener les sociétés plus rapidement à l'équilibre et favoriser les investissements», explique Jean-Marc Nollet. Cela a pourtant un coût. «Passer de 20 à 30 ans pour les amortissements coûte 60 % en plus au final. Cela tient la route si le bâtiment est durable», estime le directeur du Foyer marcinellois.

Si les bâtiments étaient amortis, pourrait-on envisager de les démolir? «Casser l'outil alors qu'on est dans le crédit est une logique en dehors de la logique marchande. La dette s'échelonne sur 66 ans. On n'a donc pas encore remboursé le capital! Je défends l'idée que les tours sont viables. La cité est d'ailleurs plutôt jolie», défend le gestionnaire de la Cité-Parc en nuanciant immédiatement. «Evidemment, elles ne sont plus viables pour les locataires dans cet état. Les tours sont agressives. Elles ont plus d'influence sur les gens que l'inverse», reconnaît-il.

Quatre sociétés recapitalisées sous surveillance

Autre mesure radicale: la recapitalisation à hauteur de 60 millions des quatre

grands corps malades susmentionnés avec de sévères conditions à la clé. La Wallonie doublera sa représentation dans les conseils d'administration; de nouveaux commissaires seront renvoyés dans les quatre sociétés; un plan de gestion sera élaboré et appliqué sous la tutelle du commissaire et la mise en œuvre de ce plan sera attentivement suivie par le gouvernement. «Assainir ces quatre sociétés est une priorité. Elles gèrent près de 15 000 logements, soit 14 % du l'ensemble du parc wallon», précise le ministre.

Un début de polémique est né de la volonté d'éviction des commissaires de la SWL en place. «Cela nous a surpris car les commissaires actuels fonctionnent tous bien. Cela a évidemment l'avantage du regard neuf. Nous pensons que cette mesure peut être modulée dans l'application de la réforme», pense Alain Rosenoer. Le ministre se défend de toute volonté d'écartement punitif. «Si on veut faire tourner les commissaires, c'est pour renforcer la distance entre eux et la structure. Ce n'est nullement une sanction à leur égard», soutient Jean-Marc Nollet.

Fabrice Jacqmin reste prudent sur l'impact de cette réforme. «Notre dette cumulée est de neuf millions

d'euros sur les quatre-vingt millions des quatre sociétés concernées. Quelle sera la clé de répartition? Qu'est-ce qu'il y a derrière le terme recapitalisation? La Région deviendrait-elle propriétaire», s'interroge-t-il. Le problème du sous-investissement le concerne beaucoup. «Pour être franc, rembourser la dette n'est peut-être pas le mieux. Je préférerais neuf millions en investissements et la renégociation de l'échéance de la dette», défend-il en prenant argument du plan Pivert. «Je préférerais changer l'ensemble des châssis de Cité-Parc et étaler la dette», souligne-t-il. En trois ans, les locataires consomment 2,7 millions de litres de mazout. «C'est plus que l'Erika», clame-t-il! La comparaison rapportée par nos soins au ministre l'a plutôt fait sourire. Pour le reste, il répond dans son interview en fin de dossier.

Jacques Remaclé



Des attributions et une gestion locative plus souples

Plusieurs révolutions coperniciennes ont touché le secteur du logement public wallon, ces dernières années. Ce fut le cas avec l'introduction en 2008 d'un système objectif d'attributions des logements, mais aussi avec l'adaptation du régime locatif, via la mise en œuvre de baux à durée déterminée. Aujourd'hui la note d'orientation confirme ces options, mais en adapte les modalités pour plus de souplesse dans le système.

Lors des Chantiers du logement public qui se sont déroulés de février à mai 2010, à l'initiative du ministre Nollet, les questions relatives aux critères d'attribution des logements publics et de gestion du bail ont fait l'objet de nombreuses remarques. Si l'ensemble des participants n'ont pas remis en cause le principe d'un système d'attributions basé sur des règles objectives et définies de manière préalable, en revanche ils déploraient le manque de latitude laissée aux comités d'attributions devant appliquer les règles de manière mathématique, sans aucune possibilité d'arbitrage.

Toujours selon les participants, le système d'attributions, essentiellement basé sur une sélection en fonction des revenus, empêche d'atteindre une certaine mixité sociale parmi les locataires. L'accent était mis aussi sur l'importance d'un traitement local, différencié avec une appréciation sociale des dossiers, difficile en l'état actuel de la réglementation. Les représentants des locataires et des propriétaires relevaient pour leur part un manque de lisibilité du système d'attributions, le principe de la candidature unique et le système complexe de points rendant opaque la progression de leur dossier. L'impossibilité de

choisir son quartier de vie était également visée.

Autre sujet largement débattu lors des ateliers et relayé par les deux experts, Luc Laurent et Alain Malherbe, qui ont suivi et commenté ces travaux: celui d'un glissement d'une conception du logement public, comme solution structurelle aux problèmes sociaux, vers une nouvelle appréhension de ses missions, davantage axées sur la notion d'aide temporaire et de réponse à des situations d'urgence sociale. Matérialité de ce glissement: le passage, en 2006, des baux à durée indéterminée vers

des contrats à durée déterminée pour les nouveaux arrivants, ce qui a généré un sentiment d'insécurité dans le chef des locataires et qui, en outre, pose le problème de la coexistence de plusieurs régimes de location parmi la population des SLSP.

Les réponses de la note d'orientation

Ces remarques, critiques et autres points de vue recueillis lors des Chantiers du logement public ne sont pas restés lettre morte et ont été pris en compte lors de l'élaboration de la note d'orientation. Comme le détaille ce document annonciateur du texte en devenir (l'avant-projet de décret devait être dévoilé en cette fin d'avril), une adaptation de la typologie des logements et une révision du système d'attributions sont envisagées.

Les trois catégories (logement social, d'insertion et de transit) sont maintenues, mais la définition des logements devrait être revue puisque la caractérisation d'un logement social ou moyen ne dépendra plus de son mode de financement initial, mais bien du niveau de revenu des locataires : avec une clef de répartition de 55 % au minimum pour les revenus précaires, 35 % minimum de revenus modestes et 10 % maximum de revenus moyens, l'objectif est de mieux rencontrer les besoins de mixité sociale.

Pour ce qui est des attributions, la note prévoit la limitation des points d'ancienneté, la suppression des doubles priorités liés au statut professionnel, mais aussi celle des points de priorité communale. Elle prévoit en revanche la possibilité de déroger aux priorités pour des situations d'extrême urgence sociale, avec un quota de 5 à 10 % des logements disponibles par an. La limitation des règlements spécifiques devrait également intervenir. Un des objectifs est certainement de rendre le système plus compréhensible, tout comme la grille de critères reprenant deux catégories de priorités : l'une liée au situations de logement du candidat locataire au moment de la demande, l'autre

relative à la situation personnelle ou à la santé du candidat locataire.

En ce qui concerne la candidature unique, celle-ci devrait être adaptée afin de tenir compte des besoins prioritaires des demandeurs qui devront préciser leur choix en termes d'habitat (avec un maximum de cinq communes et, le cas échéant, le territoire d'une SLSP au choix) et pourront exprimer des préférences en termes de quartier ou de section de commune, moyennant motivation. Les candidats auront à l'avenir le droit de refuser un seul logement qu'ils jugent inadaptés et ce, sans pénalité.

Enfin, en matière de durée du bail, les locataires qui jouissent d'un bail à durée indéterminée continueront d'en bénéficier. Pour tous les autres locataires, la garantie de pouvoir rester dans le logement public devrait désormais être de neuf années, avec une révision des loyers tous les trois ans et non plus de manière annuelle.

Des réactions contrastées

Sur tous ces points, l'AWCCLP s'est montrée plutôt satisfaite. L'humanisation des procédures d'attribution tenant compte des souhaits des candidats locataires et la stabilisation des occupants pour une période de neuf ans dans leur parcours locatif sont clairement saluées par l'Association wallonne des comités consultatifs de locataires et de propriétaires.

Du côté de l'UVCW (Union des villes et communes de Wallonie), on est prudent car un groupe de travail comprenant des membres du cabinet, de l'UVCW et de la SWL (Société wallonne du logement) est en cours, afin d'envisager la traduction pratique de la note d'orientation concernant le système des attributions et la gestion du bail dans l'arrêt d'exécution de 2007. Comme le souligne Thibault Ceder, conseiller au logement à l'UVCW, «pour ce qui du système d'attribution, nous avons demandé une certaine latitude, soit 20 % des attributions laissées à l'appréciation

des SLSP et des comités d'attribution, notamment pour permettre d'atteindre des objectifs en matière de mixité sociale. La note d'orientation n'a pas relayé cette revendication du secteur : les 5 à 10 % (selon le pourcentage de logements sociaux sur le territoire communal) réservés aux situations d'extrême urgence sont nettement plus restrictifs. D'autant que dans ce quota, il faudra sans doute aussi y intégrer les obligations de relogement en cas d'insalubrité». Autre point regrettable, selon l'UVCW : la suppression des points de priorité communale, mesure qui pourrait avoir un impact négatif sur le dynamisme des communes quant à la réalisation des ancrages. «Certes, reconnaît Thibault Ceder, les points de priorité communale créaient par le passé des effets pervers et nous étions prêts à en discuter, mais une suppression pure et simple nous inquiète.»

Autre inquiétude : les mesures relatives aux baux doivent également être analysées, notamment en ce qui concerne la révision des loyers qui, aujourd'hui, sont réalisées annuellement et ne devraient plus intervenir que tous les trois ans, ce qui pourrait représenter un manque à gagner de 4 % pour les SLSP. «Ce débat est évidemment connecté à celui relatif aux attributions, tout comme le nouveau calcul du loyer et la mesure de compensation entre le loyer effectivement perçu et le coût du logement dans le chef des SLSP.» Enfin, la question de la simplification des systèmes de baux (aujourd'hui au nombre de cinq) est aussi sur la table : «Il faut simplifier le travail de gestion des SLSP : c'est vrai pour les baux, mais aussi pour le système d'attributions et des priorités qui doit être revu, sans pour autant léser les candidats locataires déjà sur les listes.»

Nathalie Cobbaut

Accompagner le locataire pour éviter les pots cassés

L'un des quatre objectifs de la réforme du Code wallon du logement met en avant le rôle social des sociétés de logement de service public (SLSP). Plus question donc de ne s'occuper que de la brique. La note d'orientation du ministre en charge du Logement, Jean-Marc Nollet, parle d'accompagnement social, de référent social et de placer le locataire au cœur du logement. Pourtant, de nombreuses SLSP n'ont pas attendu la note d'orientation du ministre pour créer des services sociaux. Mais leur but ne se limite pas à récupérer les arriérés locatifs. Les modalités de soutien et les objectifs de l'accompagnement social sont larges et variés.

Afin d'insister sur le rôle social des SLSP, le ministre propose de débloquent les moyens nécessaires pour que chaque société puisse bénéficier d'un référent social. La mise en place de cet accompagnement social sera encouragée par un appel à projet avant d'être organisée par arrêté. Le rôle du référent social sera d'établir des ponts entre les différents acteurs du secteur du logement, de l'aide aux personnes et de l'action sociale. La note propose, également, un accueil aux ménages ainsi qu'un suivi spécifique la première année.

Comme on le sait, les missions des SLSP sont nombreuses : gestion et mise en location de différents types de logements sociaux, achat, construction, conservation, amélioration, adaptation de logements, vente d'immeubles, etc. L'avis n° 18 du Conseil supérieur du logement (CSL) précise aussi que « l'objet social des SLSP est de pourvoir à l'offre de logements publics afin, notamment, de garantir un logement décent aux personnes en situation de précarité et aux revenus modestes ». Certains locataires sont souvent sans emploi, peu qualifiés professionnellement, parfois analphabètes et fragilisés par les aléas de la vie.

La faute à la précarité

Aujourd'hui, de plus en plus de locataires de logements publics vivent dans la précarité. Elle peut être économique, mais également concerner l'insertion sociale et professionnelle, la santé physique et mentale, les réseaux sociaux et culturels, etc. Il est important d'analyser les problèmes rencontrés dans les SLSP afin de mettre en place un travail d'accompagnement à la demande, global et en réseau. Les SLSP font face à divers difficultés : non-respect des règles, normes et engagements contractuels, non-paiement du loyer, difficultés à entretenir correctement un logement (voire dégradation), difficultés à avoir de bons contacts avec le voisinage, des enfants en crise, etc. « Le locataire doit être au cœur de l'action, l'objectif est de renforcer son autonomie par sa participation. Pas question de parler d'assistant », explique Laurence Di Nunzio, responsable du service social du Logis châteletain.

« Face à ces problématiques variées, certaines SLSP ont eu la volonté de créer des services sociaux sans attendre ou demander de l'aide », raconte Marie-Claire Brancart, présidente de l'AWCCLP (Association wallonne des comités consultatifs des locataires et

propriétaires). Un accompagnement social qui s'avère nécessaire quand des dispositifs réglementaires ne suffisent plus et que la contrainte et la répression sont inopérantes. « Il est difficile de définir l'accompagnement social. La difficulté tient principalement à la nature de la démarche, qui, parce qu'elle touche aux aspects humains fondamentalement immatériels, échappe à l'emprise des mots », résume l'avis n° 18 du Conseil supérieur du logement. Cet accompagnement doit toujours être le résultat d'une démarche volontaire de la part du locataire. Il revêt des pratiques différentes en fonction de nombreux facteurs : le locataire, son environnement, ses difficultés, son histoire, etc. Les objectifs et les modalités d'action de l'accompagnement varient également d'une SLSP à une autre.

En partenariat, en collaboration, en réseau

Les SLSP disposant d'un service social peuvent travailler en partenariat, en collaboration ou en réseau avec toute une série d'autres intervenants, tels que : les CPAS, les associations, la police, les régies des quartiers, les AMO, les écoles de devoirs, les abris de nuit, les services de santé mentale, les maisons d'accueil, les services d'insertion sociale (SIS), etc.



Le locataire se voit donc orienté vers tel ou tel service extérieur ou au sein même de la société en fonction de ses besoins et difficultés. L'accompagnement social n'est donc pas quelque chose de figé, mais modulable en fonction des situations rencontrées.

Les missions de ces services sociaux ne sont pas définies réglementairement. Mais l'accompagnement social ne se limite pas qu'à la récupération des loyers ou à la limitation des dettes. Même s'il peut servir à rappeler le règlement d'ordre intérieur et les règles à respecter en collectivité. Le rôle des personnes sur le terrain est avant tout d'encourager la prise en charge personnelle du locataire, lui donner la possibilité de remédier à ses difficultés et lui expliquer ses obligations et les risques qu'il encourt en cas de non respect de celles-ci (situation de rupture). Faire en sorte qu'il reprenne confiance en lui. L'objectif principal est de favoriser l'insertion du locataire dans son logement et quartier.

Accompagnement individuel et collectif

L'accompagnement peut être soit individuel ou collectif. Dans les grandes SLSP, l'accompagnement est le plus souvent collectif. Développer un

accueil personnalisé et intensif est difficile à mettre en place, même s'il est souvent nécessaire. Pour le CSL, certaines démarches collectives d'accompagnement social sont efficaces : « organisation de plaines de vacances, écoles de devoirs, ateliers d'expression pour les enfants, ateliers de prise de paroles, création de régies des quartiers, etc. »

Ces dernières années, les SLSP sont accaparées par d'importants problèmes (gestion immobilière ou administration toujours plus lourde) laissant peu de place à l'humain. Pour Marie-Claire Brancart, présidente de l'AWCCCLP : « Certains ont développé des services sociaux, mais une grande majorité de sociétés n'y ont pas pensé, n'ont pas les moyens ou la volonté d'en créer. » Afin d'organiser cet accompagnement social, il est important de se baser sur l'expérience de certaines SLSP. Concernant le référent social, il devra avoir les compétences nécessaires pour savoir où s'arrête sa mission. L'accompagnement social n'est pas une thérapie. Le référent devra être imperméable aux stigmatisations et devra respecter l'intégrité des personnes et agir avec psychologie, pédagogie et de manière cohérente. Marie-Claire Brancart poursuit : « L'accompagnement social dans certaines sociétés n'est pas professionnalisé.

Il faut souvent compter sur le sens social plus ou moins développé de certains membres du personnel. » Il est également important de prévoir des moyens suffisants et des ressources humaines en nombre et en qualité afin de pouvoir garantir aux locataires une certaine disponibilité. Des investissements qui serviront à limiter les situations de rupture et d'exclusion sociale.

Mais la mise en place d'un accompagnement social n'a aucun sens sans des mesures qui humanisent la gestion locative et qui manifestent un certain respect pour les locataires. « Cela commence par l'accueil, pas toujours aimable, voire repoussant. Les personnes qui se trouvent derrière le comptoir ont parfois peu de considération pour les problèmes du locataire. Ils se soucient peu d'expliquer aux nouveaux locataires ou aux candidats, parfois étrangers ou illettrés, ce qui se trouve dans le contrat de bail, raconte la présidente de l'AWCCCLP. Je reconnais cependant que l'attitude nonchalante, voire agressive de certains locataires n'inspire pas toujours l'envie de les aider. » Enfin l'évaluation de la démarche devra porter sur ses modalités de mise en œuvre et non sur des résultats.

Nathalie San Gil Coello

L'accompagnement social au Logis châteletain

Le Logis châteletain a son propre service social. Situé à Châtelet, il comprend près de 2 300 logements. « Notre service social est constitué d'une chef de service, une psychologue, deux intervenantes psychosociales et un employé administratif », résume Laurence Di Nunzio, la responsable. Ce service travaille en collaboration avec des partenaires locaux et extra-locaux : police, services de médiation, CPAS, AMO, Forem, Régie des quartiers de Châtelet, Service d'aides et soins à domicile, etc. « Nous ne pouvons pas travailler seul. Il faut tenir compte du cumul des difficultés du locataire afin de l'accompagner de manière globale et à sa demande. Le travail est donc orchestré en réseau autour de l'insertion par le logement », explique Laurence Di Nunzio. Le service social travaille également de manière transversale et concertée.

Les missions du service social

Les différentes missions du service social du Logis sont : la gestion amiable des arriérés locatifs, l'orientation des candidats-locataires, l'accueil des locataires entrants, la guidance psycho-sociale des locataires, des transferts et des seniors, etc. « On relève de plus en plus de personnes en état de précarité au sein des SLSP et les listes d'attente pour avoir un logement social s'allongent. Nous mettons donc l'accent sur la prévention et l'accompagnement humain. Mais attention, le locataire doit se sentir impliqué », insiste la responsable du service social.

L'objectif de la gestion amiable des arriérés locatifs est de « récupérer l'argent, mais avec du sens. Le

locataire est au cœur d'une procédure claire. Il faut le responsabiliser », ajoute Laurence Di Nunzio. Cette gestion tente d'anticiper les problèmes financiers et le surendettement des locataires grâce à une analyse de leur situation et un suivi personnalisé. Le service accompagne le locataire puis l'oriente vers les institutions adéquates en fonction de sa problématique (médiation de dettes, règlement collectif de dettes, etc). Le but est de limiter les expulsions et, si elles ont lieu, d'accompagner le locataire durant celle-ci.

« L'accès à un logement est de plus en plus compliqué et certains candidats-locataires se sentent souvent perdus (exemple : complexité administrative) », explique la responsable du service. Sur base de rencontres individuelles, le service prend connaissance de la situation du candidat-locataire et l'oriente en fonction de ses problématiques et de ses besoins afin de favoriser l'accès au logement.

Les locataires entrants sont accueillis. Il s'agit ici de leur donner accès à leur logement en pleine connaissance de leurs droits et devoirs. C'est une démarche préventive, son but est de favoriser le respect du contrat de bail et les conditions à respecter pour conserver son logement. Cette étape améliore la communication entre le locataire et la société. Le locataire identifie ainsi la personne vers laquelle il pourra se tourner en cas de problèmes futurs.

S'approprier son logement

La guidance psycho-sociale des locataires, quant à elle, vise à assurer l'appropriation du logement par le

locataire. « Il n'est pas seulement question d'accéder à un logement, il faut encore savoir le garder. Le logement est une clé d'entrée au développement personnel », rajoute Laurence Di Nunzio. Pour répondre à des situations parfois complexes, hétérogènes, le Logis travaille en partenariat afin de répondre ensemble à des situations parfois inédites. « Dans certaines situations (...) se cumulaient l'insalubrité du logement au handicap physique, à la maltraitance, à la dépression, au surendettement avec risque d'expulsion. Seule l'activation d'un réseau (ex : société de logement, locataire concerné, école, police, SAJ, médecin, administrateur des biens, hôpital...) a permis de trouver des solutions et ainsi à éviter le "pire". » (rapport d'activités 2010 du Service social)

La guidance psycho-sociale des transferts correspond à l'accompagnement vers un autre logement plus adapté. « Le logement peut être inadapté au vieillissement, à des problèmes de mobilité, à une nouvelle composition de ménage, à des problèmes d'insalubrité, etc. », explique Laurence Di Nunzio. Les personnes âgées sont souvent en demande de transfert. « Notre société est de plus en plus confrontée à l'isolement familial et social des personnes âgées exposées au cumul des précarités entre pauvreté, santé physique déficiente, détresse psychologique », raconte-t-elle. Le Logis châteletain, comme d'autres SLSP, apprend donc à gérer les nouveaux besoins en matière de fonctionnalité de l'habitat.

Les villes et communes veulent une phase « test »



Tom de Schutter. Photo : D. R.

Les communes sont les premières concernées par la politique du logement public. Leur diversité et leurs politiques fort différentes en la matière n'empêche pas certains points de vue communs. Tom De Schutter, directeur du département Etudes – Développement territorial de l'Union des villes et communes de Wallonie (UVCW) et secrétaire du Comité permanent des SLSP, a répondu à nos questions.

Alter Echos : Comment les communes appréhendent-elles cette nouvelle réforme ?

Tom De Schutter : De manière claire, la réforme est très positive. C'est la plus importante depuis de nombreuses années. Il faut maintenant l'opérationnaliser. L'enfer peut être dans les détails. Nous sommes associés aux groupes de travail pour deux mesures : la réforme des modalités d'attribution et la compensation de la différence entre loyer perçu et valeur locative.

AE : La mise en œuvre vous apparaît-elle risquée ?

TDS : En tout cas, l'UCVW veut une phase « test ». La dernière réforme de la politique d'attribution a eu pour conséquence la paupérisation des locataires. Cette réforme est positive mais

comme la clé 45-45-10 (répartition entre les revenus minimum, modestes et moyens, ndlr) est annuelle, cela mettra une dizaine d'années à résorber le différentiel qui s'est créé. L'objectif de mixité prendra du temps.

AE : Quelle forme pourrait prendre cette phase « test » ?

TDS : Deux éléments : faire une analyse des candidats locataires à partir de la banque de données existantes ; au niveau des loyers, faire la simulation des gains attendus pour les sociétés. Clairement, on doit faire des tests avant de mettre en œuvre.

AE : Quel est votre point de vue concernant le calcul des loyers ?

TDS : Nous sommes associés au groupe de travail qui doit encore se réunir. Le gel du bail pendant trois ans crée des manques à gagner. La compensation locative est une des pistes pour aider les SLSP à supporter le coût. Il faut commencer par établir une base de calcul, puis ce sera une question budgétaire. L'UVCW veut la compensation à 100 %. En tout cas, cette réforme est impossible à moyens budgétaires constants.

AE : L'accompagnement social est un volet important de la réforme...

TDS : ... et il conviendra d'abord de bien le définir, de choisir le niveau de services voulu et de trouver le financement.

AE : Vous entamez une polémique sur l'obligation faite aux bourgmestres de reloger en cas d'expulsion...

TDS : Sur ce point de l'expulsion en cas de logement insalubre, on remplace une obligation de moyen par une obligation de résultats. Cela entraîne une responsabilité pénale pour le bourgmestre, ce n'est donc pas sans conséquence. Pour y arriver, on lui donne un quota. Mais ce quota se fait sur une base annuelle. Prenons un exemple : une commune dispose de 1 500 logements et le taux de rotation est de 10 %. Ce sont donc 150 logements qui feront l'objet d'une nouvelle attribution. Il pourra donc utiliser sept à quinze logements pour ces cas d'urgence. C'est peu !

AE : Question provoc ! Le droit au logement est-il plus ou moins important que le principe de l'autonomie communale ?

TDS : A question provocante, réponse nuancée. Les communes mettent la politique du logement en œuvre et sont concernées par le droit des personnes à avoir un logement décent. Le prisme de l'usage des moyens dévolu à l'ancrage n'est pas un critère suffisant. La plupart des communes respectent l'obligation d'avoir un logement de transit par tranche de 10 000 habitants.

Jacques Remacle

Alain Rosenoer : « Le locataire n'est pas l'emmerdeur ! »

Malgré son devoir de réserve, le directeur général de la Société wallonne du logement (SWL) n'a pas sa langue en poche. Avec son équipe de commissaires, la SWL aura la vision la plus complète du secteur.

Alter Echos : Comment la SWL appréhende-t-elle cette nouvelle réforme ?

Alain Rosenoer : Cette réforme est à la fois globale et ambitieuse. L'ambition est de faire 7 000 nouveaux logements sur la période 2010-2014. On va vers le renchérissement du crédit immobilier, donc l'augmentation de l'endettement et le renforcement de la difficulté d'accès au logement. Un récent rapport de l'OCDE, pourtant d'orientation libérale, recommande clairement de mettre l'accent sur le secteur du logement, particulièrement du logement public. Les chiffres sont durs. Nous étions à 104 000 logements, nous ne sommes plus qu'à 102 000. L'offre s'atténue car les SLSP vendent leur patrimoine. L'offre est plutôt réduite, on a donc peu de moyens pour réguler le marché.

AE : Qu'en reprenez-vous principalement ?

AR : L'élément-clé pour nous est le renforcement du rôle des commissaires. Devenus agents de la SWL depuis la réforme précédente, ils sont désormais un atout majeur dans la réalisation de nos missions. Avant, nous n'obtenions qu'environ un tiers de réponses à nos questions. Le pool de commissaires est une réussite. A la Carolo, il a remis sur pied les services techniques qui dysfonctionnaient totalement. Ils seront les pivots du suivi de la gestion et disposeront d'un "back office" à la SWL. Il faut souligner que, dans leur pratique, ils privilégient aussi le conseil plutôt

que le contrôle. Cela sera facilité par l'externalisation de la direction de l'audit qui se fera après la fin du premier cycle d'audit.

AE : La multiplication de ces commissaires est-elle vraiment une bonne chose ? N'est-ce pas le signe d'un malaise ?

AR : Il faut bien distinguer les commissaires des commissaires spéciaux dont le bilan n'est pas extrêmement positif. Il n'y avait pas de règles pour ces missions spéciales où l'on sortait des règles du Code du logement. Il y a de bons exemples mais aussi des échecs cuisants. Rien n'a évolué fondamentalement sous leur responsabilité. J'en parle à l'aise. J'ai été le premier commissaire spécial en 1994.

AE : Quels sont les autres éléments importants du point de vue de la SWL ?

AR : Ses principaux points positifs sont l'élargissement des activités, la possibilité de prise en gestion et la réforme du financement. La question sensible reste la hauteur des moyens attribués.

AE : Que pensez-vous du passage du concept de logement social vers le concept de logement public ?

AR : Les pays qui ont un parc plus important pèsent davantage sur le prix de l'immobilier. En Wallonie, il y a 7,5 % de logement public. C'est le même taux que l'Irlande. En France,



Alain Rosenoer. Photo : D. R.

c'est 18 % ; aux Pays-Bas, 32 % ! En Belgique, on a toujours privilégié l'accès à la propriété via les avantages fiscaux à l'acquisition. Une politique de logement ne peut se mener qu'à long terme !

AE : La réforme crée le référent social. Qu'en pensez-vous ?

AR : Au-delà des modalités, la conclusion est que le boulot de la société ne se limite pas à la remise des clés. Il faut faire rentrer les Plans de cohésion sociale (PCS) et le lien social dans le travail des sociétés de logement. Ces dernières ont des attitudes très variées vis-à-vis des locataires. Je connais une société qui organisait un grand barbecue quand elle démarrait un chantier sur un site. Les liens sociaux permettaient alors que les locataires laissent facilement entrer les ouvriers dans leur logement. Il existe des immeubles où les entrepreneurs n'arrivent pas à rentrer. Il faut avoir une vision plus large du locataire basée sur l'idée de service. Le locataire n'est pas l'emmerdeur !

Jacques Remacle

AWCCLP : « Une réforme qui donne de la place à l'humain »



Marie-Claire Brancart et Lucienne Souka. Photo : © Nathalie Cobbaut

L'AWCCLP qui fédère et représente les Comités consultatifs de locataires et propriétaires (CCLP) a suivi avec assiduité les ateliers du logement public, organisés de février à mai 2010. Marie-Claire Brancart et Lucienne Souka, respectivement présidente et trésorière de l'AWCCLP, se réjouissent des résultats engrangés dans le cadre de la réforme du Code du logement.

« Cette réforme, moi, je l'aime », a d'emblée annoncé Marie-Claire Brancart lorsque nous l'avons interrogé sur les grandes orientations de ce projet de réforme. « Déjà, lors des ateliers du logement public, nous avons été épatés par la liberté de parole de tous les intervenants et la place qui nous avait été donnée au cours de ces échanges. Mais nous sommes réellement satisfaits des accents sociaux et humains qui transparaissent dans bien des dispositions vers lesquelles on semble s'orienter. » Pour Marie-Claire Brancart et Lucienne Souka, cette humanisation ressort nettement du projet de réforme pour ce qui est des attributions et des conditions de location des logements publics : les candidats locataires devraient désormais avoir le droit de donner des préférences en termes d'habitat (appartement ou maison), mais aussi de quartier. Ils pourront refuser une fois un logement proposé. En matière de bail, la durée de 9 ans retenue est de nature à sécuriser les locataires. Les petits revenus ne seront plus systématiquement pénalisés. « Tous ces accents sont des signaux très importants donnés aux habitants des logements publics qui peuvent à nouveau se sentir chez eux dans leur habitation,

avec à la clef une meilleure appropriation et un plus grand respect de leur lieu de vie, de leur quartier. Avec la précédente réforme, on avait l'impression d'être devenus une addition de chiffres. Ici, on redevient des humains. » Même si, souligne Lucienne Souka, ce ne sera pas forcément plus facile à gérer pour le personnel des SLSP qui devra jongler avec de nombreux statuts.

Pour plus de participation

Autres éléments de satisfaction pour l'AWCCLP : l'apparition de la notion de référent social qui va permettre de faire le lien entre les SLSP, les locataires et les services d'aide extérieurs (services d'insertion, CPAS, services d'aide aux personnes âgées...), avec pour mission de mettre de l'huile dans les rouages. Pour Marie-Claire Brancart, « l'apparition de cette fonction de référent social qui, selon nous, devrait être indépendant des sociétés de logement, montre clairement la volonté des autorités publiques d'affirmer le rôle social des SLSP, ce qui n'est pas toujours clairement compris ». L'inclusion dans les comités d'attribution de travailleurs sociaux issus du monde associatif et public est un autre signal apprécié

et un pas supplémentaire dans cette voie de l'humanisation, mais aussi de la dépolitisation. Enfin, l'accentuation du rôle des CCLP lors de l'accueil des locataires est également salué, même si, selon Lucienne Souka, certaines SLSP ne seront peut-être pas toutes enchantées de cette mesure. Même crainte concernant la présence de deux administrateurs issus du CCLP au sein du conseil d'administration des SLSP. Pour Marie-Claire Brancart, « il faudra que ces nouvelles dispositions s'accompagnent d'un changement de mentalités dans le chef de certaines SLSP afin de faire place à cette participation accrue des locataires et propriétaires, mais également dans le chef de certains CCLP ».

Car si l'AWCCLP se montre très favorable au projet de réforme, elle ne cache pas non plus que le rôle accru donné aux CCLP devra s'accompagner d'une plus grande maturité dans la mise en œuvre de leurs responsabilités : « Il est important que les locataires au sens large se sentent concernés par ces organes de représentation et y participent plus activement. »

Nathalie Cobbaut

Jean-Marc Nollet : « Pivert peut de 30 à 50% »

Les Ecolos ont insisté pour assumer la compétence du Logement au sein du gouvernement wallon. Après une longue consultation du secteur, Jean-Marc Nollet cherche à imposer sa marque à travers une importante réforme du Code du logement.



Jean-Marc Nollet. Photo : D. R.

Alter Echos : Comment avez-vous envisagé ce processus qui est la plus grande réforme du Code depuis dix ans ?

Jean-Marc Nollet : C'est évidemment la grosse réforme de législation. Le besoin de logement concerne 27 000 à 30 000 ménages. Dans le cadre des ateliers «Le logement public en chantier», différentes idées ont émergé. La principale ? La demande d'accompagnement social, un besoin d'accès à d'autres services. Concrètement, l'idée de référent social est née dans les ateliers ainsi que celle que les CCLP soient plus impliqués dans l'accueil des locataires.

AE : L'aspect financier est important...

JMN : Et comment ! La situation financière de certaines sociétés pose problème. Les nouveaux locataires ont des revenus moins élevés. Au-delà de la situation des quatre sociétés très endettées (voir article spécifique et infra, ndlr), on constate une forte solidarité entre sociétés. L'objectif essentiel de la réforme est de ramener le secteur à l'équilibre financier.

AE : Les problèmes de gouvernance ont-ils été la priorité ?

JMN : C'est très important. On ne l'a pas mis en exergue car on voulait se concentrer sur le fond des choses. Mais des mesures concrètes sont prises. Au bilan, on a consacré la systématisation des audits avec un suivi permanent. En outre, ceux-ci porteront sur les 68 SLSP, mais aussi sur les AIS (agences immobilières sociales) et les APL (associations de promotion du logement). On a aussi doublé la représentation des locataires et amélioré la dépolitisation des comités d'attribution.

AE : Vous préférez parler de logement public plutôt que de logement social...

JMN : ... car l'important est de mieux réguler les loyers, ce qui est plus le cas en Wallonie qu'à Bruxelles. On est à un point important, à la croisée des chemins, puisqu'on va vers le transfert de la compétence des baux à loyers, qui est encore fédérale (elle fait partie des matières à transférer du paquet 1 négocié en 2007 toujours en attente d'application, ndlr). Le logement social n'est pas la seule possibilité. Le conventionnement des logements privés via les AIS fonctionne bien en assurant des revenus fixes aux propriétaires. La réforme propose de nouvelles mesures pour mettre les logements sur le marché, principalement la création d'une aide aux travaux pour rendre les logements habitables (allant jusque 70 000 euros). L'objectif est d'en faire 500 en plus par an. On en est déjà à 350 environ cette année (interview réalisée le 15 avril, ndlr). Clairement, il est essentiel de faire du logement public pour peser sur le marché. Dans le même esprit, on a créé un observatoire des loyers et imposé que

les prix des loyers soit affichés explicitement dans les annonces.

AE : Le plan Pivert, c'est la touche verte ?

JMN : Absolument. Et c'est essentiel ! C'est le programme d'investissement vert. Aujourd'hui, les charges peuvent peser 70 à 75 % du loyer. Les diminuer est donc important pour assurer une politique sociale. Le Pivert prévoit d'investir 425 millions pour diminuer la consommation d'énergie dans les 104 000 logements. Il s'agit de l'objectif prioritaire des investissements. On va faire réaliser un cadastre. Mais il est clair que cela peut réduire les charges de 30 à 50 %. C'est un double bénéfice ; pour les locataires et pour la planète ! On veut en faire un programme exemplaire. On espère atteindre les 10 000 logements qui en ont le plus besoin sur la période 2011-2014.

AE : Le plan d'accompagnement social est un élément essentiel. Comment comptez-vous le mettre en œuvre ? Pourquoi pas en lien avec l'associatif comme les plans de cohésion sociale à Bruxelles ?

JMN : Un appel à projet sera lancé en 2011 et la Région financera un référent social par société à partir de 2012. Le référent social doit être à la fois une porte d'entrée et un pont. Un pont vers la société où l'associatif a toute sa place : mailler le réseau en ouvrant la porte aux locataires de l'école de devoirs, du service d'aide à la jeunesse,

web+
www.alterechos.be
N° 309 : Pivert : 425 millions d'euros pour rénover le logement social wallon
Gratuit

réduire les charges

des services d'aide ménagère ou pour faire ses courses, tel sera pour moi le rôle du référent social!

AE: Vous avez aussi revu le système d'attribution...

JMN: ...qui fait bien sûr partie des points importants que j'aurais pu citer sur les questions concernant la gouvernance. On a supprimé les points communaux. Le raisonnement est simple. Pour les gens qui habitent dans des communes qui ont peu de logements et qui doivent s'adresser à une commune voisine, leur chance d'obtenir un logement est diminuée par l'absence de volonté de leur commune. C'est une véritable double peine. On a aussi limité l'impact de l'ancienneté qui ne pourra désormais dépasser six points pour favoriser les jeunes.

(Bernard Monnier, chef de cabinet-adjoint, prolongeant les paroles du ministre): Rappelons que les impôts communaux ne financent pas les politiques du logement. Les communes qui n'apprécient pas ce volet de la réforme emploient là un mauvais argument.

AE: L'obligation de relogement pour les bourgmestres fait polémique. Qu'en pensez-vous vraiment?

JMN: C'est effectivement délicat. Mais dans certaines communes, on va vraiment un peu trop vite pour se débarrasser d'un cas problématique. On va trouver les moyens pour financer un fonds du relogement qui sera créé dans le courant de la réforme financé par des fonds régionaux et par des amendes.

AE: La mesure visant les quatre sociétés les plus endettées est un volet important de la réforme. Dans quels délais allez-vous l'appliquer?

BM: C'est assez complexe car beaucoup d'éléments entrent en compte. Il faut arrêter les chiffres qui sont différents selon qu'on se base sur ceux des sociétés et ceux de la SWL. Ensuite, on doit étudier de manière approfondie

les chiffres. Je pense à une société qui a reçu une forte avance pour des travaux pas encore exécutés par exemple. Enfin, nous savons qu'à Charleroi, une étude existe visant des fusions éventuelles concernant les deux sociétés carolos concernées. Il faudra donc définir un ordre en intégrant à la réflexion la possibilité de mixer recapitalisation et investissements. Cette question n'est pas tranchée, mais c'est probable qu'on aille dans cette direction.

AE: Concernant l'ancrage communal, va-t-on permettre plus de projets non localisés?

BM: Des dizaines de changements de projets des ancrages 2007 à 2010 passent en gouvernement pour le moment. On va dépasser les 20 %. Il y a deux types de projets non localisés. Ceux qui suivent des projets qui échouent, mais dont les communes veulent conserver les budgets. Les projets non localisés intéressants sont ceux qui permettent de réagir au marché par exemple quand un immeuble est mis en vente. Cela dit, rien n'empêche actuellement une commune d'acheter un bien et de le présenter à l'ancrage suivant avec la rénovation en incluant l'achat déjà opéré. Cette procédure exclut bien sûr les communes sous plan d'assainissement.

AE: L'UVCW demande une phase «test». Qu'en pensez-vous?

BM: Il faut tester les hypothèses et puis évaluer. Concernant la réforme de l'attribution, un groupe de travail fonctionne et l'UVCW y est présente. Concernant la compensation du différentiel entre le loyer perçu et le loyer économique (VLN pour «valeur locative normative»), le groupe doit encore se réunir car nous réunissons des statistiques et définissons une méthode de travail. La compensation devra tenir compte des aides aux investissements accordées pour la construction et la rénovation des bâtiments déjà apportées par la Région.

Jacques Remacle

Les contacts indispensables à la réalisation de ce numéro

Cabinet de Jean-Marc Nollet, ministre en charge du Logement

Place des Célestines, 1
5000 Namur
Tél. : 081 32 17 11
Courriel :
info-nollet@gov.wallonie.be
Site : <http://nollet.wallonie.be>

Union des villes et communes de Wallonie Cellule Sociétés de logement

Rue de l'Etoile, 14
5000 Namur
Tél. : 081 24 06 19
Courriel : slsp@uvcw.be
Site : <http://www.uvcw.be>

Société wallonne du logement

Rue de l'Ecluse, 21
6000 Charleroi
Tél. : 071 20 02 11
Site : <http://www.swl.be>

Association wallonne des comités consultatifs de locataires et propriétaires

Rue des Brasseurs, 103/13
5000 Namur
Tél. : 0498 54 45 79
Site : <http://www.awccplp.be>

Mais également :

- Luc Laurent (ancien directeur du Fonds du logement wallon)
- Alain Malherbe (Creat-UCL),
- le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme,
- le Foyer de la région de Fléron,
- l'Immobilière publique du centre et de l'est du Brabant wallon,
- le Logis châteletain,
- le Foyer marcinellois,
- le Logis montagnard,
- l'échevin du Logement et de la Cohésion sociale de la Ville de Namur.

Tarifs annuels / Formules d'abonnement

(TVA et port compris pour la Belgique)

- Abonnement papier + web** **110 €**
Publication bimensuelle imprimée + 6 codes d'accès pour la consultation en ligne
 - 1 ex. supplémentaire à la même adresse + 2 codes d'accès supplémentaire 70 €
 - 2 à 5 ex. supplémentaires à la même adresse + 4 à 10 codes d'accès supplémentaires 65 € / ex. + code
 - > 5 ex. supplémentaires à la même adresse + > 5 codes d'accès supplémentaires 60 € / ex. + code

- Abonnement papier uniquement** **70 €**
Publication bimensuelle imprimée
 - 1 ex. supplémentaire à la même adresse 45 €
 - 2 à 5 ex. supplémentaires à la même adresse 40 € / ex.
 - > 5 ex. supplémentaires à la même adresse 35 € / ex.

- Abonnement web uniquement** **80 €**
6 codes d'accès pour la consultation en ligne

- Abonnement de plus de 10 exemplaires :** nous contacter pour les conditions : 02 541 85 20

- ➔ **Total :** **€**

Paiement par virement après réception de la facture. **L'abonnement sera activé à la réception du paiement.**

Fax : 02 231 15 59

www.alterechos.be
alter.echos@alter.be
Tél. 02 541 85 20

Comment connaissez-vous Alter Echos ?

- Par un collègue, ami, connaissance
- Lors d'un colloque, salon, séminaire, formation
- Via le site alter.be ou alterechos.be
- Via un article dans la presse
- Via une publicité dans la presse
- Via un mailing
- Autre : _____

Coordonnées de facturation (REPLIR EN CAPITALES - 1 CARACTÈRE PAR CASE)

Organisme : _____ TVA (si assujetti) : _____

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____ N° : _____ Bte : _____

Code postal : _____ Localité : _____ Tél : _____

Coordonnées de livraison (si différentes de facturation)

Organisme : _____

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____ N° : _____ Bte : _____

Code postal : _____ Localité : _____ Tél : _____

IMPORTANT - 6 adresses mail pour accès aux services web

Vous devez activer ce service via le site www.alterechos.be

1. Nom + prénom : _____ Mail : _____

2. Nom + prénom : _____ Mail : _____

3. Nom + prénom : _____ Mail : _____

4. Nom + prénom : _____ Mail : _____

5. Nom + prénom : _____ Mail : _____

6. Nom + prénom : _____ Mail : _____

BULLETIN D'ABONNEMENT À NOUS FAXER AU 02 231 15 59