



**GOUVERNEMENT  
WALLON**

Le Vice-Président,  
Ministre du Développement durable  
et de la Fonction publique

## **Réforme du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable**

**Objet : Note d'orientation**

### **Sommaire :**

<b>A. Le logement public en Wallonie</b>	<b>2</b>
1. La situation du logement public en Wallonie	2
2. Les orientations de la Déclaration de Politique Régionale 2009-2014	15
3. La consultation élargie « Le logement public, un secteur en chantier ! »	16
4. L'enquête 2010 auprès des locataires de logements sociaux en Région Wallonne	23
<b>B. Objectifs poursuivis par la réforme du Code Wallon du Logement</b>	<b>24</b>
<b>C. Les axes de la réforme du Code Wallon du Logement</b>	<b>25</b>
1. Placer le locataire au cœur du logement public	25
2. Améliorer l'offre de logements	34
3. Renforcer les moyens d'actions et améliorer l'efficacité du secteur du logement public	39
4. Améliorer l'image du logement public pour dynamiser le secteur	45
5. Adapter le Code aux nouvelles réalités	46

## A. Le logement public en Wallonie, un chantier majeur

### 1. La situation du logement public en Wallonie

- La Wallonie et ses voisins

La Wallonie compte 1,5 million de logements, dont 70 % sont détenus par des propriétaires et 30 % occupés par des locataires. Soixante huit sociétés de logement de service public (SLSP) gèrent 104.000 logements sociaux, dont 3 % sont inoccupés pour diverses raisons (en majorité ces vides sont induits par le programme exceptionnel d'investissement.)

Le pourcentage de 7% de logements sociaux dont dispose la Wallonie et que l'on peut porter à 8% en tenant compte des autres types de logement assimilés (logements pris en gestion, logements sociaux assimilés, logements de l'OCASC, ...) est à comparer avec les 33% des Pays Bas, des 17 à 19 % (suivant ce que l'on prend en considération) de la France, ou aux 15% dont dispose l'Angleterre après une politique de vente intensive. Ces chiffres doivent cependant être mis en perspective du type de public auquel s'adressent les logements (A titre d'exemple, le spectre des tranches de revenus concernés est beaucoup plus étendu aux Pays-Bas permettant de loger la classe moyenne). Pour la Flandre, le pourcentage de logements sociaux s'élève à 5,7% et Bruxelles présente un pourcentage de 7,2%.

Par ailleurs, la Wallonie compte environ 24% de logements locatifs privés. C'est une proportion plus élevée qu'en France (20%) ou en Grande-Bretagne (16%).

L'enquête sur la qualité de l'habitat menée en 2006-2007 révèle que les logements des locataires du secteur public comme du secteur privé, sont moins isolés au niveau de la toiture, des murs ou du vitrage. Ils connaissent davantage de problèmes d'humidité. La stabilité de la charpente, son étanchéité, les menuiseries extérieures sont de moindre qualité chez les locataires. Le chauffage central est moins présent, l'électricité et les équipements présentent davantage d'indice de dangerosité. Plus de 10% des logements loués sont situés dans des bâtiments nécessitant des travaux importants ou un assainissement fondamental. Les logements locatifs présentent des risques liés aux pollutions intérieures plus importants. Par contre, les locataires -dont plus de la moitié ont élu domicile en zone urbaine - sont plus largement situés à proximité des services et équipements tertiaires.

Qualité du logement (Pourcentage de logements concernés)			
	Propriétaire	Locataire	Tous
Présence d'au moins un local humide	18,1%	31,0%	21,9%
Mauvaise isolation acoustique	9,8%	29,0%	16,4%
Aucune isolation toiture	32,7%	47,6%	36,8%
Absence de vitrages isolants	15,2%	30,5%	19,9%
Absence de chauffage central	17,3%	28,6%	20,6%
Absence d'eau chaude	0,6%	1,5%	0,9%

Installation électrique présentant un indice de dangerosité	6,0%	<b>17,9%</b>	<b>9,6%</b>
Présence de dangers liés à l'équipement	8,9%	<b>20,8%</b>	<b>12,5%</b>
Appréciation du bâtiment: travaux importants ou assainissement requis	3,6%	<b>12,9%</b>	<b>6,3%</b>
Appréciation du logement : travaux importants ou assainissement requis	3,7%	<b>12,0%</b>	<b>6,1%</b>
Problèmes de santé potentiellement liés au logement	3,9%	<b>13,8%</b>	<b>6,7%</b>

- Les acteurs du logement public

#### La DGO4

La Direction Générale Opérationnelle couvre différentes missions dont la gestion du territoire wallon. Elle est structurée en un service central et des services extérieurs et met en œuvre les lignes de conduite du Gouvernement. Elle assure également l'information et la sensibilisation de la population au travers d'actions et de publications.. La DGO4 comprend quatre départements tous chapeautés par la direction générale : le Département de l'Aménagement et de l'Urbanisme ; le Département du Logement ; le Département du Patrimoine et le Département de l'Energie.

Le Département du Logement assure un suivi budgétaire des politiques menées par plusieurs institutions : la Société wallonne du Logement, le Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie (F.L.F.N.W.) et la Société wallonne du Crédit Social. L'Inspecteur général à la tête du Département siège au sein des conseils d'administration de la SWL et de la SWCS. Le Département gère les subventions accordées aux pouvoirs locaux et aux associations reconnues par le Code wallon du Logement. Il assure le contrôle et le suivi des politiques de salubrité. Il est chargé de développer l'information au sein de la population et assure l'octroi de certaines primes au logement à l'attention des personnes physiques (prime à la restructuration, à la réhabilitation, aide au déménagement et au loyer , ...).Il publie également une revue « les Echos du Logement » reconnue comme de très bonne qualité dans différents secteurs. Une cellule Etude a également été créée en 2008.

#### La Société wallonne du Logement

La SWL est un organisme wallon d'intérêt public constituée sous forme de société anonyme soumise au contrôle du Gouvernement wallon.

La SWL assure, pour le compte et sous le contrôle du Gouvernement wallon, le conseil, l'assistance et la tutelle financière, technique, administrative et sociale auprès des sociétés de logement de service public. Elle assure également des missions d'assistance et de contrôle rapproché au travers de son équipe de Commissaires du Gouvernement qui sont présents au sein de chaque société locale. Par ailleurs, chaque société locale est auditée par la direction de l'audit (qui jouit d'une indépendance de gestion) afin de déceler les manquements aux différentes obligations réglementaires.

Elle assure aussi le financement des investissements, la stratégie et la gestion foncière indispensables aux activités du secteur et peut également agir comme opérateur immobilier.

Ses dépenses de fonctionnement sont de 16,3 millions d'euros, dont 13,5 millions d'euros sont des dépenses de personnel, soit 80%. La SWL emploie 202,5 équivalents temps plein.

Depuis quelques années, la SWL ne bénéficie plus des revenus de sa trésorerie, centralisée au niveau de la Région, ni des revenus de l'activité hypothécaire. Par conséquent l'équilibre financier ne permet plus de couvrir les frais de fonctionnement. Dès lors, depuis quatre ans, le Gouvernement wallon octroie une subvention destinée à couvrir le déficit de fonctionnement. Cette subvention est de 7,4 millions d'euros.

### Les Sociétés de Logement de Service public

Les Sociétés de logement de Service public sont des personnes morales de droit public (SCRL) agréées par la Société Wallonne du Logement. Elles sont soumises au Code des sociétés à l'exception des matières réglées par le Code Wallon du Logement.

Leur capital est détenu par la Région, les provinces, des intercommunales, les communes, les centres publics d'action sociale, des personnes morales de droit privé, les organisations du monde du travail ainsi que par des personnes physiques.

Elles couvrent tout le territoire de la Wallonie.

Leurs missions concernent principalement :

- la gestion et la mise en location de logements sociaux et de logements sociaux assimilés, moyens, adaptés, d'insertion et de transit ;
- l'achat, la construction, la réhabilitation, la conservation, l'amélioration, l'adaptation de logements et la restructuration de bâtiments en vue de les affecter principalement au logement ;
- toute opération immobilière et toute opération de gestion ou de mise en location de bâtiments en vue de les affecter en partie au logement ;
- la vente d'immeubles ;
- la prise en location ou en gestion de bâtiments pour les affecter au logement ;
- l'assistance aux pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de la politique locale du logement ;

### L'Union des Villes et Communes de Wallonie

L'asbl Union des Villes et Communes de Wallonie représente l'ensemble des pouvoirs locaux de la Région wallonne (l'ensemble des communes et des CPAS, les zones de police, les intercommunales ainsi que 65 SLSP sont membres de l'asbl). Elle a pour mission de les assister dans leurs missions (conseil, formation, information), de les représenter, de défendre leurs intérêts à tous les niveaux de pouvoir.

Les SLSP sont représentées au sein de l'Union par un Comité Permanent des SLSP regroupant 9 Directeurs gérants et 9 Administrateurs de société.

### L'Association Wallonne du Logement (AWAL)

Cette association regroupe les Directeurs gérants des SLSP sous forme de trois amicales provinciales (Hainaut, Liège, Brabant-Namur-Luxembourg).

L'association défend les intérêts des Directeurs gérant et est représentée au Comité Permanent des SLSP à l'Union des Villes et Communes de Wallonie.

### Les Comités Consultatifs des Locataires et Propriétaires (CCLP)

Les CCLP, institués par le Code du logement, sont constitués de locataires et de propriétaires élus ou désignés sans lutte qui représentent les intérêts des habitants vis-à-vis de leur Société de logements de service public. Relais officiel entre les locataires, les propriétaires et la SLSP, au moyen notamment d'un

représentant au conseil d'administration de la société, ils donnent des avis sur différents points dont ceux relatifs à la gestion locative.

L'Association Wallonne des Comités Consultatifs des Locataires et Propriétaires (AWCCLP)

Cette association sans but lucratif fédère les CCLP wallons, les aide et les soutient dans leurs démarches notamment par la diffusion d'informations et de rencontres. L'avis de l'association est régulièrement sollicité sur les points relatifs aux CCLP et aux matières qu'ils gèrent. L'AWCCLP délègue un représentant à la Commission de Recours et de Contrôle des C.C.L.P. ainsi qu'à la Chambre de recours.

Le Fonds du Logement Wallon

Le Fonds est une société coopérative à responsabilité limitée qui poursuit trois missions d'utilité publique :

- fournir aux familles nombreuses la possibilité d'obtenir un logement par l'octroi de crédits hypothécaires sociaux ou de l'améliorer par le biais des écoprêts ;
- donner aux familles nombreuses à faibles revenus les moyens de prendre un logement en location;
- conseiller, contrôler, coordonner et financer les organismes de logement à finalité sociale (agences immobilières sociales, associations de promotion du logement et régies des quartiers).

L'action du Fonds se caractérise par l'accompagnement social et énergétique qu'il fournit à ses candidats-emprunteurs et à ses locataires.

La Société wallonne de Crédit social

Cet organisme octroie également des prêts hypothécaires et des écoprêts aux ménages de moins de 3 enfants et ce par l'intermédiaire de guichets de crédit hypothécaire. Les guichets sont au nombre de 23 et exercent leur métier en tant que courtier ou prêteur. L'accompagnement technico-social des emprunteurs est une priorité dans le cadre du programme « Habitat pour tous ».

▪ Les habitants actuels du secteur du logement public

Les locataires, ce sont près de 100.000 ménages représentant environ 220.000 personnes logées, ce qui représente 6 % de la population wallonne.

Répartition (source : SWL – basées sur l'enquête auprès des SLSP reprenant 70332 ménages) :

	<b>H sans enfants</b>	<b>F sans enfants</b>	<b>H avec enfants</b>	<b>F avec enfants</b>	<b>Cple sans enfants</b>	<b>Cple avec enfants</b>	<b>Total</b>
<b>Brabant</b>	774	1.451	321	1.211	876	1.385	6018
<b>Hainaut</b>	3.585	6.928	1.216	5.489	3.253	3.621	24092
<b>Liège</b>	4.710	9.791	1.054	6.911	4.295	4.802	31563
<b>Luxembourg</b>	286	665	106	690	239	503	2489
<b>Namur</b>	824	1.693	336	1.684	636	997	6170
<b>Région</b>	<b>10.179</b>	<b>20.528</b>	<b>3.033</b>	<b>15.985</b>	<b>9.299</b>	<b>11.308</b>	<b>70.332</b>
Population wallonne totale ( source : Statbel – 2008)	<b>238.426</b>	<b>270.510</b>	<b>80.894</b>	<b>193.739</b>	<b>281.986</b>	<b>341.696</b>	<b>1.407.251</b>

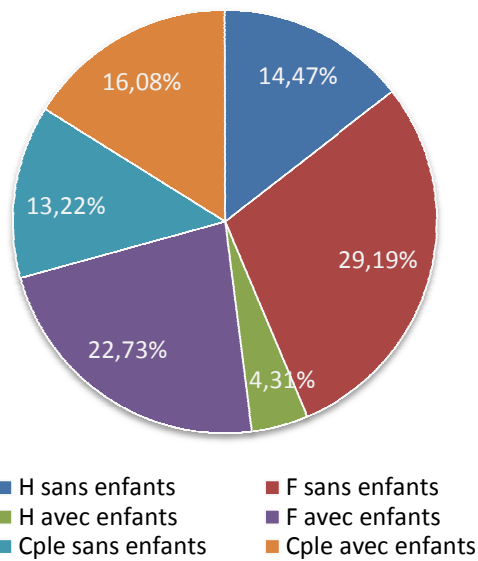
	H sans enfants	F sans enfants	H avec enfants	F avec enfants	Cple sans enfants	Cple avec enfants	Total
<b>Brabant</b>	12,86%	24,11%	5,33%	20,12%	14,56%	23,01%	100,00%
<b>Hainaut</b>	14,88%	28,76%	5,05%	22,78%	13,50%	15,03%	100,00%
<b>Liège</b>	14,92%	31,02%	3,34%	21,90%	13,61%	15,21%	100,00%
<b>Luxembourg</b>	11,49%	26,72%	4,26%	27,72%	9,60%	20,21%	100,00%
<b>Namur</b>	13,35%	27,44%	5,45%	27,29%	10,31%	16,16%	100,00%
<b>Région</b>	<b>14,47%</b>	<b>29,19%</b>	<b>4,31%</b>	<b>22,73%</b>	<b>13,22%</b>	<b>16,08%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Population wallonne totale ( source : Statbel – 2008-)</b>	<b>17%</b>	<b>19%</b>	<b>6%</b>	<b>14%</b>	<b>20%</b>	<b>24%</b>	<b>100%</b>

	Hommes	Femmes	Couples	Total
<b>Brabant</b>	1.095	2.662	2.261	6.018
<b>Hainaut</b>	4.801	12.417	6.874	24.092
<b>Liège</b>	5.764	16.702	9.097	31.563
<b>Luxembourg</b>	392	1.355	742	2.489
<b>Namur</b>	1.160	3.377	1.633	6.170
<b>Région</b>	<b>13.212</b>	<b>36.513</b>	<b>20.607</b>	<b>70.332</b>
<b>Population wallonne totale ( source Statbel – 2008- )</b>	<b>319.320</b>	<b>464.249</b>	<b>623.682</b>	<b>1.407.251</b>

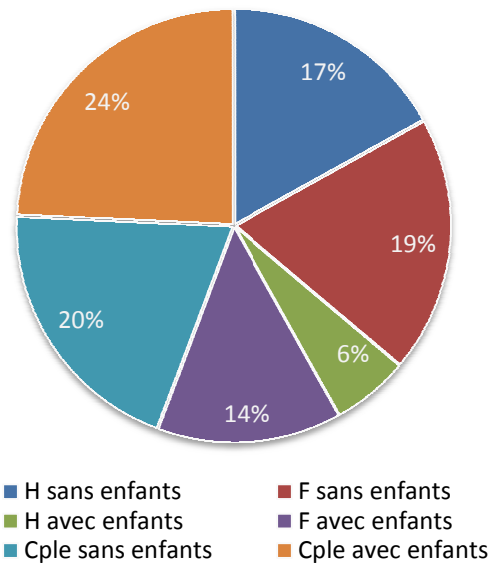
	Hommes	Femmes	Couples	Total
<b>Brabant</b>	18,20%	44,23%	37,57%	100,00%
<b>Hainaut</b>	19,93%	51,54%	28,53%	100,00%
<b>Liège</b>	18,26%	52,92%	28,82%	100,00%
<b>Luxembourg</b>	15,75%	54,44%	29,81%	100,00%
<b>Namur</b>	18,80%	54,73%	26,47%	100,00%
<b>Logement social</b>	18,79%	51,92%	29,30%	100,00%
<b>Population wallonne totale ( source Statbel – 2008- )</b>	<b>23%</b>	<b>33%</b>	<b>44%</b>	<b>100%</b>

Les tableaux ci-dessus permettent de constater le faible nombre de couples dans le logement social, soit moins de 30% pour 44% en Wallonie. Par contre, les femmes seules ou avec enfants représentent plus de 50% des ménages dans le logement social alors qu'elles représentent 33% en Région wallonne.

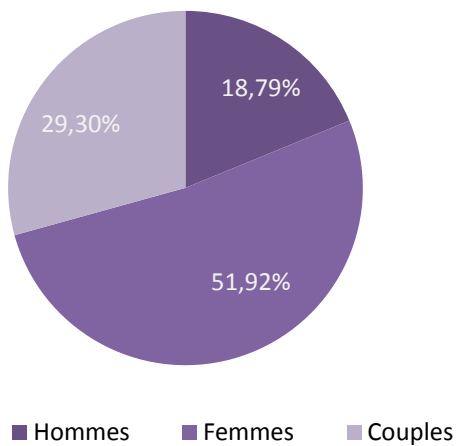
**Dans le logement social**



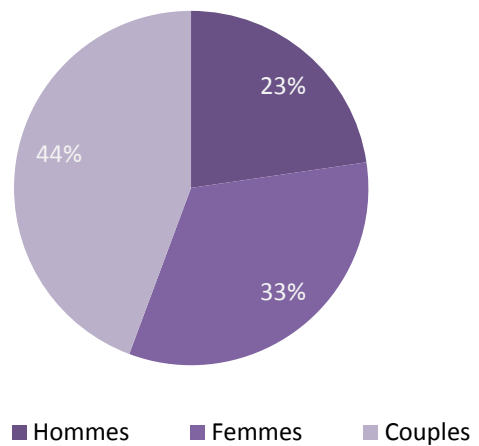
**En Wallonie**



**Logement social**



**Population wallonne totale**



Age des locataires chefs de famille dans le logement public (source : SWL):

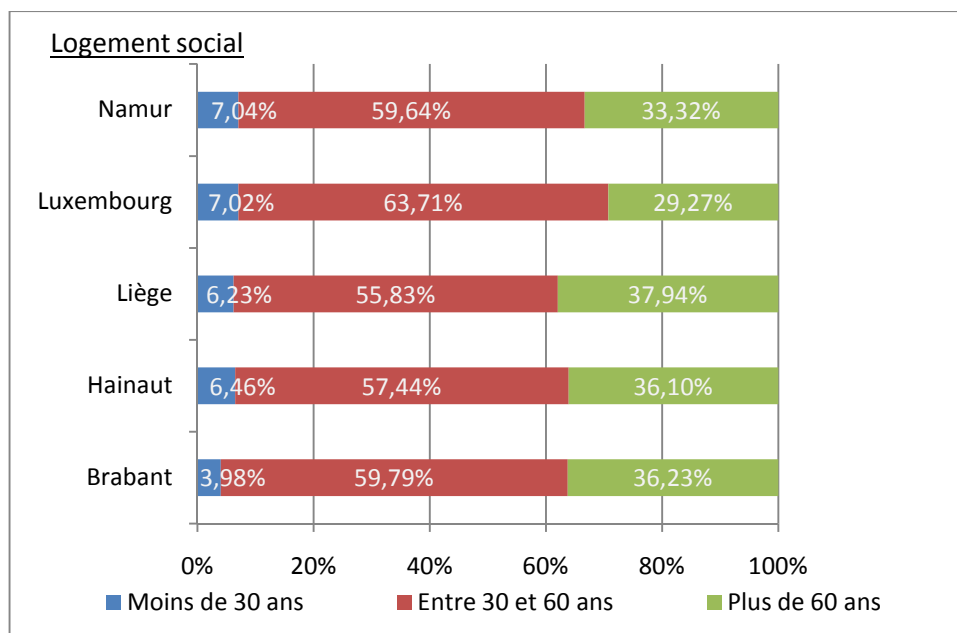
	Moins de 30 ans	Entre 30 et 60 ans	Plus de 60 ans	Total
<b>Brabant</b>	253	3.801	2.303	6.357
<b>Hainaut</b>	2.933	26.071	16.384	45.388
<b>Liège</b>	2.068	18.517	12.584	33.169
<b>Luxembourg</b>	230	2.087	959	3.276
<b>Namur</b>	498	4.218	2.357	7.073
<b>Région</b>	<b>5982</b>	<b>54694</b>	<b>34587</b>	<b>95263</b>

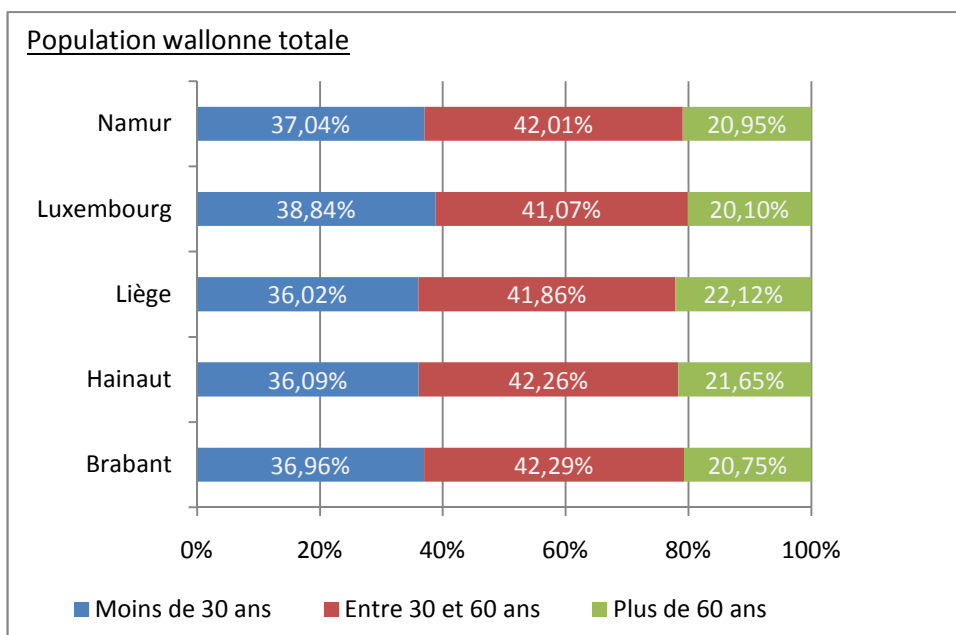
	Moins de 30 ans	Entre 30 et 60 ans	Plus de 60 ans	Total
<b>Brabant</b>	3,98%	59,79%	36,23%	100,00%
<b>Hainaut</b>	6,46%	57,44%	36,10%	100,00%
<b>Liège</b>	6,23%	55,83%	37,94%	100,00%
<b>Luxembourg</b>	7,02%	63,71%	29,27%	100,00%
<b>Namur</b>	7,04%	59,64%	33,32%	100,00%
<b>Région</b>	<b>6,28%</b>	<b>57,41%</b>	<b>36,31%</b>	<b>100,00%</b>

Age des locataires en Région wallonne ( source : Statbel -2007-)

	Moins de 30 ans	Entre 30 et 60 ans	Plus de 60 ans	Total
Brabant	136.933	156.662	76.865	370.460
<b>Hainaut</b>	467.313	547.164	280.367	1.294.844
<b>Liège</b>	377.289	438.410	231.715	1.047.414
<b>Luxembourg</b>	101.429	107.264	52.485	261.178
<b>Namur</b>	171.100	194.085	96.798	461.983
<b>Région</b>	<b>1.254.064</b>	<b>1.443.585</b>	<b>738.230</b>	<b>3.435.879</b>

	Moins de 30 ans	Entre 30 et 60 ans	Plus de 60 ans	Total
<b>Brabant</b>	36,96%	42,29%	20,75%	100,00%
<b>Hainaut</b>	36,09%	42,26%	21,65%	100,00%
<b>Liège</b>	36,02%	41,86%	22,12%	100,00%
<b>Luxembourg</b>	38,84%	41,07%	20,10%	100,00%
<b>Namur</b>	37,04%	42,01%	20,95%	100,00%
<b>Région</b>	36,50%	42,02%	21,49%	100,00%

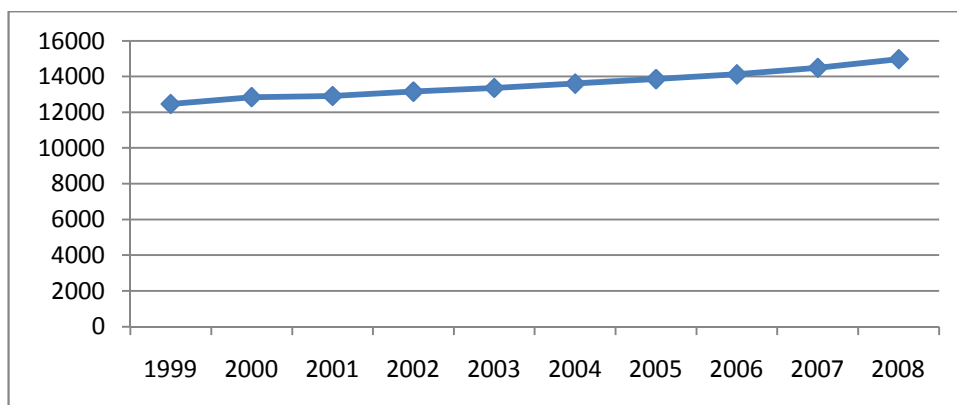




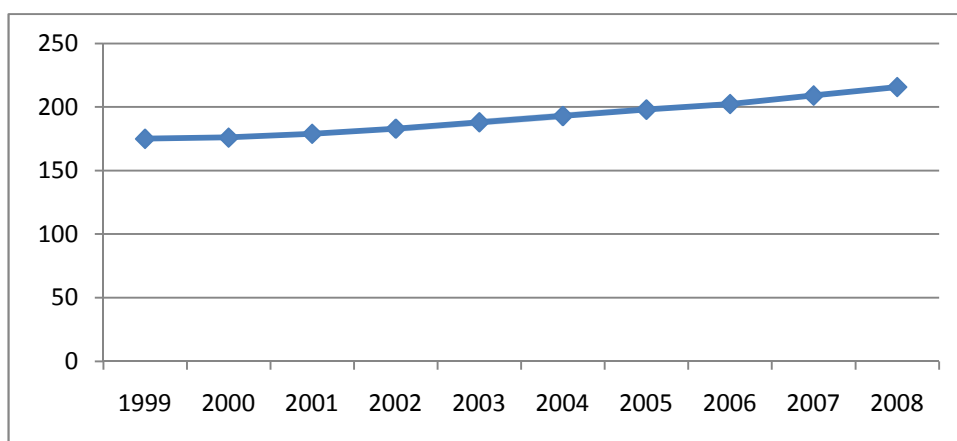
Aujourd’hui, la composition socioprofessionnelle des ensembles d’habitations sociales est formée en majorité de personnes « non actives » disposant de revenus de remplacement ou d’allocations sociales (31% de ménages retraités, 29% au chômage, 8,5% allocataires du système de soins de santé, 6% bénéficiaires du revenu d’intégration sociale). Seuls 20% des ménages exercent une activité professionnelle.

Les tableaux montrent la forte présence de personnes de plus de 60 ans.

Selon les statistiques de la Société wallonne du logement, le revenu moyen des locataires sociaux a très légèrement progressé de 1999 (12.469€) à 2008 (14.973€) soit 16,7%. Sur la même période, l’indice santé a progressé de 20,22% (l’indice des prix à la consommation a progressé de 21.05%)



Durant la même période, toujours selon les statistiques de la SWL, le loyer moyen d’un logement social a progressé de manière régulière en passant de 175€ en 1999 à 216€ en 2009, soit 23,4%. En conséquence, le pouvoir d’achat des locataires sociaux a baissé pendant cette même période, même si le loyer reste faible et permet de ce fait, de limiter la baisse du pouvoir d’achat de ces locataires.



Le nombre de personnes composant le ménage est repris dans le tableau ci-dessous à gauche en regard d'un tableau donnant les compositions des logements du parc public.

<i>Composition du ménage</i>	<i>%</i>
1 personne	40,78
2 personnes	23,38
3 personnes	16,65
4 personnes	9,9
5 personnes	5,54
6 personnes	2,5
7 personnes et +	1,24

<i>Composition du logement (appart et maisons)</i>	<i>%</i>
Studios	0,7
1 chambre	16,54
2 chambres	28,9
3 chambres	45,5
4 chambres	7,1
5 chambres et +	1,25

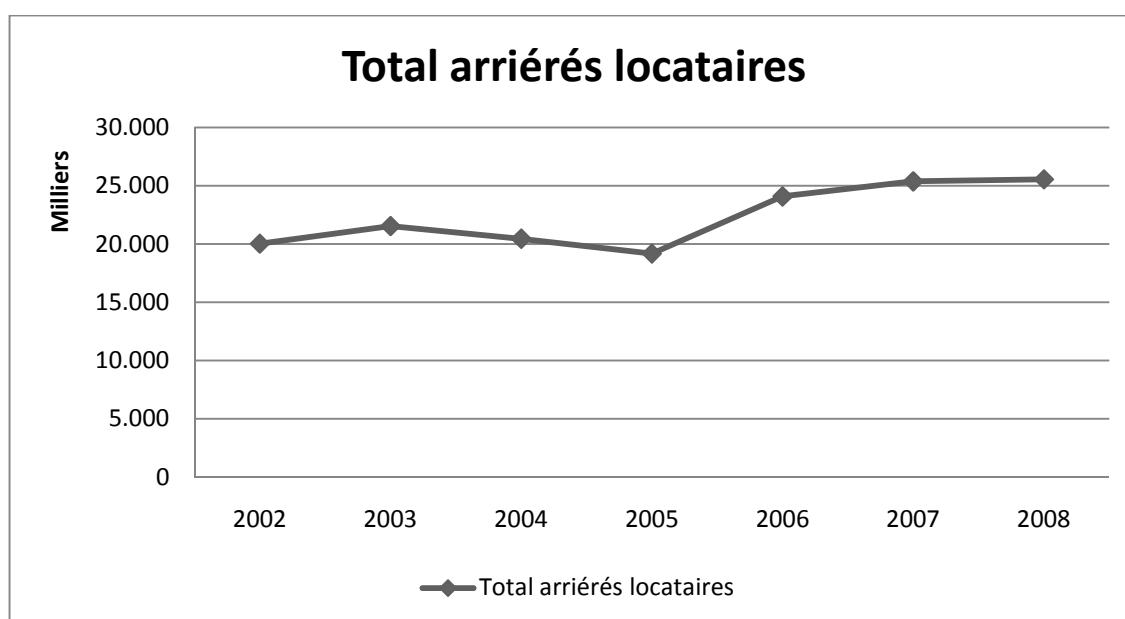
La comparaison révèle que le parc répond à la capacité d'accueil attendue en regard des ménages actuels selon leur composition, la sous occupation étant d'ailleurs une situation nécessitant la prise de décisions adéquate dans les années à venir.

Occupation des logements	<b>Nbre</b>	<b>%</b>
<b>ménages occupant un logement proportionné</b>	<b>38114</b>	<b>39,40%</b>
ménages sous occupant leur lgt d'1 ch	28285	29,24%
ménages sous occupant leur lgt de 2 ch	16771	17,34%
ménages sous occupant leur lgt de 3 ch	1968	2,03%
ménages sous occupant leur lgt de 4 ch ou +	224	0,23%
<b>ménages sous occupant leur lgt</b>	<b>47248</b>	<b>48,85%</b>
ménages sur occupant leur lgt d'1 ch	8978	9,28%
ménages sur occupant leur lgt de 2 ch	2301	2,38%
ménages sur occupant leur lgt de 3 ch	82	0,08%
ménages sur occupant leur lgt de 4ch ou +	1	0,00%
<b>ménages sur occupant leur logement</b>	<b>11362</b>	<b>11,75%</b>

Les problèmes liés au logement non proportionné témoignent d'une distribution non conforme aux besoins des actuels locataires sachant par ailleurs que des familles dont des familles nombreuses attendent un logement social.

Concernant les arriérés de loyer, la dette locative moyenne est passée de 464 € en 2005 à 650 € en 2008. Toutefois, il convient de remarquer que le nombre de locataires défaillants est relativement stable. Le montant total d'impayés est évalué à près de 15 millions d'euros pour l'ensemble des SLSP. En conséquence, les SLSP sont confrontées à une diminution (relative) de recettes. Les « retards » de paiement concernent près de 25% des ménages. Dans le même temps, certains locataires quittent la SLSP avec une « ardoise ». En 2008, 12.360 sortants (cumulés) étaient dans cette situation (on comptait 10.233 sortants dans le même cas en 2005). L'impayé se chiffre, en moyenne, à 884,25 euros par débiteur. Si l'on peut constater une progression du volume d'impayés ainsi que du nombre de locataires défaillants, le montant moyen en retard montre une tendance stable, voire légèrement baissière. Le tableau ci-dessous montre l'évolution de la situation depuis 1998.

Année	Locataires en place			Locataires partis		
	Nombre de locataires	Montant des arriérés (en €)	Retard moyen par locataire (en €)	Nombre de locataires	Montant des arriérés (en €)	Retard moyen par locataire (en €)
1998	25.154	10.664.300,61	423,96	6.145	5829570,82	948,67
1999	21.590	9.739.668,59	451,12	6.770	7109915,2	1.050,21
2000	24.436	11.329.609,84	463,64	7.625	6849970,48	898,36
2001	25.641	12.589.695,36	491	8.678	8.167.631,72	941,19
2002	25.562	12.841.676,25	502,37	8.801	8.167.489,94	928,02
2003	26.353	13.751.150,86	521,81	9.331	9.218.517,41	987,95
2004	23.069	12.275.506,10	532,12	8.139	8.171.769,00	1.004,03
2005	23.812	11.039.949,32	463,63	10.233	8.135.771,25	795,83
2006	23.552	14.493.985,51	615,4	10.496	9.583.901,33	913,1
2007	23.311	15.150.815,08	649,94	11.768	10.223.239,74	868,73
2008	24.152	14.612.710,92	605,03	12.360	10.929.309,08	884,25



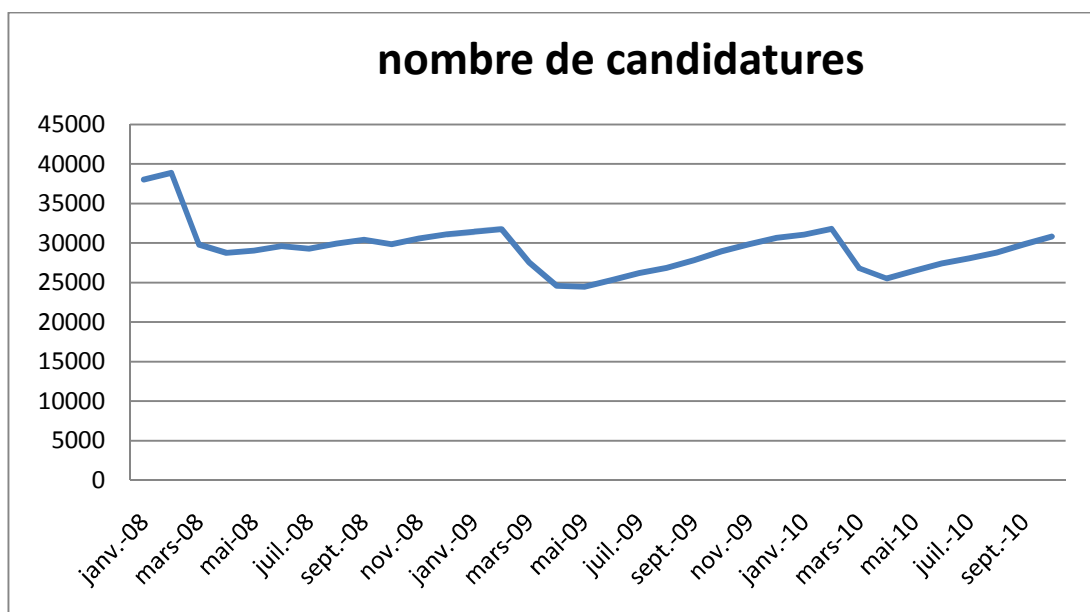
- Les besoins de logements sociaux

En date du 1<sup>er</sup> octobre 2010, 30.810 ménages sont inscrits sur la liste d'attente.

Les chiffres révèlent une certaine constance dans les demandes de logements sociaux dont le nombre oscille autour des 28.600 logements. L'évolution du nombre est cyclique comme l'indique le graphique ci-dessous qui met en exergue les périodes de renouvellement des candidatures et les diminutions liées aux attributions. Au niveau du nombre de demandes, le bilan du 2<sup>e</sup> trimestre 2010 révèle des disparités entre les provinces.

Ce sont surtout les sociétés locales de logements sociaux de la province du Hainaut qui sont le plus sollicitées avec 10.471 dossiers de candidatures, suivie par la province de Liège (9.020 demandes), par la province du Brabant Wallon (2.747 demandes), et de celle de Namur (1.969 demandes). La province de Luxembourg clôture la liste avec 1.224 sollicitations.

au 1 <sup>er</sup> ...	2008	2009	2010
<b>Janvier</b>	38011	31409	31065
<b>Février</b>	38873	31763	31777
<b>Mars</b>	29794	27557	26798
<b>Avril</b>	28775	24606	25506
<b>Mai</b>	29042	24477	26495
<b>Juin</b>	29592	25327	27423
<b>Juillet</b>	29296	26203	28051
<b>Août</b>	29940	26836	28794
<b>Septembre</b>	30425	27838	29845
<b>Octobre</b>	29862	28955	30810
<b>Novembre</b>	30596	29864	
<b>Décembre</b>	31119	30647	



Le taux de rotation est de 6,88 % dans le parc de logements sociaux. Le temps d'attente moyen est de 2 à 3 ans pour obtenir un logement social.

Le vieillissement de la population et la forte décohabitation induisent des besoins supplémentaires en matière de logement en Wallonie. Une hausse des candidatures est prévisible, mais des besoins en logements adaptés à ces différentes conditions spécifiques s'expriment davantage (familles recomposées, gardes alternées, prise en charge d'un ascendant, ...).

### L'état du patrimoine des sociétés de logement de service public et la production actuelle

Le parc de logement des sociétés de logement se compose de 45% d'appartements et de 55% de maisons.

La typologie des logements est détaillée dans le tableau ci-dessous. Celui-ci porte sur 101.730 logements et non 104.000 car le dernier inventaire validé date du 31.12.2008 et cet inventaire ne contenait pas le détail de la typologie pour un certain nombre de logements.

<i>1.1. Nombre de logements (en propriété):</i>	<i>101.730</i>
1.1.1. Logements sociaux (article 1er, 9°)	100.953
1.1.2. Logements moyens (article 1er, 11°)	735
1.1.3. Logements d'insertion (article 1er, 7°)	27
1.1.4. Logements de transit (article 1er, 8°)	15
1.1.5. Dont nombre de logements adaptés (article 1er, 25°)	129
<i>1.2. Pourcentage d'appartements sur le total des logts tous types confondus</i>	<i>44,73%</i>
1.2.1. Pourcentage de studios	0,70%
1.2.2. Pourcentage d'appartements à 1 chambre	12,22%
1.2.3. Pourcentage d'appartements à 2 chambres	23,48%
1.2.4. Pourcentage d'appartements à 3 chambres	7,78%
1.2.5. Pourcentage d'appartements à 4 chambres	0,52%
1.2.6. Pourcentage d'appartements à 5 chambres et plus	0,03%
<i>1.3. Pourcentage de maisons sur le total des logts tous types confondus</i>	<i>55,27%</i>
1.3.1. Pourcentage de maisons à 1 chambre	4,32%
1.3.2. Pourcentage de maisons à 2 chambres	5,42%
1.3.3. Pourcentage de maisons à 3 chambres	37,72%
1.3.4. Pourcentage de maisons à 4 chambres	6,58%
1.3.5. Pourcentage de maisons à 5 chambres et plus	1,22%
<i>1.4. Nbre d'appart. dans imm. de plus de 4 niveaux / Nbre total d'appart. tous types confondus</i>	<i>18,34%</i>
<i>1.5. Nombre de bâtiments hors logement</i>	<i>25.253</i>
1.5.1. Dont nombre de garages	23.880
<i>1.6 Age moyen du patrimoine loué</i>	<i>37,84</i>

L'âge des logements témoigne de l'importance de la période couvrant les années 70 à 80 pendant laquelle une très grande partie du parc a été bâtie. Cette période n'a malheureusement pas été synonyme de grande qualité constructive et architecturale.

<i>Période de construction</i>	<i>Nombre</i>	<i>%</i>
Avant 1945	5677	5,46
de 1945 à 1949	1749	1,68
de 1950 à 1959	19438	18,69
de 1960 à 1969	17996	17,30
de 1970 à 1979	29934	28,78
de 1980 à 1989	21626	20,79
de 1990 à 1999	3657	3,52
de 2000 à 2010 (+/-)	3923	3,77
<i>total recensés</i>	<i>104000</i>	

Le Programme Exceptionnel d'Investissement autorisé par le Gouvernement wallon le 3 juillet 2003 a nécessité l'emprunt d'un milliard d'euros par la SWL, sous la garantie de la Région wallonne pour remettre en état le parc. La remise en état visait les normes de salubrité, de sécurité et de confort en ce qui concerne le parc, c'est-à-dire, stabilité, étanchéité et équipement. Les logements dont le coût de rénovation oscillait entre 15.000 euros et 60.000 euros ont été pris en considération. Il s'agissait d'un peu moins de 35.000 logements. Pour ceux dont le coût de rénovation excédait 60.000 euros, il était proposé de les démolir sauf s'ils avaient une valeur patrimoniale significative.

Au 1er janvier 2010, 905 millions d'euros sont engagés, ce qui représente 76 % du PEI total, en ce compris les programmes complémentaires de 2008 et 2009. Ceci représente des investissements dans 23.400 logements. Le remboursement du PEI coûte annuellement près de 40% du budget du logement public de la Région wallonne.

Un objectif de la précédente législature était de parvenir à vendre 1.000 logements sociaux. En tout, 424 logements ont été vendus témoignant à la fois de la crainte de se défaire d'un patrimoine enfin amorti de la part des SLSP et du manque d'intérêt ou de possibilité d'acquérir ce type de biens dans le chef des locataires occupants, prioritaires pour l'achat de ces logements.

L'objectif de production de logement via l'ancrage communal n'est pas atteint puisque sur les 2.348 logements prévus lors de la première programmation de 2001-2003, il a été constaté 11 % d'abandon. En ce qui concerne la période 2004-2006, sur 2.574 logements, seuls 884 logements ont été réceptionnés à ce jour. Le bilan est encore plus faible pour la programmation 2007-2008 avec 38 logements réceptionnés pour 2.387 logements prévus. Il est encore trop tôt pour tirer un bilan de réalisation pour la période 2009-2010 puisqu'aucune opération des 2.636 logements n'a été réceptionnée.

- *La situation financière des sociétés de logement de service public*

De nombreuses initiatives ont été prises par le passé pour améliorer la bonne gouvernance du secteur, réduire certaines dépenses et prendre en charges ou étaler dans le temps des charges financières trop importantes. Malgré ces initiatives, le secteur reste extrêmement fragile.

L'endettement global garanti de la SWL a passé, en décembre 2009, le cap des deux milliards d'euros. La garantie régionale porte sur un encours d'un milliard.

La garantie fédérale concernant l'emprunt de refinancement du fonds d'amortissement des dettes du logement social, dit FADELS, porte sur 1 milliard et 50 millions.

Endettement (période)	Emprunts garantis par la Région	Emprunts garantis par l'Etat	Total
31/12/2008	712.256.514	1.063.000.000	1.775.256.514
31/12/2009	999.443.853	1.049.000.000	2.048.443.853
31/03/2010	997.987.755	1.024.100.000	2.022.087.755
30/06/2010	996.132.730	1.015.100.000	2.011.232.730

En 2008, 22 SLSP sur 68 affichaient une perte au compte-courant. Parmi celles-ci, 16 sociétés enregistraient un déficit structurel.

Au 30 juin 2010, la consolidation des comptes courants des sociétés présente une situation comptable créditrice de plus ou moins 55 millions. Cela représente 135,144 millions pour les 48 sociétés dont le compte courant est créditeur, mais 80 millions pour les 20 sociétés dont le compte courant est débiteur.

Comptes courants des SLSP

Période	Créditeurs	Débiteurs	Solde
31/12/2009	146.086.480	78.972.339	67.114.141
31/03/2010	123.699.730	87.915.400	35.784.330
30/06/2010	135.144.647	80.158.156	54.986.491

Quatre sociétés, (Maison liégeoise, Toit et moi, Carolorégienne et Foyer Marcinellois) représentent plus de 60 % des 80 millions d'euros de déficit en compte courant.

Ce sont donc majoritairement des sociétés de logement en milieu urbain qui ont un patrimoine structurellement déficitaire et dont les locataires ont les plus faibles ressources qui présentent le plus de difficultés financières.

Les SLSP tirent essentiellement leurs revenus des loyers de leurs logements. Les dernières statistiques de la SWL indiquent que la moyenne des revenus des candidats locataires chute légèrement puisque elle est à 13195€ (mai 2010), ce qui est inférieur de 12% à la moyenne des revenus des locataires en place (14973€).

La chute du revenu moyen des bénéficiaires ne sera pas sans conséquence sur les finances des sociétés locales, en regard du profil des futurs locataires. Les sociétés locales verront leurs rentrées financières se réduire alors que leurs charges vont augmenter, au niveau des investissements notamment.

La question du financement du secteur est donc cruciale.

## **2. Les orientations de la Déclaration de Politique Régionale 2009-2014**

Afin de garantir l'accès à un logement décent, abordable et durable, la Déclaration de politique régionale indique que :

*« La politique régionale du logement doit permettre de consacrer le droit fondamental de l'accès acquisitif ou locatif à un logement décent et de qualité pour tous.*

*Les défis à relever sont nombreux : tenter d'enrayer la montée des prix de l'immobilier, lutter contre l'apparition de nouvelles précarités, atténuer l'impact de la crise économique actuelle et améliorer la qualité des logements, notamment d'un point de vue énergétique.*

*Il est dès lors nécessaire de poursuivre une politique volontariste en matière de logement.*

*Celle-ci devra contenir une dimension sociale (l'accès au logement étant une condition sine qua non de l'intégration dans la société), économique (en favorisant la relance de l'activité par des investissements durables), environnementale (au vu de la contribution du secteur résidentiel à la production directe et indirecte de CO2) et humaine (afin de prendre en compte les situations diverses vécues par les familles, qu'elles soient éclatées, recomposées, monoparentales, nombreuses, ... et de répondre aux besoins particuliers des jeunes, des aînés, des personnes handicapées ou encore des étudiants).*

*Enfin, la politique du logement devra également veiller à associer les citoyens à la gestion du secteur. »*

Le Gouvernement s'est notamment ainsi engagé à :

- Favoriser un marché locatif privé abordable et décent
- Mettre davantage de logements sur le marché locatif, notamment en investissant massivement dans le logement public et en développant la prise en gestion et le conventionnement des logements privés.
- Améliorer la qualité et l'efficacité énergétique du logement au bénéfice de ses occupants
- Lutter contre les logements insalubres et promouvoir la santé dans le logement
- Promouvoir la solidarité dans le logement
- Promouvoir l'habitat dans les noyaux d'habitat
- Améliorer le fonctionnement du secteur

### **3. La consultation élargie « Le logement public, un secteur en chantier ! »**

#### **3.1. Description générale**

Le 5 février 2010 débutait, à mon initiative, la consultation élargie « Le logement public : un secteur en chantier ! » destinée à recueillir l'avis des acteurs de terrain sur différentes thématiques liées au fonctionnement du secteur. L'objectif était d'identifier les orientations et priorités du secteur afin de prévoir les modifications et actions à mener.

Les thématiques abordées concernaient la gestion locative, la gestion financière, la gestion immobilière et l'organisation du secteur.

Plus de 600 participants provenant de toute la Wallonie ont participé à 22 rencontres s'étalant du 5 février au 26 mai 2010 totalisant près de 75 heures de débats.

#### **● *La participation***

Les participants étaient issus de tous les organismes concernés par le logement public : les Sociétés de logement de service public, la SWL, les communes, les provinces, le Fonds du Logement des Familles nombreuses, les CPAS, les Agences Immobilières Sociales, la DGO4, l'Union des Villes et Communes de Wallonie, l'Association Wallonne des Comités Consultatifs des Locataires et Propriétaires, les Associations de Promotion du Logement, le Médiateur de la Région Wallonne, les Comités Consultatifs de Locataires et de Propriétaires, ...

#### **● *Méthode de travail***

Le processus général de la consultation a été organisé par le Réseau Logement sous le pilotage d'un Comité composé de représentants de la SWL et de l'UVCW représentants les SLSP. Les rencontres ont été animées par des professionnels (CFIP, Bruxelles) suivant une méthode participative. Pour chaque atelier, les participants étaient invités à se réunir en petits groupes de travail pour répondre à une série de questions. Ensuite, une mise en commun en groupe plénier permettait de faire une synthèse de la thématique. Après

leur avoir demandé leur point de vue sur l'état de la situation, les participants étaient invités à émettre des propositions, voire élaborer des schémas de solutions.

### ● *Synthèse et mise en perspective*

Chaque rencontre a fait l'objet de comptes-rendus et une synthèse a été rédigée par l'agence ALTER. Une mise en perspective des travaux a été réalisée par Luc Laurent, ancien Directeur Général du FLFNW et Alain Malherbe du CREAT (UCL) sous le titre « Rapport d'expertise ». Ces documents sont annexés à la présente note.

Les résultats de la consultation ont fait l'objet d'un débat avec des représentants de la société civile. Le compte rendu et le Rapport d'expertise ont été présentés au Conseil Supérieur du Logement, au Conseil d'Administration de la SWL ainsi qu'au Comité permanent des SLSP à l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Les Parlementaires Wallons ont également pu prendre connaissance de ces travaux et en débattre lors de la séance du 12 juillet 2010.

## 3.2. Les grands thèmes qui ont été abordés lors des chantiers

### *1- La gestion locative*

Cette thématique a donné lieu à de nombreux échanges forts animés qui ont vu l'émergence d'orientations portées par la majorité des participants.

La première orientation concerne la nécessité de généraliser un accompagnement social des locataires à titre préventif sous la forme d'une aide aux démarches administratives, de la mise en œuvre de la pédagogie de l'habiter, ou encore d'une action participant à la diminution des impayés.

La thématique de l'attribution des logements a révélé que l'objectivation des priorités est considérée comme positive. Toutefois, il y a une demande de plus de souplesse dans la procédure d'attribution des logements pour permettre de gérer les cas d'urgence et favoriser la mixité des quartiers.

Les participants ont sollicité un autre modèle de calcul et de perception du loyer afin de mieux prendre en compte la situation réelle des locataires (charges, revenus nets). La mise en place d'une allocation loyer a été proposée par les participants.

Pour les sociétés de logement, la récupération des créances pose un problème récurrent accentué par la lenteur des décisions judiciaires et de leur application qui peuvent encourager un comportement récidiviste. Outre l'accompagnement social cité plus haut, d'autres approches sont sollicitées telle que la possibilité de considérer ces créances comme « prioritaires » qui est une question de compétence fédérale. Tout comme l'amplification de l'action des régies de quartier, le développement de l'associatif dans les quartiers sociaux a été mis en avant pour renforcer le lien social. La consultation a mis en exergue la nécessité de revoir les missions des CCLP et de les aider à y répondre.

### *2 – la gestion financière*

Objet de toutes les attentions, la question du financement des opérations immobilières a débouché sur le constat de la nécessité de revoir certains mécanismes de l'Ancrage communal. Certaines idées ont été largement soutenues comme la mise en œuvre d'une programmation par bassin et non plus par commune, le renforcement de la concertation entre les acteurs, la révision du critère de 10% de logement social en fonction des réalités de terrain ou encore l'octroi d'un « droit de tirage » pour favoriser la souplesse et saisir les opportunités.

D'autres idées ont été avancées pour soutenir le secteur du logement public. On peut notamment relever la diversification des ressources, l'imposition d'un « quota » de logements publics aux promoteurs privés, la diminution des impayés. Les participants ont également proposé la mise en place d'un loyer « économique » permettant de couvrir les frais et remboursements des charges du logement, ce qui permettrait de sécuriser les sociétés du point de vue financier et considéreraient que cette solution ne serait envisageable que moyennant la prise en charge de la différence avec le loyer social par la Région.

### *3 – la gestion immobilière*

Plusieurs grands constats ressortent des échanges relatifs à la gestion du parc immobilier des sociétés de logement. Il convient tout d'abord de relever que le cadastre du logement est un outil attendu pour améliorer la gestion prévisionnelle. Une attente a été exprimée à propos de la création de logements modulables pour s'adapter à l'évolution de la composition familiale. La « labellisation » des logements est une piste relevée par les participants pour mieux faire correspondre les attributions avec les besoins du locataire.

Au niveau de la qualité de vie dans les quartiers, mais aussi pour répondre à la nécessité d'un équilibre financier, les participants s'accordent sur la nécessité de favoriser la mixité (sociale et fonctionnelle). Cette orientation implique la modification du système d'attribution et l'autorisation pour les SLSP de promouvoir des projets incluant d'autres activités que le logement

### *4 – l'organisation du secteur*

Les participants aux ateliers relatifs à l'organisation du secteur sont unanimes en ce qui concerne la nécessité d'une évolution qui est indispensable, selon eux, pour répondre aux différents défis auquel le logement public est confronté. Les débats ont révélé la conviction partagée de faire évoluer le fonctionnement de la tutelle et de l'assistance. Les propositions visent également à améliorer le professionnalisme et l'efficacité des acteurs. La mutualisation des compétences au travers d'un pool commun à plusieurs SLSP pourrait rendre de grands services dans des missions comme les études techniques, la réalisation de travaux d'entretien etc. La création d'une centrale de marchés publics est souhaitée par le secteur car elle permettrait d'importantes économies d'échelle et de temps.

#### 3.3. La mise en perspective du Rapport d'experts

L'objectif du rapport est de fournir une expertise sous la forme d'une synthèse et d'une remise en perspective des différentes questions abordées dans les ateliers.

#### ● *Le rôle sociétal du secteur: de qui faut-il assurer le droit au logement ?*

Dès l'abord de leur rapport et sur base des échanges entre les participants de la consultation, les auteurs posent la question de l'objectif fondamental du logement public. Ils constatent que le principe de loger les plus précarisés, les plus démunis n'est pas remis en cause mais que les acteurs de terrain appellent de leurs vœux un retour à une plus grande mixité sociale s'appuyant en cela sur la tradition et l'histoire du secteur.

Au fil du temps, suite aux crises économiques et au délitement du tissu industriel, la population du logement social a changé et force est de constater un appauvrissement de la population et d'assister à une modification substantielle des rapports sociaux.

En sorte que si la conception du logement social reste généraliste dans son principe, elle a évolué vers une approche davantage résiduelle dans les faits.

L'évolution du contexte économique et social est donc un élément majeur mis en avant par le rapport qui indique que : « *Selon nombre d'intervenants, les raisons doivent en être trouvées davantage sinon exclusivement, dans les modifications réglementaires du système locatif social lui-même.* »

Les critères d'attribution et leur application sont dénoncés comme trop rigides, ne laissant pas suffisamment de place aux réalités locales et sociales.

Le rapport relève le souhait du maintien de la candidature unique mais se pose la question de son application à un territoire plus restreint (une commune, un ensemble de communes ou encore d'un « bassin de vie », permettant de mieux tenir compte des besoins des candidats).

La principale idée avancée serait d'abandonner la distinction actuellement faite au niveau des bâtiments (actuellement sociaux ou moyens suivant la subvention). Les distinctions à opérer le seraient uniquement sur base des catégories de ménages définies en fonction de différents critères. Cette disposition permettrait, entre autre, une plus grande souplesse dans les attributions en fonction des localisations.

#### ▪ Les métiers des Sociétés de Logement de Service Public

Deux métiers importants ont été identifiés : le métier immobilier et le métier d'accompagnement social. Le métier immobilier contient les questions techniques (question de la mutualisation) et financières (difficulté d'atteindre l'équilibre budgétaire). Le secteur s'identifie très certainement à ce métier consistant à construire, entretenir, rénover, gérer un parc de logements, ainsi que gérer les locations.

Le rapport relève comme élément central des discussions, la question de l'accompagnement social. En effet, pour les sociétés de logement de service public, l'accompagnement social est un nouveau métier qui apparaît comme nécessaire.

Il pourrait être encouragé soit en interne en développant les services sociaux au sein des SLSP, soit en travaillant avec des partenaires extérieurs, soit encore en externalisant un service social. Tout ceci est lié à l'augmentation des problèmes des locataires. Actuellement, il existe un flou sur ce métier. Le rôle immobilier et l'accompagnement social se trouvent dans le contrat d'objectif de l'article 162 du Code wallon du logement, qui impose une vision systémique aux SLSP. Plusieurs propositions ont été émises :

- renforcer le rôle pivot des régies de quartier en tant que relais avec les locataires afin de prendre en compte la problématique sociale, ainsi qu'envers les partenaires extérieurs en renforçant les partenariats;
- renforcer ou créer un service au sein des SLSP qui soit au plus proche des réalités de terrain;  
Ces options peuvent être complémentaires et doivent de toute manière s'envisager dans un contexte et en articulation avec un réseau d'acteurs sociaux.

#### ▪ La place des locataires

La vocation du logement social se trouve à nouveau interrogée par cette question de la place des locataires : place centrale ou « problème » à gérer ?

« *Les briques : oui. Les personnes : oui* ».

Le rapport se positionne sur la mission du logement social. Il faut à la fois produire une offre de logements suffisante (les briques) et aussi assurer le droit au logement aux ménages (les personnes). En rappelant que c'est bien pour les personnes que le droit au logement est inscrit dans la Constitution et que des missions sont confiées aux SLSP par le Code wallon du Logement, le rapport confirme l'obligation des pouvoirs publics en ce qui concerne l'attention, l'écoute qui doit être portée aux besoins du locataire.

Le droit au logement s'inscrit directement dans les relations bailleur social-locataire social, et non dans une logique où la contrepartie devrait s'opérer dans un autre registre (par exemple : l'obligation de suivre une formation).

### *La sécurité d'existence*

Les auteurs évoquent l'importance de la « propriété sociale » qui assure la sécurité de son bénéficiaire en l'absence de propriété « matérielle ». Elle se présente comme un équivalent de la propriété pour le non-propriétaire et s'obtient par l'entrée dans des systèmes de protection sociale et de droits sociaux, en ce compris le logement social.

Le rapport constate l'effritement et la fragilisation de ces protections sociales. Il insiste sur la nécessité de mettre ce phénomène en perspective d'un positionnement en faveur d'une vision « transitoire » du passage des locataires dans le logement social par rapport à une vision qui s'inscrirait dans le concept du « logement à vie ».

Par ce biais, les auteurs du rapport ont voulu mettre en relief cette tension entre les différentes conceptions du logement public, s'inscrivant dans une évolution de l'Etat social. Ils évoquent notamment les difficultés de la coexistence des baux à durée déterminée récemment introduits (en 2007) avec les baux à durée indéterminée.

Ils soulignent que l'attente d'une sécurité d'existence perçue chez les représentants des locataires, ne peut être ignorée. Elle devrait conduire selon eux à une durée minimale de neuf ans et à un droit au renouvellement du bail d'habitation sociale, comme il existe pour d'autres types de baux.

### *Fraude et demande sociale.*

La fraude dans le chef des candidats et des locataires a été dénoncée à de nombreuses reprises, surtout dans les premiers ateliers au point que l'on pouvait penser qu'elle touchait largement le secteur. A défaut de données chiffrées, il est toutefois impossible d'en mesurer l'ampleur et de faire le détail entre la réalité et le sentiment de fraude.

Le problème sous-jacent est celui de la non-individualisation des droits sociaux, en particulier en matière de calcul des revenus. Les auteurs préconisent donc l'individualisation des droits sociaux dans les textes, mais ceci relève davantage de compétences fédérales.

Les modes de vie n'étant plus uniformes, le secteur du logement public doit s'adapter pour répondre à ces demandes protéiformes.

### *Savoir habiter – participation – CCLP*

A travers les ateliers, l'impression qui se dégage très nettement est que le « système » du logement social ne pourra fonctionner avec efficacité et atteindre ses objectifs que si les locataires sont au cœur de celui-ci. C'est d'abord une relation de confiance forte avec les candidats et locataires qui est essentielle et à construire avec eux. La question de la pédagogie de l'habiter, de l'accompagnement ainsi que la participation des locataires ont été évoquées dans une optique de renforcement du lien entre eux et la SLSP.

Ces processus permettant d'être ou de rester acteur de son cadre de vie peuvent se réaliser notamment au travers des Comités Consultatifs de Locataires et Propriétaires (CCLP). Ces derniers doivent trouver une nouvelle dynamique, ce qui implique de les soutenir.

Par ailleurs, la mise en place d'un lien direct entre la SLSP et les locataires a été évoquée de même que le soutien aux activités issues de l'action collective non « institutionnalisée ».

- Le logement public et la cohésion sociale et territoriale

Le rapport insiste sur le rôle incontestable du logement dans l'équilibre des territoires, le situant notamment au cœur des processus actuels instaurant de nouveaux types de ségrégations suite aux défis environnementaux : mobilité sociale ou fonctionnelle, isolement géographique et ségrégation sociale.

Deux binômes sont ici en présence : l'isolement géographique et la ségrégation sociale. La DPR, ainsi que le Code wallon du logement et le SDER, insistent sur plusieurs grands principes : urbaniser les noyaux d'habitat, ne pas isoler les cités sociales hors des services offerts en termes de mobilité ou d'équipements collectifs, assurer la mixité sociale et fonctionnelle et mettre en adéquation l'offre de logements avec la demande. Le rapport indique qu'il convient d'analyser si la mixité sociale doit être imposée (ce qui peut être source de cassure de réseaux sociaux) tout en ne faisant pas l'impasse sur la question de la « ghettoïsation ». Cette réflexion implique aussi de se questionner sur les seuils de logement public à atteindre dans les communes (les 10 % actuellement prévus, voire plus).

La question du bassin de vie a également été souvent évoquée dans le souci que le logement social corresponde à un territoire vécu et à un territoire sur lequel le bénéficiaire puisse trouver différents éléments susceptibles de contribuer à son épanouissement.

L'ancrage communal constitue par ailleurs un autre outil de nature à promouvoir la mixité sociale s'il est orienté dans ce sens. Les auteurs relèvent que les débats des ateliers ont rebondi sur les différents moyens d'accroître la mixité sur base d'une augmentation de l'offre via l'ancrage communal.

La mixité sociale et fonctionnelle peut être atteinte de diverses manières, que ce soit par la valorisation des espaces publics, par une meilleure connexion des quartiers à leur contexte urbain ou rural, et/ou par le développement de la participation citoyenne.

Le processus de participation comme outil de cohésion sociale est détaillé par les auteurs. La participation pouvant favoriser la cogestion, elle pourrait intervenir dans l'évolution de la gouvernance du secteur qui s'inscrit dans un changement plus global.

- L'ancrage communal

L'évolution de l'ancrage communal a fait l'objet d'un développement dans le rapport. En effet, les programmes communaux ont provoqué plusieurs remises en question dans les groupes de travail. Les SLSP souhaitent retrouver une autonomie de décision quant aux opérations à mener sans devoir dépendre de choix qu'elles jugent inappropriés. Il a été cependant plusieurs fois question des bienfaits de la concertation dans l'établissement des programmes communaux, avec une demande de les rendre plus régulières.

Le rapport indique notamment que l'ancrage a fait l'objet de multiples propositions sur le plan de sa mise en œuvre et du souci d'accélérer le rythme des opérations. L'idée de déconnecter l'ancrage de son financement en instaurant un droit de tirage par les SLSP a été avancée. Il s'agirait dans un premier temps de réaliser une programmation « politique » et technique. Ensuite, les acteurs locaux pourraient « puiser » dans des fonds mis à leur disposition pour réaliser des projets qui seraient conformes à leur programme communal.

- Le financement du secteur

Le financement du secteur du logement public est problématique. Au terme de leurs analyses, les opérateurs se retrouvent confrontés à un sous-financement de leurs opérations. Dans le même temps les rentrées permettant d'atteindre l'équilibre sont beaucoup trop faibles. De plus l'endettement régional suite au Programme Exceptionnel d'Investissement laisse entrevoir les difficultés à venir pour rendre les logements conformes à la Performance Énergétique des Bâtiments.

Les propositions qui ont émergé pour répondre à cet état de fait bien connu sont de diverses natures et classées en deux catégories : l'aide à la pierre et l'aide à la personne. Les auteurs indiquent que ces deux systèmes peuvent coexister.

Certains avantages de la Rénovation urbaine comme le taux de financement élevé (90%) et la possibilité de réaliser des études de faisabilité préalables ont été cités.

Des SLSP souhaiteraient pouvoir prendre en gestion des logements privés à grande échelle (conventionnement) en bénéficiant de l'aide régionale à l'instar des AIS.

D'autres pistes ont été évoquées pour accroître le parc de logements : l'utilisation des subsides à la revitalisation, l'obligation pour les promoteurs privés et publics réalisant un projet de logements de réserver en moyenne 20 % de cet investissement pour la création de logements public ou encore la construction de commerces et de bureaux dans les quartiers, la construction pour la vente, mêlée à du locatif. Les Partenariats Publics Privés ont été souvent évoqués comme moyen alternatif de production.

Par ailleurs, lors des ateliers, le constat de la difficulté de la mise en œuvre et de la pratique des financements alternatifs a été énoncé. Les modalités pratiques du financement des projets de logement via le CRAC ont notamment été citées à cet égard.

La mise en place d'une aide à la personne a également été proposée pour tenter d'atteindre l'équilibre pour les sociétés de logements publics. Dans cette hypothèse, le logement est loué à son prix de rentabilité et la différence est payée par la Région pour pallier la faiblesse des revenus des locataires. Une voie alternative consisterait à considérer la situation de l'ensemble des locataires d'une SLSP et de compenser le manque à gagner par une intervention globale.

Le secteur a demandé une révision du mode de calcul du loyer. Le Comité permanent de l'UVCW relaye cette demande dans sa note envoyée au cabinet le 7 juillet 2010.

- *Le logement public et sa représentation : l'image du logement social*

Le rapport insiste sur la nécessité de changer l'image négative dont souffre le logement social. Si 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..., cette connotation est vectrice d'exclusion et est pénalisante tant pour les occupants qui sont stigmatisés que pour les gestionnaires. A titre d'exemple de conséquence de cet état de fait, les auteurs soulignent le vide locatif des logements moyens.

Le rapport fait état, par contraste, du mode de fonctionnement du logement public aux Pays-Bas qui a installé une véritable culture positive du logement public.

Différents moyens déjà utilisés pour améliorer cette image ont été évoqués, comme l'accent mis sur des projets architecturaux exemplatifs s'insérant dans la philosophie du développement durable. Le rapport relève que les 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 ». Nous sommes alors dans le registre de la non-distinction du logement public par rapport au logement privé, ou du logement social vis-à-vis du logement moyen.

En clôture du rapport, les auteurs du rapport retiennent : « *les énormes potentialités dans le chef du secteur, de ses dirigeants, des membres du personnel pour un logement social de qualité, ce sont les énormes potentialités que des locataires mettent en avant pour réussir leur lieu de vie. Elles ne demandent qu'à se rencontrer et à se renforcer assorties des moyens et des ressources adéquats* ».

## **4. L'enquête 2010 auprès des locataires de logements sociaux en Région Wallonne**

### **4.1. Description générale**

En complément aux chantiers du logement, une enquête a été menée auprès des locataires de logements sociaux en Wallonie. Il s'agissait de donner la parole aux locataires eux-mêmes, bénéficiaires de la politique du logement public. Son but était donc de récolter les avis, les griefs, les souhaits des locataires concernant leur logement ainsi que leur perception du rôle des sociétés de logements.

L'étude auprès des ménages locataires des logements sociaux en Wallonie a été réalisée en mai et juin 2010 auprès d'un échantillon représentatif et sur base d'un questionnaire standardisé. Les personnes interrogées ont été aléatoirement choisies par les chercheurs et les enquêtes de terrain ont été réalisées par des enquêteurs spécifiquement formés à la problématique.

L'étude était de nature quantitative.

Les entretiens ont été menés par les enquêteurs du bureau d'études indépendant SONECOM-sprl.

### **4.2. Synthèse de l'enquête**

Les quelques éléments qui suivent peuvent être mis en exergue.

Tout d'abord, il ressort de l'étude que « la population habitant les logements sociaux en Wallonie » est beaucoup moins homogène qu'on pourrait le penser. Cette hétérogénéité se manifeste tant sur des caractéristiques individuelles comme l'âge ou l'ancienneté dans le logement, que sur des caractéristiques plus subjectives telles que l'envie de déménager, les sentiments de sécurité ou les rapports avec les sociétés de logements.

La distribution en termes d'âge illustre cette hétérogénéité sociale : 36% des signataires du bail ont 60 ans et davantage alors que les personnes de moins de 40 ans représentent 20%.

Autre constat significatif: la réduction de la composition familiale à travers le temps. La moyenne d'enfants s'élevait à 1,60 enfant à l'entrée dans le logement social et n'est plus que de 1,05 au moment de l'enquête. Cette tendance à la baisse concerne aussi le nombre total de personnes, adultes et enfants, résidant dans le logement : 3,27 au départ, 2,57 actuellement. Cela est confirmé par le fait que 40,6% des ménages se trouvent dans une situation de rétraction démographique.

En ce qui concerne les revenus, la grande majorité des signataires de bail, près de 80%, ont un revenu de remplacement. La majorité des ménages disposent d'un revenu mensuel net se situant entre 700€ et 1100€ et l'on observe un pourcentage, faible certes, mais socialement très important de 4% de revenus mensuels de moins de 700€.

Le rapport relève également la problématique du rapport entre la taille du logement d'une part (en superficie et en nombre de chambres), et d'autre part la composition du ménage (nombre d'enfants et nombre total de résidents). Les analyses statistiques indiquent que, pour l'ensemble de la population concernée, il existe bien une relation statistiquement significative entre les deux dimensions : taille du logement et composition du ménage. Toutefois, au-delà de cette constatation statistique générale, l'étude relève certaines situations paradoxales, par exemple : les ménages sans enfant et occupant 3 chambres s'élèvent à 38,5% alors qu'à l'inverse les ménages avec 3 enfants et n'occupant que deux chambres représentent quasiment 10%. On note toutefois que 80% des ménages considèrent que le nombre de chambres dans le logement correspond adéquatement avec la composition du ménage. 17% estiment qu'ils n'ont pas suffisamment de chambres contre 3% qui considèrent en avoir un peu trop.

En termes de loyers et de charges, si les charges communes mensuelles s'élèvent à 11,47€, les charges individuelles mensuelles, montent à 142,13. Elles sont particulièrement élevées parmi les signataires de bail se trouvant dans la tranche d'âge de 40 à 49 ans, certainement des ménages avec enfants et, également, habitant une maison plutôt qu'un appartement.

A propos du loyer encore, on peut aussi retenir que 1/3 des locataires reconnaissent leur difficulté à le payer et que 8% se disent en très grande difficulté. Cette difficulté à payer est en lien avec le nombre d'enfants dans le ménage.

L'enquête a abordé la question du déménagement. Sur l'ensemble des locataires, 31% expriment une envie de déménager qui s'avère inversement proportionnelle à la catégorie d'âge (plus on vieillit, moins on a envie de changer de logement).

En ce qui concerne la propension à l'achat du logement au cas où l'occasion se présenterait, 37% expriment cette possibilité de rachat. Cette propension est particulièrement élevée dans la tranche des 40 à 49 ans ainsi que dans les catégories plus élevées de revenus. Inversement, elle est faible parmi les personnes de plus de 60 ans et, corollairement, parmi les personnes qui habitent depuis très longtemps dans leur logement.

L'étude abordait également les relations entre les locataires et la Société de logement dont ils dépendent. Dans l'ensemble, le niveau de satisfaction est élevé ; 80% se disent globalement satisfaits de leur Société. Une petite minorité de 5% s'estime cependant tout à fait insatisfaite. Cet avis négatif est fortement corrélé avec une difficulté de paiement du loyer. En outre, on ne peut négliger des taux d'insatisfaction assez élevés (aux alentours de 50%) à propos de l'action des Sociétés en termes d'entretien et en termes de réparations des bâtiments occupés.

Enfin, la participation des locataires à la vie de la société de logement a été évoquée au travers de la notoriété des Conseils Consultatifs des Locataires et Propriétaires. Celle-ci est encore peu élevée puisque une soixantaine de pourcents de répondants n'en n'a jamais entendu parler et seulement 3% se déclarent prêts à être candidats.

## **B. Objectifs poursuivis par la réforme du Code Wallon du Logement**

La présente réforme du Code Wallon du Logement ne se limite pas à la seule réforme du secteur public. Elle poursuit plusieurs objectifs tant en termes d'actualisation des définitions du Code que d'insertion de nouvelles dispositions. La modification du Code sera également l'occasion de faire le point sur les dispositions non entrées en vigueur à ce jour. En ce qui concerne le secteur du logement public, quatre objectifs structurent la réforme :

- **Placer le locataire au cœur du logement public : Redéfinir des conditions d'accès et des modalités de fonctionnement** pour tenir compte de nouvelles précarités et d'une nécessaire mixité sociale, accompagner les habitants dans leur parcours locatif et les inclure de manière participative dans la gestion du secteur.
- **Améliorer l'offre de logement :**  
Augmenter quantitativement le parc en facilitant la mise en œuvre des projets, améliorer la qualité des logements par une approche plus durable, intégrer davantage les besoins des populations concernées, renforcer l'action des communes.
- **Renforcer les moyens d'action des sociétés de logement de service public et améliorer l'efficacité du secteur :**  
Réorganiser le financement des opérations, revoir le calcul des loyers et diminuer les impayés, augmenter le niveau de compétences et les ressources des opérateurs.
- **Améliorer l'image du logement public pour dynamiser le secteur :**  
Assurer la promotion du secteur et de ses apports sociétaux, encourager les échanges avec les autres composantes de la société.

En ce qui concerne les autres axes de la politique du logement, il s'agit d'orienter davantage les actions vers la production d'un habitat durable et de veiller à améliorer la situation des locataires dans le secteur privé locatif.

Ces objectifs font l'objet de cinq chapitres de propositions structurées en 38 axes, déclinés en 121 mesures.

## **C. Les axes de la réforme du Code Wallon du Logement**

### **1. Placer le locataire au cœur du logement public**

#### **1.1. La Société de Logement de Service public, acteur social**

##### **● Assurer l'accompagnement social des locataires**

Dans la DPR, le Gouvernement propose de : « soutenir la « pédagogie de l'habiter », pour émanciper et responsabiliser les locataires (...) ».

La prise en compte de l'accompagnement social par le secteur est une demande formulée de manière unanime par les acteurs de terrain lors des « chantiers du logement ». Il s'agit par ailleurs d'un volet qu'elles doivent prendre en compte dans le cadre de leur contrat d'objectifs. La société de logement peut en effet être considérée comme un acteur clé dans un réseau de travail social.

Il convient donc de généraliser à l'ensemble des sociétés de logement la mise en place d'une démarche de travail social que celui-ci soit individuel, collectif ou communautaire. L'important est de le développer en réseau avec l'ensemble des acteurs du secteur social en veillant particulièrement à l'accompagnement des personnes en transition entre des modes d'hébergement et le logement sensu stricto.

1. Les Sociétés de logement de service public seront chargées de veiller à ce qu'un accompagnement social puisse être mis en place pour tout locataire, auprès des différents services existants dans le secteur de l'aide à la personne et de l'action sociale. L'accompagnement social visé consiste en l'ensemble des objectifs et des moyens destinés à proposer aux locataires une démarche adaptée à leur situation, en vue de contribuer à leur épanouissement personnel, leur insertion dans le cadre de vie et leur autonomie ainsi qu'à assurer la compréhension et le respect de leurs devoirs contractuels.

La mise en place, dans chaque société de logement d'un projet d'accompagnement social sera encouragée par un appel à projet avant d'être organisée par arrêté. En lien avec les plans de cohésion sociale, ce projet comportera une collaboration ou un partenariat avec tout autre service privé ou public susceptible de répondre aux besoins des locataires (CPAS, relais sociaux, écoles de devoirs, abris de nuit, service de santé mentale, maisons d'accueil, services d'insertion sociale....). Cette dynamique comprendra une dimension collective d'animation de quartier et d'insertion des ménages et une dimension individuelle visant à la résolution de problèmes spécifiques. L'organisation de l'accompagnement pourra prendre des formes variées en fonction des spécificités locales et intégrera les pratiques du travail social communautaire. Un référent social chargé de coordonner les actions d'accompagnement sera désigné dans chaque société. Ce référent est le point de centralisation nécessaire pour assurer une collaboration entre le secteur du logement et celui de l'aide aux personnes et de l'action sociale. Le principe voulu est l'articulation des actions de l'accompagnement social avec celles mises en place au sein de réseaux d'aide aux personnes

existants ou la mise en œuvre d' une coordination entre les différents acteurs du logement et de l'action sociale au sein des cités. En 2011, des moyens financiers seront réservés dans le budget wallon afin de soutenir les projets les plus innovants en la matière. Les sociétés pourront exprimer leurs spécificités dans le cadre de ces projets d'accompagnement social. A partir de 2012, le budget sera fixé dans un cadre réglementaire afin de financer de manière récurrente des référents sociaux au sein des SLSP.

2. Certaines catégories de personnes (ex-détenu, personnes en fin de possibilité d'hébergement par des maisons d'accueil, femmes victimes de violences conjugales, ...) pourront bénéficier d'un passage dans un logement social accompagné, consistant en un logement social auquel est lié un accompagnement social assuré par les différents acteurs ou réseaux existants.
3. Lors de son entrée dans le logement, le ménage sera accueilli de manière formelle par la société, en collaboration avec le CCLP. En effet, les premiers contacts et la première année d'occupation d'un logement sont cruciaux dans l'établissement de relations de qualité entre le locataire et la société de logement et nécessitent un suivi spécifique appuyé.
4. Tout chantier d'importance qui conduit à la privation définitive ou temporaire d'un logement fera l'objet d'un soutien aux habitants afin d'atténuer les impacts des nuisances et désagréments liés aux travaux. Une véritable expertise en cette matière sera développée, financée par la Région et diffusée auprès de l'ensemble des acteurs locaux.
5. La SWL développera un réseau d'échanges d'informations et de rencontres, de bonnes pratiques et une expertise spécifique en matière d'accompagnement social au profit des travailleurs sociaux du secteur.

## 1.2. Mieux prendre en compte la réalité de terrain en matière d'accès au logement

### ● *Adapter la typologie des logements*

En raison du cadre fixé par les critères de revenus et la dénomination figée des logements, plusieurs SLSP sont confrontées à la difficulté de trouver des locataires pour leurs logements moyens. Pourtant, cette catégorie ne recouvre guère plus de 700 logements auxquels il faut ajouter des projets des deux derniers ancrages. Il est proposé de supprimer cette catégorie pour les nouvelles constructions. Il est par ailleurs initié l'idée de réaffirmer le caractère public du secteur.

6. La définition des logements publics sera revue. Trois catégories seront maintenues (logement social, d'insertion, de transit) pour les programmes d'ancrage à venir. Les ménages issus de la catégorie des revenus moyens seront susceptibles de pouvoir bénéficier d'un logement « social » à concurrence de 10% du parc. La caractérisation d'un logement « social ou moyen », dans l'acception actuelle de ces notions, découlera du niveau de revenu du locataire et ne sera plus liée à son mode de financement initial. Les programmes antérieurs déjà acceptés par le Gouvernement continueront à être exécutés, y compris pour les logements moyens. Les logements moyens existants et à construire dans le cadre des programmes antérieurs se verront appliquer le régime actuel en matière de loyer et de subvention.
7. 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.

- *Revoir le système d'attribution*

La DPR prévoit : « d'évaluer la réforme du régime locatif en vue d'étudier l'opportunité de l'adapter aux nécessités du secteur » et « d'évaluer le mode d'attribution des points, notamment en ce qui concerne « les points attribués à la «priorité communale», le mode de désignation des comités d'attribution et les règlements spécifiques ».

Le système d'attribution des logements, basé sur une comptabilisation de points en fonction de différents paramètres liés à la situation du candidat permet d'objectiver les attributions. Toutefois sa complexité et son manque de souplesse sont considérés comme problématiques par les acteurs de terrain. La complexité liée à la multiplicité des critères régionaux, augmentée par l'ampleur et la teneur de certains règlements spécifiques ainsi que la difficulté de prendre en compte certaines situations de détresse sociale sont ainsi soulevés par les participants aux ateliers de la consultation. Par ailleurs, la suspension de la liste d'attente pour les candidats ayant refusé un logement (alors que la situation découle très souvent d'une mauvaise compréhension par les candidats) génère un certain vide locatif et une pénalité importante pour le candidat.

Il s'avère donc nécessaire que le système soit rendu plus compréhensible par le locataire et qu'il intègre mieux ses besoins. En outre, le système doit être adapté pour que les acteurs locaux puissent répondre de manière plus rapide aux situations d'urgence. La candidature unique sera également adaptée afin de pouvoir répondre de manière plus adéquate aux besoins du locataire en termes de localisation ou de prise en compte de handicaps notamment.

La réforme du système d'attribution sera élaborée en étroite collaboration avec les acteurs du terrain.

8. La candidature unique sera adaptée de manière à tenir compte des besoins prioritaires des demandeurs qui pourront exprimer des préférences en termes de types d'habitat (appartement ou maison) et de quartier ou de section de commune, moyennant motivation (proximité d'une école par exemple).

Les candidats seront invités à limiter leurs choix à quelques localisations (anciennes communes, quartiers), couvrant au maximum le territoire de cinq communes ou au maximum le territoire de cinq communes et le territoire couvert par une SLSP, classés par ordre de préférence et ne pourront plus se porter candidat pour l'ensemble du parc wallon.

9. Une grille de critères simplifiée servira de base au classement des candidats. Deux catégories de priorités seront distinguées. La première reprendra les différentes situations qui peuvent être vécues par le ménage candidat en matière de logement au moment de la demande (sans abri, occupation d'un logement inhabitable, hébergement dans des structures d'accueil,...) et la deuxième reprendra les difficultés liées à la situation personnelle ou à l'état de santé (handicap, maladie, violences conjugales,...) du candidat locataire. Bien que cette grille soit structurée en deux grandes catégories de situations, chaque situation se verra attribuer un nombre de points précis. Les points déjà acquis par les candidats locataires leur sont maintenus.

- 10.** Les logements reconnus comme adaptables ou adaptés à un handicap ou à une perte d'autonomie seront attribués aux candidats qui en auront attesté le besoin dans leur candidature. Les attestations concernées seront actualisées. La définition de logement « adaptable » sera intégrée aux définitions du Code. Ces logements seront repris au sein du cadastre du logement.
- 11.** Les points d'ancienneté, diminués à un point par année, seront plafonnés à un maximum de 6 points, afin d'éviter que ce seul critère suffise pour qu'un candidat locataire soit prioritaire. La double liste d'attribution instaurée par l'AGW du 6 septembre 2007 est maintenue jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel AGW. A cette date, une évaluation du nombre de candidats locataires disposant exclusivement de points d'ancienneté, sera effectuée afin de voir s'il y a une nécessité d'établir un régime transitoire pour ces seuls candidats locataires qui représentent 14 % au 7 décembre 2010.
- 12.** Des situations d'extrême urgence sociale seront précisées à titre exemplatif et ouvriront la possibilité à une dérogation par rapport aux priorités, moyennant motivation et l'avis conforme du commissaire SWL. Les comités d'attribution pourront disposer d'un « quota » de dérogation de 5% des logements disponibles par an. Ce quota sera porté à 10% pour les communes qui disposent d'au moins 5% de logements publics sur leur territoire.

Toute expulsion faisant suite à un arrêté d'inhabitabilité pris par le bourgmestre sera soumise à l'obligation de relogement dans le chef du Bourgmestre, le Bourgmestre pourra activer le quota des 5 % ou 10% ou encore l'article 23 de l'AGW du 6 septembre 2007 afin de reloger la ou les personnes dans le logement social. Une disposition de même nature sera créée pour le parc de logements des AIS et une procédure accélérée d'octroi de l'ADEL sera mise en œuvre en cas de relogement tant dans le secteur privé locatif que dans le secteur public locatif. Dans l'hypothèse où aucune des démarches précitées n'a abouti, la commune pourra faire appel à un Fonds régional à créer. L'article 200bis sera modifié afin de sanctionner le titulaire de droit réel /bailleur d'un logement qui ne répond pas aux critères de salubrité et qui a fait l'objet, au terme de la procédure visée à l'article 7, d'une interdiction d'occuper. Seules les communes qui taxent les immeubles abandonnés pourront faire appel au Fonds.

La composition des comités d'attribution sera revue afin d'y inclure des travailleurs sociaux non soumis à déclaration d'appartenance politique et issus tant d'autorités publiques que d'associations. Des situations d'extrême urgence sociale seront précisées à titre exemplatif et ouvriront la possibilité à une dérogation par rapport aux priorités, moyennant motivation et l'avis conforme du commissaire SWL. Les comités d'attribution pourront disposer d'un « quota » de dérogation de 5%/10% des logements disponibles par an.

- 13.** Les points de priorité communale seront supprimés.
- 14.** Les règlements spécifiques seront limités. Seules des dispositions dérogatoires pourront être acceptées par le ministre, sur proposition de la SWL, pour des quartiers reconnus en difficulté et dont un projet global de requalification du quartier sera proposé par la commune.
- 15.** Afin de réduire le nombre de désistements de candidats locataires invités à entrer dans les plus brefs délais dans le logement social qui leur est attribué alors qu'ils ont un renon à honorer (et donc un second loyer à assumer), un régime d'Adel temporaire sera mis en place pour la durée du renon.

16. Actuellement, la législation prévoit que les logements sont attribués dans les proportions suivantes : 2/3 aux ménages à revenus précaires et 1/3 aux revenus modestes, les « revenus moyens » étant invités à habiter des logements moyens hors quotas. Une adaptation des quotas sera prévue afin d'intégrer les revenus moyens dans la proportionnelle et d'équilibrer davantage les rentrées pour les SLSP. La répartition annuelle des attributions sera établie comme suit : 55% au minimum pour les revenus précaires, 35% au minimum pour les revenus modestes et 10% maximum pour les revenus moyens. Au cours d'une année civile, les SLSP pourront attribuer au maximum 10% des logements aux revenus moyens et ce, afin d'éviter l'effet pervers de la mesure qui conduirait à octroyer, pendant un certains temps, des logements uniquement aux revenus moyens.

### 1.3. Prendre en compte le parcours résidentiel des locataires

- *Intégrer l'évolution de la composition du ménage*

La DPR prévoit de « réduire la sous-occupation du parc de logement social, d'une part, par la création et l'aménagement de petits logements destinés aux personnes âgées qui occupent des logements trop grands au regard de leurs besoins et, d'autre part, par une révision périodique des occupations pour veiller à une meilleure adéquation des caractéristiques des logements par rapport aux besoins des ménages ».

17. La définition du logement proportionné sera revue en fonction de la composition et de l'âge du ménage. Ce sera le cas pour les jeunes ménages sans enfants et pour les personnes âgées.
18. Une politique incitative sera mise en place pour encourager les mutations vers des logements proportionnés. Ces incitations comprendront le maintien d'un loyer équivalent au maximum au niveau du loyer antérieur si celui-ci est plus bas, du bail à durée indéterminée pour ceux qui en bénéficient, l'obtention possible de l'allocation déménagement et un accompagnement spécifique.
19. En cas de sous occupation et pour autant qu'il y ait une offre adéquate suffisante, les mutations seront obligatoires pour les très grands logements (3 chambres et plus), soit environ 2200 logements, à l'exception des ménages dont un membre est handicapé ou est âgé de plus de 70 ans. Les conditions de la mutation comprendront le maintien d'un loyer équivalent au maximum au niveau du loyer antérieur si celui-ci est plus bas, le passage à un bail à durée déterminée et un accompagnement spécifique.

- *Articuler les modalités du bail à durée déterminée avec le parcours locatif*

L'introduction du bail à durée déterminée a permis de créer une nouvelle dynamique dans la gestion des logements. Le bail à durée déterminée offre une piste en ce qui concerne la problématique des logements proportionnés. En effet, la fin de bail rend possible le déménagement des ménages vers des logements dont la taille et le nombre de chambres seront proportionnés à l'évolution de leur composition. Le bail à durée déterminée constitue également un moyen de limiter la durée du maintien dans le logement social sur base de critères préalablement définis et applicables à tous les locataires.

Pour rappel, le bail à durée déterminée est applicable aux nouveaux locataires ainsi qu'aux nouveaux baux.

20. Le régime réglementaire encadrant le bail à durée déterminée sera adapté. Le principe sera le suivant : l'accédant au logement social obtient un « droit d'habitat » dans un logement social durant neuf années. Il lui est donc assuré d'avoir un logement social en location pendant 9 ans sans pour autant être certain de rester dans le même logement pendant 9 ans. Durée qui peut être

reconduite pour autant que le bénéficiaire soit toujours dans les conditions d'accès au logement social.

Des « modalités du droit d'habitat » (loyer, nombre de chambre,...) sont établies en fonction de la situation du ménage à l'entrée dans le logement social. Tous les trois ans, la situation est examinée sous l'angle des revenus et de la composition du ménage afin d'éventuellement redéfinir les « modalités du droit d'habitat » (niveau de loyer et type de logement attribué), tout en conservant ce droit d'habitat pendant neuf ans. A titre d'exemple, lors de cette évaluation triennale, un ménage dont les enfants auraient quitté le domicile pourrait se voir attribuer un autre logement, proportionné à la nouvelle composition familiale et donc, être lié par un nouveau contrat de bail, ou voir son loyer adapté. Le locataire pourra toutefois solliciter la révision des modalités en tout temps.

Lors de l'examen de la situation du locataire tous les trois ans, la SLSP mettra fin au contrat de bail dans différentes situations (à titre d'exemple, le locataire détient un logement en pleine propriété ou en usufruit, ...), contrairement à la réglementation actuelle qui prévoit la fin du contrat de bail pour ces mêmes raisons à tout moment.

Si le locataire bénéficie de revenus supérieurs aux revenus modestes, son loyer est revu mais il conservera son droit d'habitat pendant les neuf ans. Au terme de ces neuf ans, la SLSP mettra fin au contrat de bail selon les modalités expliquées ci-dessous. La SLSP ne pourra donc plus mettre fin au contrat de bail à la fin de chaque triennat si les revenus du locataire excèdent depuis 6 mois les revenus modestes.

Pour les locataires accédant au logement public alors qu'ils disposent de revenus moyens, il sera mis fin au contrat de bail au terme du triennat si le ménage dispose de revenus supérieurs au plafond des revenus moyens

Pour la fin de la huitième année, une analyse complète sera réalisée pour déterminer si le ménage peut ou non solliciter un nouveau droit d'habiter de neuf ans. Cette analyse portera sur les revenus, sur les critères utilisés après 3 et 6 ans mais aussi notamment sur la régularité du paiement des loyers et sur l'état d'appropriation du logement. En cas d'avis favorable, le ménage ne devra pas se réinscrire dans la liste de candidature. Lorsque l'analyse révèle que le ménage n'est plus dans les conditions d'accès au logement public, il dispose d'un an pour trouver un autre logement. La SLSP peut donc mettre fin au contrat de bail à l'expiration de la durée de neuf ans, lorsque les conditions ne sont plus remplies, moyennant un préavis d'un an, en remplacement du préavis de 6 mois prévu à l'heure actuelle.

- 21.** Lorsque les conditions d'occupation du bien ne sont pas respectées, (dettes récurrentes sans plans d'apurement, non occupation du logement en bon père de famille,...), une mutation ou une fin de bail peut être opérée à tout moment, sans que la SLSP soit obligée de proposer un autre logement au locataire.
- 22.** En matière de mutation, tout locataire ou candidat locataire aura la faculté de refuser une seule fois la proposition qui lui est faite (la comptabilisation de ce refus ne se fera que pour autant que le logement refusé soit conforme aux critères repris dans la candidature). A partir du second refus, le locataire ou le candidat locataire est retiré de la liste de demande pendant 6 mois.
- 23.** En lien avec les normes de surpeuplement contenues dans l'AGW critères de salubrité, moins exigeantes que les normes du logement proportionné, une dérogation pourra être accordée pour attribuer des logements à des ménages dont la composition ne permet pas le respect des critères de proportionnalité, par exemple faute de grands logements disponibles. Cette disposition pourra être exécutée moyennant l'accord des ménages concernés. Il en sera de même pour les cas

d'occupation de logements sociaux considérés comme ne respectant plus les règles de proportionnalité en raison de l'évolution de la composition du ménage. Tout ménage bénéficiant de la mesure 23 sera prioritaire en cas de mutation.

#### 1.4. Prendre en compte le coût total du logement pour les locataires

##### ● Réformer le calcul du loyer

La DPR indique que le Gouvernement s'engage à : « (...) évaluer la réforme du régime locatif en vue d'étudier l'opportunité de l'adapter aux nécessités du secteur. »

Actuellement, d'après les statistiques de la SWL, le loyer moyen perçu dans un logement social est de 226,28 euros par mois. Le loyer de référence sur le marché privé pour des logements "similaires" est estimé à environ 377 euros. Soit un différentiel d'un peu plus de 150 euros.

Différents éléments sont à prendre en considération dans la mise en œuvre d'une réforme du calcul du loyer :

- Les participants à la consultation ont mis en exergue que les charges (eau, électricité, chauffage) sont régulièrement supérieures au loyer.
- Une approche incluant davantage la valeur du bâtiment et l'impact des charges est souhaitée par le secteur.
- Les paramètres actuels de calcul du loyer n'intègrent pas la question des charges locatives, notamment en regard de la performance énergétique du bâtiment.
- Le loyer perçu est insuffisant pour couvrir les coûts engendrés par la construction d'un logement neuf.

Une réforme du calcul du loyer s'impose pour répondre à trois objectifs conjoints.

Le premier objectif concerne la simplification du calcul au profit des locataires et des sociétés de logement. Cela implique de définir de nouvelles règles générales et de limiter les dispositifs accessoires. Ainsi, à l'heure actuelle des dispositifs compliquent la réglementation sans atteindre leur objectif. Citons à titre d'exemple le régime des loyers à l'équilibre qui concerne 62 logements sur 104.000 ou encore le déplafonnement des loyers qui touche 359 ménages sur 104.000.

Le deuxième vise à harmoniser les loyers pour garantir l'équité sociale affaiblie par la complexité du calcul du loyer et le poids de certains paramètres. Cela implique de revoir les formules de calcul et de créer des référentiels de loyers liés au type de logement.

Le troisième tend à définir des loyers intégrant les différents paramètres techniques et financiers du logement et notamment les aspects liés à la qualité du logement (certification énergétique,...).

Le système proposé s'appliquera aux nouveaux baux.

- 24. Définir un nouveau modèle de calcul du loyer intégrant le loyer économique du bien loué :** Un groupe de travail associant les cabinets kern, la SWL et l'UVCW sera chargé de définir et d'évaluer un modèle de calcul des loyers qui intégrera notamment une *Valeur Locative Normalisée* redéfinie pour prendre en compte l'impact des charges et la qualité du logement. Chaque logement se verra attribuer une Valeur Locative Normalisée en fonction des paramètres propres à sa typologie.

Le principe poursuivi est que le locataire paie pour un « produit » (ex : un appartement deux chambres avec une certification énergétique E avec garage). Le loyer qu'il paie pour ce « produit » doit être identique à celui payé par un autre ménage pour le même « produit ». Or actuellement, l'impact de certains paramètres est fort important (par exemple la date de construction) tout en étant variable pour un même « produit ». Par ailleurs, d'autres paramètres comme la qualité énergétique du logement ne sont pas pris en considération alors que la baisse des charges liée à

une bonne performance énergétique du logement pourrait être prise en compte pour augmenter légèrement le loyer.

Cette VLN sera calculée pour chaque type de logement (maison, appartement, une ou plusieurs chambres, avec ou sans garage ...) indépendamment de sa situation géographique (pour ne pas prendre en considération la valeur vénale du bien) et de son coût d'amortissement spécifique, mais elle tiendra compte, entre autres, de la composition de l'habitation (jardin, garage ...) et du niveau de qualité, notamment sur base de la certification énergétique.

La Valeur Locative Normalisée sera établie à l'occasion de la première mise en location ou sur base du Cadastre du logement et servira de base de référence pour fixer le loyer dit économique. Elle servira également pour établir l'impact du coût social de la location à un ménage à faibles revenus (différence entre le loyer économique et le loyer réel).

- 25. Stabiliser les loyers :** Actuellement, le loyer est recalculé chaque année sur base des informations de revenu fournies par les locataires. Cette situation pénalise les locataires dont les revenus augmentent temporairement, notamment lorsqu'ils trouvent du travail intérimaire ou à durée déterminée. Par ailleurs, cette pratique génère une charge administrative importante pour les sociétés de logement et peut insécuriser des locataires puisque le prix du loyer est instable.

Afin de rencontrer cette problématique, à l'entrée dans le logement social, le loyer sera fixé pour trois ans et calculé en tenant compte du dernier extrait de rôle disponible. Durant cette période, seule l'indexation sera appliquée, de la même manière que dans le secteur locatif privé. Une révision triennale sera réalisée en fonction des variations de revenu du ménage durant cette période. Le loyer pourra être fixé sur base des revenus des 2 derniers avertissements extrait de rôle. Toutefois, le loyer pourra être revu à la demande du locataire en dehors des révisions triennales en cas de perte de revenus substantielles.

- 26.** Il sera veillé à faire appliquer les règles actuelles du loyer minimum (20% du revenu d'intégration sociale –art.1<sup>er</sup>,8°,c + 34) en levant tout obstacle éventuel. En cas de revenu de remplacement ou de travail, le loyer ne pourra jamais être inférieur à 20% des revenus pris en compte.

- 27. Supprimer partiellement les charges communes :** L'impact des charges locatives communes (ascenseur, concierge, ...) peut être très important dans le coût du logement. Or, le principe d'attribution implique que le locataire ne choisit pas son logement et par conséquent, doit, en fonction du hasard de la disponibilité, s'acquitter de charges communes ou n'en paie aucune.

Une partie des charges communes seront supprimées à hauteur d'un forfait normalisé par type d'immeuble d'appartements, forfait subventionné par la Région wallonne. Ce forfait sera octroyé lorsque la société aura introduit un plan d'action pour réduire ces charges communes incluant la sécurisation des lieux, la gestion dynamique des entretiens y compris avec l'aide des locataires et la réduction des charges énergétiques propres à ces espaces. Il y aura lieu de réserver des moyens pour financer au moins partiellement ces plans d'action.

- 28. Améliorer la compréhension de son loyer par le locataire :** une nouvelle présentation du calcul du loyer sera fournie au locataire de nouveaux logements ou de logements rénovés par le PIVERT. La fiche de loyer reprendra la Valeur Locative Normalisée à titre d'information. Le document mentionnera également la qualité du logement au regard du certificat énergétique. Le calcul

indiquera le loyer que devrait payer le locataire sans prise en compte de ses revenus et reprendra les abattements, réductions et déductions auxquels il a droit.

- 29.** *Aider les sociétés à prendre en charge le coût social du loyer :* Une partie du différentiel entre la valeur locative normalisée et le loyer « social » sera compensée par la Région sous forme d'une indemnité qui sera versée aux SLSP. La proportion du différentiel couverte par l'indemnité sera fonction de l'ampleur de ce différentiel cumulé sur l'ensemble des SLSP. La répartition de cette indemnité entre les SLSP sera fonction du différentiel total propre à chaque SLSP, pondéré par des indicateurs de gestion comptable, financière et patrimoniale tels que le niveau d'amortissement des logements, l'état de l'arriéré locatif ou encore la proportion d'appartements. Il ne s'agit donc pas d'une aide individuelle mais d'une intervention financière auprès des SLSP sur base de critères globaux, dont notamment le coefficient de revenu moyen propre à chaque société. La fixation des critères sera examinée par le groupe de travail créé dans le cadre de la mesure 24, au moment de la détermination de la formule du loyer.

Ce mécanisme sera applicable, pour une durée déterminée de 5 ans aux nouveaux logements ainsi que pour les nouveaux baux conclus pour des logements ayant bénéficié d'une rénovation importante dans le cadre du plan PIVERT.

La mesure sera évaluée au terme de la première période de 5 ans, soit en 2016.

#### 1.5. Développer la gestion participative

- *Renforcer la participation des habitants à la gestion des sociétés*

La DPR indique que : « (...), le Gouvernement valorisera le rôle des conseils consultatifs de locataires et de propriétaires (CCLP) dans la participation des habitants, insistera sur le rôle de la SWL en matière de contrôle du bon fonctionnement des CCLP et veillera à associer les citoyens à la gestion du secteur. »

La consultation élargie a mis en exergue la nécessité d'un suivi des CCLP afin de stimuler leurs actions.

- 30.** Le rôle des Comités Consultatifs des Locataires et Propriétaires (CCLP) sera amplifié par l'attribution de missions d'accueil et de conseil des nouveaux locataires ainsi que de soutien à la responsabilisation par la gestion de l'entretien d'espaces communs. Leur action sera soutenue par un accompagnement professionnel et sera stimulée par le développement de budgets participatifs.
- 31.** Les locataires seront représentés par deux administrateurs au Conseil d'administration des Sociétés de logement de service public de manière à élargir la représentativité et l'équilibre de genre et d'âge

- *Inclure les usagers dans une gestion participative du secteur*

A l'échelon régional également, l'apport du point de vue des usagers sera sollicité pour enrichir les projets ou résoudre les problèmes récurrents. Par ailleurs, la SWL amplifiera son rôle en matière de soutien et de contrôle du bon fonctionnement des CCLP.

- 32.** L'AWCCLP sera consultée sur les réformes importantes en matière de loyer, de participation des locataires, sur les programmes de rénovation par le biais de sa présence au sein du Comité technique auprès de la SWL .

33. Pro-logement sera invité à ouvrir sa plateforme internet et ses activités aux présidents et secrétaires de CCLP en bonne collaboration avec l'AWCCCLP et la SWL.

## 2. Améliorer l'offre de logements

### 2.1. Répartir les efforts en matière de logements publics

- *Définir les objectifs des programmes communaux du logement*

La DPR prévoit que : « (...), la politique du Gouvernement consistera à tendre vers un objectif de 20 % de logements au loyer conventionné sur l'ensemble du territoire wallon. Ces 20 % de logements seront des logements publics (SLSP, pouvoirs locaux), associatifs ou privés (pris en gestion ou conventionnés).

Pour y parvenir, le Gouvernement incitera chaque commune ou groupes de communes à tendre vers un objectif de 10 % de logements publics ou subventionnés sur leur territoire. En outre, les communes qui comptent déjà plus de 10 % de logements publics ou subventionnés pourront continuer à développer de nouveaux logements sociaux.

Le Gouvernement instaurera également une sanction pour les communes qui ne font pas d'effort significatif pour atteindre un seuil de 10 % de logements publics ou subventionnés sur leur territoire. Cette sanction devra être plus importante dans les zones à forte pression immobilière. »

34. Pour garantir une offre suffisante de logements publics ou subventionnés sur l'ensemble du territoire, un seuil de 10% de logements publics ou subventionnés sera fixé au niveau des bassins de vie. Dans l'attente de la fixation du contour des bassins de vie, les communes pourront gérer leurs efforts en vue d'atteindre les 10% en collaboration avec une ou plusieurs communes contigües de telle sorte qu'une commune jointive puisse introduire un projet collectif aux deux communes. Un échange de quota (en plus ou en moins) pourra se réaliser entre deux communes pour qu'elles atteignent ou se rapprochent ensemble du seuil des 10%. Toutefois, avant de pouvoir faire cet échange de quota, la commune qui transfère ces projets doit avoir atteint un seuil de 5% minimum de logements publics ou subventionnés sur son territoire. Les communes frontalières pourront réaliser ce seuil en collaboration avec des communes contigües aux communes qui leur sont directement voisines.
35. Le nombre de logements de transit sera augmenté pour atteindre 1 logement de transit pour 5000 habitants (la proportion est de 1/10 000 actuellement), avec un minimum de 2 logements par commune. Chaque commune sera tenue d'atteindre ce seuil pour le 31 décembre 2016. A défaut, une sanction financière équivalant à 10.000€ annuel par logement manquant sera appliquée. Par ailleurs, toute commune souhaitant créer un nombre de logements de transit supérieur à la proportion de 1 pour 5000 habitants devra proposer dans son programme d'ancrage au moins un nombre équivalent de logements sociaux sur son territoire.
36. Les communes qui n'introduisent pas de programme d'action en matière de logement et qui n'ont pas atteint 10% de logements publics, à la date prévue pour introduire les programmes précités, seront sanctionnées. Cette sanction sera suffisamment dissuasive que pour inciter les communes à déposer un programme d'ancrage comportant des projets de qualité, réalisables dans des délais requis. Les obligations à charge des communes prévues à l'article 190, §2 du CWL seront vérifiées ».

## Amplifier la production de nouveaux logements publics

Dans la DPR, le Gouvernement propose : « (...) de renforcer la création de logements publics ou subventionnés tant par la rénovation que par la construction neuve. » Par ailleurs, « Le Conseil communal disposera d'un an en 2013 pour intégrer dans ses objectifs et principes d'action en matière de logement pour la mandature communale, l'ensemble des politiques urbaines et rurales qui portent sur le logement (rénovation urbaine, rénovation rurale, revitalisation, PPP, ...) afin de rechercher entre autres la densification des noyaux d'habitat urbains et ruraux existants ».

Lors des ateliers de la consultation, l'existence d'une concertation réelle entre les acteurs locaux a été pointée comme une condition indispensable à la réussite des programmes. Par ailleurs, les acteurs de terrain ont préconisé que les projets à présenter au Gouvernement le soient sur base d'une étude plus approfondie en amont de manière à limiter les abandons, les relocalisations et les dérogations en tout genre.

### ● Adapter les procédures des programmes communaux du logement

Le nombre de projets retenus dans les programmes communaux qui sont ensuite abandonnés ou relocalisés est important (plus de 45%). Les statistiques fournies en début de note attestent par ailleurs un net ralentissement de la mise en œuvre de nouveaux logements, même lorsqu'il n'y a pas de changements par rapport à la décision du Gouvernement. Cette situation est préjudiciable en ce qu'elle est source de surcharge administrative inutile et de réservation de crédits inemployés tout en générant un retard important dans la mise en œuvre de nouveaux logements. La consultation a également mis en exergue la nécessité de définir un rythme programmatique adapté aux contingences des acteurs de terrain et des entreprises de construction.

37. Dans les neuf mois de l'installation des conseils communaux, chaque commune devra élaborer, en concertation avec les opérateurs, une « déclaration de politique du logement » couvrant la législature. Celle-ci constituera un chapitre de la déclaration générale de politique communale.
38. Une équipe multidisciplinaire réunissant la SWL et le département du Logement de la DGO4 sera à disposition des communes pour les aider dans l'élaboration des documents. Elle comprendra une cellule d'appui opérationnel pour le montage des projets de PPP qui prendra en charge des études actuellement réalisées dans le cadre de l'AGW du 24 novembre 2005 portant sur les partenariats public-privé. Cet AGW sera revu en conséquence.
39. Sur base de la « déclaration de politique du logement » et en accord avec les orientations régionales, les opérateurs seront invités à transmettre leurs « programmations de projets » à un rythme triennal. Une fois l'accord du Gouvernement donné sur la programmation de projet, la localisation et l'implantation du projet de logement ne pourront plus être remis en cause.
40. Pour encourager les acteurs locaux, 70 % du budget alloué à l'ancrage fera l'objet d'une répartition entre les communes sous forme d'un forfait tenant compte entre autres du nombre de candidats locataires situés dans la commune et de l'indicateur synthétique utilisé dans le cadre des Plans de cohésion sociale. Le solde sera attribué sur base d'indicateurs prédéfinis par la Région en fonction des projets proposés par les opérateurs. Les projets retenus privilégieront les synergies avec d'autres opérations (rénovation urbaine ou rurale, revitalisation ou SAER par exemple) et les effets d'entraînement potentiels sur le parc privé.
41. Dans le cadre du forfait tel que défini ci-dessus, les communes pourront proposer un nombre de projets incluant un nombre de logements plus important que ce que permet le forfait. .

42. L'article 190,§3 du CWL sera appliqué systématiquement . Lorsque l'avancement des opérations approuvées par le Gouvernement n'a pas permis de respecter les délais tels que prévus dans les arrêtés de subventionnement, le Ministre accorde un délai supplémentaire au vu de la motivation apportée par l'opérateur ou le refuse, auquel cas il propose au Gouvernement de réaffecter le montant réservé à cette opération **et sanctionne l'opérateur**. Ces dispositions s'appliquent aux programmes actuels et futurs. **Le fruit des sanctions alimente le Fonds prévu à la mesure 12**

● *Mettre en œuvre des programmes régionaux du logement complémentaires*

Le rythme actuel de mise en chantier liés aux programmes communaux ne permet pas d'atteindre les 2000 unités annuelles. Il en est de même en ce qui concerne les budgets depuis l'élaboration du budget 2009 fin 2008. Il est dès lors nécessaire de recourir à d'autres voies pour construire davantage. La Région soutiendra financièrement des projets destinés à rencontrer les objectifs régionaux ainsi que des projets dont l'envergure dépasse les capacités locales.

43. Une sélection de quartiers susceptibles d'être densifiés sera réalisée en 2011 afin de réaliser des logements supplémentaires. Elle aura pour objet de permettre la construction de nouveaux logements en bénéficiant des infrastructures présentes au moyen d'une densification et d'une mixité de fonction.

● *Impliquer le secteur privé dans l'effort de production*

44. A l'instar de la Flandre qui expérimente ce principe avec succès, le Gouvernement étudiera l'opportunité de la participation des acteurs privés dans la constitution de stocks fonciers et dans la mise à disposition de logements pour le secteur public. Des mécanismes juridiques appropriés devront notamment être examinés à cette fin notamment dans le cadre de la réforme du CWATUPE.

● *Disposer d'un parc de logement répondant aux défis posés par le vieillissement et l'éclatement des familles*

Le vieillissement de la population est source de nouveaux besoins en matière de fonctionnalité de l'habitat. Le parc public doit évoluer pour prendre en compte ces besoins, notamment en ce qui concerne l'accessibilité aux personnes souffrant de handicap.

45. Une proportion des nouveaux logements subventionnés par la Région, supérieure à 30%, devront être adaptables en fonction d'un handicap ou d'une perte d'autonomie . La moitié au moins de ces logements comprendront deux chambres et seront octroyés en priorité par mutation aux ménages de plus de 60 ans qui occupent des logements de 3 chambres et plus.

Par ailleurs, au moins 20% des nouveaux logements devront offrir 4 chambres ou plus et au moins la moitié de ceux-ci seront modulables.

46. Un nouveau concept de résidences-services sociales sera initié afin de répondre à un besoin de logements équipés et sécurisés pour les personnes en légère perte d'autonomie Les mécanismes de subvention actuels en matière d'action sociale et de santé ainsi qu'en matière de logement, seront adaptés afin d'offrir des logements en résidences services sociales dont le loyer est accessible à des revenus précaires, modestes ou moyens.

- 47 Les sociétés de logement seront financièrement encouragées à rendre adaptables les logements devant subir une rénovation lourde, pour autant qu'ils soient accessibles et dans le respect d'un surcoût limité, dans le cadre du Pivert
- 48 En tant que réponse à un besoin fondé sur les valeurs de notre société, les projets intergénérationnels présentés dans le cadre de l'ancrage seront retenus en priorité dans la sélection des dossiers qui seront financés (pour min 2% des projets).

- *Favoriser les réalisations dans les noyaux d'habitat*

Outre ses implications en termes d'aménagement du territoire, la localisation des projets de logements publics dans les noyaux d'habitat est indispensable à l'autonomie et à l'intégration des habitants dans la société. En effet, l'accès des locataires aux centres de services doit être recherché afin d'éviter le renforcement de la précarité et de l'isolement consécutif à une localisation qui imposerait le recours à l'automobile. .

49. La définition des noyaux d'habitat sera actualisée pour prendre en compte l'évolution des problématiques en matière de population, d'environnement et de mobilité. Sur base de cette définition actualisée, des études seront entreprises afin de pouvoir opérationnaliser la définition.
50. Les terrains publics, autres que ceux des SLSP et de la SWL, mobilisables dans et à proximité de noyaux d'habitat seront identifiés et cadastrés pour être aménagés et bâtis en priorité. Il en sera de même pour les terrains des SLSP et de la SWL se situant dans ou proche d'un noyau d'habitat.

Dans le cadre de la mise en œuvre des plans d'ancrage communaux, les opérateurs immobiliers (CWL) bénéficieront des dispositions prévues aux articles 33, §8 et 127, §3, du CWATUPE qui permettent la délivrance de permis d'urbanisme sans devoir au préalable modifier les plans d'aménagement.

51. Le principe d'une approche différenciée des politiques d'aides ou d'action en fonction de la nature du territoire sera maintenu et les dispositions actuelles du Code seront actualisées pour mieux prendre en compte les problématiques de paupérisation. Les dispositifs existants seront davantage articulés avec les dispositions prévues par le CWATUPE, notamment en son article 174.

- *Raccourcir la durée des procédures de mise en œuvre des projets publics*

La DPR insiste sur la nécessité d'accélérer le rythme de création des logements publics, à savoir 2000 par an. Et prévoit « *d'imposer des délais de rigueur dans les étapes d'exécution des marchés et limiter les changements de localisation des projets* ».

Une analyse de la Société Wallonne du Logement révèle qu'actuellement, le délai minimal entre la décision de construire et la réception du logement est de cinq ans contre deux en moyenne pour le secteur privé. La longueur excessive de ces délais ralentit considérablement la production et engendre des coûts administratifs et financiers importants.

En matière de travaux de rénovation et de maintenance, une simplification des procédures devra également être apportée. Une révision profonde des procédures sera engagée pour diminuer la durée de l'examen administratif des dossiers.

52. Des instructions seront données aux directions extérieures de la DGO4 pour traiter en priorité les dossiers de logement des opérateurs publics. Par ailleurs, tout sera mis en œuvre pour diminuer les délais de procédure. La cellule multidisciplinaire Département du logement et SWL ainsi que les directions extérieures travailleront en bonne collaboration.
53. Actuellement au nombre de six, le nombre d'étapes d'approbation par la tutelle, en matière de travaux, sera limité à deux : une étape préalable au moment de l'avant projet détaillé et la seconde à la finalisation des dossiers de marché. Un contrôle et un accompagnement lors de la réception provisoire des chantiers pourront être réalisés.
54. Des délais de rigueur seront imposés tant aux opérateurs pour la production des études et documents administratifs qu'à la tutelle pour l'examen des dossiers. Les délais seront fixés en tenant compte de spécificités éventuelles (ex : SAER). Concernant la tutelle, le dépassement de délai équivaldra à l'acceptation du dossier.
55. La gestion administrative par la tutelle pourra être adaptée suivant les types de chantier et la classification des SLSP sur base de la qualité de la gestion évaluée par les services d'audit.
56. Les moyens non utilisés à ce jour dans les programmes d'ancrage 2001 à 2007, suite à l'abandon des projets, seront réaffectés au financement de projets d'investissement nouveaux décidés en Gouvernement.

## 2.2. Améliorer la qualité des logements publics

### ● *Doter le secteur d'une programmation des travaux plus efficiente*

La mise en œuvre du Cadastre du logement public vient d'entrer dans sa phase de test. Cet outil permettra de doter le secteur d'un outil performant destiné à connaître avec précision l'état du parc de logement de manière à pouvoir optimiser la programmation des opérations d'amélioration et de rénovation. Le cadastre offrira également à chaque société l'opportunité de disposer d'un outil de pointe en matière de gestion immobilière.

57. Le cadastre, intégrant le cadastre des logements adaptables et adaptés, sera reconnu comme outil de gestion à part entière et les organes de pilotage se verront confier des missions d'encadrement à long terme pour assurer la maintenance du système. Le Cadastre sera défini dans le Code et géré par des organes définis par le Gouvernement. Les différentes utilisations possibles du cadastre seront définies par le Gouvernement. La mise en œuvre et la tenue du Cadastre seront incluses dans les missions de la SWL et des Sociétés de logement.
58. Les programmes de rénovation soutenus par la Région seront développés en fonction des informations issues du cadastre.

### ● *Améliorer la qualité architecturale des logements*

Plus la population est défavorisée ou fragile, plus une attention doit être apportée à ce que le bâti soit digne, valorisant et à même d'offrir un espace de vie épanouissant. La qualité des logements et de leur environnement est une priorité car il s'agit à la fois d'offrir un cadre de vie épanouissant aux habitants et de garantir que le patrimoine de demain ne nécessite pas de coûteux programmes de rénovation pour être maintenu.

Par ailleurs, la variété des configurations des ménages, la mosaïque des approches culturelles, la volatilité des situations et les transformations sociétales se succédant à un rythme rapide impliquent une évolution

considérable des modes de vie, par ailleurs de plus en plus divers, auxquels l'habitat doit répondre. Il est de la responsabilité des opérateurs publics de se positionner par rapport à l'évolution des comportements et d'anticiper les évolutions qu'un logement doit pouvoir assimiler.

59. Les opérateurs seront invités à recourir à des professionnels de la conception (architectes, urbanistes, bureaux d'études) choisis pour la pertinence de leurs propositions, pour la qualité de leurs réalisations et non plus uniquement sur base du montant de leurs honoraires.

Pour les opérations d'envergure, les opérateurs seront encouragés à recourir aux concours d'architecture qui seront valorisés de manière à promouvoir une image positive du secteur.

60. Des critères d'habitat durable (proximité, mobilité, performance énergétique et environnementale, etc.) seront imposés pour les nouveaux logements à créer dans le cadre des plans d'ancrage.

- *Renforcer la performance énergétique des logements*

Le poids des charges dans le budget logement des ménages augmente plus vite que les revenus. Renoncer à se chauffer est un choix difficile auquel certains locataires sont contraints pour faire face au coût de l'alimentation, des soins de santé, de l'électricité, ... Par ailleurs, la DPR prévoit à partir de 2014 que pour les constructions neuves une norme « très basse énergie » sera d'application et que la « norme passive » s'appliquera aux nouvelles constructions à partir de 2017.. La DPR prévoit l'application de la norme « très basse énergie » pour les bâtiments publics dès 2012 dans un objectif d'exemplarité.

61. La production de nouveaux logements dans le cadre de l'ancrage communal 2012-2013, devra s'orienter vers des logements performants en matière énergétique dans le respect des objectifs et du calendrier de la DPR (très basse énergie en 2012 intégrant notamment un K de 35 et un EW de 60 au maximum).
62. Les opérateurs seront encouragés à développer des projets pilotes d'habitat passif ou à énergie positive qui feront l'objet d'une évaluation chiffrée et d'appropriation du logement par les habitants afin de préparer la généralisation voulue par la DPR en 2017 et par l'Europe à l'horizon 2020.
63. Les logements mis en location par les sociétés de logement devront d'office disposer d'un système de chauffage adapté en fonction des performances énergétique du bâtiment.

### **3. Renforcer les moyens d'actions et améliorer l'efficacité du secteur du logement public**

De profondes réformes du secteur du logement ont été opérées sous la législature précédente. Les défis et les enjeux en matière de développement et de gestion du parc ainsi que la question du financement doivent être rencontrés afin d'assurer la pérennisation du service public en cette matière. Il convient donc aujourd'hui de poursuivre la modernisation du secteur en axant la réforme en priorité sur les moyens d'action des Sociétés de logement de service public et sur une amélioration de l'efficacité des acteurs.

#### **3.1. Restructurer le financement des SLSP**

- *Revoir le financement des opérations*

La DPR indique que le Gouvernement s'engage à : « (...) évaluer les mécanismes de financement des sociétés de logement, car de plus en plus de sociétés de logement éprouvent des difficultés à entretenir leur patrimoine et à construire de nouveaux logements. »

Les demandes exprimées visent en priorité une simplification des procédures et la garantie d'une certitude quant au financement et à ses modalités dès avant la mise en route du projet,

64. Les subventions de création de logements seront simplifiées et adaptées pour correspondre plus étroitement aux spécificités du logement au niveau de sa capacité d'accueil. Un forfait sera établi en fonction du nombre de chambres. Un coefficient multiplicateur qui pourra être revu tous les deux ans permettra d'adapter les montants à l'évolution du coût de la construction.
65. Les subventions pour la rénovation seront définies sur base de discussions avec le secteur du logement pour répondre aux spécificités de ce type d'opération.
66. Le financement destiné à l'aménagement des abords sera également revu pour compléter le dispositif et pour intégrer des critères de développement durable (limitation de l'imperméabilisation des sols, concordance avec les principes de mobilité douce, préservation de la biodiversité, ...). La réalisation d'éléments tels que les locaux destinés au tri des déchets ou les abris pour vélos sera mise en exergue dans ce cadre.
67. Le système des primes à l'énergie réservées aux SLSP sera intégré dans le mécanisme du financement de base.
68. L'amortissement des nouveaux logements sera réparti sur 30 ans au lieu de 20 ans actuellement. Il en sera de même pour le remboursement des avances complémentaires à la subvention régionale.

● *Refinancer les SLSP les plus en difficulté*

Le poids global de la dette pèse sur le secteur du logement. Toutefois, les difficultés financières pénalisent plus spécifiquement quelques sociétés et hypothèquent leur retour à l'équilibre. Citons notamment les quatre sociétés qui concentrent à elles seules plus de 60 % des 88 millions d'euros de déficit en compte courant. Le Foyer Marcinellois (bénéfice de 172.997€ à l'exercice 2009 mais perte reportée de 6.821.638€ avec une trésorerie affichant un négatif de 9.086.451€), la Carolorégienne (perte à l'exercice de 1.002.817€ et perte reportée de 9.159.717€ en 2009 avec une trésorerie affichant un négatif de 12.345.596€), Toit et Moi (perte à l'exercice de 6.550.122€ et perte reportée de 61.247.885€ en 2009 avec une trésorerie affichant un positif de 7.986.506), la Maison liégeoise (perte à l'exercice de 207.338€ et perte reportée de 30.253.612€ en 2009 avec une trésorerie affichant un négatif de 25.274.024).

69. La Région augmentera sa participation dans le capital de certaines sociétés afin de leur apporter la solidité nécessaire pour le redéploiement de leur activité. Cette recapitalisation sera accompagnée de mesures d'encadrement appropriées à leur situation spécifique en plus de la tutelle de la SWL, à savoir :
  - L'élaboration d'un plan de gestion, ce plan étant élaboré conjointement par la SWL et la société concernée, sous la tutelle du commissaire ;
  - L'élargissement des compétences et de la composition du Comité d'accompagnement et de suivi des commissaires spéciaux pour assurer le suivi régional auprès de ces sociétés ;
  - L'envoi de commissaires différents de ceux qui siègent actuellement dans ces sociétés ;
  - L'augmentation de la représentation de la RW au sein du Conseil d'administration sous forme d'un second administrateur régional.

### 3.2. Diversifier les activités des SLSP

- *Permettre aux SLSP d'agir en tant que promoteur public*

La DPR indique que le Gouvernement s'engage à : « (...) *favoriser la création de logements moyens et l'intégration des fonctions telles que le commerce dans des opérations de création et de rénovation de logements publics afin de promouvoir la mixité sociale et l'équilibre financier des sociétés de logement.* »

Lors de la consultation, l'idée de renforcer les compétences en matière de gestion de projet et de les mettre à disposition d'autres acteurs publics a été évoquée comme moyen de diversifier les activités des SLSP.

**70.** La SWL et les SLSP pourront financer, construire ou rénover et gérer des bâtiments ou parties de bâtiments non affectés au logement dans le cadre de la mise en place de projets de logement et de la rénovation ou la réhabilitation de quartiers.

**71.** Les SLSP pourront offrir des services de conception, de montage et de suivi de projets immobiliers aux autres acteurs publics.

- *Evaluer la possibilité d'employer les SLSP en tant que « trust » dans des projets de « community land trust ».*

Les « community land trust » sont des organisations qui produisent des logements abordables pour des personnes disposant de faibles revenus. Adapté aux spécificités du logement locatif social, le système peut offrir des possibilités de mixité sociale intéressantes et amener des capitaux destinés à construire ou rénover des logements publics.

**72.** Les SLSP pourront gérer des projets de type « community land trust » afin de financer, construire ou rénover des logements qui seront occupés par des « coopérateurs » dans le cadre de conventions spécifiques. Elles seront habilitées, pour ce faire, à créer des coopératives.

### 3.3. Garantir les rentrées financières des Sociétés de logement de service public

- *Elaborer une procédure de diminution des impayés*

Remplir un formulaire, répondre à un courrier administratif, gérer un budget serré, négocier le remboursement de dettes, ... autant d'actes quotidiens qui peuvent s'avérer complexes et dont les conséquences peuvent être importantes si ils sont négligés ou mal réalisés. L'accompagnement d'un professionnel peut être nécessaire pour permettre aux locataires en difficulté face à ces situations de pouvoir résoudre ces problèmes de façon à être en mesure d'honorer leurs engagements vis-à-vis de leur bailleur et de pouvoir s'épanouir dans leur cadre de vie.

Dans la DPR, le Gouvernement propose de : « *renforcer la politique d'accompagnement des locataires ayant des loyers impayés* » au moyen de l'établissement « *d'une procédure claire pour les impayés incluant un accompagnement social, en tenant compte de la situation globale des locataires dans le but de fournir un service adapté* ».

**73.** Une procédure claire pour les impayés incluant un accompagnement social sera mise en place. Elle intégrera des actions de prévention, d'aide et finalement de recouvrement.

Un régime de mesures progressives sera établi pour les personnes en défaut de paiement depuis trois mois. La gradation comprendra des mesures négociées (plan d'apurement, recours à la médiation de dettes,

perception à la source avec accord du locataire) et des sanctions en cas de refus ou d'absence de résultat des mesures proposées.

74. Un suivi des locataires lourdement endettés par rapport à leur bailleur qui passent d'une société à l'autre sera mis en place avec obligation d'accepter un plan d'apurement en cas de nouveau bail.

Les locataires lourdement endettés par rapport à leur bailleur et qui ont fait preuve de comportements préjudiciables à la pérennité du patrimoine seront réorientés vers des logements accompagnés afin de pouvoir leur permettre de bénéficier d'un accompagnement rapproché notamment en termes de pédagogie de l'habiter, de médiation de dettes et de gestion financière, via les services adéquats.

### 3.4. Renforcer la connaissance et les synergies entre les opérateurs du secteur du logement

- *Renforcer la connaissance en matière de logement*

L'absence d'un programme de recherche structuré sur la question du logement en Wallonie handicape la capacité des acteurs à trouver des solutions et ne permet pas une évaluation des politiques mises en œuvre. Le manque de statistiques fiables pour certaines thématiques ou l'absence d'études sur certaines politiques ou projets pilotes témoignent de cette lacune. Il conviendrait donc d'organiser et de soutenir la recherche en matière de logement et ce pour l'ensemble des opérateurs tant dans le cadre du logement public qu'au niveau du logement privé.

75. Un service de recherche en matière de logement sera mis en place. Le service aura notamment pour mission de pérenniser l'enquête sur la qualité du logement et de développer des recherches multidisciplinaires dans les différentes dimensions du logement et de l'habitat. Un soutien sera mis en place pour des doctorants souhaitant traiter de la matière dans le cadre de la politique de recherche.

- *Mettre des ressources en commun*

La consultation a révélé l'intérêt de nombre de SLSP pour la mise en commun de services (informatique, bureaux d'études, performance énergétique, cadastre, etc, ...). Cette mise en commun permettrait au secteur de disposer de personnel compétent pour assurer des missions pointues. Par ailleurs, la présence de régies ouvrières importantes pose nombre de problèmes aux sociétés qui en disposent.

76. La mise en place de centres de services entre plusieurs SLSP sera soutenue. Ces centres de service pourront fournir des services de conception, de montage et de suivi de projets aux SLSP, aux AIS et aux Communes et CPAS. La possibilité de créer des régies ouvrières partagées entre plusieurs sociétés sera également encouragée

### 3.5. Renforcer l'expertise et le professionnalisme du secteur du logement public

- *Stimuler la formation des acteurs du secteur du logement public*

La DPR prévoit de : « *mettre en place une formation continuée du personnel des sociétés de logement, notamment aux marchés publics et aux procédures appliquées par la Société wallonne du logement. L'objectif est de professionnaliser davantage l'action immobilière et la gestion des projets par les sociétés.* »

Les ateliers ont mis à jour la nécessité de mieux former les administrateurs des SLSP. En effet, l'évolution des différentes matières auxquelles les gestionnaires du secteur sont confrontés au quotidien (juridique,

financier, technique, grh, ...) implique une mise à jour régulière des connaissances pour garantir un professionnalisme dans la gestion.

**77.** Les administrateurs des SLSP devront obligatoirement justifier d'une formation continue. La capitalisation de la formation sera contrôlée par la SWL. Les administrateurs pourront suivre, sous forme de modules, un très large éventail de formations (juridiques, financières, techniques, de gestion) de manière à intéresser l'ensemble des administrateurs quel que soit leur niveau de compétence.

Des formations internes au secteur comme d'autres suivies à l'extérieur pourront être valorisées. Le non respect de ces dispositions par plus d'un tiers des administrateurs induira une tutelle renforcée dans le chef de la SWL.

**78.** Les directeurs gérants devront également justifier d'une formation continue.

**79.** Les programmes de formation des administrateurs et du personnel des SLSP seront établis par la SWL en concertation avec les SLSP.

- *Stimuler la concertation et la cogestion de projet*

Pour renforcer les capacités du secteur dans le cadre des moyens humains disponibles, une plus grande participation des acteurs locaux aux montages des projets (informatique, programmes de travaux, ...) sera recherchée. La SWL développera ses compétences en termes de coordination, de pilotage, d'animation et de gestion de projet.

**80.** Le Comité technique sera créé comme instance officielle et doté de missions d'opérationnalisation de projets tels que la mise en œuvre du cadastre ou du plan Pivert. Le comité technique sera composé de représentants des SLSP, de la Confédération de la Construction wallonne, de l'AWCCP, de l'Union wallonne des Architectes.

- *Renforcer la professionnalisation des équipes dirigeantes des SLSP*

Le dynamisme et l'efficacité d'une SLSP dépend en grande partie de ses équipes dirigeantes. Le processus de professionnalisation entamé depuis plusieurs années commence à porter des fruits. Il convient de soutenir ce mouvement et de le renforcer.

**81.** La SWL accompagnera les SLSP dans les procédures de recrutement des cadres des SLSP. Un accent particulier sera mis sur les descriptions de fonctions et l'établissement de profils en fonction des spécificités des SLSP.

**82.** Le secteur sera invité à proposer une grille de traitement pour les fonctions dirigeantes des SLSP. Le Gouvernement arrêtera les dispositions en cette matière.

### 3.6. Revoir l'organisation du secteur du logement public pour le dynamiser

- *Réorganiser le contrôle des SLSP*

La consultation a révélé la nécessité de revoir l'organisation des missions de contrôle et d'assistance du secteur pour en améliorer le dynamisme, l'efficacité et lui rendre confiance en son action. Dans ce contexte, une révision de ses missions de contrôle apparaît nécessaire. Par ailleurs, cette modification devrait permettre une nouvelle répartition de son cadre, dans le même volume, pour permettre à la SWL de développer ses missions d'assistance.

- 83.** A la clôture du premier cycle d'audit ( en décembre 2011 maximum), la direction de l'audit sera externalisée pour pouvoir étendre son action à l'ensemble des opérateurs actifs dans le secteur du logement.
- 84.** L'équipe sera adaptée de manière à ce qu'un commissaire ne prenne en charge qu'un maximum de 4 SLSP (contre 5 actuellement). Un commissaire supplémentaire renforcera l'équipe pour suppléer à toute vacance de poste et sera chargé des missions d'accompagnement ou de contrôle rapproché des SLSP nécessitant un investissement spécifique en moyens humains. La carrière des commissaires sera améliorée afin de stabiliser l'équipe et sera pensée dans le cadre d'une carrière plane.
- 85.** Des contrôles approfondis seront opérés par sondage par les services d'audit externalisés sur base des évaluations du premier cycle d'audit et des informations relatives à la gestion transmises par les organes de tutelle.
- 86.** Un système de responsabilisation graduelle des SLSP en fonction de leurs capacités et du résultat des contrôles et audits antérieurs sera mis en application.

- *Renforcer l'assistance aux opérateurs*

Le secteur est demandeur d'une assistance davantage axée sur le conseil et le soutien au développement de projets. La mise en œuvre du Cadastre ou encore la certification énergétique des bâtiments vont par ailleurs nécessiter le recours à du personnel spécialisé.

- 87.** La SWL mettra en place une centrale de marchés à laquelle les SLSP pourront faire appel. Elle sera destinée à obtenir les meilleures offres pour les marchés publics de fournitures et de travaux.
- 88.** Une équipe de terrain sera mise en place pour procéder aux opérations de certification énergétique ainsi qu'aux opérations nécessaires à la réalisation et à la mise à jour du cadastre.

- *Adapter l'organisation de la SWL pour prendre en compte l'évolution de ses missions*

L'évolution des missions d'assistance et de contrôle de la SWL implique l'adaptation de ses structures pour répondre de manière efficiente à ces besoins.

- 89.** La SWL devra, en prévision du futur contrat de gestion, réorganiser ses services en fonction de l'évolution de ses missions. Le cas échéant, le contrat de gestion actuel bénéficiera d'avenants en ce sens.

- *Clarifier la composition des Conseils d'administration des SLSP*

Les évolutions sociétales ainsi que réglementaires ont rendu problématique la présence d'administrateurs privés dans les CA. (Conflits d'intérêt, statut d'indépendant,...). Afin de ne pas pénaliser les représentants des locataires sur le plan des cotisations sociales, il est proposé de les faire bénéficier du statut de représentant « public ».

- 90.** La possibilité pour une personne physique, disposant de parts privées dans le capital d'une SLSP, d'être désignée en tant qu'administrateur sera limitée. Un seul administrateur de cette catégorie sera accepté par conseil d'administration. Le nombre de parts privées ne pourra plus augmenter à partir de la date d'entrée en vigueur de la modification du CWL.

91. Une fois élus, les deux représentants des locataires appelés à siéger comme administrateurs seront « nommés » par le Gouvernement afin de résoudre les nombreux problèmes liés à leur statut par exemple en matière de sécurité sociale. Ils seront alors également soumis à la Charte des administrateurs régionaux et auront des obligations de formation. Aucune déclaration d'appartenance politique ne sera nécessaire
92. Le régime de sanction prévu pour permettre une action à l'encontre des administrateurs n'ayant pas respecté le code d'éthique et de déontologie sera activé.
93. Le mandat des administrateurs régionaux sera limité à cinq ans renouvelables. L'ensemble des administrateurs régionaux sera nommé une première fois en 2011 pour une durée de quatre ans, soit jusqu'en décembre 2014.

#### **4. Améliorer l'image du logement public pour dynamiser le secteur**

Les difficultés vécues par le secteur du logement public ont grevé son image auprès du grand public ainsi qu'auprès des locataires et des travailleurs du secteur. La consultation a révélé la nécessité d'agir dans ce domaine pour rendre confiance et encourager les acteurs à faire face aux défis et mutations à venir. Par ailleurs dans d'autres pays de la Communauté Européenne (Pays scandinaves, Autriche, ...), le logement public est un des piliers de l'image « de marque » des autorités régionales tant auprès de leurs habitants qu'auprès de l'étranger. Certaines opérations de logement public sont même devenues emblématiques et suscitent un intérêt important, voire touristique (Vorarlberg en Autriche, Firminy ou le Havre en France, ...). Il s'agit également de mettre en place une véritable politique de promotion susceptible d'attirer des investisseurs pour les PPP et d'intéresser le secteur de la construction et celui de la finance.

##### 4.1. Valoriser les projets

###### ● *Valoriser les réalisations*

Une amplification de la politique de diffusion de bonnes pratiques, de valorisation des acteurs et des projets permet de rendre concret et visible l'action dynamique du secteur.

94. La mise en valeur des projets ainsi que des réalisations de logements, de quartiers, d'espaces publics, de projets participatifs, ... qui se démarquent par leur qualité ou par leur innovation sera systématisée et diffusée par la SWL.
95. La SWL diffusera des bonnes pratiques et des résultats de recherche en matière de logement durable. Elle organisera tous les deux ans un concours d'architecture durable destiné à stimuler la réflexion en matière de logement public. Le résultat des concours d'architecture et d'urbanisme de la SWL et des SLSP feront l'objet d'une publication annuelle destinée à une large diffusion auprès des professionnels.

##### 4.2. Communiquer avec les habitants

###### ● *Soutenir les actions destinées à tisser du lien avec les habitants*

La communication régulière avec les habitants permet de renforcer les liens sociaux et facilite les relations avec les organismes et les travailleurs du secteur. Une action concertée en cette matière devrait être mise en place.

96. La SWL, en partenariat avec les SLSP et l'AWCCCLP, coordonnera et soutiendra les actions de communication des SLSP en matière de communication avec les habitants.

Le résultat des réalisations et des actions des comités de quartiers, des CCLP et des acteurs de terrain seront mises en valeur dans les publications et les médias. Les SLSP seront encouragées à communiquer régulièrement vers leurs locataires.

## 5. Adapter le Code aux nouvelles réalités

### ● *Du logement à l'habitat durable*

La précarisation d'une partie de la société, les mutations sociologiques et la diversification culturelle des populations et des modes d'habiter, l'évolution technique et technologique, les défis climatiques ... autant de facteurs dont l'impact sur le logement est important. Sous peine d'exclure des personnes ou de les forcer à vivre en marge ou dans les marges de la légalité ainsi que de freiner les progrès et les initiatives permettant une amélioration ou une adaptation des modes de vie à de nouvelles réalités, il convient de procéder à quelques adaptations du code.

97. Les objectifs du Code seront revus afin d'intégrer la notion d'habitat durable. Trois dimensions seront notamment mises en exergue : La notion d'habitat sera développée afin d'intégrer la dimension d'appropriation du bien par l'occupant, y compris l'adaptabilité du logement au parcours de vie, la notion de durabilité sera introduite notamment pour articuler les aides logement et énergie et le Code insistera sur la localisation de l'habitat.
98. Le Code sera renommé afin de mettre en valeur l'orientation générale et les objectifs nouveaux qui lui sont intégrés. Il sera transformé en Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable.
99. Une possibilité de déroger à la définition de logement telle que contenue dans le CWL sera introduite afin de permettre au Gouvernement d'intégrer les modes d'habiter alternatifs ou innovants en distinguant la forme de l'habitat et les modalités d'occupation de l'habitat.
100. Une simplification des définitions de « superficie » sera envisagée.

### ● *Généraliser la prise en gestion de logements par les opérateurs reconnus par le Code*

101. La prise en gestion de logements également par des opérateurs publics a pour objectif de mettre ou remettre sur le marché locatif des biens non utilisés. Les SLSP ne bénéficient pas, à l'heure actuelle, des mêmes conditions que les autres opérateurs pour mener à bien cette mission. Afin de soutenir ce dispositif, il conviendrait de remédier à certaines disparités, sans pour autant rendre les dispositifs de subventionnement identiques. Ainsi, pour atteindre la couverture de tout le territoire, on pourra recourir tant à une AIS qu'à une SLSP. Le concept de logement conventionné sera adapté afin d'octroyer des aides aux travaux et aux loyers, aux titulaires de droits réels sur des bâtiments pris en gestion par tous les opérateurs reconnus par le Code. La SWL sera donc habilitée à accorder une aide lorsque des SLSP prennent en gestion des biens immobiliers pour les donner en location. Les logements ne devront pas obligatoirement être abandonnés pour être pris en gestion et bénéficier des aides.

- *De la salubrité à la qualité du logement*

Certaines notions, connaissances et perceptions quant à la qualité minimale qu'un logement doit avoir évoluent en fonction de la progression de certaines sciences ou techniques, de défis sociétaux et des mutations sociologiques. Une adaptation du régime d'application des règles ainsi que l'évolution de celles-ci sont donc d'actualité.

- 102.** Le principe de pouvoir déroger aux critères de salubrité fixés par le Gouvernement sera inséré dans le Code. Un logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères de salubrité pourra être considéré comme salubre ou améliorable sans que cela n'ait de conséquences sur l'octroi d'aides. Il s'agit de donner une base décrétales à ce qui existe déjà au niveau réglementaire.
- 103.** Les critères de salubrité seront complétés par l'adjonction d'une performance énergétique minimale liée à l'isolation et à l'étanchéité à l'air. Si cette performance énergétique n'est pas atteinte, le logement sera considéré comme améliorable mais le locataire ou le propriétaire pourra bénéficier des aides.
- 104.** A des fins de simplification administrative, la prise d'un arrêté d'inhabitabilité en cas de constat de problème de salubrité à l'occasion d'un contrôle de permis de location sera simplifiée.

- *Adapter les dispositions décrétales et réglementaires à de nouveaux dispositifs*

Dans une optique de garantir la sécurité et la logique juridique, certaines dispositions du Code doivent être adaptées. D'autres opérations de toilettage sont envisagées pour répondre à l'évolution des pratiques.

- 105.** Le dispositif du Code qui définit les garanties de la région dans le cadre de prêts octroyés sera étendu aux prêts du Fonds de Réduction de la Consommation d'Énergie FRCE ainsi qu'aux emprunts contractés par la SWCS et le Fonds du Logement en vue de financer les éco-prêts. Il en sera de même en ce qui concerne les réductions d'intérêts.
- 106.** La composition de divers organes prévoyant la représentation des Sociétés de logement sera modifiée. L'Association du Logement Social (ALS) sera remplacée par l'Union des Villes et Communes de Wallonie au sein de ces organes.
- 107.** La composition du conseil d'administration des agences immobilières sociales sera revue afin d'y intégrer un représentant des propriétaires. Les modalités d'application de la composition à la proportionnelle seront précisées en cas d'affiliation d'une commune en cours de législature communale.
- 108.** Les dispositions en matière de tutelle prévues pour les AIS et les guichets du crédit hypothécaires sociales seront évaluées afin d'être éventuellement renforcées et seront actualisées pour permettre l'audit de ces organismes.
- 109.** L'opportunité de faire entrer en vigueur les dispositions suivantes du CWL sera examinée : l'article 14,§2, 1° et 3°, l'intitulé du chapitre V du titre II et l'article 79, l'article 127 et l'article 208 ainsi que l'abrogation de l'article 1, 2°, et des articles 15 à 22.
- 110.** L'arrêté du 21 janvier 1999 relatif à l'octroi d'allocations de déménagement et de loyer sera revu.