

Les espaces  
des espaces  
à vivre



société  
wallonne du logement

WALLONIE LOGEMENT *n°6*



PUBLICATION DE LA SOCIÉTÉ WALLONNE  
DU LOGEMENT

Wallonie Logement n° 6

**SEPTEMBRE 2006**

*Publication gratuite, ne peut être vendue*

EDITÉ PAR LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT

Rue de l'Écluse, 21 à B-6000 Charleroi

Tél. 071/20.02.11

Fax. 071/30.27.75

Courriel [communication@swl.be](mailto:communication@swl.be)

Internet [www.swl.be](http://www.swl.be)

EDITEUR RESPONSABLE

Alain ROSENOER, Directeur général

Rue de l'Écluse, 21 à B-6000 Charleroi

EQUIPE DE RÉDACTION

Nathalie DENIS, Directrice

Tél. : 071/204.477

courriel : [n.denis@swl.be](mailto:n.denis@swl.be)

SERVICE DE LA COMMUNICATION

Fax : 071/200.273

Ludivine HOSTAUX

Tél. : 071/200.360

courriel : [l.hostaux@swl.be](mailto:l.hostaux@swl.be)

Edgar FEYEN

Tél. : 071/204.491

courriel : [e.feyen@swl.be](mailto:e.feyen@swl.be)

Jean-Philippe LHOEST

Tél. : 071/200.326

courriel : [jp.lhoest@swl.be](mailto:jp.lhoest@swl.be)

Michaële PASCHENKO

Tél. : 071/204.447

courriel : [m.paschenko@swl.be](mailto:m.paschenko@swl.be)

Jacqueline THIRION

Tél. : 071/200.368

courriel : [j.thirion@swl.be](mailto:j.thirion@swl.be)

La rédaction adresse ses vifs remerciements aux personnes  
qui ont apporté leur concours à ce numéro.

IMPRESSION

Initial production

Imprimé sur papier recyclé 100%

COUVERTURE

La Maison Liégeoise – Quartier des Vennes

*La reproduction intégrale ou partielle des textes et illustrations n'est  
autorisée qu'après les accords écrits préalable de la rédaction ainsi  
que de l'auteur.*

Somm  
Somm  
Somm

<b>EDITORIAL</b> .....	<b>4</b>
<b>DOSSIERS</b>	
Du côté des nouveautés juridiques en matière de logement.....	<b>8</b>
Immeubles en fête – La fête des voisins.....	<b>12</b>
<b>REPORTAGE</b>	
Chronique du logement social en Wallonie.....	<b>16</b>
<b>ENTREVUES</b>	
Eric Van Roozendael, Président de l’Awal.....	<b>21</b>
Dany Delaloy, menuisier aux « Heures Claires ».....	<b>26</b>
<b>COUP D’ŒIL SUR LES RÉALISATIONS DE NOS SOCIÉTÉS</b>	
Les Habitations de l’Eau Noire réalisent les premiers logements sociaux de Doische.....	<b>27</b>
Le Logis Saint-Ghislainois offre du soleil à ses locataires.....	<b>27</b>
La Société des Habitations Sociales du Roman Païs dorlote ses locataires plus âgés.....	<b>27</b>
La SLSP « Les Heures Claires » se lance dans la réaffectation.....	<b>28</b>
Meuse Condroz Logement et La Ville de Huy rénovent de concert.....	<b>28</b>
Le Home Ougrée revoit le coron ... sans usine ni haut fourneau !.....	<b>29</b>
Haute Senne Logement entend faire de son mieux pour contrer le manque de logements sociaux de la région.....	<b>30</b>
La Société de Logements du Haut Escout offre de la qualité traditionnelle.....	<b>30</b>
Rénovations de taille à l’Immobilière Publique de Péruwelz-Leuze-Frasnes.....	<b>31</b>
Une énergie de mille feux pour les Jardins de Wallonie à Luttre !.....	<b>31</b>
Renaissance du quartier des Vennes à Liège !.....	<b>32</b>
<b>HOMMAGE À CLAUDE QUENON</b> .....	<b>33</b>
<b>AGENDA</b> .....	<b>35</b>



## Forger l'avenir du logement public pour garantir la sécurité d'existence de nos concitoyens

Quelques semaines après la sortie de notre Rapport d'Activités 2005, l'heure est à la réflexion et à la mise en place de mesures concrètes d'amélioration du fonctionnement de la SWL et de l'ensemble du secteur.

Depuis le début des années '80, le taux élevé de chômage, la dette du logement social, la lente régionalisation de celui-ci, n'ont pas permis au secteur de répondre à la croissance de la demande sociale, et surtout, ne lui ont même pas permis de maintenir son patrimoine aux normes de confort que nous estimons tous légitimes aujourd'hui. Dans ce contexte difficile, le Gouvernement wallon a concrétisé un programme ambitieux de remise à niveau de confort et de sécurité des logements publics, le PEI. Toutefois, l'insuffisance de l'offre en logements de qualité à prix abordable reste criante et incontestée. Pour toutes ces raisons, le rôle de la SWL et de ses sociétés agréées doit se renforcer pour répondre aux défis du futur.

Parmi ses défis à relever, la SWL a initié en interne une démarche « qualité » en vue d'être certifiée ISO 9001 à la fin de cette année. La certification n'est bien sûr pas un but en soi. Nous souhaitons, dans le respect du principe de l'amélioration continue, être particulièrement attentifs à la satisfaction de nos usagers, sociétés, locataires, et candidats-locataires, sans oublier le personnel de la SWL et des sociétés, souvent hautement qualifié, et particulièrement attentif à une qualité de vie professionnelle lui permettant de s'impliquer et de se réaliser dans un travail valorisant.

Au-delà de la rapide et bonne mise en œuvre du PEI pour remettre le patrimoine en état, notre objectif est aussi de construire de nouveaux loge-

ments intégrés, durables et évolutifs. Et tout cela, en tenant compte des ressources qui nous sont allouées par le Gouvernement wallon. Nos moyens financiers et l'exigence de bonne gouvernance seront les axes majeurs de la négociation de notre futur contrat de gestion, qui j'espère nous repositionnera en renforçant l'autonomie et l'efficacité de la SWL. Le contrat de gestion de la SWL devra relayer les contrats d'objectifs que celle-ci conclura avec toutes les sociétés agréées.

Faisons le point sur les 74 Sociétés de Logement de Service Public (SLSP). Nous le savions il y a déjà quelques années : les sociétés agréées de logement possédaient des savoir-faire, des compétences, des expériences et dynamismes assez variés. Le système d'agrément ne favorisait pas la remise en question et a induit une situation figée : une sanction de perte d'agrément (comme prévue dans le Code Wallon du Logement) était inconcevable dans les faits et le financement public quasi assuré en toutes circonstances. Les SLSP ont cependant pris conscience que, pour continuer à exercer leur mission sociale, elles doivent être de véritables professionnels de l'immobilier au service des communes et des locataires.

Une consolidation stratégique du secteur est indispensable, et dans le contexte de sa situation financière critique, nous devons encore réfléchir à un éventuel regroupement de forces pour que les SLSP maîtrisent en véritables professionnels leur métier de gestionnaires immobiliers publics.



Depuis quelques années, dans le prolongement de son rôle de « banquier » du secteur, la SWL a soumis plusieurs des 74 SLSP à différents audits. Ils ont amené la situation de crise permanente que nous connaissons depuis septembre 2005. Cette situation était probablement nécessaire pour provoquer une onde de choc, mais nous sommes arrivés à un stade où il faut absolument aller de l'avant. Le Gouvernement nous a octroyé des moyens supplémentaires afin d'accélérer notre démarche d'audit des sociétés et réaliser ce scanning avec, à la clef, une cartographie complète des points forts et des points faibles des SLSP wallonnes. Ce travail est terminé et les problèmes que le secteur rencontre identifiés. Tous, nous en tirons et tirerons les leçons qui s'imposent, mais donnons-nous quelques mois pour mettre le secteur en bon état de fonctionnement.

Le logement public garantit la sécurité d'existence de milliers de ménages. Nous sommes et nous serons sans complaisance pour les écarts de gestion, mais nous ne pouvons occulter la demande sociale et notre action commune doit s'amplifier avec détermination pour garantir le droit à un logement décent à tous les Wallons.

Ce que nous souhaitons avant tout, ce sont des sociétés agréées et une SWL qui garantissent professionnalisme, responsabilité, qualité et dynamisme. Les SLSP devront aussi élargir leurs activités dans des secteurs rentables, ce qui aidera à compenser le déficit inhérent aux objectifs purement sociaux. Mais cet élargissement des missions n'occultera pas le problème crucial du secteur : son manque de financement. C'est ce défi là que nous allons devoir surmonter en mettant en œuvre le Plan de redéploiement que le Ministre du Logement André Antoine a présenté au Gouvernement wallon.

Mettons en œuvre le PEI et le Plan de redéploiement, et allons de l'avant ! ■

## Un vent d'éthique et de bonne gouvernance souffle sur le Code wallon du logement !

Le Code wallon du Logement (CWL), adopté en 1998, a connu plusieurs liftings, notamment en 2003 et 2005.

La première réforme en profondeur datait en effet du 15 mai 2003 et adaptait le Code en fonction de la logique des métiers qui préside dorénavant l'organisation du secteur et de la nécessaire rencontre des objectifs énoncés par le Contrat d'avenir pour la Wallonie.

La deuxième réforme d'envergure, introduite par le décret du 20 juillet 2005, s'articulait autour de plusieurs axes : l'augmentation de l'offre de logements locatifs, le rôle des pouvoirs locaux, le développement du secteur acquisitif, la structure et le fonctionnement des acteurs de la politique du logement et le respect des personnes.

Le 29 mars 2006, le Parlement wallon a adopté le décret modifiant, pour la deuxième fois au cours de cette législature, le Code wallon du Logement. Cette nouvelle réforme, consécutive au chaos connu par le secteur du logement public ces derniers mois, met l'accent sur les règles de bonne gestion, d'efficience et de transparence du secteur.

Désormais, seront d'application des mesures comme :

- **pour tous les organes de gestion :**
  - la limitation du nombre de membres
  - la limitation des dépenses à l'objet social de la société
  - l'application de la règle de la représentation proportionnelle
- **pour les Administrateurs :**
  - l'exigence d'aptitudes particulières et de formation continue
  - l'instauration de minimum 10 réunions par an
  - une procédure visant les règles de conflit d'intérêt et d'incompatibilité
- **pour la fonction de Directeur-gérant :**
  - l'exigence d'aptitudes particulières et d'expérience utile
  - un encadrement du statut via des règles de conflit d'intérêt et d'incompatibilités
- **pour les Commissaires représentant la SWL :**
  - nouvelles conditions d'aptitude et d'expérience utile
  - fixation des émoluments et des frais de déplacement
  - révocation en cas d'inconduite, absence ou négligence
  - limitation à 5 ans au sein d'une même société
- **pour les Commissaires spéciaux du Gouvernement :**
  - la délimitation des émoluments et des frais de déplacement
  - un encadrement par un Comité d'accompagnement et de suivi



Soulignons également que tous les Administrateurs, Directeurs-gérants et Commissaires de la SWL doivent adhérer à un **Code d'éthique et de déontologie** et le signer avec possibilité de révocation en cas de non-respect de celui-ci.

Un **système d'amendes administratives ou pénales** se référant à des manquements ou infractions des Administrateurs ou des membres du personnel est mis en place.

### Par ailleurs, la mission de contrôle de la SWL sur les SLSP se voit consolidée.

L'article 88 du Code wallon du logement stipulant que la SWL est chargée d'évaluer périodiquement l'activité des SLSP précise que, dans le cadre de cette mission, elle réalise un rapport d'audit des SLSP ou en assure le suivi.

De plus, un nouvel article (165 bis) est consacré à la réalisation des audits.

On y lit que les sociétés de logement de service public font l'objet d'un rapport d'audit portant sur les aspects organisationnels, administratifs, techniques et financiers, selon une programmation établie par la Société Wallonne du Logement.

Il s'agit là de la formalisation d'une procédure de la SWL mise en place depuis 2002.

On y lit aussi que tout projet de rapport d'audit fait l'objet d'une délibération au sein du Conseil d'administration de la société concernée et que la société est entendue par la Société Wallonne du Logement avant l'élaboration du rapport final d'audit.

Le Conseil d'administration de la Société Wallonne du Logement est alors saisi du projet de rapport d'audit.

On y prévoit encore que le Commissaire désigné auprès de la société peut demander à la Société Wallonne du Logement de réaliser ou de faire réaliser un rapport d'audit.

A noter enfin que le Gouvernement peut charger la Société Wallonne du Logement de la réalisation d'un rapport d'audit d'une société dans un délai qu'il détermine. A défaut pour la Société Wallonne du Logement de déposer le rapport d'audit dans

le délai, le Gouvernement peut décider de sa réalisation.

### Le rôle du locataire est également renforcé de la manière suivante :

- l'instauration d'un formulaire unique de candidature pour toute la Wallonie ;
- la responsabilisation via un système de bail à durée déterminée (seulement pour les nouveaux locataires) destiné à améliorer la rotation et la redistribution des logements ;
- la représentation avec voix délibérative dans les Conseils d'administration. ;  
Le représentant des locataires est désigné par le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP).
- l'instauration d'une Charte des sociétés et locataires rappelant les droits et obligations de chacun ;
- la mise en place d'une chambre de recours auprès de la SWL à laquelle le locataire peut faire appel s'il s'estime lésé. Un représentant des CCLP y siègera.

**La transmission des informations** sera de mise à l'honneur dans cette réforme. Le rapport de gestion transmis par les SLSP à la SWL devra contenir, entre autres :

- les informations relatives à l'attribution des jetons de présence et émoluments octroyés aux Administrateurs et à la rémunération du Directeur-gérant ou du préposé à la gestion journalière ;
- les informations relatives à l'état financier de la société ;
- les prévisions budgétaires ;
- les informations relatives au développement du parc de logements et à son entretien ;
- la liste de tous les marchés publics passés par la SLSP d'une valeur supérieure à certains montants ;

- le nombre de logements attribués et le nombre de dérogations aux conditions d'attribution des logements...

Ce nouveau décret prévoit aussi la possibilité pour le Gouvernement de **fusionner à nouveau ou de regrouper des SLSP** hors cadre du programme global de remembrement (octobre 2001).

Ces dispositions sont entrées en vigueur fin avril 2006, exception faite de celles relatives aux organes

de gestion (composition, taille, représentation proportionnelle, profil et expérience utile des administrateurs, formation continue) qui entreront en vigueur le 1er janvier 2007. Des arrêtés d'exécution seront nécessaires à la concrétisation d'un certain nombre de mesures prévues par cette nouvelle réforme.

Pour votre information, la version coordonnée du Code wallon du logement est disponible sur le site de la SWL : [www.swl.be](http://www.swl.be) – rubrique : documents utiles – vade-mecum juridique. ■

## Avant-projet de décret modifiant le Code Wallon du Logement du 16 juin 2006

Les changements rapides intervenus ces derniers mois imposent un réajustement du CWL. Les débats actuels sur la bonne gouvernance conduisent en effet à préciser de nouvelles règles d'incompatibilité, en ce qui concerne les Administrateurs et les Directeurs-gérants des sociétés, ainsi que les Commissaires auprès des sociétés. Ces nouvelles règles sont relatives aux mandats locaux.

Par ailleurs, suite à l'analyse des risques (cartographie) qui a été effectuée dans l'ensemble des sociétés, la proposition est d'une part, de renforcer la SWL dans ses missions d'assistance, d'accompagnement, et de contrôle et, d'autre part, de préciser les modalités de l'exercice de la tutelle sur les sociétés de logements, notamment par le biais des Commissaires de la SWL « nouvelle formule ».

Voici quelques uns des principaux changements proposés dans cet avant-projet de modification du CWL:

Si le projet de texte est adopté, **les Commissaires de la SWL « nouvelle formule »** feront désormais partie du personnel de la Société Wallonne du Logement.

Le Commissaire pourra être désigné pour exercer des prestations de contrôle auprès de plusieurs sociétés.

Par rapport au dispositif précédent, il exercera sa mission à temps plein et pour 5 ans maximum dans la même société.

Le Commissaire contrôlera expressément, outre la conformité des décisions prises par les organes de gestion et de contrôle, la régularité des procédures et des actes posés par la société. Cela peut viser notamment les actes préparatoires à la prise de décision ou les actes pris, par exemple, par le Directeur-gérant qui ne seraient pas conformes aux délégations reçues, à l'exécution d'une décision d'une instance ou à l'intérêt général.

Le Commissaire sera soit lié par un contrat de travail soit détaché pour exercer sa mission, s'il est fonctionnaire. Dans les deux cas, il sera agent de la Société Wallonne du Logement. Il exercera sa mission à temps plein.

En vue de privilégier la transparence, tout rapport établi par un Commissaire sera transmis à la société contrôlée qui sera également informée de l'éventuel constat d'irrégularité, au même titre que la SWL et le Gouvernement.

L'évaluation des Commissaires et l'information du Gouvernement sur l'exercice de leur mission se

baseront sur les rapports qu'ils auront établis tout au long de leur mission.

Le régime des incompatibilités est revu, à l'instar des incompatibilités nouvelles prévues pour le Directeur-gérant d'une société de logement.

Sur la proposition de la Société Wallonne du Logement, le Gouvernement fixera:

- les conditions d'aptitude requises pour l'exercice de la fonction de Commissaire ;
- les émoluments;
- les conditions de recrutement qui comportent la réussite d'un examen ;
- les processus de formation ;
- les règles de l'évaluation du Commissaire basées sur le rapport annuel visé à l'article 167 ;
- les modalités d'interdiction d'exercer un mandat ou d'occuper un emploi dans une société auprès de laquelle la fonction de Commissaire a été remplie.



En matière d'**incompatibilités**, si le texte en projet est adopté, la qualité de Directeur-gérant d'une société de logement de service public sera incompatible avec les qualités de membre d'un Collège communal ou d'un Collège provincial d'une commune ou d'une province sociétaires.

La qualité de membre d'un Comité d'attribution visé à l'article 148ter du Code wallon du logement sera incompatible avec les qualités de membre d'un Conseil communal, d'un Conseil provincial ou d'un Conseil de l'aide sociale. Le Comité d'attribution pourra être composé de membres externes au Conseil d'administration, désignés par celui-ci. ■

## Bonnes nouvelles en matière de droits d'enregistrement et d'impôts sur les revenus

Au Moniteur Belge du 15 mai sont parus les décrets du 27 avril 2006 modifiant l'article 52 du Code des droits d'enregistrement<sup>1</sup> et l'article 255 du Code des impôts sur les revenus<sup>2</sup>.

La première disposition prévoit que le droit d'enregistrement est réduit à 0% pour les ventes d'habitations consenties par une personne morale de droit public (logement appartenant à une SLSP, un CPAS, une commune par exemple) à une personne physique bénéficiant de la prime à l'acquisition (37.500 € maximum de revenus) telle que visée par le Code wallon du logement.

Le second décret prévoit que le précompte immobilier du propriétaire privé qui donne un ou des logements en gestion à une SLSP ou à une Agence immobilière sociale est ramené à 0%. Ce propriétaire bénéficiera d'une faveur fiscale supplémentaire puisqu'il ne devra plus payer de centimes additionnels provinciaux et communaux. ■

<sup>1</sup> Décret du 27 avril 2006 modifiant l'article 52 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, MB 15 mai 2006.

<sup>2</sup> Décret du 27 avril 2006 modifiant l'article 255 du Code des impôts sur les revenus 1992, MB 15 mai 2006.

## Une journée pour « voisiner » en toute liberté...

En 1999, en France, Atanase Périfan et l'Association «Paris d'amis» lancent, dans le 17ème arrondissement de Paris, une opération qu'ils intitulent « Immeubles en fête». Sous un slogan original « pas de quartier pour l'indifférence ! », un objectif louable : il faut renforcer les liens de proximité, développer un sentiment d'appartenance à un même quartier et créer une solidarité entre voisins, se mobiliser contre l'isolement et l'exclusion...

Le succès est immédiat : 800 immeubles y participent, mobilisant plus de 10.000 habitants !

Quatre ans plus tard, en 2003, le concept traverse la frontière dans le cadre de la journée européenne des voisins et donne naissance à la première édition d'Immeubles en fête en Région Bruxelloise. Le succès est immédiat : plus de 10.000 Bruxellois participent à l'opération.

L'année suivante, grâce au soutien de nombreux intervenants qui parrainent l'opération, la deuxième édition s'étend au niveau national mobilisant ainsi plus de 3 millions de personnes en Belgique et en Europe.

En 2005, le succès d'une telle journée est confirmé. 6.000 événements ont été organisés dans divers endroits de tout le pays. Plus de 180.000 Belges ont fait en sorte que ce soit une grande Fête des voisins !

On répertorie ainsi, en Europe, 4,5 millions de participants et 460 villes participantes dans 16 pays différents.

En 2006, le but est d'atteindre plus de 220.000 participants en Belgique et 6 millions en Europe... Il est encore trop tôt pour le dire, mais la mobilisation de plus en plus forte des habitants, des communes, des villes, des comités de locataires et de propriétaires, des quartiers et des organismes de logements sociaux laissent présager de bons résultats.

### Le but recherché ?

Faire partager aux habitants de Belgique et d'ailleurs, le dernier mardi du mois de mai, un bon moment de convivialité entre voisins au pied de leur immeuble, dans la cour, dans l'allée, dans un appartement, dans un jardin, sur le trottoir. Se retrouver autour d'un bon repas ou prendre un verre ensemble ne règle pas tous les problèmes de vie en société, mais ce geste simple a un pouvoir déclencheur. Il favorise la cohésion sociale et crée une dynamique de convivialité qui renforce les liens de proximité et de solidarité. Face à l'isolement et à l'indifférence qui règnent souvent dans nos villes, la fête des voisins est un rendez-vous qui facilite les contacts et favorise les liens sociaux.

### Plus qu'une simple « bonne idée », un véritable concept...

L'asbl « Immeubles en fête » décrit l'événement : « *Immeubles en fête* » est avant tout un état d'esprit, une autre manière de vivre sa ville. C'est inviter ses voisins à se retrouver le temps d'une soirée autour d'un verre ou d'un buffet dans une ambiance conviviale et propice aux rencontres. C'est une occasion simple de créer des liens, de renforcer la proximité, de développer une forme de solidarité entre habitants et de **se mobiliser contre l'isolement et l'exclusion**. « Immeubles en Fête » c'est se sentir concerné par son environnement, **être attentif et ouvert aux autres, devenir acteur de son quartier**.

## Succès croissant de l'événement à la grande joie de Carl De Moncharline, fondateur de l'asbl. Morceaux choisis...

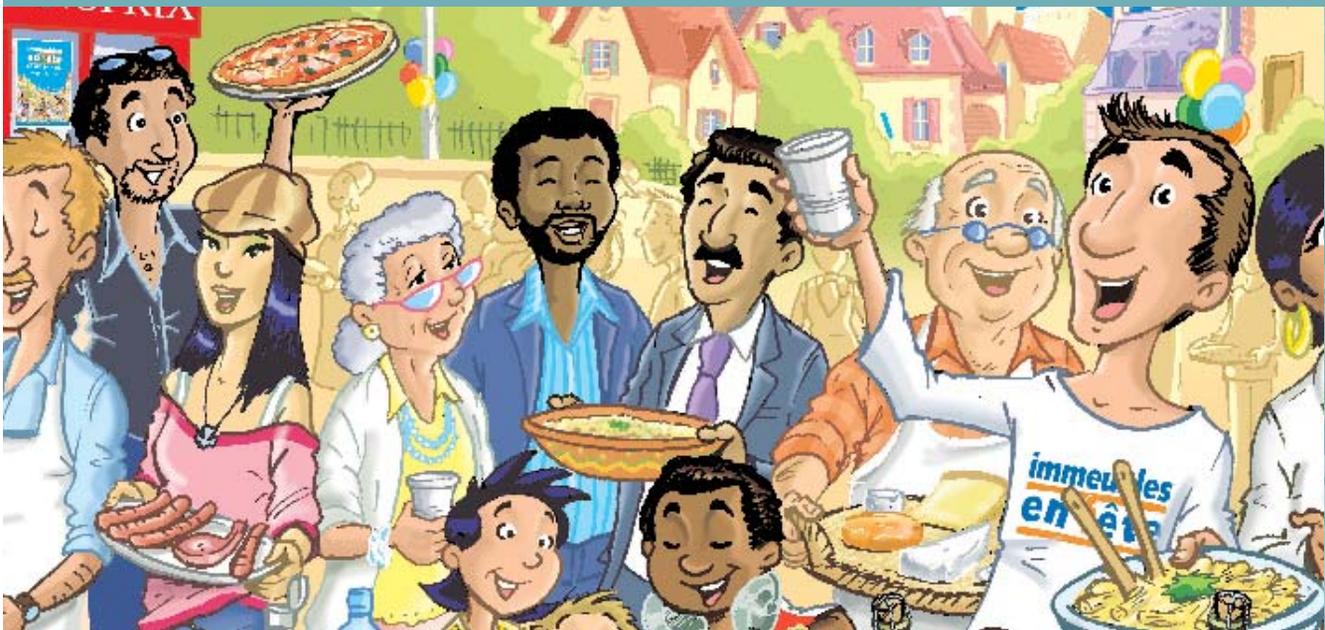
« C'est bien simple, cette année c'est l'explosion ! [...] On sent une montée en puissance. Aujourd'hui, tout le monde veut en être. [...] Mais peu importe les chiffres. Le plus important, c'est qu'une dynamique s'est déclenchée. Nous sommes littéralement dépossédés de l'événement, les gens se l'approprient et c'est très bien comme ça. [...] L'actualité récente montre à quel point cette convivialité entre voisins constitue un enjeu crucial. Il est prioritaire de lutter contre l'isolement et l'insécurité. Cette opération s'inscrit parfaitement dans cette nécessité. Elle permet de renouer le lien social. [...] (Et si) Les politiques en profitent, ils ne sont jamais qu'un moteur parmi d'autres ».

Carl de Moncharline

## Un petit mot de Jean-Denis Lejeune (le papa de la petite Julie), le parrain de cette journée

Être parrain de l'événement « Immeubles en fête » me permet de participer activement à cette initiative que j'estime porteuse de valeurs essentielles à l'épanouissement de la citoyenneté et au rapprochement des gens. En effet, un petit moment de partage comme celui-ci permet simplement aux personnes qui se croisent ou qui n'ont même pas l'occasion de se croiser, de se rencontrer. Cet échange et ce moment de convivialité permettent de lutter contre l'indifférence et la solitude durant les jours et mois qui suivent. Nos enfants ont le droit de grandir dans une société chaleureuse et conviviale où l'attention que l'on se prête les uns aux autres permet également d'éviter les actes de violence. Participons donc tous ensemble à cette construction qui nous rendra, à tous, la vie meilleure !

Jean-Denis Lejeune



## Le logement public a répondu présent

Cette année, le Ministre André Antoine a décidé d'impliquer les SLSP et les Comités consultatifs de locataires et propriétaires (CCLP) mais aussi les Régies de quartiers et les Services d'activité citoyenne (SAC) dans l'organisation de cette journée et ce, au travers d'un appel à projets subventionnés. Tous les projets remis ont été attentivement examinés par un comité d'accompagnement composé de représentants du Cabinet du Ministre, du Fonds du Logement des Familles Nombreuses (FLFN) et de la SWL. Un intérêt particulier a été porté aux propositions les plus imaginatives, présentant un bon rapport qualité-prix et touchant un maximum de voisins. Une enveloppe globale de 20.000 € a été débloquée par le Ministre pour soutenir les projets les plus prometteurs. Les SAC et Régies de quartiers (FLFN) primés se répartiront 6.575 €. Quant aux projets rentrés auprès de la SWL émanant des SLSP et des CCLP, 14 d'entre-eux ont été retenus et se partageront la somme de 13.425 €.

L'équipe de Wallonie Logement a relevé quelques impressions sur le vif des organisateurs des festivités à Tamines, Bouffioulx, Montignies-sur-Sambre, Ottignies et Seraing.

A **Tamines**, la fête a pris ses quartiers autour de la plaque commémorative de la fondation du **Foyer Taminois**. Un chapiteau accueillait, pêle-mêle, riverains, locataires et Administrateurs. Monsieur Liégeois, employé au Foyer, se trouvait à la fois au four et au moulin, pour réserver bon accueil aux visiteurs, arrivés dès 10h du matin, et pour assurer l'intendance, avec les équipes du Foyer, les bénévoles, les comités de locataires, la plate-forme de quartier et l'administration communale. Le buffet varié préparé par les locataires donnait une jolie note festive. Les ingrédients étaient bien réunis pour « discuter le coup », pour nouer des rencontres qui ne se seraient pas faites sans une telle occasion de faire la fête. Les habitants de la rue Nuit-Saint-Georges et de la rue Bachères se doutaient-ils qu'ils participaient au succès de ce grand rassemblement de plus de 180.000 personnes à travers tout le pays ? La presse a relayé largement la réussite de l'événement dans ses pages locales. ■



Le Foyer Taminois

### L'Habitation Moderne du Brabant Wallon



A **Ottignies**, la Fête des voisins s'est déroulée en soirée, sous le couvert des tonnelles, dans le quartier ottintois du « Buston ». Là aussi, les habitants de toutes générations et de toutes cultures ont contribué à la réussite de la fête, en concoquant des spécialités culinaires de leur cru. Le Ministre Antoine a répondu « présent » à l'invitation de **L'Habitation Moderne du Brabant Wallon**, gratifiant les habitants d'un discours les encourageant à réitérer ce succès. L'organisatrice, Madame BRANCART, Présidente du Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires avait toutes les raisons d'être satisfaite du taux et de la qualité de la participation des habitants du quartier. Vivement la prochaine édition ! ■



**Le Logis Châtelettain**

**Le Logis Châtelettain** avait choisi, pour sa première édition de la fête des voisins, la Cité des Tiennes à Bouffiuoux dans les locaux de la résidence « Normandie ». Monsieur Carlier, le Directeur-Gérant, était serein quant au bon déroulement des animations car Madame Laurence Di Nunzio, responsable du service social et de la Régie de quartier, dirigeait les opérations en bon chef d'orchestre. Les enfants ont droit aux grimages les plus colorés, le beau buffet, réalisé par les locataires diminuait à vue d'œil, et la chorale répétait tandis que la sono entraînait quelques danseurs sur la piste. Chacun a trouvé sa place à la fête : les enfants, les ados, leurs parents et la génération des aînés. L'idée maîtresse de l'initiative était de laisser les rênes aux locataires lors de la prochaine manifestation. Ainsi, l'équipe du Logis Châtelettain pourra se consacrer aux voisins d'autres quartiers qui demandent déjà, au vu du succès des Tiennes, quand viendra leur tour.

En quoi la fête est-elle une réussite ? Selon les termes de l'organisatrice, « c'est une réussite dans le sens de la continuité des activités que l'on met en place, grâce à la société de logements et les Régies de quartiers qui visent essentiellement à retisser les liens sociaux dans les logements, à travailler sur l'environnement pour que les gens se sentent bien, et s'impliquent dans les activités et les projets que nous élaborons. De plus, c'est une réussite parce que c'est vrai que les gens s'impliquent de plus en plus, nous permettant de pouvoir aller travailler dans d'autres cités. Les gens deviennent véritablement les acteurs des projets et, ça, c'est extraordinaire ! ».

A **Montignies-sur-Sambre**, rue Decooman, le barbecue avait convaincu les plus réticents de descendre sur l'aire de parking de l'immeuble, aménagée pour la circonstance. On y trouve la sono, les préparations culinaires apportées par les locataires et surtout, la bonne humeur des « montagnards ». Les organisatrices de la société **Versant Est**, Mesdames Jacqueline Devos et Barbara Frank, auraient préféré une meilleure émulation entre locataires lors de la mise en œuvre du projet, mais il est vrai que là aussi, la fête des voisins était une première. Quoiqu'il en soit, les efforts d'une poignée de locataires bénévoles ont été largement récompensés par le nombre de participants au barbecue et au concours de dessin d'enfants. Les habitants des rues adjacentes étaient également les bienvenus. Le bouche à oreille a fonctionné et des jaloux d'autres quartiers réclament à présent leur fête des voisins.



**Versant Est**

Pour les organisatrices, la réussite s'est marquée lorsque la convivialité ambiante l'a emporté, le temps d'une journée, sur les préoccupations occasionnées par la délinquance et les problèmes de voisinage. La fête des voisins, c'est aussi l'occasion de faire se rencontrer des personnes qui vivent de plus en plus de façon individualiste, et de faire émerger un sentiment de tolérance qui pourrait, par exemple, diminuer les requêtes, parfois futiles, sur le nombre de décibels admis entre voisins de générations différentes. Là aussi, l'année prochaine, on s'est promis de remettre cela !



**La Maison Séresienne**

Malgré la motivation de la **Maison Séresienne** à **Seraing** et tous les efforts déployés pour préparer rigoureusement ce qui devait être un grand moment du quartier, la météo avait décidé que la fête n'aurait pas lieu. Ce n'est que partie remise pour ce sympathique projet. L'année prochaine, c'est sûr, tout le monde sera au rendez-vous. Que Monsieur Piette, Président du CCLP, ne se décourage pas, une année n'est pas l'autre.



Le pont Baudouin à Charleroi, un endroit bien connu des personnes sans domicile fixe.

L'équipe de Wallonie Logement a décidé de privilégier les rencontres sur le terrain, afin d'apporter un visage humain à la réalité un peu froide des statistiques. Le logement social, ébranlé depuis des mois, ne peut plus être considéré de la même façon, depuis que les affaires l'ont sorti des rails. Il prend toute son importance pour la personne qui n'a d'autre recours, pour se loger, que la famille déjà démunie, l'hôtel social ou le CPAS.

Aborder plusieurs témoignages parlants, simples et vrais, tel sera le leitmotiv de cette chronique du

logement social durant quatre numéros de « Wallonie Logement ». Ils ont vécu sans abri, parcouru les sociétés de logement pour les uns. Ils ont instruit des dossiers, cherché des solutions, pour les autres, tout en sachant que plus aucun logement ne se libèrera avant longtemps.

Une chronique dédiée au logement social qui retracera non pas l'histoire, mais « une » histoire : cette fois-ci, celle de Frank, Christine, Marie-Claude, Isabelle ou Calogero. Dans son premier volet, le reportage raconte les pérégrinations d'un citoyen en quête d'un toit, et nous fait découvrir (ou revisiter) le parcours au sein des administrations dévolues au logement, sous la houlette des acteurs de terrain. Les prochains épisodes illustreront la vie dans les habitations publiques, les remèdes au manque de logements, et, en guise de conclusion, la question de l'avenir du secteur : *une demande nulle en logements sociaux, utopie ou réalité à moyen terme en Wallonie ?*

### Frank

Nanti de son contrat de travail, Frank trouve que tout va pour le mieux. Il a une « belle » place : ouvrier au service incendie de l'aéroport national. Mais c'est une illusion de vie florissante, qui masque la fragilité de la situation. Un jour, il faut « dégraisser » et comme il est le dernier arrivé, il se retrouve dehors, dans tous les sens du terme. En effet, de rudes constats s'imposent. Le revenu du chômage ne lui permet pas de payer le loyer de son appartement. Un accident de santé aggrave la situation financière déjà précaire. Les circonstances

séparent sa famille, il se retrouve seul. A partir de 2001, la « débrouille » commence... Ce qui est frappant dans son témoignage, c'est la pudeur avec laquelle il raconte son expérience de vie. Ne nous y trompons pas, le choix sensible des mots et des propos donne toute sa mesure à ce qu'il décrit comme une péripétie. Nous n'en saurons pas plus sur la vie endurée lorsque l'on n'a plus de toit mais nous recevons cinq sur cinq que la « débrouille » n'a rien de banal.

Il y a un peu plus de 6 mois, par le bouche à oreille, Frank apprend l'existence de « Solidarités

Nouvelles », une association au service des personnes en difficultés de logements. C'est un lieu de rencontre, où l'on échange des infos cruciales, et où l'on se sent moins seul pour entamer des démarches prometteuses. Il reprend alors espoir dans sa quête d'un toit pour moins de 200 euros par mois ! Dans le secteur privé, à ce prix-là, on se retrouve chez les marchands de sommeil. Cap sur les sociétés de logement. Elles sont débordées de demandes, mais peu importe : introduire un dossier en bonne et due forme est incontournable. Qui plus est, faire la demande auprès de plusieurs sociétés à la fois si possible. L'attestation de « SDF » va lui permettre de se positionner en bonne place dans la liste d'attente. Il ignorait, Frank, que cette attestation lui donnerait une certaine priorité dans l'attribution d'un logement. Que de temps perdu par ignorance, mais aussi, pourquoi les professionnels des sociétés de logement ne lui ont-ils rien dit à ce propos ?

Problème suivant : avancer une garantie locative dont on n'a pas le premier sou. Cela se réglera via le CPAS. Là encore, un peu de patience. Un rendez-vous reporté recule d'autant l'accès au toit décent, libre pourtant depuis quinze jours... L'état d'esprit dans ces moments-là ? « *Il faut arrêter d'augmenter les loyers sous prétexte que c'est la loi du marché. Les restos du cœur ont été créés pour venir en aide aux plus démunis. Au lieu de voir diminuer leur fréquentation, elle augmente, et l'on y voit des locataires tant du secteur privé que social. Dans la rue, on voit même des mères avec leur enfant, ce n'est pas normal. Trop peu de gens dénoncent qu'ils doivent choisir entre manger ou se loger. Le logement social reste inaccessible pour beaucoup. Il faudrait modifier la clé de répartition dans les attributions de logements.* »

Pour Frank, un appartement s'est libéré, et il retrouve une nouvelle vie depuis peu. Après une telle expérience, il reste sensible à la problématique du logement. Pour contribuer à un monde meilleur, il se met au service du périodique « 1, 2, 3, ... Action », dédiant sa plume réaliste aux compagnons d'infortune, virés malgré eux de la citoyenneté pour délit de précarité.

### « Solidarités Nouvelles »

Parmi les nombreuses associations au service des personnes en situation précaire, existe « Solidarités Nouvelles ». Elle a deux antennes, à Bruxelles et à



Marie-Claude CHAINAYE

Charleroi, mais qui évoluent de plus en plus vers l'indépendance d'action. C'est M. Paul Trigalet qui, il y a plus de 20 ans, s'est trouvé à l'origine de l'asbl à Charleroi.

Wallonie Logement a rencontré Marie-Claude Chainaye, qui apporte son aide plus particulièrement aux personnes à la recherche d'un logement. « *Les problèmes de logement sont le fil rouge de toute une série de problèmes sociaux qui vont se résoudre en même temps que celui du logement. Une fois logée correctement, la personne peut alors s'occuper de sa santé, de son emploi, de son éducation. Aux permanences, les personnes qui connaissent des situations difficiles, viennent exposer leurs problèmes : expulsion ou autres.* »

De ces rencontres, Marie-Claude Chainaye retient que « *les générations se succèdent dans la pauvreté et la précarité. Les personnes ayant de moins en moins de ressources, se fragilisent et ne savent plus s'entraider entre proches. Les repères et les structures disparaissent, faisant place à la survie au jour le jour. Comment demander à des jeunes gens de devenir de jeunes cadres dynamiques, alors qu'ils sont déjà usés par leur parcours. Cela revient à leur dire qu'ils sont incapables. De façon plus générale, Marie-Claude Chainaye regrette, avec d'autres, le saucissonnage des problématiques. La personne en décrochage social ne peut avancer qu'un pas à la fois, avec quelquefois, des reculs, elle a besoin de temps pour récupérer une position sociale.* » Quant aux statistiques sur la pauvreté, il existe des lacunes, explique Marie-Claude Chainaye. « *Les demandes de logements sociaux sont mal comptabilisées pour diverses raisons. Ainsi, par exemple, la « Fédération européenne des sans-abri »,*

la « FENSEA », tente de recenser les sans-abri, mais, par définition, ceux-ci sont difficilement localisables, et par conséquent, il est presque impossible d'en évaluer le nombre exact. Il existe un autre motif pour lequel les demandes ne sont pas toujours formulées : le découragement. Celui-ci est dû, notamment, au système de points, qui fait paraître l'attente beaucoup trop longue ». L'équipe de « Solidarités Nouvelles » insiste néanmoins pour que la personne s'inscrive auprès d'une ou de plusieurs sociétés de logements. C'est leur droit, et elles doivent tenter leur chance. Par ailleurs, même si le loyer social tient compte des revenus du locataire, ils ne permettent cependant pas toujours, selon, d'accéder à un logement social, ce qui en fait abandonner plus d'un dans leurs démarches. Cela signifie que les besoins réels en logements ne sont pas pleinement évalués. « Solidarités Nouvelles » aide les personnes dans leurs démarches, lorsque la recherche de logement est vécue comme le parcours du combattant. Par exemple, « Solidarités Nouvelles » oriente la personne vers un centre d'accueil, l'aide pour remettre en ordre une adresse ou une situation administrative. Dans le cadre de son travail collectif, « Solidarités Nouvelles » est amenée, bien souvent à recevoir des mécontents, des plaignants.

Cependant, de mauvais échos ne parviennent que rarement suite à un contact avec les sociétés de logements. La critique est plus virulente lorsque la société ne détient pas la solution immédiate. Cela arrive car le manque de logements sociaux n'est pas un mythe. A l'actif de cette association très dynamique, relevons également, parmi d'autres mérites, que « Solidarités Nouvelles » est reconnue agent de concertation pour certaines communes dans le cadre de la problématique de l'habitat permanent gérée par la Région wallonne. « Solidarités Nouvelles » veut relayer les questions individuelles au niveau collectif pour trouver ensemble des solutions, par le partage d'expériences, pour recréer des liens. Elle joue un rôle d'éducateur permanent. L'asbl est là pour aider les personnes en difficulté à faire valoir leurs droits, car pour beaucoup, cela est devenu extrêmement difficile, voire impossible. L'on pourrait même aller plus loin en disant que « Solidarités Nouvelles » désamorce la colère de certains citoyens.

#### **Solidarités Nouvelles Charleroi :**

Rue Léopold 36 - 6000 Charleroi  
Tél.: 071/30.36.77 – Fax : 071/30.69.50

#### **« Sans toit, rien n'est possible ».**

#### **Les urgentistes du CPAS de La Louvière**

Ils sont en première ligne. Au CPAS de La Louvière, les appels désespérés, les demandes urgentissimes de logements arrivent de jour, chez Isabelle Carton, Assistante sociale au service Logement, et de nuit, chez Calogero Morina, Assistant social au dispositif d'urgences sociales. La permanence de jour diffère de la permanence de nuit de par les publics rencontrés, mais, le problème récurrent est celui du logement à trouver dans l'heure ! L'objectif de la permanence ? « Zéro sans-abri », c'est-à-dire que personne ne doit dormir dans la rue. Et ce, quel que soit l'état ou la situation de la personne en difficulté. Tout un réseau de professionnels fait appel au service des urgences sociales. Les demandes émanent des hôpitaux, de la police, ou du CPAS ouvert 24H sur 24. Un n° vert est à disposition des particuliers et des professionnels.

Disputes familiales, séparations, violences conjugales, personnes au psychisme instable, « borderline », consommateurs d'alcool, de médicaments ou de drogues, incendies, expulsions, autant de cas dramatiques qui signifient le point de rupture sociale, l'impossibilité de se loger dans l'immédiat. Les urgentistes se déplacent auprès de la personne qui appelle au secours. La première aide sera d'apaiser les craintes, de rassurer l'appelant. Ensuite, la question du logement se posera en termes de recherche auprès de la famille ou des amis. Si cette filière-là n'est d'aucun secours, commencent alors les appels en quête d'un toit pour la nuit. Il existe toute une série de solutions d'urgence : les appartements de transit, où est assuré un accompagnement social, les maisons d'accueil, « l'Abri » de la rue Mathy, pour n'en citer qu'un, et la collaboration avec la société de logements, Le Foyer Louviérois, et, enfin, si nécessaire, l'hôpital. Les urgentistes confirment que « *le logement, c'est la base de tout : sans toit, rien n'est possible* ». Nous essayons, autant que possible, de ne pas déraciner les familles, de garder ensemble parents et enfants, ou de tenir compte des souhaits des demandeurs. Tout est fait pour trouver la solution la plus adaptée. Cependant, des personnes continuent de dormir dehors, soit par choix, soit par ignorance, comme cette dame qui, après deux ans de séquestration par son mari, a été retrouvée errante dans un parc de la ville. Elle ignorait qu'elle avait droit à un toit décent, et qu'elle pouvait demander de

l'aide au CPAS ». Si toutes les possibilités d'accueil de nuit sont épuisées, le CPAS peut faire loger le demandeur à l'hôtel. A ce jour, cela n'est pas encore arrivé et toutes les demandes urgentes de logements ont été solutionnées.

L'accompagnement social dont vont bénéficier les demandeurs n'est plus du ressort des urgentistes qui n'ont que très peu de feed-back sur leurs actions. Un sourire, un visage apaisé seront sans doute leur gratification, avec le sentiment d'avoir rendu service, d'avoir été utiles. L'organisation du travail et les outils mis à disposition des assistants sociaux, leur permettent de soutenir un rythme trépidant, à raison d'une ou deux interventions par nuit en moyenne. « *Le CPAS, c'est le dernier filet de sauvetage, nous essayons d'en rétrécir les mailles* ».

### **Service d'urgence sociale du CPAS de La Louvière :**

Rue du Moulin, 54 7100 La Louvière  
064/88.52.27 ou 064/88.52.39  
Après 16h30 : numéro vert : 0800/12014

### **« Je suis quantième ? »**

Depuis neuf ans, Madame Christine De Coster, membre de la « Cellule de la Gestion Locative » reçoit les candidats au logement de la société de logement de service public de Charleroi, La Carolorégienne. Dès l'entrée du bureau, la devise affichée donne un aperçu de l'accueil qui vous sera réservé. « *Bien souvent, vous ne pouvez pas vraiment résoudre les problèmes de quelqu'un, mais le fait d'être là, de lui prêter attention, de l'écouter avec compréhension, fait déjà la différence.* »

Le ton est donné. Pour faire face à un public des plus variés, Madame De Coster a la fibre sociale qui convient. Elle a trouvé la formule adéquate pour répondre, sans a priori, à la détresse, parfois, à l'inquiétude, souvent. C'est que les candidats-locataires arrivent de tous les horizons, de toutes les nationalités, avec tous les problèmes du monde, mais avec un seul et même souci : obtenir un logement, dans leurs moyens, plus ou moins rapidement. Les demandes affluent au rythme de 150 à 200 visites par mois. Si les candidats lui en laissaient le temps, Madame De Coster aurait de quoi écrire un livre riche en émotions et en anecdotes. Les épisodes de gestuelles pour dialoguer avec les

Somaliens, Danois, Asiatiques, Russes et autres y auraient leur place.

Les gens qui viennent la voir sont généralement sympathiques. Ils sont venus là suite à une baisse de revenus ou suite à une séparation. Les circonstances leur permettent d'être prévoyants et leur laissent des délais raisonnables. Il en est d'autres pour qui la malchance les presse de trouver rapidement une solution à leur problème de logement : expulsion, sans abri, violences conjugales, etc. Il faut du tact pour expliquer à une personne en détresse que les points attribués ne lui donnent pas un accès immédiat à un appartement. Ou encore, que la priorité suite à une expulsion ne peut être établie avant que surviennent les faits. Pour les exigences portant sur tel logement, à tel endroit, il faudra attendre... Les gens ne comprennent pas qu'il faut un départ pour une arrivée, un déménagement pour un emménagement. Leur question à l'unanimité : je suis quantième ?

Dans ces cas-là, les réactions peuvent devenir lourdes à gérer : larmes, colère, insultes. Une bonne connaissance du réseau de solidarité sociale sera bienvenue pour orienter le candidat vers une solution plus rapide comme l'aide du CPAS, l'hôtel social, le logement de transit, la Division du Logement de la Ville, etc. Madame De Coster applique déjà, avant la lettre, la « demande unique », faisant de la Carolo une société pilote en son genre. En effet, les candidats qui le demandent peuvent s'inscrire, en une seule démarche à la « Carolo », auprès des cinq sociétés de logement de la région.

Le métier d'accueil des candidats-locataires requière des qualités d'assistante sociale. Un cœur de « papier mâché » ne ferait pas l'affaire, pas autant que l'intelligence du cœur, dont fait preuve Madame DE COSTER lors de ses permanences quotidiennes. Le métier est par certains aspects, parfois ingrat, « *mais lorsqu'enfin, votre candidat vient signer le bail de location, vous recevez en cadeau « Tu mérites des fleurs, encore merci Madame, ...* ». *Tous ces petits mercis font les grandes joies du métier !* ».

### **Les recours des candidats-locataires auprès de la SWL**

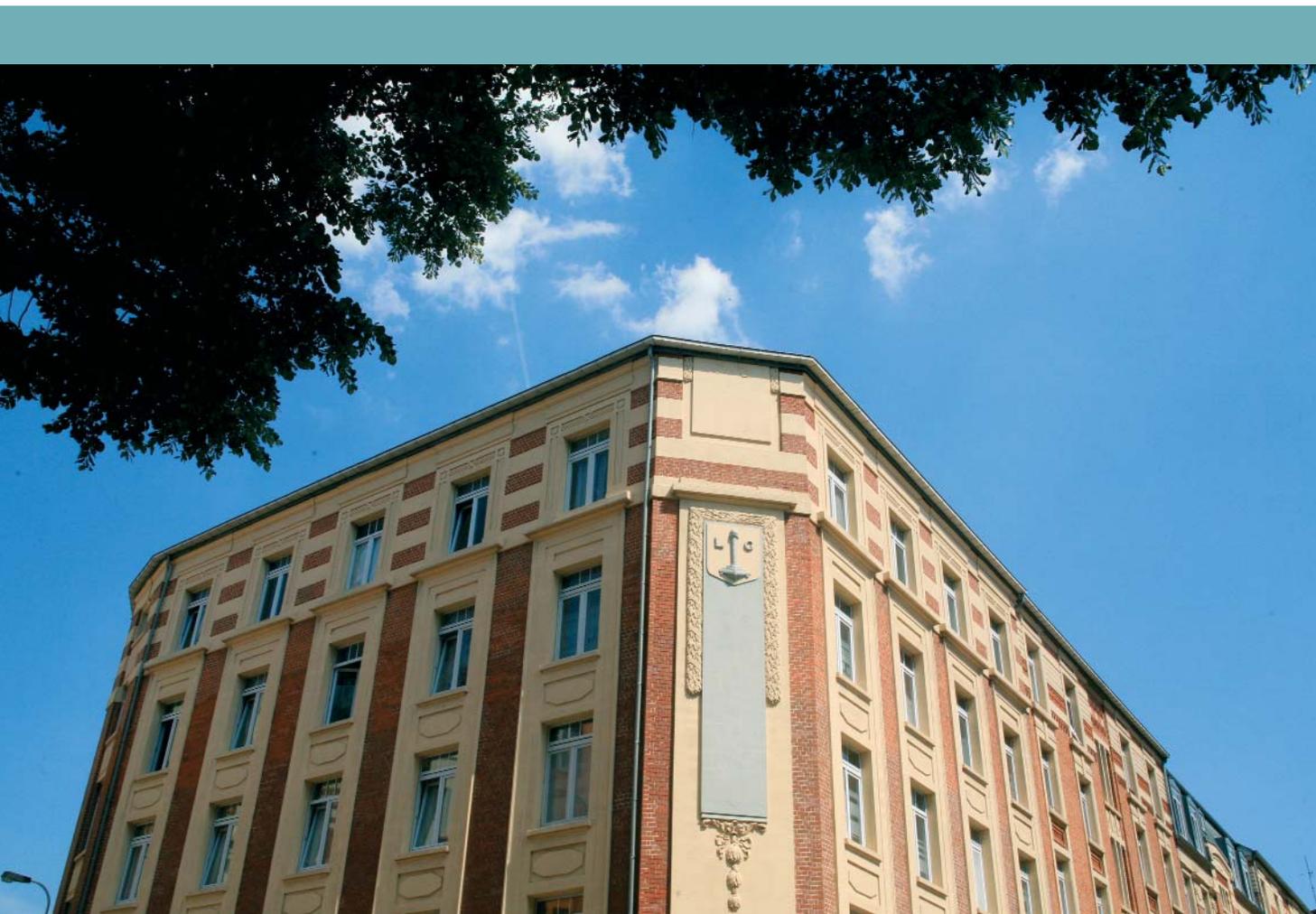
Se trouver sur une liste d'attente dont on ignore la composition a quelque chose de frustrant, de mal

admis par le candidat-locataire. D'autant plus que les situations qui conduisent à solliciter un tel logement relèvent souvent de la précarité et justifient l'impatience. Il existe des priorités, même si celles-ci ne sont pas toujours bien comprises. Lorsqu'un candidat-locataire s'estime lésé au moment de l'attribution des logements, il a la possibilité d'introduire un recours auprès de la SWL.

Depuis que la presse relate les « affaires », nombre de personnes recourent à cette possibilité. Le recours, jusqu'il y a peu marginal, a gagné en fréquence. Il en arrive plusieurs chaque semaine sur le bureau de Monsieur Didier Chapelle, Attaché à la Direction de la Médiation : « *sur l'ensemble des requêtes relatives à l'ordre d'attribution des logements sociaux, très peu sont fondées. La SWL vérifie le respect des formes réglementaires et n'intervient pas dans l'appréciation du caractère dérogatoire d'une situation* ». Monsieur Chapelle ajoute que le pourvoi auprès de la SWL ne doit pas être assimilé à une « garantie » que se donnerait le futur locataire de se voir attribuer un logement.

On se bouscule au portillon du logement social, certes. Ces témoignages permettent de mesurer l'urgence et l'ampleur du travail attendu dans le secteur. Le Ministre du Logement, André Antoine, annonce des changements de nature rassurante dans le secteur : priorités d'attribution à l'urgence, renforcement de la prise en compte du critère d'ancienneté, nombre de constructions et de rénovations en hausse et d'autres mesures encore. Les améliorations résulteront tant des compétences et savoir-faire des acteurs de 1ère ligne, que des travailleurs de l'arrière garde, qui construisent les logements de demain.

Rendez-vous dans un prochain numéro de Wallonie Logement, au cœur des habitations publiques. ■



## Vous avez dit AWaL ?

L'Association du Logement Wallon (AWaL, ex-ConstruWals) a pour membres les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP). Il s'agit de la section wallonne de l'Association du Logement Social (ALS). Cette dernière, créée en 1961, est une ASBL regroupant, entre autres, les sociétés immobilières de service public bruxelloises et wallonnes et les sociétés de crédit social bruxelloises, flamandes et wallonnes.

AWaL compte actuellement 60 Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) affiliées, ce qui représente près de 100.000 logements sociaux, soit plus de 90 % du parc total des logements sociaux de la Région wallonne.

Les missions principales d'AWaL sont de :

- défendre les intérêts généraux des SLSP wallonnes,
- entretenir des contacts suivis et des réflexions avec les différents gouvernements et les organismes publics et privés s'occupant plus particulièrement du logement social ou même simplement du logement,
- fournir aux affiliés toutes informations et conseils,
- publier des brochures ou des revues,
- promouvoir une politique efficiente du logement social en organisant par exemple des congrès, colloques ou groupes de travail.

### Rencontre de l'homme...



Eric VAN ROOZENDAEL

#### Eric Van Roozendael en quelques lignes

Né à Charleroi le 21 février 1956, marié, une fille de 20 ans.  
 Etudes : expertise comptable et expertise immobilière.  
 Expériences professionnelles : 2 ans dans une multinationale d'audit au service informatique (création d'un nouveau logiciel de comptabilité sur mesure pour le groupe -5 pays- et pour diverses sociétés belges), 4 années au service informatique de la Ville de Charleroi. Depuis février 1986 au Foyer Gillicien, société d'un peu plus de 400 logements où il a appris tous les rouages d'une société de logement, société devenue Versant Est (1637 logements) en 1998, dont il est le Directeur-gérant et où il a pu s'exprimer et s'épanouir professionnellement. Président de Construwals (devenu AWaL en mai 2006) depuis décembre 2005.

**WL :** *Avoir 50 ans et 20 ans de carrière dans le logement social, ça vous fait quoi ?*

**EVR :** Je suis très heureux et n'ai aucune nostalgie quant au passé. Je vis essentiellement avec l'avenir.

Il me semble toujours avoir 30 ans (sauf devant le miroir). Toutefois, je retiendrai de ces 20 ans de carrière, d'avoir eu la satisfaction de travailler avec 2 présidents qui m'ont appris énormément de choses et qui m'ont permis de m'exprimer dans mes fonc-

tions. Je leur dois beaucoup. Mais professionnellement, j'ai également énormément de chance d'être entouré de collaborateurs de très grande qualité.

**WL :** *Vous êtes devenu récemment le nouveau président d'AWaL. Pourquoi ce changement ? Étiez-vous volontaire pour ce poste ou avez-vous été désigné « d'office » ?*

**EVR :** En décembre 2005, M. André Pire, président depuis un peu plus d'un an, a été invité par son Conseil d'administration à ne plus s'investir à nos côtés car, d'après eux, cela risquait de le détourner de son travail de Directeur-gérant. Il faut savoir que M. Pire vient d'Arlon et que les déplacements lui prenaient donc du temps. Je tiens à souligner que, pendant cette année de présidence, André a fait du bon boulot et que j'ai beaucoup appris à ses côtés en ma qualité de vice-président. C'est d'ailleurs avec regret que tous nos membres ont découvert qu'il ne pouvait plus œuvrer à nos côtés.

A la suite de son départ, de nombreux collègues m'ont invité à lui succéder. J'ai alors réfléchi à l'impact de cette nouvelle fonction sur mon emploi principal de Directeur-gérant. J'ai sollicité l'avis et l'adhésion de mon employeur, le Conseil d'administration de Versant Est, avant de m'engager dans cette voie. Celui-ci, flatté de la reconnaissance que cela suppose, m'a encouragé à m'investir dans cette voie tout en me demandant des garanties quant au maintien de la qualité et de mon engagement dans mon emploi de Directeur-gérant. Ma candidature faisant l'unanimité, j'ai donc accepté avec enthousiasme ce nouveau challenge.

**Par les temps qui courent, c'était un énorme défi d'avoir nommé comme Président un Carolo et j'en suis très fier.** Ce n'est pas parce qu'il y a eu des erreurs dans certaines sociétés qu'il faut généraliser et étendre celles-ci à toute une ville ou toute une région. Je reste convaincu, et aujourd'hui tout autant qu'hier, que de nombreuses SLSP sont bien gérées. Le résultat de la cartographie des risques est malheureusement présenté négativement et, pour des raisons électoralistes, on n'arrête pas de critiquer notre secteur. C'est lamentable comme approche car c'est faire fi de tout ce que celui-ci a apporté à toute notre région ainsi qu'à des dizaines de milliers de personnes. Aucun autre secteur n'a jamais accepté, comme le nôtre, un audit complet.

Si nous l'avons si facilement accepté, c'était, peut-être naïvement, parce que nous pensions que celui-ci avait pour but exclusif d'améliorer notre professionnalisation. Malheureusement, des politiciens ont utilisé cet audit pour déstabiliser notre secteur dans un but que nous découvrons peu à peu et sans doute davantage dans les prochains mois. Nous avons tous le sentiment terrible d'une trahison et nous sommes amers. Toutefois, il en faudra plus pour me démotiver.

**Quand je suis arrivé à la présidence d'AWaL, j'ai souhaité associer chaque région de Wallonie,** notamment en nommant deux nouveaux vice-présidents: pour la région du « Centre » (Namur-Luxembourg-Brabant), Marie-Christine Barme, de Ciney, travaille activement dans sa nouvelle fonction, et pour la province de Liège, j'ai la chance d'avoir un homme de grande qualité en la personne de Michel Deffet, qui s'investit énormément à mes côtés. Dans le passé, certaines sociétés avaient l'impression d'être oubliées. Je m'efforce aujourd'hui d'être à l'écoute de tout le monde et de communiquer directement ou avec l'aide de mes vice-présidents auprès de tous nos membres. On n'a jamais autant parlé d'AWaL (ou de ConstruWals avant) que depuis quelques mois. Nous représentons un réel espoir pour des Directeurs-gérant désemparés et révoltés par les attaques qu'ils subissent de toute part, souvent injustement.

Un Comité directeur (CD), composé de 16 sociétés et de l'Administrateur délégué de l'ALS fédérale, Monsieur Jan Claes (qui prendra une retraite bien méritée à la fin de ce mois de juin et qui sera remplacé par un homme tout aussi brillant, Monsieur Dominique Verduyck), où chaque association provinciale est représentée, se réunit tous les mois.

En quelques mois, le CD a été renouvelé à 50% et il faut reconnaître que cela a apporté un vent de fraîcheur même si nous avons perdu des membres de grande qualité et de grande expérience.

Depuis mon arrivée à la présidence d'AWaL, j'ai souhaité limiter à une durée de 6 ans non renouvelable le mandat du président ainsi que mettre en place un règlement d'ordre intérieur avec de nouvelles règles d'éthique et d'engagement. Maintenant, chaque association provinciale élit (et peut éventuellement démettre) ses propres membres.



**WL :** Pourriez-vous expliquer dans vos mots ce qu'est concrètement AWaL, son rôle exact ? Est-ce autre chose qu'un lobby ?

**EVR :** Je n'aime pas le terme lobby. Il s'agit d'un terme souvent interprété péjorativement. Nous ne sommes ni un syndicat, ni un lobby. Nous ne sommes pas là pour faire pression sur qui que ce soit, mais plutôt pour tenter de convaincre et de faire passer nos idées, nos espoirs, nos souhaits. AWaL est une association des différentes SLSP wallonnes. Elle est un lieu de réflexion et d'analyse du secteur du logement social wallon. Nos membres nous font part de leurs besoins et de leurs souhaits. Le Comité Directeur analyse et débat des différents problèmes et souhaits du secteur avant de les relayer auprès de la tutelle et du Gouvernement. Nous représentons près de 100.000 logements, plus de 90% du parc immobilier social wallon.

**AWaL est un organe consultatif composé de professionnels de terrain expérimentés.**

Comme exemple récent, nous avons fait partie de plusieurs commissions qui nous ont notamment permis de participer à l'élaboration du nouveau cahier des charges en matière de marchés de travaux, d'élaborer des propositions à soumettre à la SWL et au Ministre du Logement en matière de réforme locative, système à points, bail à durée déterminée, attribution des logements, principes de bonne gouvernance, contrats d'objectif, ... ; nous avons également fait partie d'une commission sur le PPP (Partenariat Public Privé) dans le but d'aider nos membres à développer ce type de partenariat. Toutefois, nous sommes aujourd'hui à la croisée des chemins et nous devons immanquablement revoir nos structures afin qu'AWaL ne soit plus uniquement représentative du secteur mais tout simplement le représentant des S.L.S.P. Nous nous devons de devenir un interlocuteur incontournable de part notre expertise du secteur et notre très grande expérience de terrain, et cela de façon totalement apolitique.

**WL :** Que préférez-vous, votre fonction de Directeur-gérant ou la présidence d'AWaL ?

**EVR :** Il s'agit de deux fonctions complémentaires. Mon métier de Directeur-gérant est tellement pas-

sionnant que je serais peiné de devoir changer d'horizon. J'adore devoir relever de perpétuels défis et surtout j'aime m'investir pour les autres. Avoir l'honneur d'être président d'AWaL me permet de défendre des idées ainsi que mon secteur d'activité, faire de nombreuses rencontres, participer à des réunions qui élargissent mon horizon professionnel et intellectuel. Les deux fonctions sont passionnantes et très prenantes. Mon épouse doit supporter par ailleurs cet engagement car j'ai encore moins de temps libre qu'auparavant.

**WL :** Qu'est-ce qu'AWaL peut apporter comme « plus » à la situation de crise du logement social ?

**EVR :** Au départ de cette crise profonde qui a démarré avec l'affaire de la Carolo, AWaL (à l'époque, ConstruWals) est restée en retrait. Chaque semaine nous apportait son lot de découvertes et de tensions. Nos structures ne nous ont pas permis de réagir suffisamment rapidement, ce qui nous a par ailleurs été reproché. Aujourd'hui, plus qu'hier, je comprends ces critiques. Toutefois, AWaL n'est pas un organe qui doit intervenir dans la gestion d'une SLSP. **Elle ne s'immisce pas dans les conflits au sein des SLSP.** Dans l'affaire de la Carolo, le président et les vice-présidents ont été mis en cause. Il n'appartenait pas à AWaL d'intervenir. **Nous représentons des SLSP, pas des personnes.**

Sans faire de vagues, nous avons tenté de convaincre le monde politique de ne pas se précipiter dans le « tout législatif » mais plutôt de mieux responsabiliser chacun.

**L'image du logement social a été cassée, bafouée. Or, il y a bien plus de choses positives et formidables qui ont été développées dans notre secteur.**

**On a mis tout le monde dans le même panier. On a abattu des personnes sur certains actes et nié**



l'ensemble de leur contribution. Mais bien sûr, il faut aussi couper les branches pourries.

Dans la « Carolo », tout le monde a été critiqué, cela a créé de nombreux conflits internes chez eux. L'ancienne « Carolo » n'était certainement pas un modèle d'organisation et d'efficacité mais on l'a abaissée à un point qu'elle ne méritait pas. On a humilié son personnel, dans lequel bien des hommes et des femmes se sont investis depuis de nombreuses années, et cela pour les exagérations et les manquements de quelques-uns.

Aujourd'hui, AWaL aimerait s'investir dans l'étude des réformes souhaitées par le Ministre du Logement afin d'apporter son expertise et son expérience et ainsi reconstruire positivement et efficacement le secteur tout entier afin de ne plus jamais connaître pareil séisme.

**WL :** *Dans combien de temps serons-nous sortis de la crise d'après-vous ?*

**EVR :** Cette crise est tellement profonde et surtout tellement politisée et médiatisée qu'il faudra de très nombreuses années pour en sortir. La cartographie des risques, si elle avait été utilisée positivement plutôt que de la médiatiser comme on l'a fait, aurait pu donner une image positive de notre secteur tout en permettant de l'améliorer comme le souhaitent les Directeurs-gérants et le monde politique. J'ai personnellement entendu des auditeurs externes être étonnés de la bonne qualité de gestion des S.L.S.P. contrôlées alors qu'ils en

avaient une image plutôt négative avant d'y venir. Malheureusement certains n'ont mis en avant que les faiblesses du secteur, et comme dans tout secteur, il y en avait bien évidemment. **On a nié le travail gigantesque de très nombreuses personnes alors que celles-ci ont toujours dû œuvrer seules, livrées bien souvent à elles-mêmes, dans un secteur très largement sous financé.** On a démotivé tout un secteur, des milliers de gens qui s'investissent au quotidien et que l'on a superbement ignorés et humiliés. Il faut que le monde politique le sache, ce n'est certainement pas en fonctionnant ce secteur qu'il le rendra plus performant, bien au contraire. Nombre de réviseurs externes sont déçus de l'utilisation de leur travail par certains hommes poli-

tiques qui utilisent ce scanning afin de cacher les réels problèmes du logement social wallon.

Que cela soit bien clair, des réformes sont nécessaires, même indispensables, mais tant que l'on ne s'attellera pas à admettre les véritables problèmes du logement social (et non pas uniquement à dénoncer certains dysfonctionnements) on n'améliorera que superficiellement la gestion des S.L.S.P.

**WL :** *Le terme de développement durable s'imisce de plus en plus dans le logement social. Qu'est-ce que cela évoque pour vous ?*

**EVR :** Le logement durable parle d'environnement et cela titille immédiatement ma sensibilité écologique. Il s'agit de construire des logements de qualité : économie d'énergie, construction avec des matériaux qui s'intègrent mieux dans l'environnement, qui sont recyclables, ... Le coût est pour l'instant sensiblement plus élevé et est difficilement conciliable avec nos faibles budgets, mais il faut s'investir et être imaginatif. On doit jongler, faire des projets novateurs avec des moyens modestes. Au niveau architectural, il y a déjà eu de très belles réalisations. On vise le long terme : investir un peu plus pour le récupérer par la suite comme par exemple la cellule « Habiter malin, Charges en moins » y incite. L'aspect qualité est devenu beaucoup plus important qu'il y a 20 ans. Je ne peux accepter l'idée que parce que c'est du logement social, il doit être de moins bonne qualité qu'un logement traditionnel.

**WL :** *Avez-vous des projets particuliers concernant AWaL et dont vous voulez parler ?*

**EVR :** Oui, nous avons mis en place un nombre important de groupes de travail, seul ou en collaboration avec la SWL et le cabinet du Ministre du Logement. Malheureusement les autres acteurs nous « oublient » de temps à autre, et il faut se battre chaque jour pour être reconnus et consultés. Ces groupes de travail sont constitués de sociétés, même si elles ne sont pas absolument toutes membres d'AWaL (60 membres). C'est la qualité du travail qui prime et non pas l'appartenance ou non à telle ou telle association. Comme sujets abordés par exemple, des propositions de réformes du régime locatif, l'indispensable formation des membres des SLSP, des propositions de réflexion sur les PPP (Partenariats Publics Privés). Nous aidons par là les SLSP à se mettre en relation entre elles pour bénéficier de l'expérience des autres.

**AWaL est un liant, un facilitateur dans les contacts. Nous avons essentiellement un rôle de conseil.**

Dans notre collaboration avec la SWL, nous avons signalé que l'approche sociale dans le cadre du PEI n'avait pas reçu toute la publicité qu'elle méritait et notamment le fait qu'il fallait valoriser le travail de terrain effectué. A Versant Est, par exemple, où nous avons un important programme exceptionnel d'investissement, avant les travaux, nous organisons une réunion collective avec les locataires afin de leur présenter notre projet et nous informons régulièrement le Comité Consultatif des Locataires durant toute la phase d'élaboration. Puis, une fois le projet abouti, nous rencontrons individuellement chaque locataire. Nous voyons avec lui tous les problèmes que vont lui poser la réalisation des travaux afin que sa satisfaction soit la plus grande possible. Un planning des travaux est alors décidé avec les entrepreneurs. Cette manière de procéder désamorce énormément de problèmes en cours de route. Toutefois, durant le chantier, nous n'hésitons pas à rencontrer de nouveau nos locataires si des problèmes persistent ou nous communiquons avec eux au travers de notre revue trimestrielle, du Comité Consultatif, voire du service social ou directement de la direction. Nos assistantes sociales sont en contact permanent avec les locataires.

Autres sujets abordés : les règles de bonne gouvernance, un mandat clair pour les Directeurs-

gérants, la mise en place d'outils de gestion performants, l'énorme travail sur l'image du secteur, la simplification des procédures. Beaucoup, beaucoup de travail en perspective et beaucoup de défis à relever.

Enfin, je profite de l'occasion pour souligner et encourager une initiative novatrice qui est la mise en place de « Réseau Logement », un outil de mutualisation informatisé des compétences et d'échanges d'informations entre professionnels du secteur du logement public, qui a pu être créé avec un financement régional et auquel participent tant la DGATLP que la SWL. ■

Pour plus de renseignements sur l'ALS et l'AWaL, surfez sur <http://www.als-vsh.be>

## La menuiserie des Heures Claires

Depuis 1994, Dany Delalay travaille à la Société de Logement de Service Public « Les Heures Claires » à Estaimpuis (près de Mouscron). Nous l'avons rencontré et lui avons posé quelques questions...

**WL :** *Avez-vous toujours travaillé dans le logement social ?*

**DD :** Non, avant je travaillais dans une société privée de pose de cuisines équipées.

**WL :** *Qu'est-ce qui vous plaît le plus dans votre travail actuel ?*

**DD :** Ma fonction de menuisier ne se limite pas à l'atelier. Il y a aussi la réparation du carrelage, le pavage. C'est assez polyvalent et varié. On ne fait pas toujours la même chose, ce n'est jamais monotone. De plus, il y a ici une ambiance familiale agréable.

**WL :** *Racontez-nous une journée-type...*

**DD :** Je passe d'abord au bureau et je prends connaissance du planning de la journée qui m'attend et je fais le compte-rendu de la veille. En hiver, je reste le plus souvent à l'atelier menuiserie pour la fabrication des châssis. On a maintenant acheté des nouvelles machines qui permettent de faire jusqu'à 60 châssis par an (contre 30 auparavant). Nous fabriquons uniquement des châssis « simple ouvrant ».

**WL :** *Quel est exactement votre processus de fabrication ?*

**DD :** Tout d'abord, la prise de mesure. Ensuite,

nous achetons le bois brut. Nous débitons alors les pièces, puis fixons les tenons et mortaises pour l'assemblage. Suit le toupillage des pièces (pour les moulures et entailles) et la pose de la quincaillerie. Et enfin, le châssis est teinté et le vitrage posé.

**WL :** *Quels sont les avantages du service que vous offrez ?*

**DD :** Grâce au nouvel outillage, nous répondons plus vite et efficacement à certaines tâches et assurons un meilleur suivi. Le service « après-vente » est efficace car nous intervenons également dans les petites réparations qui n'intéresseraient pas les sociétés privées (par exemple réparation de serrures).

**WL :** *Quels sont les aspects plus difficiles de votre métier ?*

**DD :** C'est quand même un travail manuel et il faut être en bonne condition physique. Le plus difficile, ce sont les pièces lourdes à porter, le démontage des trottoirs, la pose des trottoirs et le carrelage. On fait ça surtout dans la bonne saison d'avril à octobre.

**WL :** *Vous travaillez toujours seul ?*

**DD :** Depuis 2 ans, nous sommes une équipe de trois temps plein : un carreleur-maçon, un peintre polyvalent et moi-même.

**WL :** *Avez-vous souffert du climat difficile dans le secteur du logement ?*

**DD :** Non, nous ne sommes pas concernés à notre niveau.

**WL :** *Un événement qui vous a particulièrement touché ?*

**DD :** J'ai travaillé pendant 10 ans avec Monsieur Bernard Dessuter, qui était carreleur. Il est décédé en 2003, à 60 ans. Ce fût une grande perte sur le plan humain et sur celui des compétences. ■

Alain Rosenoer, Directeur général de la SWL entouré de Dany Delalay et de Jean-Marie Brochez, Directeur-gérant



## Les Habitations de l'Eau Noire (Couvin) réalisent les premiers logements sociaux de Doische.

Le 27 février, les locataires ont reçu leurs clés.



Il s'agit des n° 127 et 127a de la rue Martin Sandron, situés à deux pas du bâtiment de l'administration communale. Le Bourgmestre, Monsieur André Dricot, a remis les clés aux deux nouveaux locataires. Ces derniers étaient pressés d'occuper leurs nouveaux

logements et comptaient d'ailleurs emménager l'après-midi même ! C'est ainsi, qu'après le discours de la Présidente des Habitations de l'Eau Noire, la Société de Logement de Service Public locale, une visite fût organisée en présence d'une vingtaine de participants, dont le Directeur-gérant, Monsieur Didier Cornille. Chacun put constater la qualité des rénovations effectuées ainsi que l'emplacement judicieux des deux maisons situées au cœur de Doische. Une projection d'un diaporama sur le mur rendait d'ailleurs mieux compte de l'état initial du bâtiment. Que de chemin parcouru depuis ! Le tout se termina dans la bonne humeur autour du verre de l'amitié. ■

## Le Logis Saint-Ghislainois offre du soleil à ses locataires.

Le 24 mars, Hélios dévoilait ses charmes au grand public.

Vendredi 24 mars, le Logis Saint-Ghislainois a inauguré 15 appartements à Baudour. 15 appartements à 1 et 2 chambres, certes, mais particulièrement soignés. Après Le Foyer Louviérois au Mitant des Camps (La Louvière) et à la rue du Bal Blanc (Manage), le nombre de logements subsidiés par l'Europe et la Région Wallonne via le projet "Habiter malin, charges en moins!" est désormais de 31. Judicieusement nommé "Hélios", cet immeuble va jouer la carte de l'économie et du respect de l'environnement, bien entendu, mais également du social! Un must en matière de consommation énergétique... Le niveau de la per-

formance énergétique de ces immeubles est à la hauteur des nouvelles impositions de la Région Wallonne: un k global de presque 40, 2 chaudières à condensations de 60 kW avec en appoint 18 capteurs

solaires (+/- 40m<sup>2</sup>) pour l'eau chaude sanitaire. Le solaire couvrira plus de la moitié des besoins en énergie pour la production d'eau chaude. Les diverses consommations seront relevées à distance. Tous les paramètres nécessaires à un bon calcul du coût des charges parviendront directement à la Société de logements et les données propres à chaque locataire seront suivies en temps réel et pourront leur être transmises régulièrement sur simple demande de leur part. « Habiter malin, charges en moins ! » sera attentif à toute surconsommation afin de régler les problèmes éventuels dès leur apparition. Bref, un très bel exemple tout à l'intérêt des locataires et de l'environnement. A suivre... ou à reproduire ! ■



## La Société des Habitations Sociales du Roman País dorlote ses locataires plus âgés.

Le 22 avril dernier, 12 maisons adaptées aux personnes âgées étaient inaugurées à Virginal.

C'est une première dans la région de Ittre, qui ne comptait pas encore ce type de maisons, si ce n'est de

manière éparse à la cité du « Tram ». Répartie sur un seul niveau, les maisons offrent des superficies modestes, mais particulièrement bien agencées, qui permettront un entretien aisé. Les futurs hôtes apprécieront la disposition de leurs nouvelles maisons autour de deux petites places, qui inspirent la convivialité villageoise d'antan. La voirie prédispose à la flânerie. Il sera aisé de se balader et de goûter aux joies d'une retraite bien méritée, dans ce lieu calme, aux allures de villégiature. Comme pour dévoiler cette belle réalisation dans un écran



à sa mesure, la Commune a décidé de rebaptiser la rue du « Cimetière » en rue « Fontaine Rosée ». Il faut souligner que cette inauguration est le résultat tangible d'une collaboration et d'une valorisation mutuelle des pouvoirs locaux. Ainsi, par exemple, la commune a cédé le terrain via un bail emphytéotique et a participé aux frais d'aménagement des abords. La Société de logement a agi comme maître d'ouvrage du chantier. Après 421 jours calendrier, les constructions, issues du programme triennal de 1999 pour un montant d'un peu plus de 1.200.000 € sont sorties de terre. Ce projet était initialement destiné en extension de la cité de la Maillebotte à Nivelles. Le chantier a finalement vu le jour sur le site de Ittre-Virginal, faisant le bonheur d'une douzaine de ménages déjà désignés pour emménager très prochainement. ■

### La SLSP « Les Heures Claires » se lance dans la réaffectation.

Depuis le 28 avril 2006, la cure de Warcoing accueille 5 appartements confortables.



La rénovation de la cure de Warcoing s'inscrit dans le cadre de la collaboration de la Commune de Pecq avec la société de logement de service public (SLSP) « Les Heures Claires », visant à valoriser ses biens immo-

biliers sans affectation. C'est dans cet esprit qu'a été achevée, à quelques dizaines de mètres de la cure, la réhabilitation de l'ancienne maison communale en 3 appartements et qu'est programmée, au volet 2006 de l'ancrage communal du logement, la réalisation de 4 appartements dans l'ancienne cure d'Hérinnes. Le volume de la cure de Warcoing a été très judicieusement utilisé par l'auteur de projet qui, tout en respectant l'enveloppe extérieure d'origine, y a aménagé 3 appartements à 2 chambres et 2 appartements à 1

chambre. A souligner, dans ce programme, la « récupération » des combles convertis en un agréable appartement. Les travaux se sont achevés dans des délais corrects, malgré quelques surprises ou découvertes, inhérentes à ce type d'opération de rénovation. En cours de chantier, Mr Brochez, Directeur-gérant de la SLSP, a fort opportunément suggéré une modification des chaudières afin de s'inscrire dans le créneau des primes à l'énergie proposées par la Région wallonne (DGTRE). En conclusion, une opération à taille humaine, bien menée, et permettant d'accueillir une population en milieu rural, tout en sauvegardant une part significative du patrimoine local. ■

### Meuse Condroz Logement et la Ville de Huy rénovent de concert.

La première pierre des travaux de rénovation de l'immeuble « Greiner » à Huy a été posée le 28 avril.

Cet immeuble accueillera 6 logements sociaux et 7 moyens ainsi que des locaux à l'usage de l'Université du Temps Disponible (UTD). Le bâtiment est situé dans une rue étroite du centre historique de Huy, à proximité de la Collégiale Notre Dame. Il date du 19<sup>e</sup> siècle et était destiné à l'entreposage des denrées coloniales. Plus récemment, le rez-de-chaussée a été utilisé comme garage. L'im-



meuble sera scindé en deux parties distinctes et aux accès séparés, pour les 13 logements et pour les locaux de l'Université du Temps Disponible, et cela à la demande de la Ville de Huy. La structure solide et saine du bâtiment permet de conserver toute la partie avant pour les logements. La partie arrière sera démolie afin de dégager la façade arrière du bâtiment et permettre l'éclairage naturel des logements.

Une place publique sera ainsi créée, assurant le lien entre la rue Sous le Château et la place St

Jacques existante et récemment rénovée. Sur les six appartements sociaux, il y en aura trois de une chambre et trois de deux chambres. Les appartements moyens compteront un appartement de une chambre, cinq de deux chambres et un de trois chambres. Un appartement une chambre au rez-de-chaussée sera accessible et adapté aux personnes à mobilité réduite. Le chantier a débuté le 30 janvier 2006 et devrait durer 400 jours calendriers (soit jusqu'au 06 mars 2007). Les démolitions sont déjà faites et le gros-œuvre est en cours de réalisation. Quelques imprévus et suppléments sont déjà apparus, notamment dus à la présence de merrule sur des planchers en bois. La toiture devra également être adaptée car la charpente s'avère être en mauvais état. Le financement de la rénovation (1.011.200 €) est assuré par Meuse Condroz Logement et en partie par la Ville de Huy pour l'UTD (107.000 €).

L'aménagement de la place publique est quant à lui subsidiable dans le cadre de l'art. 69 du Code wallon du logement, à l'exception des escaliers et murs de soutènement. L'utilisation de la rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite serait commune aux locataires des logements et aux utilisateurs des locaux de l'UTD. En conséquence, cette rampe d'accès peut être subsidiée à 60%. Les 40% restants sont à la charge de la ville de Huy. Voici donc, en perspective pour 2007, une réalisation de logements de qualité bénéficiant d'une situation excellente dans le centre historique de Huy. ■

### **Le Home Ougrée revoit le coron... sans usine ni haut fourneau !**

**Inaugurés le 29 avril, 20 appartements sociaux remplacent aujourd'hui à Ougrée les anciens logements d'ouvriers. Le plus du projet réside dans le caractère adapté de l'architecture.**

Ainsi, l'auteur de projet a su jouer des variations volumétriques pour intégrer de la modernité, de

façon très réussie, sans défaut d'anachronisme, dans un ensemble d'architecture ancienne. Les nouveaux bâtiments suivent un découpage étudié sur un maximum de trois niveaux, pour

respecter les proportions dictées par le bâti existant. De l'avis de spécialistes, il s'agit d'une très belle réalisation architecturale, propre à revigorer un environnement encore empreint de vestiges industriels. Il est prévu que les hauts fourneaux disparaissent en 2009, ce qui mettra fin, sans doute, à la série de déboires urbanistiques qui ont démantelé le quartier. Ces 20 nouveaux appartements, déjà occupés, ou en instance de l'être, non seulement vont faire le bonheur des candidats locataires, mais vont donner aussi au faubourg un regain d'animation, selon le vœu cher au maître d'ouvrage de reconstruire une dynamique urbaine. Le choix d'appartements à deux chambres a été judicieusement décidé. Il répond au mieux à la demande de logements sociaux, qui reflète l'évolution de notre société vers des compositions familiales plus restreintes. L'on pourrait regretter de ne pas voir de garages, mais la cour imbriquée à l'intérieur des deux bâtiments offre une aire de détente et de stationnement. Ici encore, cette belle réalisation fût possible grâce à la collaboration et la valorisation mutuelle des pouvoirs locaux et régionaux. La commune et les différents partenaires alimentent la concertation sociale, et le Home Ougrée agit comme maître d'ouvrage du programme en ce qui concerne les logements sociaux. Chacun se trouve dès lors mis à partie dans le cadre de ses compétences, de ses sources financières et de ses règles de fonctionnement. Enfin, ce chantier représente un investissement d'un peu moins de 1.700.000 €, issu du programme triennal 2003. Et bien que les opérateurs techniques aient dû faire face à des difficultés telles que des vols de matériel, les délais ont été respectés et les coûts maîtrisés. ■



## Haute Senne Logement entend faire de son mieux pour contrer le manque de logements sociaux de la région.

À Soignies, outre la Maison espagnole qu'on ne présente plus, 24 maisons sont en construction : 14 seront versées dans le patrimoine de Haute Senne Logement.



Le 12 mai dernier, le Ministre wallon du Logement, André Antoine, était à Soignies pour l'inauguration de la maison espagnole. En 1999, ce monument classé du cœur de la cité a été vendu par

l'administration communale à l'Institut du patrimoine wallon. Des négociations sont alors entamées avec la société Haute Senne Logement afin d'étudier les possibilités de le réaffecter en logements sociaux. «En février 2000, notre société reçoit des résultats sur la faisabilité technique et obtient une cession du bien par bail emphytéotique de 99 ans pour l'euro symbolique et se voit confier la maîtrise de l'ouvrage», précise Jean-Pierre Debury, président du Conseil d'administration du Haute Senne Logement. Aujourd'hui, le bâtiment parfaitement restauré accueille des familles. Ce projet n'est pas une fin en soi: les besoins en logements sont toujours très importants puisque près de 850 familles figurent toujours sur la liste de la société. Pour y répondre, des solutions sont actuellement en chantier. Ainsi dans le quartier Cognebeau, rue des 4 Couronnés à Soignies, 24 maisons sont en construction: 10 sont destinées à la vente selon des conditions sociales tandis que les 14 autres seront versées dans le patrimoine de la société de logement. Un peu plus loin, 28 appartements sortent de terre ainsi qu'une salle communautaire. Du côté de Jurbise, les cures des anciennes communes d'Erbaut et de Masnuy-Saint-Jean ainsi qu'un ancien café seront aménagés en six logements tandis qu'à Ecaussinnes, un

chantier de construction de neuf appartements est en voie de réalisation. ■

## La Société de Logement du Haut Escout offre de la qualité traditionnelle.

4 maisons sociales familiales ont été inaugurées le 16 mai à Fontenoy.



Ces maisons s'inscrivent en continuité d'une implantation initiée à Fontenoy en 1981 par une phase de construction de 14 maisons. Modeste par la taille, cette opération n'en constitue pas moins un apport appréciable dans cette région frontalière sujette à spéculation foncière, où le déficit en logements prend, localement, des dimensions criantes. L'auteur de projet s'est attaché à respecter les caractéristiques de volume, gabarit et matériaux du site existant, tout en différenciant légèrement le dessin des façades. Les logements, occupant 70 m<sup>2</sup> au sol, offrent une distribution compacte et une circulation rationnelle, évitant les surfaces inutiles et coûteuses. L'espace classique, salon, salle à manger, cuisine, s'ouvre sur l'arrière du bâtiment ; la liaison avec le garage se fait via le hall, et l'étage accueille 3 chambres spacieuses de plus de 12 m<sup>2</sup> ; bref un programme qui dépasse largement les normes minimales de la Région wallonne. Les travaux (hors finition) ont été menés de main de maître, respectant globalement l'enveloppe financière de 321.256 €. La SLSP s'est également impliquée, en fonds propres et main d'œuvre, dans la finition des logements, réalisant notamment les menuiseries intérieures, les enduits sur plafond, le mobilier cuisine ainsi que, « petit plus » à signaler, l'étage entièrement carrelé par la Régie de la SLSP. Ces nouvelles maisons, déjà occupées, ou en instance de l'être, vont non seulement faire le bonheur des candidats-locataires, mais vont aussi donner de l'animation

au faubourg. En conclusion, une opération réussie par des acteurs motivés. ■

## Rénovations de taille à l'Immobilier Publique de Péruwelz-Leuze-Frasnes (IPPLF) : 30 nouveaux logements.

Cette société, née de la fusion des Foyers Péruwelzien et Leuzois et grossie par l'acquisition de logements du logis Tournaisien et du Foyer Frontalier de Templeuve, est active sur trois entités. C'est ainsi que le 27 juin, elle a inauguré pas moins de 10 logements (plus bureaux) à Péruwelz, 7 à Dergneau et 13 à Leuze. A Dergneau, il s'agit de la reconversion de l'ancienne maison Communale. Dès l'automne 2006, un logement pour personne handicapée, cinq logements à deux chambres et un à trois chambres seront libérés. Le coût des travaux s'élève à 625.000 €, dont 410.000 € sont subventionnés par la Région Wallonne.



### Dergneau, reconversion de l'ancienne maison communale en 7 logements sociaux

A Péruwelz, c'est l'ancien site Electrabel, la « Résidence Raymond Coupez », qui a été complètement rénové.

C'est ainsi que 10 logements sociaux à une chambre sont opérationnels depuis le mois d'août et que les sièges administratifs et techniques de l'IPPLF s'y trouvent dorénavant. Le coût des travaux s'élève à 900.000 € et sont subventionnés à hauteur de 670.000 € par la Région Wallonne.

### Péruwelz, ancien site Electrabel reconverti en 10 logements sociaux

A Leuze-en-Hainaut, 13 logements situés rues des Alliés, des Combattants et Joseph Wauters, ont fait l'objet de rénovations conséquentes, et cela à hauteur de 562.000 €, dont 232.000 € sur fonds pro-

pres. Durant ces travaux de renouvellement, les locataires ont été relogés dans d'autres habitations de l'IPPLF libérées pour l'occasion. C'est en effet, entre autres, l'égouttage, les sanitaires, l'installation électrique, le plafonnage, le carrelage et le chauffage central qui ont été revus de fond en comble.



### Leuze-en-Hainaut, rénovation de 13 logements

On le constate, la politique dynamique d'amélioration et de mise aux normes de ses habitations se poursuit afin d'offrir un maximum de confort à ses locataires. ■



## Une énergie de mille feux pour les Jardins de Wallonie à Luttre !

### 12 logements sociaux à énergie solaire à Familleureux

Fin décembre 2003, la société « Les Jardins de Wallonie » naissait de la fusion des sociétés « Socolo », « Notre Maison II » et « le Foyer Pont-à-Cellois ». Mais c'est déjà à partir du mois de mai 2001 que naissait le projet de construction de 12 logements sociaux à énergie solaire à Familleureux. Il s'agissait d'affecter autrement ce lieu occupé à l'origine par des garages et des places de parking. Les terrains sur lesquels les constructions ont été réalisées appartenaient au Foyer Louviérois qui les avait cédés à la Socolo. Aujourd'hui, la nouvelle architecture s'intègre parfaitement dans la Cité Pont-à-la-Marche, créée dans les années 60 à Familleureux. La particularité de l'élaboration de ce projet pilote repose sur la collaboration de la SWL, et plus particulièrement de la cellule « Habiter malin, charges en moins ! ». L'objectif principal de ce service est de sensibiliser les différents acteurs du cadre bâti, c'est-à-dire le maître d'ouvrage, l'architecte, l'entrepreneur et



les futurs locataires à la problématique de l'économie d'énergie. C'est dans cette optique que ces logements pilotes ont bénéficié de techniques de l'architecture bioclimatique et des

énergies renouvelables afin de réduire considérablement leur consommation d'énergie. Pour ce faire, les nouvelles habitations sont dotées d'un panneau solaire pour l'eau chaude, de chaudières à condensation et de tableaux de bord pour les locataires. Les travaux ont débuté en avril 2004 et devraient s'achever d'ici peu. Cela n'a pas empêché leur inauguration, par un soleil ardent, le jeudi 29 juin !



#### Rue du Miroir à Seneffe - 2 appartements

Le même jour, 4 appartements étaient également inaugurés à Seneffe, rue du Miroir et Place des Alliés. A la rue du Miroir, il s'agit

d'un projet datant de février 1999 et qui a consisté en la transformation d'un garage en deux appartements à 2 chambres. Leur réception provisoire a eu lieu le 19 mai 2006. Place des Alliés, le projet datant de 2002 consistait à rénover un bâtiment pour y implanter deux logements, dont un appartement de une chambre et de deux chambres. Les travaux s'y sont étalés de mai 2004 à mars 2006. ■



#### Renaissance du quartier des Vennes à Liège

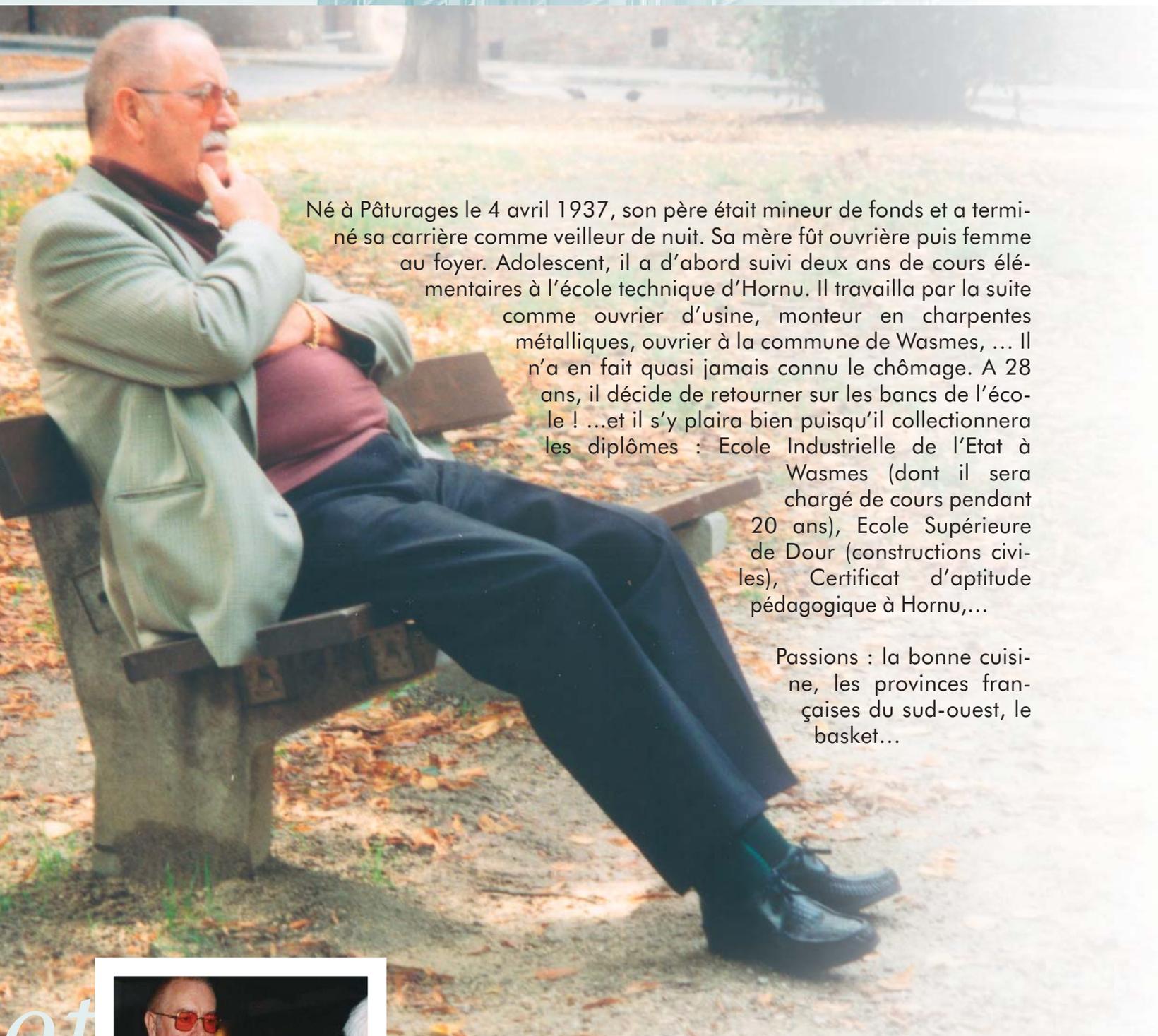
Depuis 1995, une rénovation lourde (294 logements) et plus légère (341 logements) était en cours

dans le quartier des Vennes. Cet ensemble de logements implanté sur le site de l'Exposition univer-



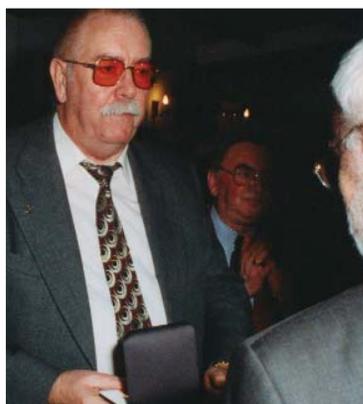
selle de 1905 a été conçu dans les années 20. A l'époque, tout le monde salua cette réussite incontestable tant au niveau urbanistique qu'architectural. Les années passant, le manque

de confort « moderne » et de conformité en matière de sécurité, d'incendie, d'électricité et de gaz, ont rendu ce site obsolète. C'est ainsi que la vaste opération de rénovation et de revitalisation urbaine (635 logements) s'est achevée avec la touche finale de rénovation des façades, entamée en 2000. C'est donc le 22 juin 2006, lors de la séance officielle d'inauguration, qu'un public nombreux put admirer ces nouvelles façades qui confèrent une cohésion esthétique relevant l'architecture initiale. En effet, quelques rehaussements maladroits des bâtiments réalisés dans les années 70 ont habituellement été rectifiés visuellement par l'application d'un badigeon de teinte claire et de couleur brique. Pour les autres îlots, un nuancier pastel égaye et illumine les rues. Le coût total de rénovation des façades est de l'ordre de 3 millions d'euros. Aujourd'hui, on peut affirmer que la rénovation de ce bâti est un pari gagné. Il s'agissait d'une véritable gageure budgétaire, technique, administrative, mais aussi sociale : les logements ont dû être libérés et les locataires ont été tous relogés sous la coordination de La Maison Liégeoise. Cette réalisation témoigne à nouveau de La Maison Liégeoise et de la contribution de la SWL à la revalorisation du parc locatif wallon. Cette opération d'envergure est en effet récompensée par des logements lumineux et agréables à vivre. La beauté d'origine des immeubles est retrouvée. Le quartier s'est repeuplé, les écoles et les commerces revivent. Souhaitons donc aux habitants du quartier des Vennes de bien profiter de cette jeunesse retrouvée !



Né à Pâturages le 4 avril 1937, son père était mineur de fonds et a terminé sa carrière comme veilleur de nuit. Sa mère fût ouvrière puis femme au foyer. Adolescent, il a d'abord suivi deux ans de cours élémentaires à l'école technique d'Hornu. Il travailla par la suite comme ouvrier d'usine, monteur en charpentes métalliques, ouvrier à la commune de Wasmes, ... Il n'a en fait quasi jamais connu le chômage. A 28 ans, il décide de retourner sur les bancs de l'école ! ...et il s'y plaira bien puisqu'il collectionnera les diplômes : Ecole Industrielle de l'Etat à Wasmes (dont il sera chargé de cours pendant 20 ans), Ecole Supérieure de Dour (constructions civiles), Certificat d'aptitude pédagogique à Hornu,...

Passions : la bonne cuisine, les provinces françaises du sud-ouest, le basket...



- 1959 : Mariage avec Mademoiselle Lassois, institutrice primaire à Wasmes
- 1971 : Assistant au conducteur principal à la SORELOBO
- 1974 : Chef du service technique au Foyer Louviérois, puis Directeur-gérant faisant fonction
- 1979 : Directeur-gérant du Foyer Louviérois (jusqu'en 1999), suite au départ de Robert Hennaux, admis à la retraite.
- 1981 : Conseiller communal socialiste à Colfontaine
- 1987 : Président de Construwals (ALS) jusqu'à la fin des années '90
- 2006 : Décès le 3 avril, à la veille de ses 69 ans.

## « Monsieur » Quenon... par Eveline Mainil



Secrétaire de direction au Foyer Louviérois, Eveline Mainil a bien connu Claude Quenon puisqu'elle a travaillé avec lui pendant presque 20 ans. Elle nous en parle...

Il formait un bon tandem avec Maurice Herlemont. C'était quelqu'un qui imposait le respect. Il était très pointu et ambitieux dans le bon sens du terme. Il était totalement investi dans le cadre du secteur du logement. C'était un passionné, un avant-gardiste (en terme de gestion, partenariats et synergies). Il était imposant, exigeant, mais aussi à l'écoute. Il savait motiver ses troupes. Il avait une grande force de caractère. Il aimait bien manger et boire, c'était une bonne fourchette et il appréciait les bons vins. Ce n'était pas un végétarien...

### *Avez-vous des anecdotes le concernant ?*

Le matin, quand il arrivait, la première chose qu'on demandait, c'était de savoir quelle était son humeur. On avait droit soit à un grand bonjour ou bien il regardait par-dessus ses lunettes et retroussait le nez, ce qui voulait dire qu'il n'était pas de bonne humeur. A ce moment, il valait mieux ne pas l'embêter avec des problèmes. Ce n'était de toute façon pas quelqu'un du matin. Autre chose : lorsqu'il ne comprenait pas un document il écrivait toujours au bic rouge : « quelle est cette affaire ? ».

### *Laissait-il entrevoir ses émotions ?*

Non, c'était plutôt quelqu'un de réservé qui ne laissait pas voir ses sentiments. Quand il est devenu grand-papa, il se montrait fier, content.

### *Comment se sont passées ses dernières années ?*

En 1998, il a commencé un diabète, ce qui a atténué de plus en plus sa vision. Au début de son handicap, il a réagi un peu agressivement car il ne voulait pas s'avouer diminué. Il a pour finir dû le dire. Il a abandonné ses dernières fonctions de Président de la Régie de quartier en 2004.

*Roger Dukers (conseiller général à la Maison Sérésienne) l'a également fréquenté et lui a d'ailleurs succédé comme Président de Construwals.*

« C'est quelqu'un qui aimait rire, autoritaire aussi, bref, un personnage. C'était une véritable figure du secteur, un grand Monsieur du Logement. Il enseignait véritablement le social. C'était pour moi un bon camarade. »



## Claude Quenon ...par lui-même.

En 1999, Claude Quenon commentait une dernière fois le rapport d'activités du Foyer Louviérois : « en 1979, ..., je succède officiellement à Robert Hennaux, Directeur-gérant admis à la retraite. Une fonction empreinte d'anxiétés, de contraintes, de controverses, de déterminations, de satisfactions... ». Ce qui l'a le plus agacé dans sa carrière : « ce fichu moratoire de dix ans pendant lequel nous n'avons pas dormi sur nos lauriers : plus de crédit, plus de nouvelle construction, ... qu'à cela ne tienne, nous en avons profité pour intensifier les travaux d'amélioration et de rénovation des logements. » Parmi les satisfactions, il cite notamment : « ... les 25 maisons de la cité Leburton à Maurage qui représentaient une première en Belgique dans le secteur social par leur conception (au point de vue isolation et énergie), ou les 26 logements de la rue du Tir à La Louvière, pour lesquels le Foyer Louviérois a obtenu le prix « Terre cuite » grâce à leur architecture... En plus de nos activités « normales », nous avons toujours été intéressés par les partenariats et nouvelles initiatives tant technologiques que sociales. »

Puisse la force de travail, l'inspiration et la passion de Claude Quenon pour le secteur du logement public guider ses successeurs. En ces temps mouvementés, ces qualités sont plus que nécessaires. ■

## Colloque sur le logement durable

Ce 29 mai, la SWL a lancé un concours de projets d'architecture portant sur la conception de logements dits « durables à coût maîtrisé ». Le concours vise la conception et la construction de 5 fois 5 logements durables, répartis sur 5 sites en Wallonie, soit un site par province. Il est ouvert aux architectes en dernière année de stage et aux professionnels inscrits à l'Ordre des Architectes. Les projets devaient être reçus par la SWL pour le 28 août 2006, au plus tard.

**La proclamation des projets lauréats et la remise des prix interviendront à l'automne 2006 dans le cadre d'un colloque « logement durable » que la SWL organisera le 27 novembre 2006.**

Pour plus d'informations sur le concours, surfez sur [www.swl.be](http://www.swl.be)



## Erratum

Attention, une erreur s'est glissée dans l'article sur les « Journées du patrimoine » paru dans le WL 5 (p.28). Le préfixe pour Amay n'est pas 081 mais 085.

### **Le Secrétariat des Journées du Patrimoine :**

Rue Paix-Dieu, 1B

4540 AMAY

Tél. : 085/27.88.80

Fax : 085/27.88.89

Courriel : [e.vanderheyden@journeesdupatrimoine.be](mailto:e.vanderheyden@journeesdupatrimoine.be)

Site internet: [www.journeesdupatrimoine.be](http://www.journeesdupatrimoine.be)

Veuillez nous en excuser.