

les espaces  
vivre  
à vivre



société  
wallonne du logement

WALLONIE LOGEMENT **n°8**



PUBLICATION DE LA SOCIÉTÉ WALLONNE  
DU LOGEMENT

Wallonie Logement n° 8

**SEPTEMBRE 2007**

Publication gratuite, ne peut être vendue

EDITE 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

communication@swl.be

www.swl.be

EDITEUR RESPONSABLE

Alain Rosenoer, Directeur général

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

EQUIPE DE REDACTION

Nathalie Denis

Tél.: 071/204.477

n.denis@swl.be

SERVICE DE LA COMMUNICATION

Fax : 071/200.273

Ludivine Hostaux

Tél.: 071/200.360

l.hostaux@swl.be

Edgar Feyen

Tél.: 071/204.491

e.feyen@swl.be

Jean-Philippe Lhoest

Tél.: 071/200.326

jp.lhoest@swl.be

Michaële Paschenko

Tél.: 071/204.447

m.paschenko@swl.be

Jacqueline Thirion

tél.: 071/200.368

j.thirion@swl.be

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

IMPRESSION

Unijep

Imprimé sur papier recyclé 100%

COUVERTURE

La Dinantaise - logements sociaux et crèche à Durnal

Somm  
Somm

**EDITORIAL** ..... 4

**ZOOM SUR ...**

Demain, un autre défi : un logement d'excellence dans une Europe de l'excellence..... 6  
 19<sup>ème</sup> colloque des gestionnaires techniques des offices d'habitation du Québec..... 12  
 Le Wooncode flamand : ce qui dérange..... 14  
 La certification Iso..... 16

**REPORTAGE**

Chronique du logement social en Wallonie..... 18

**ENTREVUES**

André DE HERDE, Président du Conseil d'administration de la SWL ..... 27  
 Paul TRIGALET, Vice-président de Solidarités Nouvelles..... 30

**COUP D'OEIL SUR LES REALISATIONS DE NOS SOCIETES**

Quand un presbytère se mue en logements et offre une crèche..... 34  
 Priorité aux personnes à mobilité réduite..... 34  
 Quand arrive la Providence..... 34

**BLOC-NOTES**

Nouvelle nomination à la tête du Conseil Supérieur du Logement..... 35  
 Retour sur le colloque PPP de la SWL!..... 35  
 Objectif Logement!..... 36  
 Le Réseau Habitat et Francophonie (RHF) fête son 20<sup>ème</sup> anniversaire et visite les logements sociaux de la « Cité aux cinq clochers » !..... 36

**PERSONNES DE CONTACTS SWL**..... 38



## Rentrée sans seconde sess'

Plusieurs bonnes nouvelles ont égayé les semaines de cet été un peu tristounet, en tout cas loin des prévisions « réchauffantes »...



Commençons par celle qui me tient le plus à cœur. La démarche « Qualité » poursuivie par la SWL depuis 2005 a abouti à la certification ISO 9001 ! Notre certificateur nous l'a accordé d'emblée, sans rectification nécessaire, ce qui témoigne du gros effort collectif fourni par l'ensemble du personnel de la SWL. Je ne peux que m'en réjouir car notre système qualité est orienté vers le futur, vers l'amélioration continue de nos performances et de la satisfaction de nos usagers, locataires, candidats-locataires et SLSP. Il a aussi pour objectif d'accroître la qualité de la production du secteur en mettant à disposition de ses usagers des logements intégrés, durables et évolutifs.

Aussi, pour la deuxième année consécutive, nos comptes annuels ont été approuvés sans réserve par le Collège des commissaires aux comptes. Ce résultat encourageant doit nous inciter néanmoins à poursuivre nos efforts de rigueur et d'organisation. Ce qui est valable pour l'ensemble du Secteur l'est certainement pour la SWL.

Autre bonne nouvelle, nous avons un nouveau contrat de gestion ! Le Contrat de gestion 2007-2012 conclu entre la Région Wallonne et la SWL a en effet été approuvé par le Gouvernement wallon le 19 juillet. Il fixe les règles et les conditions selon lesquelles la SWL exerce les missions qui lui sont confiées ainsi que les moyens qui lui sont donnés pour y parvenir. Il règle enfin les obligations des parties à ce contrat.

A ne pas oublier non plus, l'adoption par le Gouvernement wallon du programme communal 2007-2008 d'actions en matière de logement. En quelques mots, ce programme a pour objectif ambitieux de créer chaque année 2000 logements par l'acquisition-rénovation de bâtiments, par la construction de logements neufs, par les partenariats public-privé et par la mobilisation du patrimoine inoccupé. La Région s'engage également à soutenir les opérateurs immobiliers selon des modalités financières nouvelles et actualisées. Le Gouvernement a en effet revu de manière significative les taux de subvention du logement social (65%) et du logement de transit (100%). La Région vise aussi la barre minimale de 10% de logements publics ou conventionnés à atteindre sur le territoire de chaque commune. Elle met l'accent sur la diversification des opérations poursuivies (logements de transit, d'insertion, sociaux et moyens).

Je tiens enfin à remercier les sociétés de logements pour l'intérêt qu'elles ont marqué pour les dernières formations organisées par la SWL sur les marchés publics de fournitures et la sécurité-incendie. Le nombre d'inscrits à ces séances témoigne très justement de leur implication dans ces matières. Vu le succès récolté, des formations portant sur les marchés publics de services vont d'ailleurs être organisées dans le courant du dernier trimestre 2007.

On le constate, des efforts dans différents domaines sont mis en œuvre pour que le logement social passe à la vitesse supérieure. La volonté de la SWL de toujours faire mieux pour ses usagers, de leur offrir un véritable service à valeur ajoutée, conjuguée à un nouveau contrat de gestion, à un programme communal d'actions efficient et au dynamisme des sociétés de logement augurent un climat constructif pour le Secteur.

## Demain, un autre défi : un logement d'excellence dans une Europe de l'excellence

*Etre logé, c'est un droit fondamental de la personne au même titre que le droit à l'éducation, à l'emploi, à la sécurité sociale, au travail... Il est même prépondérant en ce sens qu'il les concrétise, qu'il en est en quelque sorte le préalable : les autres droits ne peuvent plus être assurés quand il ne l'est pas. Pour satisfaire ce droit, il est impératif de tenir compte des caractéristiques du logement en tant que bien : c'est un bien de première nécessité, immobile et facilement négociable. Son processus de production requiert une mobilisation et une immobilisation importante de capital et, n'étant que faiblement industrialisé, il génère une haute utilisation de main d'œuvre. Plus qu'un logement, c'est en général également un milieu humain, un lieu d'éducation et d'épanouissement personnel, familial et social, dans lequel chacun fonde son existence et ses projets de vie.*

*Être logé relève simplement de l'élémentaire dignité humaine. Le droit au logement apparaît en ce début de XXIème siècle comme une exigence légitime et prioritaire et si nous entendons faire progresser ce droit à l'avenir comme d'autres droits sociaux, son futur ne peut s'appréhender, indépendamment de la politique européenne.*

A cet égard, la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne (UE) stipule qu' « afin de lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté, l'Union reconnaît et respecte le droit à une aide sociale et à une aide au logement destinées à assurer une existence digne à tous ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes, selon les modalités établies par le droit communautaire et les législations et pratiques nationales ». Prochainement, un projet de Charte européenne du Logement sera soumis au vote du Parlement européen (voir encadré).

Autre bonne nouvelle : l'adoption par le Parlement européen du rapport Andria sur la politique du logement et la politique régionale. Par ce rapport, le Parlement s'approprie la question du logement dans l'Union européenne, son accessibilité et son intégration urbaine en tant que domaine à part entière relevant de l'intérêt communautaire et contribuant à la réalisation des missions de l'Union européenne. Face à la montée de l'insécurité juridique et au développement du contentieux communautaire dans le domaine du logement (notamment aux Pays-Bas, en Suède ou en France), le Parlement affirme l'importance des politiques du logement des Etats membres.

La Société wallonne du logement et ses homologues européens qui réalisent un travail de fond au sein du CECODHAS<sup>1</sup> reconnaissent l'intérêt d'obtenir à l'échelle européenne une définition concrète du droit au logement décent et sont conscients des particularités de ce droit en tant que facteur d'intégration et de cohésion sociales.

Malgré toutes ces considérations, le logement n'est pas une matière relevant directement de la compétence de l'UE. Chaque état définit ses objectifs et instruments d'intervention en application du principe de subsidiarité. Il n'est cependant pas étranger aux dossiers européens. Au travers d'autres politiques de l'UE, le logement est appréhendé de manière indirecte.

<sup>1</sup>Le CECODHAS ([www.cecodhas.org](http://www.cecodhas.org)) est le réseau européen de promotion du droit à un logement décent pour tous. Il rassemble 46 fédérations nationales et régionales représentant un total de plus de 22.000 entreprises de logement social publiques. Ses tâches principales sont les suivantes :

- la promotion des activités des organismes et sociétés de logement social dans toute l'Europe
- le renforcement de l'échange continu d'idées et d'expériences parmi ses membres
- la mise à disposition d'un service d'information pour ses membres
- la promotion des bonnes pratiques professionnelles à travers des conférences, séminaires, publications et autres activités
- l'observation des évolutions du droit et des politiques communautaires et le renforcement de l'influence du CECODHAS dans les débats européens
- faciliter l'accès aux financements européens.

Quelles sont ces politiques qui abordent le logement implicitement et sous différents angles ?

Plusieurs domaines d'intervention et sujets d'actualités viennent à l'esprit. Parmi ceux-ci :

- 1. Les aides d'état et le principe de la libre concurrence**
- 2. Les fonds structurels**
- 3. L'initiative JESSICA**

### **1. Les aides d'état et le principe de la libre concurrence**

En ce qui concerne les aides d'état et par conséquent de la question de l'entrave ou pas au principe de la libre concurrence, la question est de savoir si les aides des différents états doivent faire l'objet d'un contrôle de la commission européenne. Dans la foulée de l'Arrêt Altmark<sup>2</sup>, la Commission a pris une Décision le 28 novembre 2005 concernant l'application des dispositions de l'article 86, paragraphe 2, du traité CE aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG).<sup>3</sup>

*« Les entreprises de logement social qui sont chargées de tâches de SIEG présentent des spécificités qui doivent être prises en considération. Il convient en particulier de tenir compte du fait que, au stade actuel du développement du marché intérieur, l'intensité de la distorsion de concurrence dans ces secteurs n'est pas nécessairement proportionnelle au chiffre d'affaires et au niveau de la compensation. En conséquence, les entreprises de logement social qui procurent un logement aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux vulnérables qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en*

*mesure de trouver un logement aux conditions du marché, doivent bénéficier de l'exemption de notification énoncée dans la présente décision, même si le montant de la compensation qu'ils reçoivent excède les seuils prévus par celle-ci, pour autant que les services qu'ils fournissent soient qualifiés de SIEG par les États membres ». « (...) la responsabilité de la gestion du SIEG doit être confiée à l'entreprise concernée au moyen d'un ou de plusieurs actes officiels, dont la forme peut être déterminée par chaque État membre.*

*Ce ou ces actes doivent notamment indiquer:*

- a) la nature et la durée des obligations de service public;*
- b) les entreprises et le territoire concernés;*
- c) la nature des droits exclusifs ou spéciaux éventuels octroyés à l'entreprise;*
- d) les paramètres de calcul, de contrôle et de révision de la compensation;*
- e) les modalités de remboursement des éventuelles surcompensations et les moyens d'éviter ces surcompensations ».*

Le simple énoncé de ces conditions annonce non seulement la complexité de la problématique, mais aussi une insécurité juridique. Des questions se posent et doivent encore recevoir réponse. A titre d'exemple, à l'échelle de la Région wallonne, on peut se demander si les activités concernant les logements « moyens » ne constituent pas une « double activité ».

### **2. Les fonds structurels<sup>4</sup> 2007-2013...**

Le Parlement européen s'est récemment prononcé en faveur de l'éligibilité du logement social dans le cadre des Fonds structurels 2007-2013.

<sup>2</sup>Cour de Justice des Communautés européennes, Arrêt Altmark du 24 juillet 2003 concernant les services de transports publics.

<sup>3</sup>Pour les développements qui suivent, on se réfère à la présentation proposée par Laurent Ghekiere, Délégué auprès de l'UE, [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org).

<sup>4</sup>Instruments financiers dont dispose la Commission européenne pour renforcer la cohésion économique et sociale. Ils s'adressent prioritairement aux régions en difficultés.

## Demain, un autre défi : un logement d'excellence dans une Europe de l'excellence

Il convient de saluer avec satisfaction cette importante étape qui permet aux Etats membres de bénéficier de financement européens pour la rénovation du logement social. Si l'éligibilité aux fonds structurels des projets intégrés de renouvellement urbain a été reconduite jusqu'en 2013 pour l'ensemble des Etats-membres, s'y ajoute désormais l'éligibilité explicite des projets de modernisation du logement social pour les nouveaux Etats-membres, notamment par « la mise à disposition de logements sociaux modernes », ce qui est une première dans l'histoire de la politique européenne de cohésion. Cette politique intègre également pour la première fois la dimension de la «viabilité économique et sociale» du logement social au moyen de mesures concrètes en matière d'efficacité énergétique et de promotion des énergies renouvelables. Ceci est pleinement justifié par le fait que la part de la facture énergétique dans l'ensemble des charges locatives ne cesse de croître et qu'elle constitue une contrainte forte



Présentation des **Fonds structurels** européens par Carine Puyol ( Union Sociale pour l'Habitat) lors de la journée « Objectif logement! » organisée par la SWL le 29 juin 2007.

sur le budget des ménages et l'accessibilité effective des logements sociaux. Ces nouvelles priorités de la politique de cohésion contribuent à répondre à un enjeu majeur pour les années à venir pour l'amélioration du patrimoine locatif social et son adaptation aux nouvelles exigences sociétales en matière de développement durable.

### ... Et des opportunités d'actions pour le logement social.

Les projets de programmes opérationnels pour la période 2007-2013 ont été adoptés par le Gouvernement Wallon en deuxième lecture ce 1er mars 2007. A l'heure d'écrire ces lignes, ils sont examinés par les services de la Commission européenne<sup>5</sup>. Ces programmes incluent les composantes de la rénovation urbaine et l'énergie.

### 3. L'initiative JESSICA

Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas (soutien communautaire conjoint pour un investissement durable dans les zones urbaines) est un nouveau programme de financement élaboré par la Commission européenne, la Banque Européenne d'investissements et la Banque de développement du Conseil de l'Europe et qui vise un investissement durable dans les zones urbaines. Sans vouloir entrer dans des considérations techniques, on peut synthétiser ce programme en disant qu'il s'agit d'un nouvel outil financier dont le but est de favoriser les investissements publics et privés dans les projets de développement urbain, incluant le logement social. JESSICA n'est pas encore finalisé et des débats restent ouverts au niveau de ses partenaires. Toutefois, il est déjà permis de penser que JESSICA offrira aux prestataires de logements sociaux un accès aux capitaux et à l'expertise de la Banque Européenne d'Investissements (dans le domaine des PPP, notamment).

<sup>5</sup>Les textes sont téléchargeables depuis le site europe.wallonie.be

Au regard de la situation constatée dans les états de l'UE, pays de traditions totalement différentes, l'Europe, en matière de logement social pour le moins, est d'une extraordinaire diversité. Qu'il s'agisse du contexte national, des critères d'accès, du financement, des organismes actifs dans le domaine, de la réglementation du logement mais aussi de la composition sociale, du nombre d'habitants, de la structure démographique ou de la situation géographique, il y a, d'une région à l'autre, de grandes différences qui font la spécificité des défis auxquels sont confrontés les Etats, en tant que membres de l'UE.

Dès lors, il n'existe pas de modèle unique du logement social en Europe. La prise en compte par les autorités européennes de la problématique du logement induira à terme une nécessaire convergence des politiques menées dans les états membres. Et à cet égard, la qualité de la gestion de la prochaine programmation des Fonds structurels consacrés au logement par les nouveaux adhérents influera la Commission et ses politiques futures. Malgré leur diversité, un élément commun prédomine les politiques publiques du logement dans l'UE : il s'agit du sous-financement manifeste du secteur. Par ce problème récurrent en matière de logement au sein de l'UE, les régions d'Europe ont à relever un « challenge » qui leur est commun : essayer de concrétiser, malgré cette « pénalité », le droit au logement décent pour tous. Et cette ambition de fournir un logement décent aux personnes les plus fragilisées doit indéniablement s'accompagner d'une volonté de faire reculer le chômage et l'exclusion sociale.

Par chance, nous nous situons dans un contexte de prise de conscience des enjeux européens et comme le soulignaient nos voisins français lors d'une table ronde sur le logement social et l'Europe des services publics, il faut cesser de raisonner en termes de menace et considérer les opportunités que représente l'Europe.

*SUR*  
*SUR*  
*oom SUR*

## LA CHARTE EUROPEENNE DU LOGEMENT<sup>7</sup>

L'intergroupe<sup>8</sup> parlementaire européen URBAN Logement a approuvé le 26 avril 2006 la Charte européenne du logement initiée par Alain Hutchinson, député européen et ancien secrétaire d'Etat régional bruxellois au Logement.

Que prévoit ce nouveau texte ? Morceaux choisis :

### **Le logement, un bien de première nécessité, un droit social fondamental composante du modèle social européen**

Élément de dignité humaine, le logement est une composante essentielle du modèle social européen et du système de protection sociale des Etats-membres. Toute personne résidant sur le territoire de l'UE a le droit d'accéder à un logement sain, décent et à un prix abordable et lorsqu'elle ne dispose pas de ressources suffisantes pour assurer une existence digne, à bénéficier d'une aide au logement.

L'UE et les Etats-membres veillent à la mise en œuvre effective de ces droits sociaux fondamentaux. Dans ce but, ils soutiendront la création et la rénovation de logements sociaux ou de logements de transit à destination des personnes aux revenus les plus faibles. L'Union et les Etats-membres doivent également prendre des mesures adaptées afin de rendre plus accessibles la location de logements moyens à destination de personnes à revenus moyens qui éprouvent de plus en plus de difficultés à se loger, en particulier dans les grandes villes d'une part, et améliorer l'accès à la propriété pour les personnes à revenus moyens ou faibles notamment en leur facilitant l'octroi de prêts hypothécaires aux conditions adaptées à leur situation.

### **Le logement, un facteur clé d'inclusion sociale et de préservation de la cohésion sociale de l'UE**

L'accès pour tous à un logement décent, adapté et de qualité est une condition clé de maintien de la cohésion sociale de l'UE. L'expulsion du logement, le « sans-abrisme » et les conditions de logement indignes doivent être combattus en tant que violation des droits fondamentaux de l'UE et dans l'intérêt de la Communauté. L'accès au logement constitue une étape cruciale dans la lutte contre la pauvreté.

### **Le logement : un levier pour la cohésion économique de l'UE**

Le logement est un gisement privilégié d'emplois directs et induits en tant que secteur à forte intensité de main d'œuvre. Les pratiques spéculatives sur les marchés du logement doivent être combattues et sanctionnées.

### **Le logement : une composante incontournable de la cohésion territoriale de l'UE**

Le développement des phénomènes de ségrégation spatiale et de spécialisation sociale des territoires liés aux conditions de logement doit être combattu au nom de la cohésion territoriale de l'UE.

## Le rôle de l'UE

L'Union doit s'assurer que ses politiques contribuent à établir un cadre favorable et incitatif aux politiques du logement des Etats-membres.

## La politique de cohésion

Le logement doit être intégré à la politique de cohésion économique, sociale et territoriale de l'UE.

## La stratégie d'inclusion sociale

La stratégie européenne d'inclusion sociale doit être pleinement intégrée aux politiques communautaires. Des objectifs quantitatifs de lutte contre l'exclusion doivent être fixés...

## Miser sur le partenariat public/privé

L'UE et les Etats-membres peuvent également encourager les investissements d'origine privée en vue de la construction et de la rénovation de logements décentes, abordables et durables destinés à la vente ou à la location.

Les nombreuses autres dispositions de la Charte Européenne du Logement concourent à un même objectif : donner au droit au logement toute la considération qu'il mérite et l'intégrer dans la politique européenne du logement. Ce texte a pour ligne de force de reprendre certains grands principes fondamentaux mais surtout des propositions d'actions concrètes (les PPP, la sanction des spéculations immobilières, la demande de soutien pour la création ou la rénovation de logements sociaux ou de transit à destination des citoyens les plus précarisés ...).

La charte va être soumise au vote du Parlement européen. Si elle n'a pas de force contraignante, il n'empêche qu'elle incitera les Etats-membres à prendre des dispositions concrètes pour optimiser l'accès au logement, pour lutter contre la ghettoïsation des quartiers et favoriser la mixité sociale. Ce texte, socle de propositions, c'est en quelque sorte une chance supplémentaire que l'on met du côté du logement et comme le soulignait récemment Alain Hutchinson<sup>9</sup> « *Pour réconcilier le citoyen et l'Europe, il est important que cette dernière descende de son piédestal et qu'elle se montre plus présente dans les régions et les quartiers. En s'intéressant au logement – qui demeure une des préoccupations essentielles de nos concitoyens – le Parlement européen entre dans les cités, dans les maisons, dans les foyers et se prononce clairement en faveur d'une politique européenne de proximité* ».

<sup>7</sup> Le texte est consultable dans son intégralité sur le site [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

<sup>8</sup> Un intergroupe est un lieu de réflexions constitué à l'initiative des groupes politiques du parlement européen.

<sup>9</sup> Interview accordée à Immoscan, et consultable sur [www.immoscancorporate.be](http://www.immoscancorporate.be)

Dans le cadre de l'accord de coopération associant la Société d'Habitation du Québec (SHQ) et la SWL (entre-autres), Jean-François Mayérus, Directeur de l'assistance et du contrôle techniques des provinces de Namur-Luxembourg-Brabant Wallon, a représenté la SWL lors d'un colloque organisé au Québec les 21 et 22 mars 2007. Il a pu constater que nous partageons avec nos partenaires québécois plusieurs préoccupations et angles d'analyse, même si le contexte est bien entendu différent. En effet, parmi les différents sujets abordés lors de ces deux journées, quatre axes sont à mettre en parallèle avec le secteur du logement public wallon : assurer une plateforme de services destinée aux gestionnaires locaux (« SLSP »), constituer un « bilan de santé » du patrimoine, créer un programme de gestion de l'amiante, et concevoir et réaliser divers programmes de logements sociaux dans une logique de développement durable.

Développons quelque peu ces quatre axes :

### 1. Le projet de la SHQ de créer un organisme à but non lucratif (OBNL) chargé d'assurer une plateforme de services destinée aux gestionnaires locaux (« SLSP ») qui le souhaitent.

Le besoin s'est fait jour, en effet, de mettre en place un dispositif d'accompagnement des offices (l'équivalent de nos SLSP wallonnes) et de leurs gestionnaires en vue:

- de disposer d'une expertise technique et de gestion de bon niveau, qu'il n'est peut-être pas nécessaire, ni possible de développer au sein de chaque office,
- de répondre de manière souple et adaptée aux demandes croissantes de soutien à la gestion immobilière relativement à l'entretien et aux réparations d'immeubles.

Un autre objectif serait de développer une capacité de contrôle sur les interventions financières, une expertise strictement technique (nouveaux matériaux, nouvelles techniques, systèmes innovants, etc.) dès les étapes de diagnostic, ainsi qu'un suivi des appels d'offres passés par les offices locaux.

Cette initiative rappelle nos propres réflexions en matière de prestations de services au profit des SLSP et celles d'opérations intégrées.

### 2. La décision visant à constituer le « bilan de santé » du patrimoine (+/- 90.000 logements).

Dans un contexte de vieillissement du parc,

les objectifs du bilan de santé, et donc d'une meilleure connaissance des immeubles et de leur état de santé, sont multiples. Par exemple, établir un diagnostic de chacun des immeubles, permettre une planification des travaux nécessaires et prioritaires, évaluer et justifier les besoins de financement futurs. Concrètement, la démarche, s'étendant sur une période de quatre ans, s'articule autour de plusieurs principes.

Epinglons-en quelques uns :

- constituer des « dossiers immeubles » permanents (et donc actualisés), informatisés et accessibles
- favoriser la saisie des données à la source, c'est-à-dire au niveau des offices locaux
- favoriser les échanges entre les organismes
- recourir à un vocabulaire commun et suivre une méthodologie structurée et uniforme
- recourir à des moyens de communication et d'information électroniques communs
- travailler en deux temps et dégager une première vue d'ensemble par un échantillonnage statistique avant d'envisager le recensement complet du parc concerné

Cette décision rejoint directement nos analyses, réflexions et ambitions en matière de cadastre du logement, même si elle choisit de s'arrêter au niveau du bâtiment et non du logement.

### 3. Le programme de gestion de l'amiante

Sur instruction et injonction de l'instance de contrôle québécoise en charge de la sécurité des travailleurs, l'Office Municipal d'Habitations de Montréal (OMHM) s'est résolu à dresser une liste des habitations et équipements (tels que chaufferies, locaux de services, etc.) susceptibles de contenir de l'amiante, ainsi qu'une expertise permettant :

- l'analyse des matériaux (tuyauteries, réservoirs, silencieux et isolants de moteurs et de chaudières) et des différents types d'amiante
- la caractérisation de la présence, de l'état et du risque
- la formation et l'information des travailleurs, selon les métiers des uns et des autres
- les devis et techniques d'enlèvement
- la surveillance des chantiers
- les tests de qualité de l'air

### 4. La conception et réalisation de divers projets de logements sociaux dans une logique de développement durable, bien au-delà des normes techniques en vigueur et, pour un cas, dans le cadre d'une opération de rénovation lourde.

Avant d'élaborer un plan d'action de développement durable, le Centre québécois de développement durable a rappelé la notion d'empreinte écologique issue du rapport Brundtland. En effet, malgré des périodes de croissance économique, une situation de pauvreté et d'inégalité demeure dans la plupart des sociétés humaines. La notion d'empreinte écologique articule et fait interagir des aspects sociaux (bien-être social), environnementaux (prudence environnementale) et économiques (efficacité économique). Il existe une loi provinciale québécoise sur le développement durable avec une stratégie, des indicateurs et des plans d'action. Un poste de Commissaire au développement durable a également été créé avec l'insertion, dans la charte des droits et libertés (Constitution), d'un Droit à un environnement de qualité avec 16 principes

(santé et qualité de vie, équité et solidarité sociales, protection de l'environnement, efficacité économique, etc.).

Concrètement, les Québécois veulent notamment privilégier le chauffage solaire, un système de chauffage spécifique (des radiateurs en fonte conservés, des chaudières à condensation, et la géothermie) et efficace (rapport confort/consommation), un système de ventilation mécanique, un niveau élevé d'étanchéité de l'enveloppe extérieure, une amélioration de l'isolation acoustique, ... Ils comptent non seulement privilégier les techniques efficaces et innovantes, mais aussi celles qui peuvent être soutenues dans le cadre des programmes publics.

Et enfin, à la question, « Construction durable, peut-on prédire l'avenir ? », la réponse est que, si l'on ne peut prédire l'avenir, on peut l'influencer en fonction de nos choix. Message bien reçu !

L'entente de collaboration conclue entre la SHQ, la DGATLP et la SWL, a été initiée en 2005 et ne compte pas s'arrêter en si bon chemin. En effet, d'autres projets concrets vont voir le jour dans les trois prochaines années.

Ainsi s'annoncent :

- une coopération concrète dans l'entretien et la rénovation du parc de logements sociaux
- une coopération soutenue dans le domaine de l'efficacité énergétique
- un projet pilote de logements sociaux à ossature bois en Région wallonne

Les contacts vont donc se renforcer !

Pour rappel, c'est en décembre 2006 que le Parlement flamand a adopté le projet de « Wooncode », c'est-à-dire le nouveau Code flamand du Logement. L'adoption de ce texte a subi un retard d'un an en raison des velléités francophones. Le projet a, en effet, fait l'objet d'une suspension suite à l'enclenchement du côté francophone d'une procédure en conflit d'intérêts motivée par l'exigence flamande de lier l'obtention d'un logement social à l'engagement des candidats-locataires à apprendre le néerlandais. Cette procédure est restée vaine mais le Gouvernement de la Communauté française ne comptait pas en rester là...

Il estimait que ce nouveau Code mettait à mal le régime des facilités des communes de la périphérie. L'autre argument était que la Flandre créait une discrimination entre les personnes qui n'ont pas besoin de recourir à un logement social et qui n'encourent donc aucune obligation et les personnes devant faire appel à l'obtention d'un logement social. La Ministre-présidente de la Communauté française, Marie Arena, précisait<sup>1</sup> également que prôner le bilinguisme est une chose, imposer l'adhésion à la culture linguistique par la force, et a fortiori aux personnes les plus désarmées, en est une autre. De plus, d'un point de vue strictement pédagogique, la Ministre-présidente disait douter de l'effet bénéfique de l'apprentissage par la menace. Pour la petite histoire, en décembre 2006, un groupe d'experts juridiques européens, sollicités par les autorités wallonnes, avait sévèrement critiqué le « Wooncode » flamand, taxé de discriminatoire. C'est ainsi qu'en avril 2007, le Gouvernement de la Communauté française a introduit devant la Cour constitutionnelle<sup>2</sup> un recours en suspension et en annulation à l'encontre des nouvelles dispositions « linguistiques » du Code.

**Quels étaient les arguments principaux avancés par les deux parties ?**

**Pour le Gouvernement de la Communauté française :**

- En vertu des lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative, dans les communes de la périphérie et de la frontière linguistique, les bailleurs de logements sociaux doivent être considérés comme des services et doivent, dans leurs rapports avec les particuliers, dont les locataires, faire usage du français si ces derniers le souhaitent. Il n'est donc pas pertinent de subordonner l'octroi de logements sociaux dans les communes à facilités linguistiques à l'obligation de démontrer que l'on est prêt à apprendre le néerlandais.
- Le francophone installé dans une commune à facilités peut décider de faire « éternellement » usage des facilités linguistiques en demandant que les services de sa commune communiquent avec lui en français. Or, le décret flamand attaqué permet de sanctionner le francophone désireux de bénéficier d'un logement social dans une commune à facilités et qui refuserait de se soumettre à l'obligation de démontrer qu'il est disposé à apprendre le néerlandais.
- La liberté linguistique garantie par l'article 30 de la Constitution comprend la liberté de ne pas apprendre une autre langue que celle de son choix.
- Le législateur flamand tente d'atteindre, par l'usage de ses compétences en matière de logement, un objectif auquel il ne peut aboutir dans le cadre du régime des facilités linguistiques, et ce faisant, il viole manifestement l'article 16bis de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

**Pour le Gouvernement de la Communauté flamande :**

- L'objectif principal est de créer les meilleures conditions de vie possible dans les logements sociaux en augmentant la convivialité et également d'offrir à chaque locataire la possibilité

de s'intégrer le mieux possible dans son environnement. L'amélioration de la qualité de vie et de la sécurité dans les quartiers de logements sociaux et l'accompagnement des habitants nécessitent que les locataires et bailleurs puissent communiquer de façon satisfaisante et se comprendre mutuellement.

- Les dispositions en cause n'exigent qu'une disposition à apprendre le néerlandais et ne prévoient donc aucune obligation à apprendre le néerlandais ni de prouver la connaissance de la langue pour entrer en ligne de compte pour l'attribution d'un logement social. Il s'agit donc d'une obligation de moyen et non de résultat. Les autorités flamandes vont accompagner les personnes concernées et organiser des cours de langue gratuits et facultatifs. En cas de non-respect de cette obligation dans le chef du locataire, cela peut conduire à l'application de sanctions, à savoir la fin du contrat de bail ou une amende administrative.
- La demande de suspension est irrecevable car les lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative portent sur l'emploi des langues alors que le décret flamand parle de disposition à apprendre le néerlandais, qui est à rapprocher de la connaissance de la langue. Il n'est donc pas porté atteinte aux facilités.
- La demande de suspension doit être rejetée « pour absence de moyen sérieux », c'est-à-dire que le moyen fait appel à un raisonnement qui est trop complexe pour être examiné sans une analyse minutieuse du fond de l'affaire.
- L'article 30 de la Constitution n'est pas violé parce qu'il concerne l'emploi des langues et que les dispositions attaquées ne règlent pas l'emploi des langues mais bien la connaissance de la langue. Les candidats locataires et les locataires demeurent parfaitement libres d'utiliser la langue de leur choix et de recourir aux facilités linguistiques.

### **La Cour constitutionnelle a tranché le 12 juillet 2007<sup>3</sup>**

La Cour constitutionnelle a rejeté la demande du Gouvernement de la Communauté française. Le nouveau Code du logement flamand est donc validé mais, pour les communes à facilité, la Cour estime que les Francophones sont toujours libres d'utiliser le français dans leur rapport avec les sociétés de logements.

Maitre Marc Uyttendaele, Avocat au Barreau de Bruxelles et représentant les intérêts de la Communauté française, commente la décision de la Cour<sup>4</sup> : « *La Cour constitutionnelle d'abord, très longuement, rappelle la portée des facilités linguistiques et signale qu'elles ne sont en rien remises en cause par le décret, autrement dit, les baux qui pouvaient être écrits en français, le seront toujours et ceux qui devaient être traduits en français, devront toujours l'être. Mais elle va finalement beaucoup plus loin en mettant la Région flamande en garde, en disant qu'on ne peut jamais imposer à quiconque une obligation de résultat d'apprendre une langue en l'occurrence le néerlandais et elle va plus loin encore en disant qu'on ne pourrait jamais subordonner l'octroi d'un logement social à la connaissance d'une langue et qu'on ne pourrait jamais vérifier cette connaissance. Donc de manière très claire, la Cour constitutionnelle consacre les facilités linguistiques et la liberté linguistique. Tout au plus, la Région flamande peut inciter les locataires de logements sociaux à apprendre le néerlandais mais ne peut même pas les obliger à le faire.* »

Reste maintenant à observer ce qui se passera réellement sur le terrain : les candidats-locataires en Flandre n'auront-ils pas tendance à se déplacer vers la Wallonie ou Bruxelles où la pression linguistique est moins forte et dans quelle mesure la faculté de recourir à l'amende administrative en cas de non-respect de la nouvelle obligation (*avoir la volonté d'apprendre le néerlandais*) sera utilisée ?

<sup>1</sup>Gouvernement de la Communauté française, communiqué de presse du 20 avril 2007 <http://www.arena.cfwb.be/upload/fichiers/cpgcf200407.pdf>

<sup>2</sup>Nouvelle appellation de la Cour d'Arbitrage depuis le 07 mai 2007.

<sup>3</sup>L'arrêt n° 104/2007 du 12 juillet 2007 est disponible sur le site <http://www.arbitrage.be>

<sup>4</sup>Interview accordée à la RTBF, [www.rtbf.be](http://www.rtbf.be)

## Certification ISO 9001 de la Société Wallonne du Logement !



Le 27 juin dernier, Philippe Gillet, lead auditeur chez AIB-Vinçotte International s.a. a remis officiellement au Directeur général, Alain Rosenoer, le certificat prouvant que la SWL a établi et tient à jour un système qualité conforme aux exigences de la norme «EN ISO 9001 : 2000, Systèmes de management de la qualité». Cette certification porte sur les activités de conseil et d'assistance aux sociétés de logement de service public ainsi que sur l'ensemble des activités d'opérateur et de mise en œuvre des programmes d'investissements.

### Pourquoi avoir implanté la Qualité ?

Intégrés au fonctionnement de toute organisation, les concepts de la Qualité sont vecteurs de progrès considérables, tant par leur impact sur ses résultats que par leur répercussion sur son fonctionnement interne. Opter résolument pour la qualité, c'est progresser sur le chemin de l'efficacité et de l'efficience mais aussi sur celui de la satisfaction de ses clients et de son personnel.

### Gérer (par) la qualité permet de répondre aux objectifs suivants :

- améliorer l'organisation interne et les performances d'une organisation
- améliorer la satisfaction des usagers
- responsabiliser et impliquer le personnel
- rassurer les parties prenantes (partenaires, ...) et affirmer l'organisme dans son positionnement (stratégique, ...)
- formaliser le know-how de l'organisme afin d'assurer sa pérennité.

Par ailleurs, il était de première importance d'envisager toute démarche qualité en tenant compte de la réalité de l'organisme (sa culture, son mode d'organisation, ses valeurs, ...) et de ses acquis. En l'occurrence, l'adoption d'une philosophie Qualité devait s'appuyer sur une



Alain Rosenoer, Directeur-général de la SWL et Philippe Gillet, lead auditeur chez AIB-Vinçotte

démarche pratique, progressive et parfaitement adaptée à l'organisme. L'organisme ne peut progresser dans le cadre des 5 objectifs cités ci avant que dans la mesure où son système de management le lui permet. A cette fin, des outils ont été conçus par l'ISO : les normes de systèmes de management de la qualité. Le système de management de la qualité (SMQ) est l'ensemble des éléments corrélés ou interactifs permettant d'établir une politique et des objectifs qualité et d'atteindre ces objectifs. Il permet donc d'orienter et de contrôler l'organisme en matière de qualité. Dans sa norme 9001, l'ISO a défini un certain nombre d'exigences minimales qui, si elles sont respectées, permettent à l'organisme de mettre en œuvre une dynamique d'amélioration continue.

A l'issue de deux ans de préparation et des milliers d'heures de travail d'adaptation de ses processus, la SWL a fait l'objet d'un audit de certification les 14, 15 et 16 mai dernier. Après avoir vérifié la conformité de l'organisation, telle qu'elle est formalisée et mise en œuvre, aux exigences de la norme de référence, AIB-Vinçotte International a accordé à la SWL la certification de son Système de Management de la Qualité. 31 processus, couvrant les activités de conseil et d'assistance aux sociétés de logement de service public ainsi que l'ensemble des activités d'opérateur et de mise en œuvre des programmes d'investissements, font l'objet de la certification. L'ensemble de la hiérarchie et du personnel de la Société wallonne du Logement participe activement au fonctionnement optimal du Système de Management de la Qualité et propose au Directeur général les moyens permettant d'atteindre les objectifs fixés, dans une démarche d'amélioration continue. Bon nombre de mesures d'amélioration (une ou plusieurs par processus) sont d'ores et déjà arrêtées et seront mises en œuvre à moyen terme.

Ce travail collectif et de longue haleine constitue une étape importante pour la transition de la SWL vers une société de services performants et à valeur ajoutée toujours plus élevée. La certification ISO 9001 est la pierre d'angle de la volonté de la SWL de toujours faire mieux et plus, afin d'assurer une meilleure satisfaction à ses usagers que sont les sociétés de logements de service public, les locataires et les candidats-locataires.

## Notre Politique Qualité

**La Société Wallonne du Logement est le pivot du secteur public du logement chargée, dans un esprit de partenariat et de transparence, de fédérer, dynamiser et contrôler, selon les principes d'éthique et de bonne gouvernance, le réseau des sociétés de logement de service public (SLSP) en vue d'accroître son efficacité tant sociale qu'économique et de promouvoir l'habitat durable à destination des populations présentant des difficultés d'accès à un logement décent. Le Directeur général de la Société Wallonne du Logement, appuyé par son Conseil d'administration, a décidé de mettre en place un Système de Management de la Qualité selon les principes de la norme ISO 9001 : 2000.**

Ce Système Qualité est orienté vers l'amélioration continue des performances dans le respect strict des prescrits légaux et en se conformant aux orientations et exigences du contrat de gestion conclu avec le Gouvernement wallon afin :

- d'améliorer la satisfaction de ses usagers, locataires, candidats-locataires et SLSP
- d'accroître la qualité de la production du secteur en mettant à disposition de ses usagers des logements intégrés, durables et évolutifs
- d'optimiser le fonctionnement de ses processus en tenant compte de ses ressources financières propres et de celles allouées par le Gouvernement.

Le Directeur général considère le Système de Management de la Qualité comme un outil qui devra contribuer à atteindre les objectifs stratégiques suivants :

- accroître la qualité de la production du secteur et des services à l'utilisateur, dans le respect de celui-ci par un traitement équitable de ses demandes
- développer les modalités des contrôles internes et externes du secteur
- accroître la lisibilité des services rendus aux utilisateurs et garantir des délais de rigueur
- élaborer et mettre en place des procédures de gestion normalisées pour les sociétés de logement
- optimiser la traçabilité de toute demande introduite au sein de l'organisme
- accentuer le professionnalisme et la spécialisation des agents du secteur, qu'ils prestent des services aux usagers ou des services de support en interne
- optimiser et rationaliser les métiers de base en financement, assistance technique et conseil en gestion
- assurer une rotation du patrimoine foncier en continuant son renouvellement
- promouvoir, avec l'ensemble des acteurs du secteur, les complémentarités nécessaires en termes d'objectifs et d'opérationnalité des mesures
- intégrer la dimension européenne dans la stratégie de l'organisme.

Le Système de Management de la Qualité est placé sous la responsabilité de la Direction de la Stratégie et de la Qualité (dépendant directement du Directeur général) et de tous les pilotes des processus. Ceux-ci proposent au Directeur général les moyens permettant d'atteindre les objectifs fixés. L'ensemble de la hiérarchie et du personnel de la SWL participe activement à son fonctionnement optimal.

La recherche d'un toit, la vie dans les cités et, dans ce numéro, l'amélioration de l'habitat public : la chronique du logement social se poursuit au gré des rencontres, reconstituant par petites touches une fresque de morceaux choisis pour leur authenticité et leur pertinence. En matière de remèdes aux problèmes spécifiques du secteur, ce troisième volet se devait d'aborder le programme exceptionnel d'investissements, le « PEI » dans le parc social locatif wallon. On ne présente plus ce programme exceptionnel, le bien nommé, qui engrange un milliard d'investissements dans la remise à niveau, tant nécessaire, des logements publics wallons. L'ampleur historiquement inédite, et la réalisation de ce programme méritaient à tout le moins le témoignage d'experts et d'usagers confrontés aux réalités engendrées par ce dossier<sup>1</sup>.

« Il ne faudrait pas être difficile... »

**Madame Mordant, locataire de la « Carolo » depuis au moins 20 ans, nous parle de son expérience du « PEI ». A près de 80 ans, elle a du quitter son appartement durant près d'un an, le temps des travaux de rénovation, avant de pouvoir réintégrer son appartement. Elle a retrouvé un logement entièrement remis à neuf. Ce déménagement était le prix à payer, mais le résultat en valait la peine.**

**WL : Quelles ont été vos inquiétudes lors du déménagement ? Avez-vous du vider vos meubles ?**

**Mme Mordant :** Ce sont des messieurs de la Carolo qui sont venus tout déménager. Mes filles m'ont donné un grand coup de main. J'étais tout de même énervée parce que l'un dit une sorte, puis l'autre dit autre chose. Mais à la réunion avec la Carolo, on a appris qu'on aurait de l'aide.

**WL : Au retour, il a fallu redéménager tout cela ?**

**Mme Mordant :** Oui, mais ils ont été très gentils, ils n'ont rien cassé. Mon grand meuble du living, je l'ai depuis plus de 40 ans. Voix off (Bruits de la rue) : « ... attention, ménagères, vieux fers, vieux cuivres, vieux zincs, machines à laver, ... ». Les nouveaux châssis double-vitrage, malgré cela, vous entendez quand même fort les bruits de la rue, mais moi cela ne me dérange pas, j'ai été habituée avec beaucoup de frères et sœurs, alors le bruit, j'aime bien

cela. Auparavant c'était du simple vitrage qui ne tenait plus. Par contre, les barricades (ndlr : l'échafaudage !), pendant la nuit, j'entends parfois qu'on marche dessus.

**WL : Des gamins viennent se promener sur les échafaudages ?**

**Mme Mordant :** Ils viennent voir dans la journée pour voler du matériel. Le chef a déjà dit qu'on avait volé du matériel. Mais quand on ne dort pas bien, on est « serré ». Ce n'est pas facile, on a peur quand on est âgé.

**WL : Le déménagement a-t-il occasionné des démarches administratives ? Qui était votre contact à la Carolo ?**

**Mme Mordant :** C'est Madame Ceccarini, responsable à la Carolo, qui s'est occupée de toutes les démarches pour l'électricité, le loyer et tout ça. C'est une gentille personne. Elle est compréhensive, avec elle, on est bien. Et mes



**Madame Mordant**  
apprécie son intérieur nouvellement rénové.

<sup>1</sup>Propos recueillis en mars 2007

filles aussi m'ont aidée, parce que lorsqu'on est âgé, la vie qui change, ce n'est pas facile.

**WL : Vous êtes tranquille maintenant avec les travaux ?**

**Mme Mordant :** Oui, sauf pour les portes qui ne ferment plus, mais on doit venir arranger cela bientôt, j'espère. Sinon, c'est très bien. Pour moi, c'est parfait. Vous ne sauriez pas avoir autre chose. Il ne faudrait pas être difficile quand même, n'est-ce pas, Madame ?

*« La façade était béante, il neigeait... »*

**Monsieur Arthur Samoy** était tout désigné pour devenir le porte-parole des locataires de son immeuble. Déjà à l'usine, il était délégué. Pour ce qui est du logement, ce qu'il y a à dire à la Société de logement, il le dit, même si les réclamations ne lui rapportent pas de privilèges. Et à l'encontre de ses colocataires, il garde la même fermeté, tout en arrondissant les angles, en bon diplomate. Son esprit d'à propos et son bon sens critique le rendent plus sympathique qu'arrogant. Un tempérament !

**WL : Depuis combien de temps occupez-vous votre appartement ?**

**M. A. Samoy :** Depuis plus de 20 ans.



**Monsieur Samoy :**

*« Les ouvriers étaient chouettes, ils ont fait leur possible pour ne pas faire trop de dégâts. »*

**WL : Comment avez-vous appris qu'il y aurait des travaux de rénovation ?**

**M. A. Samoy :** Il y a eu une assemblée des locataires organisée par la Direction de la Carolo, au centre culturel de Couillet. Là on a appris que des travaux allaient se faire. Ensuite, les électriciens sont venus pendant une journée. Ils prévenaient de leur arrivée. Quant à la terrasse, elle a été refermée. Je trouve que c'est mieux comme cela. En façade, ils ont abattu en plein hiver. Il neigeait. Le radiateur était dans le vide. Pour dormir, on a mis plein de couvertures. Oui, on a souffert quand même. Je ne voudrais plus repasser cela.

**WL : A ce moment-là, vous n'aviez plus de chauffage ?**

**M. A. Samoy :** Si, le chauffage fonctionnait encore, mais il n'y avait qu'un plastique pour se protéger de l'ouverture faite dans la façade. C'était déjà bien, mais on est resté longtemps avec l'ouverture à l'emplacement des châssis. Ceci dit, ce n'est pas grave, on n'en est pas mort. Maintenant, on va regagner 40 % sur le chauffage, ça, c'est bien.

**WL : Vous avez eu des frais suite à l'intervention des ouvriers ?**

**M. A. Samoy :** Oui, mais ils ont fait leur possible pour ne pas faire trop de dégâts lors de leur passage. Pour cela, ils étaient chouettes. Mais, par exemple, il faudra retapisser les chambres. Dommage que les ascenseurs ne soient pas encore réparés, il n'y a plus que cela qui ne fonctionne pas bien. Les gens jettent leurs sacs par terre à la cave, l'ascenseur bloque, cela ne va pas. La Région Wallonne a tout de même fait quelque chose. Etre beau dehors et sale dedans, cela ne va pas ! Ceci dit, beaucoup de gens arrangent bien leur logement et leur couloir. Voyez les cadres que j'ai accrochés dans le couloir, j'ai été félicité pour cela par Monsieur Evrard !

**WL : Combien de temps ont duré les travaux ?**

**M. A. Samoy :** Environ un an. Il y a eu du retard quand la police est venue arrêter les ouvriers

qui travaillaient en noir. C'était encore pis que pour l'arrestation d'Al Capone ! Le temps de retrouver des nouveaux ouvriers et le travail a repris. Maintenant, les échafaudages sont partis. Je crois que dans ceux que l'on voyait passer sur les échafaudages, il y avait des amoureux ... (rires). Il valait mieux fermer les fenêtres avant de partir.

**WL :** *Aujourd'hui, êtes-vous tranquille avec les travaux ?*

**M. A. Samoy :** Espérons-le. Ici, on a tout ce qu'il faut, on a de beaux appartements, et on est bien, mais je ne voudrais plus repasser cela, sinon, je déménage !

---

*A la SLSP « Toit et Moi », Monsieur Pascal VAN BEIRS incarne la « Task Force PEI »*

**De toutes les Sociétés de logement, c'est la Société « Toit et Moi » qui a hérité du plus gros budget PEI : 201 millions d'euros. Les moyens financiers ne suffisent pas pour avancer dans la remise en état des logements. Encore fallait-il l'énergie et le savoir-faire de Monsieur Pascal VAN BEIRS et de toute son équipe pour relever un véritable défi.**

**WL :** *Monsieur VAN BEIRS, voulez-vous vous présenter ?*

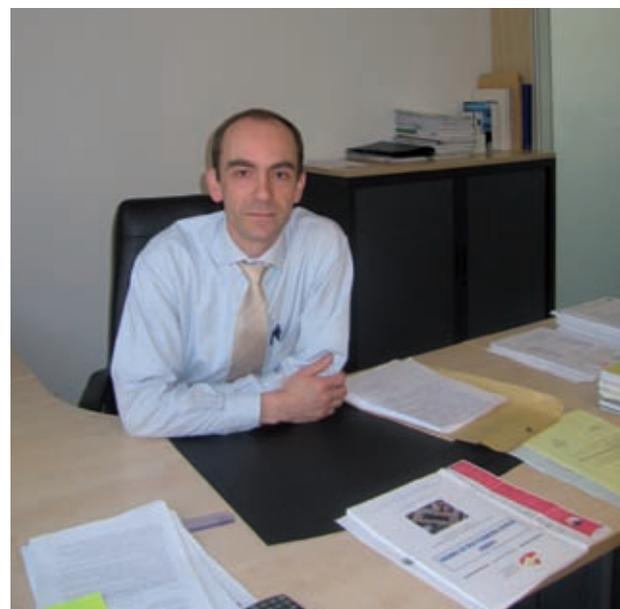
**M. P. Van Beirs :** Je suis responsable de ce que l'on appelle ici la « task Force PEI ». C'est un service spécifique qui a été mis en place au sein de « Toit et Moi » pour mettre en œuvre le PEI. Un programme très important puisqu'il reprend 201 millions d'euros en montant « subside ». Cela représente 4.600 logements à rénover et 710 à déconstruire. Il est clair que c'est un programme ambitieux.

J'ai été engagé en septembre 2004 pour mettre en œuvre ce programme. Heureusement, j'avais à mes côtés Jean-Michel GOSSET, qui avait une bonne connaissance de l'entreprise. Nous avons constitué et mis en place le service, l'équipe et les procédures qui allaient permettre

la mise en œuvre des travaux de rénovation au rythme de 1.000 logements par an. C'est colossal !

Nous nous trouvons face à un double défi qui était à la fois l'organisation du PEI 2004-2008, et à la fois la mise en œuvre rapide du programme de l'année 2004. Il fallait prévoir sur le long terme la mise en œuvre du programme et l'organiser, planifier la charge de travail, engager les personnes nécessaires, mais pas trop pour ne pas se retrouver avec un excédent de personnel en fin de programme. Le second défi consistait à mettre en œuvre, tout de suite, le programme 2004. Lors du lancement du programme en 2004, il nous était impossible d'ouvrir encore les marchés de travaux avant la fin de l'année comme il se doit. C'était une période de rodage pour tous. C'est pourquoi nous avons obtenu une prolongation de délai.

La Task Force est née de notre ambition de réaliser le programme avec les ressources internes à « Toit et Moi » et de ne pas sous-traiter la gestion du projet. Néanmoins, il était indispensable de faire appel à un gestionnaire de projet externe, un project manager, pour garder la souplesse nécessaire en matière de gestion du personnel. Entre 50 et 70 % du projet est géré par le personnel interne de « Toit et Moi », et le solde est géré par la société qui a été sélection-



**Monsieur Van Beirs**

*« Ce que je retiendrai de mon expérience du PEI, c'est la rencontre avec les locataires. »*

née à la suite d'un appel d'offres. Il faut savoir qu'en réalité, les gestionnaires de cette société sont parfaitement intégrés à la Task Force.

**WL : Comment organisez-vous le travail ?**

**M. P. Van Beirs :** L'objectif de rénover 1.000 logements par an a été divisé par 10. Cela fait 10 chantiers de + ou - 100 logements en moyenne, chacun étant suivi par un responsable de projet qui prend en charge, de A à Z, la rénovation des logements concernés par ce chantier.

**WL : L'organisation du travail n'est pas tout dans le déroulement d'un chantier. Qu'avez-vous remarqué de particulier dans le cadre du PEI ?**

**M. P. Van Beirs :** Dans le cadre du PEI, dans un premier temps, nous avons eu de bonnes surprises, c'est-à-dire de bonnes réponses de la part des entrepreneurs sur nos appels d'offres : les prix rentraient dans nos marchés. En 2005-2006, il a fallu déchanter quelque peu, en raison du désintéressement des entrepreneurs pour les petits marchés portant sur moins de logements. C'est dû à un concours de circonstances, car les marchés pour les années-programmes 2005-2006 ont été ouverts en fin d'année. Or, c'est une période chargée pour les services de soumissions des entreprises, qui correspond également à l'échéance que doivent respecter les pouvoirs publics pour mettre en œuvre leurs programmes annuels.

La seconde raison pour laquelle les entrepreneurs se sont montrés un peu plus frileux vis-à-vis de nos appels, c'est que le marché commençait à montrer des signes de saturation ; non pas le marché de l'entreprise générale, qui joue un rôle de coordination des sous-traitants, mais les entrepreneurs généraux qui avaient plus de difficultés pour trouver les sous-traitants. Ces difficultés apparaissent fin 2005. A partir de 2006, la tendance se confirme. Pourquoi ? En raison de la saturation, petit à petit, du marché. La charge de travaux liée au « PEI », qui a été mise sur le marché en très peu de temps est importante. C'est super pour nos locataires,

pour les logements qui en avaient vraiment besoin, mais il faut pouvoir gérer tout cela.

**WL : Concrètement, comment cela s'est-il traduit ?**

**M. P. Van Beirs :** Deux problématiques peuvent se présenter. Soit il n'y a pas de soumission, il n'y a aucune offre, c'est arrivé. Soit, les prix proposés sont bien au-dessus de nos estimations, réalisées pourtant sur base de l'expertise d'architectes et d'auteurs de projets ayant une bonne connaissance des prix du marché. Mais nous constatons également, à l'inverse, qu'il y a des entreprises avec lesquelles nous avons démarré le programme en 2004, qui continuent à travailler avec nous, car, sans vouloir nous jeter des fleurs, nous avons du répondant. Cela tient au fait d'avoir des responsables de projets techniques qui suivent de très près l'évolution des chantiers. Il arrive aussi que les relations soient un peu tendues. Mais là aussi, grâce au suivi qu'assurent les gestionnaires de projets de A à Z, les problèmes sont évités en fin de chantier. Les éventuelles malfaçons et autres difficultés sont directement dénoncées.

Dans le cadre du PEI, il est d'autres spécificités liées cette fois à l'aspect sécurité. En effet, s'agissant de la rénovation de 4.600 logements, nous ne pouvions commencer à faire des opérations tiroirs et à déménager tous les locataires. Nous avons donc pris le pari de pouvoir réaliser les rénovations sur sites occupés. Nous n'avions pas le choix. Cela demande évidemment un accompagnement social très important. Une cellule a été mise en place pour l'accompagnement social spécifique au PEI, composée de deux assistantes sociales « full-time », en constante relation avec les responsables de projets. Cette symbiose permet de repérer très tôt le moindre problème qui se poserait aux locataires.

Pour en revenir à l'aspect « sécurité », contrairement à une exécution pure et simple de nouvelles constructions, il s'agit ici d'une véritable interface entre les interventions des différents sous-traitants et la vie du locataire dans son logement. « Toit et Moi » a engagé un coordi-

nateur de « sécurité-santé, et, chose importante, il ne dépend pas de moi, afin de lui assurer l'indépendance nécessaire dans l'exercice de sa mission.

Comme spécificité du PEI, je pourrais également vous parler de nos cahiers des charges. Ils comportent trois pages qui décrivent exactement ce que l'on attend de l'entrepreneur en matière d'accompagnement social. Ce dernier est averti qu'il va intervenir dans des logements où vivent les gens, ce qui amène des contraintes. Durant les travaux, l'entrepreneur ne pourra, par exemple, laisser les locataires sans chauffage, ou sans eau chaude, pendant plus d'un certain nombre d'heures. Il faut garder au minimum un point d'électricité dans le logement. Les sanitaires doivent être remplacés en deux ou trois jours maximum. Les locataires doivent toujours avoir un point d'eau et un sanitaire. Dans nos clauses sociales, il est mis à charge de l'entrepreneur de prévenir au moins 15 jours à l'avance de son passage, et d'expliquer les travaux prévus. Il prendra les dispositions pour vérifier que le locataire est prêt à recevoir les travailleurs dans son logement, etc. Mais l'entrepreneur ne fait rien sans l'accord de la Société de logement. Lorsqu'il envoie un courrier au locataire, il est d'abord approuvé par « Toit et Moi ».

#### WL : Qu'en est-il de l'accueil par les locataires ?

**M. P. Van Beirs :** Tous les cas de figure se sont présentés : les locataires qui refusent carrément les travaux, ceux qui ne supportent pas la moindre poussière, parce qu'ils sont asthmatiques ou tout simplement maniaques de la propreté. Or, l'électricité a été encadrée dans presque tous les logements ... Certains logements étaient devenus inaccessibles de par la saleté ou le nombre incroyable d'animaux qu'ils abritaient. C'est sûr qu'il y a une démarche sociale et éducative à avoir. Par exemple, l'un de nos locataires a tout d'un Robinson Crusoe. Il a fallu, avec son accord, faire appel à une firme de nettoyage, pour l'aider à ouvrir sa maison aux différents corps de métiers. Pour les personnes qui ont un problème de santé et pour qui le dé-

ménagement s'impose durant les travaux, nous avons gardé, dans la mesure du possible, un logement vide par cité.

#### WL : Que retiendrez-vous de cette expérience du PEI ?

**M. P. Van Beirs :** C'est un travail passionnant. Ce qu'il y a d'agréable, c'est de travailler avec des équipes motivées par cette mise en œuvre, par l'ampleur des travaux, par cette montagne qui se trouvait face à nous début 2005, et que nous commençons à vaincre. Ces équipes ont permis de tenir les objectifs. J'ajouterais qu'un milliard d'euros pour la Wallonie, c'est très bien, mais il faut que les décideurs et les exécutants se rendent compte que la mise en œuvre de ce programme a un coût. Ce coût est de l'ordre de quelques pourcents par rapport aux montants investis. Grâce à ces quelques pourcents, grâce à ce budget de mise en œuvre et de gestion de projet, le programme pourra être réalisé, les délais respectés et les objectifs atteints. Je tiens à souligner l'importance de ce budget de mise en œuvre.

Ce que je retiendrai de mon expérience « PEI », c'est la rencontre avec les locataires. Du fait des travaux en site occupé, j'ai eu l'occasion d'apprendre à connaître les gens, à discuter avec eux. Nous avons eu à faire preuve de beaucoup d'empathie, sans pour autant générer trop de contraintes supplémentaires. Il est très intéressant également, de voir la confrontation de sensibilités et de philosophies différentes, la confrontation entre, d'une part, les gestionnaires de projets qui sont des techniciens, et, d'autre part, les deux accompagnatrices sociales. Les uns, plus axés sur l'action veulent intervenir à tout prix, alors que les autres, ayant la fibre sociale, aident à mettre en phase les différents corps de métiers et les entreprises avec les locataires.

## *L'arrivée du PEI sur le marché de la construction*

**Il importait enfin, de recueillir le point de vue stratégique de Monsieur Francis CARNOY, Directeur général de la Confédération de la Construction Wallonne, la « CCW ». Quelles sont les répercussions de l'arrivée d'un programme d'investissement tel que le « PEI » sur le marché de la construction ? L'analyse éclairée d'un expert.**

**M. Fr. Carnoy :** Comme souvent lors de travaux publics, les travaux lancés par les sociétés de logement et la Société Wallonne du logement, le « PEI », rencontrent des problèmes dans les modalités de passation des marchés au niveau des cahiers des charges, ou de la programmation. La CCW mène un dialogue régulier avec les autorités wallonnes pour améliorer en permanence les modalités de passation et d'exécution des marchés publics. Ce dialogue, nous le poursuivons de manière plus approfondie et plus détaillée avec les maîtres d'ouvrage, comme la « Sowaer », le « MET », ou la SWL. La CCW fait partie, et là je tiens à saluer la SWL pour cela, du comité de suivi du PEI, dont les travaux semblent s'accélérer de nouveau. Cela nous permet de rencontrer les techniciens de la SWL, que ce soit au niveau juridique ou technique. La CCW a été consultée avec le « CSTC », sur la confection du cahier des charges-type de la SWL, édition 2004-2006. C'est un excellent outil que nous soutenons totalement au niveau



**Monsieur Carnoy**  
« Entre la CCW et le Gouvernement Wallon :  
une tradition de partenariat privilégié »

du principe, reconnu comme une belle initiative et un bel effort d'actualisation. Tous les grands maîtres d'ouvrage publics ne peuvent pas en dire autant !

**WL : Le nombre de visiteurs « web » en témoigne<sup>2</sup> !**

**M. Fr. Carnoy :** Cela ne veut pas dire qu'il n'y a plus aucun problème, mais lorsqu'il s'en pose un, nous rencontrons soit l'autorité politique, soit la direction ou un technicien de la SWL pour le résoudre. Le PEI a dégagé un milliard d'euros et le secteur marque évidemment sa satisfaction sur cette importante enveloppe qui a été libérée. Néanmoins, je mettrais un bémol en ajoutant que l'ampleur de cette enveloppe est le reflet du manque de moyens consacrés au logement social pendant les 15 ou 20 dernières années. Ce n'est pas nécessairement la meilleure façon de travailler. Je pense qu'il vaudrait mieux consacrer un montant plus important mais régulier plutôt que d'attendre un gros déficit avant de consacrer des montants exceptionnels. Mais il en est ainsi des difficultés financières des pouvoirs publics wallons. Il n'était pas possible, plus tôt, de mettre au point ce montage financier avec la BEI, ce qui explique sans doute la sortie du « PEI » maintenant.

**WL : Est-ce la programmation des travaux que vous trouvez un peu rapide ?**

**M. Fr. Carnoy :** La programmation des travaux est effectivement l'un de nos gros problèmes dans les marchés publics. Ainsi, par exemple, au niveau des législatures communales, il y a des pointes d'investissements au rythme des élections, tous les six ans, notamment dans les voiries. 2005 et 2006 ont été deux bonnes années en investissements communaux : piscines, centres culturels, centres sportifs, voiries, alors que maintenant, un recul s'annonce. Le même problème de programmation se retrouve dans le logement social, mais là, avec un creux de

<sup>2</sup> Le cahier des charges type de la SWL (CCT-SWL) est téléchargeable sur le site [www.swl.be](http://www.swl.be)

quinze ans, suivi par un bel effort de compensation pendant dix ans. Pour le secteur, c'est plus difficile à digérer.

Vous posiez la question de la saturation, mais je n'aime pas tellement le mot « saturation », dans la mesure où le secteur est toujours prêt à absorber une hausse d'activités. Je dirais que la conjoncture a été exceptionnelle dans le secteur de la construction, en particulier dans le logement, et dans le logement privé. Exceptionnel, on peut le dire, car depuis deux ou trois ans, des niveaux jamais atteints dans l'histoire l'ont été en termes de constructions neuves et de rénovations de logements. Le secteur wallon absorbe cela sans trop de problèmes. Je dirais même que l'on fait mieux que la construction flamande depuis deux ans. Ce qui prouve la capacité de réaction du secteur de la construction en Wallonie.

Evidemment, le fait que le PEI sorte en même temps que la demande de logements privés augmente, c'est un peu dommage. Il eût été préférable de ne pas avoir les deux pics en même temps. Tout cela explique que nous connaissons certains phénomènes de pénurie de main d'œuvre. Néanmoins, le secteur a augmenté de sept mille unités le nombre de salariés dans la construction wallonne depuis 2004, ce qui tend à prouver que l'augmentation de la demande de logements publics et privés a été absorbée. Elle pourrait cependant l'être encore mieux. Les délais de réalisation s'allongent, parce qu'il n'est pas possible de prendre tous les chantiers en même temps. Dans le domaine public, cela peut se traduire par le fait que l'entrepreneur ne soumissionne pas, tout simplement, parce qu'il a assez de travail dans le secteur privé. La SWL n'est pas la seule à s'en plaindre, d'autres maîtres d'ouvrages publics déplorent ce phénomène du nombre insuffisant de soumissionnaires dans les appels d'offres et les adjudications publiques car, d'une part, il y a suffisamment de travail dans le privé et que, d'autre part, les marchés publics sont plus complexes à gérer. Donc, à choisir, l'entrepreneur donne souvent sa préférence à la demande privée.

**WL : Pour répondre à cette carence, ou tout au moins à ce facteur de ralentissement, vous parlez de la collaboration avec la SWL ?**

**M. Fr. Carnoy :** La collaboration avec la SWL pour améliorer l'attractivité technique et juridique des marchés publics résoudra en partie le problème du manque de soumissionnaires. Ce manque est lié à deux facteurs : soit la demande du secteur privé remplit les carnets de commandes, soit les modalités techniques et juridiques ne sont pas toujours attractives. Le dialogue se poursuit donc avec les pouvoirs politiques et la SWL pour améliorer les modalités de passation. Par ailleurs, « un arbre ne va jamais jusqu'au ciel », je veux dire par là qu'un ralentissement conjoncturel de l'activité de la construction privée finira par se produire, ce qui amènera de nouveau les entrepreneurs à se tourner davantage vers la demande du secteur public. Une nuance cependant : ce que les économistes appellent les « fondamentaux » de l'économie, restent favorables, c'est-à-dire que les grands indicateurs restent favorables à long terme pour la construction de logements : en fonction de l'évolution sociologique et démographique, les indicateurs permettent de prévoir une persistance de la forte demande en logements pour les vingt ou trente ans à venir.

Le nombre d'unités de logements nécessaires ne cesse de croître : les ménages à une seule personne, par exemple, se multiplient. Auparavant, les statistiques mentionnaient 2 ou 2,5 personnes par habitation. La tendance est nettement à la baisse avec moins de deux personnes par logement. Pour toutes ces raisons, la demande de logements ne cesse d'augmenter. Monsieur Antoine l'a bien compris, lorsqu'il a libéré les zones d'aménagement communal concerté, les « ZACC »<sup>3</sup>, pour rencontrer l'augmentation du nombre de logements. Il s'agit de libérer des espaces proches des agglomérations, dans une

<sup>3</sup>ZACC : zones d'aménagement communal concerté. Celles-ci remplacent les « ZAD », les zones d'aménagement différé, qui étaient réservées à différents types d'activités, alors que les « ZAC » peuvent être libérées pour l'habitat.

optique de revitalisation urbaine, plutôt que de faire des lotissements en pleine campagne comme cela s'est fait tout un temps en Wallonie. Ces espaces devraient permettre l'achèvement du périmètre bâti et une densification, qui finalisent bien le périmètre urbain.

J'insiste également sur la rénovation urbaine. Des dizaines de milliers de logements privés sont à rénover en raison de leur vétusté. Beaucoup ont été construits avant-guerre. Ne fût-ce que pour des qualités de paysages urbains, mais aussi pour leur performance énergétique, il faut agir à ce niveau-là. La CCW propose un mécanisme de tiers investisseurs pour adapter des centaines de milliers de logements en un certain nombre d'années. Est-ce à la Région Wallonne de mettre deux à cinq milliards sur la table ? Les banques ont un rôle à jouer. Elles pourraient compter sur un « return » en dix ou quinze ans, et leur mise serait remboursée par les économies d'énergies. Pourquoi les banques ne consacraient-elles pas une partie de leurs disponibilités financières actuelles à un programme de rénovation urbaine à grande échelle ? Cela n'est pas irréaliste. Le secteur de la construction peut absorber d'importantes hausses d'activités.

Enfin, dans le logement public, le « PEI », est une sorte de grand programme de rénovation de l'habitat public. Mais ce programme n'est pas un aboutissement en soi. D'autres rénovations sont déjà à prévoir. Le « PEI » va-t-il assez loin en termes de performance énergétique ? Car ce projet a été chiffré à une époque où l'on pensait avec moins d'acuité au réchauffement climatique. Il faudra donc prévoir un « après-PEI ». Par exemple, le Gouvernement Wallon, réuni le 15 mars a décidé d'éliminer tous les chauffages électriques des logements sociaux. Les normes d'isolation des logements pourraient être renforcées. Le « PEI » va permettre de remettre sur le marché toute une série de logements inoccupés ou insalubres, mais il y aura toujours pénurie de logements.

### WL : Le Gouvernement Wallon intensifie sa politique de constructions neuves.

**M. Fr. Carnoy :** Oui, le Ministre Antoine annonce 2.000 nouveaux logements publics par an, c'est évidemment une bonne nouvelle pour le secteur de la construction wallonne - ne boudons pas notre plaisir – mais c'est vraiment très nécessaire ! J'ajouterais que des moyens complémentaires, et là encore, le Gouvernement en est bien conscient, permettraient d'accélérer le rythme de la création des logements qui font défaut. Pourquoi ne pas creuser la piste des partenariats public-privé (PPP) ? On sent qu'il y a encore des résistances, que tout le monde n'est pas encore convaincu. Ce doit être la peur d'une « privatisation » mais ce n'en est pas une. Il s'agit simplement d'un montage financier qui implique davantage le secteur privé.

Nous connaissons l'exemple de Manchester où les cités sociales ont été rénovées à très grande échelle grâce à des PPP et, entre autres, à l'argent du partenaire privé, mais en laissant la maîtrise totale sur la gestion locative au partenaire public. Ce système permet aux pouvoirs publics de mobiliser plus rapidement et en souplesse des sommes importantes utiles pour mettre à disposition des logements neufs ou rénovés. Si les montages sont bien faits, il y a un avantage à la fois pour le privé et pour le public. Au sein de la CCW, il y a un groupe de travail sur le PPP, et je peux vous dire que les entreprises wallonnes suivent cela de très près. Je suis convaincu qu'une fois que l'on aura trouvé le bon système, le bon « contrat-type », et que l'on aura mis au point 5 ou 6 montages-types, bien ficelés, que cela va démarrer et que le secteur suivra. Un modèle de référence légale éviterait de devoir se poser les mêmes questions à tout moment, et de devoir réinventer l'eau chaude à chaque opération « PPP ».

### WL : Pour recourir au partenariat il faudrait changer sa manière de penser ?

**M. Fr. Carnoy :** Je tiens à le souligner, les marchés publics ordinaires doivent rester le standard, la modalité principale. Mais, pour certains types d'opérations, le PPP est indiqué,

à condition de disposer de contrats-types sur lesquels tout le monde a marqué son accord, dont la légalité et l'efficacité sont reconnues. De cette façon, le partenariat pourrait se développer. J'appelle de tous mes vœux un décret de la Région Wallonne comme cela a été fait en Flandre. Un second atout en faveur du partenariat résiderait dans un guide de bonnes pratiques, qui donnerait le détail du décret. Et c'est là que je fais intervenir l'idée des montages-types. Ils prévoiraient à quelle étape de la procédure l'urbanisme est associé, comment le partenaire financier aura la garantie qu'il attend, quels sont les risques pour l'entrepreneur, et la garantie aux pouvoirs publics, du bon achèvement des travaux, sans surprise à long terme quant à l'entretien et à la maintenance. Avec de bonnes balises, beaucoup se lanceront dans le partenariat sans crainte.

**WL :** Si l'on revient au «PEI », est-il permis de dire qu'à l'origine, le secteur de la construction était un partenaire « conjoncturel » du secteur du logement public, et qu'il est appelé à un partenariat beaucoup plus étendu ?

**M. Fr. Carnoy :** Oui, mais je tiens à souligner la tradition de partenariat privilégié entre la CCW et le Gouvernement Wallon, dans beaucoup de domaines. Nous avons des dossiers ouverts auprès des neuf ministres du Gouvernement Wallon. Chacun d'eux a des compétences qui touchent d'une façon ou d'une autre à la construction. Ce qui démontre que la CCW est un acteur important du paysage. La construction est le premier secteur recruteur en Wallonie. Nous avons un comité permanent de concertation avec le Gouvernement Wallon. Ce qui ne veut pas dire que tout va pour le mieux.

**WL :** Différence de cultures ?

**M. Fr. Carnoy :** Plutôt différence de rôle. Les entrepreneurs sont des fournisseurs de travaux des maîtres d'ouvrages publics, certes. C'est une relation contractuelle ou chacun doit respecter l'autre, ou chacun a ses droits et ses obligations, et la CCW y veille. Mais l'organi-

sation patronale de la construction inclut des partenaires comme les centres de recherche, ou le fonds de formation du secteur, qui sont également des interlocuteurs institutionnels des autorités wallonnes. C'est important et je tiens à dire que le dialogue progresse bien malgré la complexité ou la tension dans certains dossiers.

**WL :** Que souhaitez-vous ajouter pour les lecteurs de Wallonie Logement ?

**M. Fr. Carnoy :** Il faut renforcer la confiance mutuelle entre les pouvoirs publics locaux, les SLSP, les communes. C'est un univers où, historiquement, l'on se méfiait parfois les uns des autres. L'expérience n'a pas toujours été réussie avec l'entreprise privée, mais je dis que l'entreprise privée est un acteur tout aussi essentiel qu'un pouvoir public pour le développement de la Wallonie, pour y créer de l'emploi. Nous avons tous intérêt à nous parler, à travailler main dans la main, et à faire tomber les barrières de méfiance ou d'incompréhension, pour le relèvement de la Wallonie. Ce redéploiement est indispensable. Nous pouvons y arriver en créant une dynamique entre les acteurs public et privé, une dynamique de partenariat et de confiance dans l'avenir.

## Interview d'André De Herde, Président de la SWL depuis le 25 janvier 2007

**André De Herde est né le 27 février 1949 à Elisabethville<sup>1</sup> (Katanga) où il a vécu jusqu'à ses 11 ans. Marié, il est père de 4 enfants et grand-père de 6 petits enfants. Il obtint son diplôme d'ingénieur architecte en 1972, a été chargé d'enseignement dès 1975, est responsable de l'équipe de recherche Architecture et Climat depuis 1980 et professeur ordinaire au Département Architecture de l'Université catholique de Louvain depuis 1999. Curieux de nature, il passe ses moments libres à lire beaucoup d'ouvrages pour trouver un maximum d'idées à transposer dans son milieu qu'il soit de vie ou professionnel. Sinon, il aime le jardinage, la natation, les promenades.**

**WL : Il y a 35 ans, c'est la fin des «Golden sixties», vous sortez bardé d'un diplôme d'ingénieur civil architecte. Vos motivations à obtenir ce diplôme étaient-elles déjà teintées d'une idée de développement durable et harmonieux de notre environnement ?**

**ADH :** J'ai hésité avec des études de médecine. Mais j'ai décidé de faire des études en architecture, à l'Université, pour être en contact avec des personnes en « bonne santé », et m'offrir un plus large éventail de débouchés. En architecture, le bâtiment s'inscrit bien sûr dans son environnement. Il faut donc être créatif, critique et très précis. Et de plus, la formation universitaire, m'offrait une formation qui incitait à la réflexion et à la critique. En 1972, on ne parlait pas encore de développement durable, mais après la première crise pétrolière de 1973

et plus encore après celle de 1976, nous étions conscients de la problématique du « durable ». Je me suis questionné sur la réponse à apporter par les architectes. C'est ainsi que j'ai créé en 1980 la cellule de recherche « Architecture et Climat ». Il s'agissait d'une approche qui tenait compte de l'énergie dans la conception des bâtiments, de la lumière naturelle, des nouvelles techniques de chauffage et de refroidissement. Il est évident que l'architecture se trouve dans un contexte environnemental dont il faut tenir compte. L'équipe de la cellule est actuellement composée de 21 personnes, dont trois contrats sont financés par l'Université. Les 18 autres le sont par les Régions wallonnes, flamandes, bruxelloises, le fédéral et l'Europe. Ainsi, nous avons plusieurs sources de financement ce qui garantit plus d'indépendance.

**WL : 1972: Sur le plan de l'organisation collective, qu'est-ce qui était mieux géré, pensé qu'actuellement et qu'est-ce qui l'était moins bien ?**

**ADH :** Au début des années septante, la vie était plus facile. Par exemple, une femme mariée pouvait se permettre de ne pas travailler. Aujourd'hui, c'est devenu presque impossible. Tout a été fait pour qu'actuellement on travaille plus, et tout pousse à consommer davantage. On est poussé dans le dos pour consommer et tout incite à dépenser plus que ce qu'on ne gagne. Aujourd'hui, la vie me semble plus difficile. Dans ce contexte, les jeunes restent plus longtemps chez leurs parents. Moi, comme c'était le cas pour beaucoup de jeunes à l'époque, j'ai quitté la maison à 22 ans. On voulait quitter le



**André DE HERDE**  
Président du Conseil d'administration de la SWL

<sup>1</sup> Actuellement Lubumbashi, (République Démocratique du Congo)

plus tôt possible. En positif, l'évolution sociale et technologique est en principe plus favorable à chacun. Plus de confort, d'accès aux réseaux de communication, la sécurité des voitures, les progrès de la médecine,... La société offre beaucoup plus de facilités. Mais le prix à payer est important.

**WL : Qu'est-ce qui a le plus évolué dans la mentalité des architectes belges et européens au cours de ces 35 années ?**

**ADH :** *Le peu de temps qu'ils ont pour concevoir un bâtiment. Il est à remarquer que 15 % des architectes couvrent 85 % du marché belge. Il s'agit d'une concentration importante des gros bureaux. Pourquoi ? Les promoteurs veulent construire le plus vite possible, seuls les gros bureaux peuvent répondre à cette demande. L'architecte a quelque peu perdu le rôle de chef d'orchestre qu'il avait. Il gérait l'ordre des choses. A cause de la pression du marché, il n'est plus toujours ce chef d'orchestre. Beaucoup de gens ou de sociétés aimeraient se passer d'architecte. Il y a une espèce de pertes de responsabilités et moins de rôles à tenir. Il existe par exemple des nouvelles fonctions comme celle de « quantity/quality surveyor » qui interfèrent très fort dans le processus de construction de bâtiments, sans toujours avoir la responsabilité juridique qu'a toujours l'architecte. Aussi, avec l'internationalisation du métier, les projets sont traités 24h/24, soit trois fois plus vite. On n'arrête pas la nuit pour les chantiers. Lorsque Londres termine de travailler sur le projet, il est transféré à Los Angeles qui le transfère ensuite à New Dehli, pour revenir le lendemain à Londres.*

**WL : Quel est l'événement public ou privé qui vous a le plus marqué ces dernières années ?**

**ADH :** *Côté privé : incontestablement la naissance de mes petits enfants. On se sent infiniment bien. On peut gâter les enfants, prendre le rôle de papy gâteau, tout en respectant bien sûr les consignes des parents. C'est un rôle extraordinaire. Les tout-petits ne demandent qu'à apprendre. Côté professionnel : ma nomination*

*à la SWL et aussi, il y a 6 ans, ma nomination de Doyen de la faculté des ingénieurs. A épingleur que c'était la première fois en Europe que l'on nommait un architecte à un tel poste, les ingénieurs architectes n'étant pas toujours considérés comme de « véritables » ingénieurs. Deux choses qui m'ont particulièrement fait hurler ces dernières années : la guerre en Irak et la réélection du Président Georges Bush.*

**WL : Lorsque l'on vous a proposé le poste de Président du CA de la SWL, quelle a été votre première réaction ?**

**ADH :** *Ma première réaction a été l'étonnement. Je n'ai jamais obtenu de poste de ce type. Par la suite, j'en ai tout de même retiré une fierté personnelle. Le Ministre Antoine m'a contacté et m'a expliqué pourquoi il me voulait à ce poste. D'abord parce que l'énergie et le développement durable feraient partie du programme de la SWL. Comme je n'étais pas le seul maître à bord dans cette décision, j'ai demandé qu'il contacte d'abord le Recteur. A ce moment, j'étais au Chili et j'ai également contacté ma femme parce que je voulais son soutien. Le Recteur m'a alors dit qu'il souhaitait vivement que j'occupe ce poste. C'est donc suite à la conjonction des demandes universitaires et ministérielles que j'ai accepté le poste de Président du CA de la SWL.*

**WL : Votre motivation à accepter ce poste ?**

**ADH :** *Relever le défi qui est sur la table. C'est-à-dire, élaborer un bon contrat de gestion qui fixe notamment les moyens financiers à venir et les moyens en personnes. Et puis, il faudra réaliser notre programme, c'est-à-dire : 2000 logements à créer, 1.750 à démolir, 35.000 à rénover, la rénovation des abords, favoriser les PPP (Partenariats Public Privé). Mon objectif est de redonner au logement social ses lettres de noblesse. S'il y a bien un secteur qui le mérite, c'est bien celui-là. Pas de ghetto. C'est comme pour la culture, l'information, le sport et la mobilité. J'aimerais aussi pouvoir raccourcir les délais entre le feu vert et la réalisation des bâtiments (max. 3 ans). Je compte procéder comme suit : d'abord avoir une photographie générale, visi-*

ter sur place les SLSP. Ensuite, refuser l'expérimental dans le logement social comme on a fait par exemple dans le passé comme construire des maisons en acier et verre pour sauver les Forges de Clabecq, installer du chauffage électrique direct... Et enfin, augmenter le nombre de logements tout en augmentant leur qualité. Je préfère des logements moins vastes avec moins de m<sup>2</sup>, mais plus durable, à charges réduites et avec des abords soignés. C'est ainsi que les locataires seront réellement contents de leurs logements.

**WL: Votre image du Secteur, de la SWL avant d'accepter ce poste et après quelques semaines de travail ?**

**ADH:** J'avais l'image d'un secteur en difficultés. J'avais également conscience qu'une large majorité des SLSP font de l'excellent travail. C'est une minorité qui a été épinglée dans la presse, ce n'était pas général. Je n'avais pas non plus une image négative de la SWL. Et mon opinion n'a pas changé depuis que je suis entré en fonction, au contraire. Je me rends compte du travail qui a été accompli. Bien sûr, tout le monde ne travaille pas avec la même qualité de résultat, mais c'est le cas dans toute institution. Ce dont la SWL souffre par contre, ce sont les personnes détachées dans les Cabinets. Il faut que l'on trouve une solution, que l'on imagine un système pour résoudre ce problème. Il s'agit d'un trou réel pour la SWL.

**WL: Que pensez-vous pouvoir apporter de neuf, d'original ?**

**ADH:** Je préconise une approche globale dans les questions posées ainsi qu'une créativité dans les recherches de solutions. Il faut également procéder à une revalorisation du logement social, des SLSP, de l'administration centrale. Je veux développer un travail entièrement dédié au logement social, au problème du logement. Pas une approche purement politicienne des choses comme ça a été parfois le cas par le passé.

**WL : Quelles sont les principales qualités personnelles que vous comptez mettre en avant pour ce mandat ?**

**ADH :** Le respect des personnes et la créativité. La qualité première que je vais développer sera d'essayer d'aborder toutes les questions sur la table, sans tabou, ni a priori. En témoignant de mon ouverture d'esprit, je privilégierai la recherche de solutions par la concertation, tout en refusant un compromis faible, il doit rester fort. Je ferai en sorte que l'on vote le moins possible au CA. Je vois mon rôle comme « animateur-gestionnaire », en tenant compte des qualités des personnes. Moi, je ne travaille pas en pyramide. Je travaille comme doit fonctionner une roue de vélo. Un noyau au centre avec des rayons fixés par des attaches qui représentent la SWL, les SLSP,... et on me demande de faire tourner la roue. Je ne sais pas le faire sans les rayons et des attaches solides, fortes. Il faut créer cette roue ou la renforcer.

**WL: Ce système ne réclame-t-il pas de votre part une grande confiance ?**

**ADH :** Je la donne et si ma confiance est trompée, je me ferme.

**WL : Que pensez-vous de ceux qui prônent la privatisation partielle ou totale du secteur du logement public ?**

**ADH :** Je ne suis pas du tout favorable à une privatisation. Je prône la mixité privé-public. Rendre le logement public totalement privé, c'est non. On peut citer plusieurs exemples d'échecs dans cette voie comme la privatisation du chemin de fer britannique, la distribution d'électricité en Californie. Je n'ai rien contre le privé. On n'a pas à abandonner la notion de service public comme l'enseignement, la santé, le logement, le transport. Ce sont des acquis de notre vieille Europe. Je suis infiniment persuadé que le pouvoir public doit être assuré. Je ne sais pas si l'on peut être content de l'augmentation du prix du logement en achat et en location. Il s'agit typiquement d'une logique du privé. On va de plus en plus créer des drames.

## Interview Paul Trigalet, Vice-Président de l'asbl «Solidarité Nouvelles»



**Paul TRIGALET**  
Vice-Président de Solidarités Nouvelles

**WL :** Vous vous occupez depuis tant d'années<sup>1</sup> des exclus, comment en êtes-vous arrivé à vous occuper d'eux ?

**PT :** En 1968, j'ai demandé un logement social à l'Allée Verte à Jumet. Dans cette société, il y avait des tas de problèmes comme par exemple les voiries... Un comité de locataires s'est créé. Comme je m'occupais déjà des jeunes à l'époque, on m'a demandé de le rejoindre. Je suis devenu rapidement Président. Et on a alors créé une télé communautaire. C'était Télé Allée Verte (en collaboration avec TéléSambre). La RTB a fait une grosse émission sur nous. Du coup, toute une série de comités bruxellois et wallons nous ont contactés et on a créé, en 1973, la Fédération Nationale des Habitants de Cités. On a développé des comités locaux. Cela s'est surtout développé avec le recalcul des loyers (nouvelle formule) au début des années 80 avec Bernard Anselme, Ministre à l'époque. Ce nouveau calcul entraînait une forte hausse des loyers, ce qui a contribué à de nombreuses manifestations à La Louvière, Mons et Liège.

Nos revendications étaient : un calcul plus juste pour tous et la reconnaissance des Comités comme interlocuteurs valables. Les sociétés de logement les plus sociales, celles qui prenaient les locataires avec le plus de difficultés et le moins de revenus, étaient les plus pénalisées, particulièrement dans les grandes villes. La réponse du Gouvernement fut la création des

Comités Consultatifs des Locataires et Propriétaires (CCLP) en 1984. La réponse était intéressante mais inadaptée. On a calqué les élections des représentants des CCLP sur le modèle des élections communales et donc, de manière trop institutionnelle. Tous les 4 ans, c'est trop rigide, les gens n'aiment pas les élections et les gens ne se mobilisent que quand il y a un vrai problème. Quand tout va bien, les gens ne se mobilisent pas. Lors de la régionalisation du logement, on a fait alors l'Interrégionale Wallonne des Habitants de Cités (IWHC). L'objectif était l'information et la formation des locataires ainsi que la coordination entre les Comités. Le Ministre Taminiaux nous a particulièrement soutenu pour la formation, lui-même ex-enseignant. Malheureusement, la formation a toujours été bénévole. C'est une incitation, pas plus. Il faut accepter de se former, informer. Il y a quelques années, il y a eu une certaine volonté d'autonomie de nos participants de l'IWHC tout en voulant renforcer la collaboration avec la SWL. L'association a été dissoute et l'asbl « Solidarités Nouvelles » a poursuivi son objectif qui est de s'occuper de tout ce qui est « précarité » en terme de logement, comme les locations dans le privé, les résidents permanents dans les campings, les sans-abris.

**WL :** En 20 ans, est-ce que le profil du SDF a changé ? Est-ce plus difficile aujourd'hui pour eux ? Des choses ont-elles changé en bien aussi ?

**PT :** Ce qui a changé en mieux, c'est la sécurité sociale et le CPAS comme deuxième filet. On est en train de créer un troisième filet social, les relais sociaux (càd des asbl avec un statut particulier, et qui collaborent avec les CPAS). Leur rôle est d'installer dans les grandes villes une coordination entre tous les services publics et privés qui s'occupent des SDF et de co-financer les services d'abris de nuits, les accueils de jour, les travailleurs de rue, les services 24h/24 des CPAS. Ces relais ont aussi un aspect santé et s'adressent en priorité aux personnes en grande précarité. Il s'agit d'un partenariat pour assurer plus d'efficacité et amener à réfléchir

<sup>1</sup>Paul Trigalet est né en juin 1934 à Monceau-sur-Sambre

à la manière de mieux organiser l'aide sociale pour ce public. A Charleroi, à la fois le CPAS, la Ville et le monde associatif estiment que c'est un progrès. Ce qui est, par contre, plus négatif actuellement, c'est l'augmentation regrettable du nombre de sans-abris qui ne sont pas recensés. Pour Charleroi, lorsque le CPAS a recensé les sans-abris il y a quelques années, il a relevé +/- 400 sans-abris au sens large : ceux qui souhaitent un logement personnel et qui n'en ont pas, ceux qui logent « provisoirement » chez d'autres, ceux qui vivent dans la rue... L'évolution du public des sans-abris diffère aussi par le nombre de plus en plus important de femmes, de jeunes, de personnes déstructurées, avec une augmentation de problèmes de santé mentale, de violence et d'agressivité. Il y a aussi de la part de certains sans-abris, le rejet de solutions proposées parce qu'elles ne tiennent pas compte de leur vécu (par ex. sans-abris avec chiens obligés de s'en séparer pour pouvoir se loger).

**WL : Problématique des SDF : que faire avec ceux qui posent problème, qui ont un chien, abusent de l'alcool, ou présentent des troubles psychiatriques ?**

**PT :** C'est justement suite à notre action des tentes le long de la Sambre à Charleroi que le CPAS a proposé des « ateliers de réflexion » pour la recherche de solutions. Ateliers ouverts aux travailleurs sociaux, aux décideurs et aux experts. Une des pistes évoquées est l'accompagnement. Je pense qu'il faut des étapes lors du relogement des sans-abris. J'ai parfois entendu dire : « quand j'ai obtenu un logement, on a sorti les cadavres du placard : les contributions, la pension alimentaire, les amendes..., donc je suis mieux dans la rue ! ». Et ils y retournent parfois. Il faut profiter du moment de grâce du « je veux m'en sortir ! ». On fait des formations là-dessus. Les accidentés de la vie vivant en marge de la société représentent un problème énorme des institutions.

**WL : Quels sont les résultats concrets de votre conférence de presse de janvier dernier et de vos contacts ministériels ?**

**PT :** La création d'ateliers (voir plus haut). L'ouverture accélérée d'un nouveau centre d'ac-

cueil à Châtelet et la perspective d'un autre lieu d'hébergement dans un endroit décentralisé à Charleroi. Il a été convenu qu'on se revoie avec le Ministre Antoine après les ateliers. La priorité est donnée à Charleroi.

**WL : Que pensez-vous du « plan logements d'urgence » lancé par le Ministre Dupont<sup>2</sup> ?**

**PT :** C'est un bon plan. Il y a trop peu de logements d'urgence. Il est regrettable que, dans le plan triennal d'ancrage communal précédent, il y ait eu très peu de projets de logements d'urgence et d'insertion et j'estime que chaque ville devrait en prévoir et notamment dans le plan actuel 2007-2008. C'est une des choses qui est nécessaire. On doit avoir un accompagnement qui assure un suivi. On a le temps de chercher un logement adapté (3 mois, renouvelable à 6 mois). C'est une étape intéressante. Je prône la création de filières logement (logements AIS) comme les « baux glissants » à Liège (dans le contrat de bail figurent les conditions de location et d'accompagnement). Il s'agit d'un parcours avec de moins en moins d'accompagnement et où le locataire devient de plus en plus autonome, acteur.

**WL : Nouvelles mesures en janvier 2007 dans le logement social : taux de TVA réduit de 12 à 6 %, procédure de réquisition d'immeubles simplifiée (le bourgmestre pourra le faire), garantie locative ramenée de 3 à 2 mois... Cela va-t-il dans le bon sens pour vous ?**

**PT :** C'est globalement bon mais, c'est drôle que ça vienne du fédéral (réquisition). La réquisition fait partie du CWL, (art. 13) mais elle est très rarement appliquée (une fois à Philippeville et à La Louvière). Avec la garantie locative ramenée de trois à deux mois, je ne suis pas d'accord. Ceux qui ne peuvent pas donner la garantie cash, c'est quand même trois mois. Il y a bien sûr un étalement possible en 36 mois et c'est le CPAS qui doit offrir la garantie, d'où une surcharge possible. Ce système recrée des discriminations regrettables. Le projet de création

<sup>2</sup> Subvention pour la création de 430 logements d'urgence dans 66 communes, 38 CPAS

de Fonds de garantie des garanties locatives est plus intéressant.

**WL : Pour vous, que signifie la mixité sociale dans le logement ?**

**PT :** Je suis totalement pour. Quand on en parle dans le logement social, ça me fait peur. Le parc mis à disposition des personnes les plus précaires se réduit. La déconstruction va plus vite que la reconstruction. Le parc se restreint. On a confié au logement social de construire du logement moyen, ce n'est pas au logement social à s'en occuper. Mais c'est bien sûr plus intéressant financièrement pour les SLSP. Et puis la règle d'1/3 de logements moyens et 2/3 de logements sociaux ne deviendra-t-elle pas 50/50 ? La meilleure piste de mixité sociale est de réhabiliter des logements dans le tissu urbain. Acheter et rénover des maisons en ville en mauvais état. Il y a énormément de bâtiments inoccupés en Wallonie (+/- 50.000). Les entreprises devraient être plus stimulées à s'adapter à la rénovation. En tout cas, mieux professionnaliser le domaine en développant des meilleures techniques de rénovation comme le fait par exemple le Fonds du Logement.

**WL : André Bondroit, Commissaire spécial du Logis Saint-Ghislainois et du Foyer des Hauts Pays, a proposé une mesure pour lutter contre le phénomène des loyers impayés (jusqu'à plus de la moitié des locataires dans certaines SLSP !) : verser directement le montant des loyers sur le compte des SLSP, en prélevant la somme à la source de leurs revenus (chômage ou CPAS). Le but étant d'éviter d'avoir à gérer des expulsions. Les syndicats et les CPAS de la région ont marqué leur accord. Qu'en pensez-vous ?**

**PT :** On ne peut pas faire ça de manière obligatoire. Le danger de cette mesure c'est d'aller à l'encontre du principe de rendre les locataires acteurs. Après avoir quitté leur logement social, quelle sera leur autonomie ? On en fait des simples consommateurs. Je suis d'accord si c'est fait dans une perspective d'accompagnement dégressif. D'accord aussi pour les familles

expulsées qui ont déjà des arriérés. On peut saisir l'insaisissable uniquement à condition de veiller à un accompagnement social. En conclusion, pour ceux qui gèrent mal leur loyer, ça peut se faire, mais il faut limiter la mesure dans le temps. Sinon, on rend les gens à nouveau irresponsables.

**WL : Le droit au logement opposable en France, est-il une bonne idée ?**

**PT :** Pour moi, c'est une bonne idée, mais qui doit être sérieusement réfléchie. Le droit au logement inscrit dans la Constitution n'est pas assez valorisé. Je pense personnellement que cette mesure vaudrait la peine d'être examinée parce qu'elle peut faire avancer le droit au logement. La loi Onkelinckx, c'est un peu ça, c'est un pas dans cette direction. Il s'agit d'un progrès possible de la promotion du droit au logement face au droit à la propriété. Cela demande une réflexion qui peut éventuellement être faite dans les Ateliers.

**WL : Quelle idée originale et nouvelle les Français ont-ils développée ces derniers mois et que nous pourrions reprendre ici en Belgique ?**

**PT :** A Bobigny, la ville s'est déclarée « zone de protection des locataires en difficultés économiques ». C'est un souhait également exprimé à Charleroi. La loi Onkelinckx a permis une évolution des mentalités. Une déclaration comme cela va attirer l'attention sur la responsabilité des pouvoirs publics par rapport à une évolution grave des droits des locataires : les expulsions augmentent, notamment les « sauvages », des arrêtés d'inhabitabilité sont pris par les bourgmestres sans réel souci de relogement. Le Bourgmestre devrait être d'ailleurs responsable du relogement. On devrait davantage initier des méthodes d'auto-construction, auto-rénovation par les locataires comme avec l'asbl « Les Castors ». Ils sont alors plus motivés et se sentent plus responsables.

### Réflexions de Paul Trigalet :

Rendre les gens acteurs, pas seulement consommateurs.

Pour simplifier les démarches administratives des personnes en grave difficulté, on pourrait imaginer que les candidats donnent l'autorisation aux SLSP de demander en leur nom les justificatifs aux différents organismes administratifs pour constituer leur dossier (contributions...). Les démarches leur paraissent parfois humiliantes. La paperasserie n'est pas adaptée aux personnes déstructurées. Il faut leur faire passer le message qu'il faut les rendre acteurs autrement que par une course aux papiers.

Nous avons rénové, sur environ 7 ans, 20 logements avec les sans-abris. Il faut privilégier les démarches qui les valorisent, où l'on se réunit et où l'on obtient des budgets pour qu'ils travaillent à la réalisation de leurs logements (cf. asbl « Les Castors »), qu'ils puissent faire des projets.

Les effets pervers de la sécurité sociale, c'est que c'est une solidarité « froide » en opposition à une solidarité « chaude ». On ne recrée jamais les conditions d'une solidarité. On est toujours seul devant l'assistant social, le guichet du chômage, ... Ca accentue un sentiment de solitude. Il n'y a pas d'incitant à la solidarité, le système individualise, rend les gens consommateurs.

En ce qui concerne les formules de remplacement : le statut de cohabitants incite les familles à casser leur solidarité familiale. Par exemple, on divorce pour avoir un meilleur revenu, on prend un logement fictif pour avoir un revenu un peu plus confortable...

### Quand un presbytère se mue en logements et offre une crèche...



Cela fait des heureux dans le petit village de Durnal ! Quatre familles sont logées et plusieurs bambins découvrent un tout nouvel espace d'accueil : de la mixité, du social et du bien-être dans un bâtiment aux qualités architecturales incontestables.

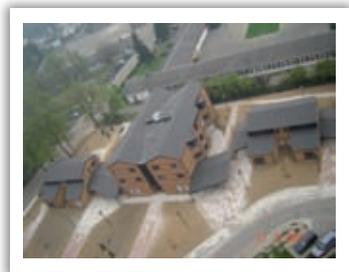
Le presbytère de Durnal a été acquis par bail emphytéotique par la Dinantaise en mars 2004. La

Commune d'Yvoir avait initialement prévu de le réaffecter en 6 logements sociaux, mais a changé d'avis en cours d'instruction et a souhaité voir aménager une crèche au rez-de-chaussée du bâtiment. Les deux logements supprimés seront réaffectés dans l'immeuble « Les Carrioteux » à Spontin.

En février 2007, trois ans après l'acquisition de ce bâtiment, l'inauguration réunit les acteurs dynamiques du secteur sans lesquels ce projet n'aurait pu aboutir.

### Priorité aux personnes à mobilité réduite

Joignant « l'utile à l'essentiel », la Maison Sérésienne offre 16 nouveaux logements, dont 8 destinés aux personnes à mobilité réduite, sur un site idéalement situé pour ces dernières.



Le 20 avril dernier, la Maison Sérésienne inaugurait un ensemble de 16 logements dont la moitié est dédiée aux personnes à mobilité réduite.

Pour ceux-ci, le site est idéal parce que proche du Centre Hospitalier du Bois de l'Abbaye où ils reçoivent des soins plus ou moins fréquents. 8 appartements de 2 chambres pour personnes valides et 4 appartements de 2 chambres et 4 maisons de 4 chambres pour personnes à mobilité réduite seront mis à la disposition des locataires.

Ce projet illustre encore une fois la diversité et l'adaptation des choix que la Maison Sérésienne veut mettre à disposition de ses locataires. En effet, de manière générale, la SLSP peut procurer 7 types de logements différents en fonction de la composition des ménages, de leurs besoins et de leurs moyens financiers et veiller ainsi à un réel équilibre social.

### Quand arrive la Providence

La Maison Virtonaise met en oeuvre une réhabilitation réussie alliant utilité sociale et conservation d'un bâtiment chargé d'histoire. Jamais les Sœurs de la Providence n'auraient pu prévoir à l'ouverture de leur pensionnat pour jeunes filles en 1834 que leur bâtiment garderait son caractère « providentiel »



173 ans plus tard... En plein cœur du village de Jamoigne, cette énorme bâtisse, squattée et subissant les assauts du temps depuis son abandon en 1980, a fait de l'œil à la Maison Virtonaise. La société l'a acquise en 2002 pour y réaliser 20 logements sociaux. Tout s'est enchaîné : les travaux débutés en 2004, devaient s'achever 1 an plus tard tandis que les demandes de location pleuvaient. Pourtant, en novembre 2005, l'entreprise chargée de clôturer les travaux deux mois plus tard, est déclarée en liquidation. La valse des procédures commence et le temps passe. Avec la collaboration du Pôle partenarial de la SWL et énormément de patience, la situation s'est débloquée lentement mais sans fausse note. Début février 2007, les heureux candidats locataires ont pu prendre possession des logements. Nichés dans ce petit écrin de verdure du Beau Canton au cœur de la Vallée de la Semois, il y fera bon vivre. La Maison Virtonaise compte désormais 484 logements et 39 en projet. Elle a également débloqué un gros budget de rénovation de son patrimoine. Ce dynamisme mis en place depuis ces dernières années, tente de palier au mieux les conséquences de l'explosion de la pression immobilière dans la région.

## Nouvelle nomination à la tête du Conseil Supérieur du Logement

Le poste de Secrétaire du Conseil Supérieur du Logement, occupé par Monsieur Jean-Michel DE-GRAEVE jusqu'au 1er janvier 2007, est dorénavant assuré par Madame Brigitte QUENON.

Pour rappel, l'article 200 du Code Wallon du Logement définit les missions du Conseil Supérieur en trois fonctions : le conseil, l'information et la recherche. Le Conseil rend des avis, d'initiative, ou à la demande du Gouvernement Wallon. Il améliore la connaissance sur le logement et diffuse des informations accessibles à tous les acteurs du secteur. Dans le domaine de la recherche, il s'attache à l'étude de prévisions sur les besoins en logements.

Madame Brigitte QUENON apporte dans ses nouvelles fonctions, une bonne connaissance du terrain pour avoir exercé en tant que Directrice territoriale à la Division technique de la Société Wallonne du Logement. Wallonie Logement reviendra prochainement sur cette nomination à la tête du Conseil Supérieur du Logement.

## Retour sur le colloque PPP de la SWL !



Le 09 mai dernier, la SWL organisait un Colloque sur le « Développement des partenariats public-privé dans le secteur du logement social en Région Wallonne ». Ces deux dernières années ont, en effet, vu la mise en place de mesures structurelles destinées à favoriser le développement des partenariats public-privé (PPP) dans le secteur du logement social en Wallonie. Durant les prochains mois et prochaines années, un nombre significatif de projets de PPP permettront de créer, de rénover et de rendre accessibles à court et moyen termes un grand nombre de logements.

Destiné en priorité aux investisseurs, aux entreprises et aux pouvoirs publics désireux de participer au développement dynamique des partenariats public-privé en Région wallonne, dans le secteur du logement public, l'évènement a rassemblé 280 personnes. Son objectif était de comprendre les opportunités offertes par les PPP, d'évaluer leurs options et les méthodes de développement, et enfin, d'en mesurer les risques au regard des exigences réglementaires et financières. Plusieurs décideurs publics de première ligne ainsi que des praticiens expérimentés ont présenté les perspectives de développement à venir et les expériences déjà acquises en Région wallonne.

Les participants ont ainsi eu l'occasion d'écouter :

- Alain **ROSENOER** (Directeur général de la SWL) sur la politique de développement des PPP de la SWL
- Marie-Claude **DURIEUX** et Sophie **RYSSSELINCK** (Pôle partenarial de la SWL) sur le cadre administratif et réglementaire spécifique au développement des PPP dans le secteur du logement social en région wallonne
- Ghislain **GERON** (Inspecteur général, DGATLP) sur le thème « PPP, nouveau concept ou regain d'intérêt ? »
- Max **HOOGSTOEL** (Directeur-gérant de TOIT et MOI) sur le cas pratique de l'Île aux Oiseaux
- Laurent **GHEKIERE** (Union sociale pour l'Habitat) sur les initiatives européennes de financement de partenariats public/privé

- Claude **MODART** (Banque Nationale de Belgique) sur les conditions de déconsolidation au regard de la dette publique (SEC 95)
- Denis **PETTIAUX** (PriceWaterhouseCoopers) sur les avantages et inconvénients des PPP

Cet événement a été rehaussé par la présence du Ministre du Logement, André Antoine. Tous les documents diffusés à cette occasion peuvent être consultés sur le site [www.swl.be](http://www.swl.be) dans la rubrique « Actualités ».

### Objectif Logement !

Le 29 juin 2007, la SWL a renoué avec une tradition quelque peu délaissée ces dernières années : la journée du secteur. Pour clôturer une année de rude labeur, la SWL a, en effet, organisé une journée de rencontre avec les représentants des SLSP. A la fois instructif et convivial, le programme proposait, pour la matinée, une série d'exposés, relatifs aux matières européenne et communales. L'après-midi devait se dérouler sur une note champêtre, au bord du lac de Falempise.

Les thèmes d'actualité développés par les orateurs ont retenu l'attention de l'assemblée, composée des Directeurs-Gérants des SLSP, ainsi que de membres du personnel de la SWL. Dans un premier temps, Madame Carine Puyol (Union sociale pour l'habitat) a présenté le programme des Fonds structurels européens, et Monsieur Mathurin Smoos (Union des Villes et Communes de Wallonie) a, quant à lui, abordé le nouveau programme communal d'actions en matière de logement. Ces deux interventions ont été suivies d'une période de questions-réponses.

Le panache d'une telle journée eût été complet si la météo n'avait décidé d'une averse bien belge pour toute la journée. Toutefois, la formule « rencontres et discussions » a été très appréciée et a fait émettre le souhait à plus d'un de voir renouveler une telle réunion, axée sur le partage d'expériences des acteurs du logement public. Rendez-vous est donc pris pour juin 2008 !

### Le Réseau Habitat et Francophonie (RHF) fête son 20ème anniversaire et visite les logements sociaux de la « Cité aux cinq clochers » !



Créée à Paris le 3 décembre 1987, l'association Réseau Habitat et Francophonie réunit des organismes professionnels du secteur de l'aménagement urbain et de l'habitat social des pays francophones, comme d'ailleurs

la SWL. Cette organisation internationale non gouvernementale est actuellement présente dans 20 pays francophones allant du Canada au Vietnam en passant par la Cote d'Ivoire, la

Belgique ou encore la France. Sa mission principale est de défendre les principes et l'application du droit au logement à l'échelle mondiale, afin de permettre l'accès à un logement convenable et à prix abordable aux personnes et familles à revenus modestes et constituer un lieu d'échanges et de réflexion.

Cette année, RHF fête ses 20 ans d'existence et a choisi Lille, Dunkerque et Tournai pour organiser, du 10 au 14 juin, un cycle de conférences portant sur le thème « Les mutations économiques, démographie et politiques de l'habitat ». Du côté belge, la SWL, la société de logement « Le Logis Tournaisien » et le Fonds du Logement Wallon se sont associés activement à l'organisation de la journée du 12 juin. Une conférence de presse rassemblant une dizaine de journalistes fut également organisée, en présence notamment de André De Herde,

Président du Conseil d'administration de la SWL et administrateur de RHF. A cette occasion, des précisions furent apportées sur le rôle de RHF et les journalistes furent invités à participer, l'après-midi, au parcours de visites commentées de réalisations de logements sociaux du Logis Tournaisien et du Fonds du Logement Wallon.

Ce parcours fut empreint d'une convivialité et d'un accueil exceptionnels et a permis au groupe de visiter, entre autres :

**Parmi les réalisations du Logis Tournaisien :**

- Les anciennes maisons ouvrières réhabilitées à la Chaussée de Renaix
- La réhabilitation en cours de 11 maisons d'ouvriers carriers avec la présentation sur place de l'architecte
- La réhabilitation d'un ancien café central « Aux Etats-Unis » en 8 logements dans le quartier Saint Piat.

**Le groupe s'est arrêté un peu plus longtemps à deux endroits exceptionnels :**



**L'Hôtel Crombez**, ainsi que sa conciergerie rénovée, situé au pied de l'Eglise Saint Piat. Cet ancien Hôtel de Maître est un bâtiment classé. Il a été restauré et réhabilité par le Logis Tournaisien en 12 logements sociaux. Les locaux en fond de courée de l'immeuble restauré sont occupés par le Service d'Aide à l'Intégration sociale de la Ville de Tournai, avec lequel la société entretient une étroite collaboration. Le chantier a bénéficié d'un cofinancement Logement et Patrimoine. La réalisation a été primée par l'obtention du Prix Pasquier-Grenier (Fondation tournaisienne pour la préservation du patrimoi-

ne architectural historique). La construction voisine (ancienne conciergerie dévastée lors du bombardement de Tournai en 1944) est un ensemble de 8 logements sociaux et un nouvel appartement en fond de courée.



**L'ancien hôpital militaire.** Il s'agit d'un projet ambitieux de réhabilitation du site en plusieurs logements et services administratifs à la population. Un exposé a été donné sur place par les auteurs de projet.

***Parmi les réalisations du Fonds du Logement wallon :***

- Les projets de réhabilitation de plusieurs immeubles, présentés par l'architecte, rues Saint Piat, Sainte Catherine et Duwez.

Lors de la journée du 13 juin, Alain Rosenoer, Directeur général de la SWL, a présenté au Réseau un exposé sur le développement économique et l'adaptation en terme d'habitat en Région wallonne. Au cours de son intervention, il a insisté sur les défis socio-économiques de taille auxquels est confronté le secteur du logement et sur l'importance d'une prise de conscience au niveau européen du logement en tant que facteur d'intégration et de cohésion sociales. Ce type d'évènement a le mérite de donner l'occasion aux pays francophones les moins nantis en matière de logement social (comme par exemple les pays d'Afrique) de rompre leur isolement géographique et de profiter de l'expérience des autres membres du Réseau pour développer leurs propres projets.

Votre demande  
concerne...

... et plus spécialement ...

Tel.

E-mail

**1.**  
LA CREATION  
OU L'ENTRETIEN  
DES LOGEMENTS  
PATRIMOINE  
DES SLSP

### 1) LA PROGRAMMATION DES TRAVAUX

#### Constructions neuves, rénovations

Jean-François Letor 071/204.442 jf.letor@swl.be

### 2) L'ASSISTANCE TECHNIQUE ET LE MONTAGE DES DOSSIERS

#### En matière de bâtiment et d'équipement

##### Province de Hainaut

Laurent Dion 071/200.359 l.dion@swl.be

Michel Quivy (Serv.provincial Mons) 065/328.355 m.quivy@swl.be

Dominique Bosco 071/200.327 d.bosco@swl.be

Isabelle Molin 071/200.312 i.molin@swl.be

Dominique Cohy (uniquement équipement) 071/200.347 d.cohy@swl.be

David Foulon 071/200.361 d.foulon@swl.be

##### Province de Liège

Anne Dehoux (Serv.provincial Amay) 085/310.317 a.dehoux@swl.be

Catherine Paquay (Serv.provincial Amay) 085/310.311 c.paquay@swl.be

Mathieu Finet 071/200.287 m.finet@swl.be

##### Province de Namur

Colette Legrand (Serv.provincial Jambes) 081/332.695 c.legrand@swl.be

##### Province du Brabant wallon

Laurence Collart 071/204.446 l.collart@swl.be

##### Province du Luxembourg

Géry-Luc Marcelis 061/464.206 gl.marcelis@swl.be

#### Changement d'affectation et prolongation de délai

Sylvie Lamy 071/200.313 s.lamy@swl.be

### 3) LE SUIVI GLOBAL DES PROGRAMMES D'INVESTISSEMENTS

Gaëtan Michel 071/200.317 g.michel@swl.be

Gwendoline Orchard 071/204.443 g.orchard@swl.be

### 4) LES TECHNIQUES SPECIALES

#### Sécurité-incendie, centrale d'achats...

Bernard Bauwens 071/204.406 b.bauwens@swl.be

#### Cahier général des charges-clauses techniques (CCT)

Didier Van der Haar 071/200.256 d.vanderhaar@swl.be

Votre demande  
concerne...

... et plus spécialement ...

Tel.

E-mail

## 5) LES MARCHES PUBLICS DE TRAVAUX ET DE SERVICES (coordination sécurité-santé et architecture)

### Province de Hainaut

#### Pour les marchés de travaux

Pascale Scotton	071/200.362	p.scotton@swl.be
Melvyn Depret	071/200.346	m.depret@swl.be
Amandine Murru	071/200.304	a.murru@swl.be

#### Pour les marchés de services

Laurent Dion	071/200.359	l.dion@swl.be
Michel Quivy (Serv.provincial Mons)	065/328.355	m.quivy@swl.be
Dominique Bosco	071/200.327	d.bosco@swl.be
Isabelle Molin	071/200.312	i.molin@swl.be

### Province de Liège

#### Pour les marchés de travaux

Hugues de la Motte Baraffe	071/200.269	h.delamottebaraffe@swl.be
Nadine Tessarolo	071/200.258	n.tessarolo@swl.be

#### Pour les marchés de services

Muriel Lixaerde	071/200.283	m.lixarde@swl.be
Walter Delain	071/200.247	w.delain@swl.be

### Provinces de Namur-Brabant wallon-Luxembourg

#### Pour les marchés de travaux

Laurent Hosselet	071/200.267	l.hosselet@swl.be
Nathalie Gillet	071/204.426	n.gillet@swl.be
Janine Laffineur	071/200.268	j.laffineur@swl.be

#### Pour les marchés de services

Cynthia Bourmorck	071/200.338	c.bourmorck@swl.be
-------------------	-------------	--------------------

## 6) LE FINANCEMENT

### Dossier pour la

#### Province de Hainaut

Maryse Vekeman	071/200.259	m.vekeman@swl.be
----------------	-------------	------------------

#### Province de Liège

Hugues de la Motte Baraffe	071/200.269	h.delamottebaraffe@swl.be
Karine Naert	071/204.468	k.naert@swl.be
Nadine Tessarolo	071/200.258	n.tessarolo@swl.be

### Provinces de Namur-Brabant wallon-Luxembourg

Cynthia Bourmorck	071/200.338	c.bourmorck@swl.be
-------------------	-------------	--------------------

Votre demande  
concerne...

... et plus spécialement ...

Tel.

E-mail

**1.**  
LA CREATION  
OU L'ENTRETIEN  
DES LOGEMENTS  
PATRIMOINE  
DES SLSP

## 7) LE PAIEMENT

### Dossier pour la

#### Province de Hainaut

Christelle Gillet

071/200.257

c.gillet@swl.be

Nathalie Viegas

071/204.455

n.viegas@swl.be

Martine Dauphin

071/200.242

m.dauphin@swl.be

#### Equipements

Dominique Cohy

071/200.347

d.cohy@swl.be

#### Province de Liège

Jean Robert

071/200.315

j.robert@swl.be

Walter Delain

071/200.247

w.delain@swl.be

#### Provinces de Namur-Brabant wallon-Luxembourg

Nathalie Gillet

071/204.426

n.gillet@swl.be

Christel Corsi

071/200.316

c.corsi@swl.be

## 8) LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

### Dossier pour la

#### Province de Hainaut

Dominique Cohy

071/200.347

d.cohy@swl.be

#### Province de Liège

Muriel Lixaerde

071/200.283

m.lixarde@swl.be

#### Provinces de Namur-Brabant wallon-Luxembourg

Laurence Collart

071/204.446

l.collart@swl.be

Nathalie Denis (2)

071/200.270

nathalie.denis@swl.be

## 9) AIDE AU MONTAGE D'OPERATIONS DE PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE

Marie-Claude Durieux

071/200.354

mc.durieux@swl.be

Sophie Rysselinck

071/200.224

s.rysselinck@swl.be

## 10) TRAITEMENT DES DOSSIERS « PRIMES A L'ENERGIE » ET FACTURES EXPERTS PEI

Pascal Léonard

071/200.262

p.leonard@swl.be

## 1) LA REGLEMENTATION LOCATIVE

Jean-Michel Vanneste

071/200.329

jm.vanneste@swl.be

Benoît Gauthier

071/200.299

b.gauthier@swl.be

**2.**  
LA GESTION  
ADMINISTRATIVE  
ET FINANCIERE  
DES SLSP

Votre demande  
concerne...

... et plus spécialement ...

Tel.

E-mail

## 2.

LA GESTION  
ADMINISTRATIVE  
ET FINANCIERE  
DES SLSP

### 2) LES RECLAMATIONS DES USAGERS

Pascale Gillot	071/200.202	p.gillot@swl.be
Mireille Brasseur	071/200.282	m.brasseur@swl.be
Sabrina Courtin	071/200.222	s.courtin@swl.be
Alina Reyniers	071/204.461	a.reyniers@swl.be

### 3) LES VENTES DE LOGEMENTS ET DE TERRAINS LOTIS DES SLSP

Jean-Pierre Molle	071/200.201	jp.molle@swl.be
Marie-Claire Baygert	071/204.416	mc.baygert@swl.be

### 4) LES AFFAIRES SOCIALES

Catherine Ligot	071/204.429	c.ligot@swl.be
Didier Chapelle	071/204.401	d.chapelle@swl.be

### 5) LA SITUATION DE TRESORERIE

Rudy Bastien	071/204.464	r.bastien@swl.be
--------------	-------------	------------------

### 6) LES INDICATEURS DE GESTION

Sylvie Ravet	071/200.204	s.ravet@swl.be
--------------	-------------	----------------

### 7) LES PLANS DE GESTION

Françoise Kennes	071/200.310	f.kennes@swl.be
Julia Ursuleanu	071/200.376	j.ursuleanu@swl.be

### 8) LES COMPTES ANNUELS

Sebastien Loos	071/204.448	s.loos@swl.be
Sylvie Ravet	071/200.204	s.ravet@swl.be
Anastasia Samygin-Cherkaoui	071/204.469	a.samygin-cherkaoui@swl.be

### 9) LE BUDGET

Françoise Kennes	071/200.310	f.kennes@swl.be
Sebastien Loos	071/204.448	s.loos@swl.be
Anastasia Samygin-Cherkaoui	071/204.469	a.samygin-cherkaoui@swl.be

### 10) L'ASSISTANCE FISCALE

Claudio Fabiocchi	071/200.243	c.fabiocchi@swl.be
-------------------	-------------	--------------------

### 11) LES STATUTS ET L'AGREMENT

Delphine Danczuk	071/204.479	d.danczuk@swl.be
Guilain Dormal	071/200.272	g.dormal@swl.be

### 12) LA TENUE DES AG ET CA

Delphine Danczuk	071/204.479	d.danczuk@swl.be
Guilain Dormal	071/200.272	g.dormal@swl.be

Votre demande  
concerne...

... et plus spécialement ...

Tel.

E-mail

## 2.

LA GESTION  
ADMINISTRATIVE  
ET FINANCIERE  
DES SLSP

### 13) LES CONTRATS D'OBJECTIFS

Françoise Kennes

071/200.310

f.kennes@swl.be

Iulia Ursuleanu

071/200.376

i.ursuleanu@swl.be

### 14) LE RECRUTEMENT DU PERSONNEL DES SLSP

Françoise Kennes

071/200.310

f.kennes@swl.be

### 15) LE FONDS REGIONAL DE SOLIDARITE

Sylvie Ravet

071/200.204

s.ravet@swl.be

### 16) LE COMITE DE PILOTAGE DE BONNE GOUVERNANCE

Françoise Kennes

071/200.310

f.kennes@swl.be

### 17) LES AUDITS

Secrétariat - Emile Derine

071/204.417

e.derine@swl.be

#### Coordinateur

Paul Lohest

en attente

p.lohest@swl.be

#### Gestion financière

Caroline Bodson

071/200.380

c.bodson@swl.be

Vincent Gerardy

071/204.475

v.gerardy@swl.be

ou

071/200.369

071/200.369

s.moray@swl.be

Stéphane Moray

Julien Bouchez

j.bouchez@swl.be

Catherine Riffon

c.riffon@swl.be

#### Administratif-juridique

Maurizio Rondini

071/204.441

m.rondini@swl.be

#### Technique

/

/

/

### 18) LES COMMISSAIRES SWL

Rudy Bastien

071/204.464

r.bastien@swl.be

## 3.

LES MARCHES DE  
FOURNITURES ET  
DE SERVICES  
NON LIES A DES  
CREDITS  
D'INVESTISSEMENTS

Marie-Claude Durieux

071/200.354

mc.durieux@swl.be

Sophie Rysselinck

071/200.224

s.rysselinck@swl.be

Sophie Barbier

071/204.424

s.barbier@swl.be

## 4.

LA MOBILISATION  
DES TERRAINS ET  
DU PATRIMOINE  
DE LA SWL AU  
SERVICE DES  
PROJETS DES  
SLSP ET DES  
COMMUNES

### 1) LA GESTION FONCIERE

Francis Alard

071/200.351

f.alard@swl.be

Michel Liénard

071/200.221

m.lienard@swl.be

Sylvianne De Vree

071/204.449

s.devree@swl.be

Votre demande  
concerne...

... et plus spécialement ...

Tel.

E-mail

#### 4.

LA MOBILISATION  
DES TERRAINS ET  
DU PATRIMOINE  
DE LA SWL AU  
SERVICE DES  
PROJETS DES  
SLSP ET DES  
COMMUNES

### 2) ENTRETIEN ET OCCUPATION DES TERRAINS - GESTION BUDGETAIRE

Mickaël Duyck

071/200.353 m.duyck@swl.be

### 3) LE LOTISSEMENT ET LA VENTE DE TERRAINS

#### Province de Hainaut

Vanessa Repele

071/204.418 v.repele@swl.be

#### Provinces de Brabant wallon et de Liège

Martine Reumont

071/200.314 m.reumont@swl.be

#### Province de Namur

Edith Bonniver

071/200.253 e.bonniver@swl.be

#### Province de Luxembourg

Isabelle Joniaux

071/200.275 i.joniaux@swl.be

### 4) LA CARTOGRAPHIE ET LES PLANS

Jean-Philippe Capron

071/200.296 jf.capron@swl.be

### 5) PARTENARIATS PUBLIC-PRIVE

Marie-Claude Durieux

071/200.354 mc.durieux@swl.be

Sophie Rysselinck

071/200.224 s.rysselinck@swl.be

### 6) DIRECTION DE LA COORDINATION TECHNIQUE- OPERATIONS EN MAITRISE D'OUVRAGE

#### Maîtrise d'ouvrage Equipements

Didier Van der Haar

071/200.256 d.vanderhaar@swl.be

#### Maîtrise d'ouvrage Tubize

Brigitte Fournaux

071/200.207 b.fournaux@swl.be

#### Maîtrise d'ouvrage SWL

Anne Spilliaert

071/200.213 a.spilliaert@swl.be

Secrétariat - Renata Walkowiak

071/200.364 r.walkowiak@swl.be

#### La Trésorerie

Catherine Dandois

071/200.206 c.dandois@swl.be

Stéphanie Georges

071/204.410 s.georges@swl.be

#### La Comptabilité

Catherine Dandois

071/200.206 c.dandois@swl.be

Clémence Chevalier

071/200.280 c.chevalier@swl.be

Véronique Laute

071/200.226 v.laute@swl.be

#### 5.

LA COMPTABILITE  
ET LA POLITIQUE  
FINANCIERE

Votre demande  
concerne...

... et plus spécialement ...

Tel.

E-mail

**5.**  
LA COMPTABILITE  
ET LA POLITIQUE  
FINANCIERE

**SLSP-Garanties locatives**

Geneviève Mairesse  
Isabelle Drossart

071/200.289 g.mairesse@swl.be  
071/200.293 i.drossart@swl.be

**6.**  
L'OPERATION  
«HABITER  
MALIN, CHARGES EN  
MOINS!»

Marie-Thérèse Gaspart

071/200.232 m.gaspart@swl.be

**7.**  
ASSISTANCE  
JURIDIQUE  
POUR LA  
REGLEMENTATION  
DES MARCHES  
PUBLICS

Marie-Claude Durieux  
Sophie Barbier

071/200.354 mc.durieux@swl.be  
071/204.424 s.barbier@swl.be

**8.**  
QUESTIONS  
JURIDIQUES  
DIVERSES

Daniel Libin  
Manuel de la Orden

071/200.220 d.libin@swl.be  
071/204.415 m.delaorden@swl.be

**9.**  
DOSSIERS  
EUROPEENS

Daniel Libin

071/200.220 d.libin@swl.be

**10.**  
UTILISATION  
DU LOGICIEL  
TECHNICO-  
FINANCIER

Isabelle Bienfait

071/204.452 i.bienfait@swl.be

**11.**  
L'INFORMATIQUE

**L'extranet**

Didier Weerts

071/200.208 d.weerts@swl.be

**12.**  
LA  
COMMUNICATION

Ludivine Hostaux  
Edgar Feyen

071/200.360 l.hostaux@swl.be  
071/204.491 e.feyen@swl.be  
communication@swl.be

**13.**  
LA QUALITE

Nathalie Denis  
Céline Delchambre

071/204.477 n.denis@swl.be  
071/204.478 c.delchambre@swl.be  
qualite@swl.be

**14.**  
L'ACCUEIL

**L'accueil**

071/200.210 accueil@swl.be  
071/200.211

**DIRECTION GENERALE****Alain Rosenoer, Directeur général**

071/200.235 a.rosenoer@swl.be

**Secrétariat général**

Sylvie Robette

071/200.237 s.robette@swl.be

**Direction des Ressources humaines et de la Formation**

Henri Moreau

071/200.236 h.moreau@swl.be

**Direction de la Stratégie et de la Qualité**

Nathalie Denis

071/204.477 n.denis@swl.be

**Direction de l'Informatique**

Marc Campana

071/200.251 m.campana@swl.be

**Direction de l'Audit**

Didier Evrard

071/200.348 d.evrard@swl.be

**Direction de l'Assistance aux Sociétés**

Françoise Kennes

071/200.310 f.kennes@swl.be

**DIVISION DES FINANCES ET DU PATRIMOINE****Jacky Derycke, Inspecteur général**

071/200.214 j.derycke@swl.be

**Secrétariat**

Renata Walkowiak

071/200.364 r.walkowiak@swl.be

**Direction des Moyens logistiques**

Catherine Delid

071/200.392 c.delid@swl.be

**Direction de la Comptabilité et de la Politique Financière**

Assurée par Catherine Dandois

071/200.206 c.dandois@swl.be

**Direction de la Gestion Patrimoniale**

Luc Demol

071/200.252 l.demol@swl.be

**Direction du Pôle partenarial**

Marie-Claude Durieux

071/200.354 mc.durieux@swl.be

**Direction de la Gestion des Programmes**

Gaëtan Michel

071/200.317 g.michel@swl.be

**DIVISION DE L'ASSISTANCE ET DU CONTRÔLE TECHNIQUES****Albert Jurion, Inspecteur général**

071/200.234 a.jurion@swl.be

**Secrétariat**

Mireille Janda

071/200.303 m.janda@swl.be

**Direction du Hainaut**

Assurée par Laurent Dion

071/200.359 l.dion@swl.be

**Direction de Namur-Luxembourg-Brabant wallon**

Jean-François Mayérus

071/200.387 jf.mayerus@swl.be

**Direction de Liège**

Florence De Smedt

071/200.263 f.desmedt@swl.be

**Direction de la Coordination Technique**

Didier Van der Haar

071/200.256 d.vanderhaar@swl.be

**Direction de la Médiation**

Christian Livémont

071/200.276 c.livemont@swl.be