

Des espaces
à vivre



SOCIÉTÉ
wallonne du logement

WALLONIE LOGEMENT n° 9



EDITORIAL	4
ZOOM SUR ...	
Informe-toit pour trouver un logement convenable à prix correct !.....	8
Deuxième édition réussie du Forum des CCLP !.....	10
Mixité sociale et revitalisation au cœur de Tournai.....	12
Rencontre avec le Service d'Accompagnement Social des Locataires.....	16
La réforme locative 2008, l'essentiel.....	19
REPORTAGE	
Chronique du logement social en Wallonie.....	22
ENTREVUES	
Didier Van Der Haar, Directeur de la Coordination technique, SWL.....	34
COUP D'OEIL SUR LES REALISATIONS DE NOS SOCIETES	
Des logements sociaux dans les bureaux de l'ancienne société de logements de Lessines.....	42
Le Foyer Cinacien reconvertit un ancien bâtiment industriel en appartements.....	42
9 nouveaux logements au Foyer Jambois.....	43
L'ISSH lève le voile sur 13 nouveaux logements sociaux !.....	43
5 nouveaux logements à Spontin pour la Dinantaise.....	44
24 appartements supplémentaires pour Logivesdre à Stembert.....	44
19 nouveaux logements sociaux et moyens à Tournai.....	44
Le Foyer Malmédien redonne vie à l'ancien presbytère de Wanne.....	45
16 logements «Seniors» à Herstal.....	45
BLOC-NOTES	
Meuse Condroz Logement obtient le prix de l'entreprise citoyenne 2007 dans le cadre de l'opération CAP48.....	46
Inauguration officielle du Centre européen du logement.....	46
Journée Portes ouvertes à « Versant Est ».....	47
Journée d'information à la Maison des Hommes le 14 septembre 2007.....	48
Ligne verte pour les usagers de Meuse Condroz Logement.....	49
100 millions d'euros pour la rénovation du logement social en Wallonie.....	50
Un nouveau contrat de gestion pour la Société Wallonne du Logement.....	52



L'année 2008 a commencé sur les chapeaux de roues pour les sociétés de logement et la SWL, tant l'ampleur des réformes et des enjeux se fait sentir pleinement ces dernières semaines...

La réforme locative emporte la palme : elle bouscule nos habitudes et récolte auprès de certains, enthousiasme et auprès d'autres, inquiétudes. Nous devons montrer notre capacité d'adaptation avec force et rapidité, et ce même s'il y a des difficultés et que les moyens humains sont limités.

La mutation du secteur est en cours et je me réjouis particulièrement de la qualité du travail accompli en si peu de temps par le secteur du logement public.

Pour la SWL, l'organisation des formations que nous devons élaborer (art. 152 quater du CWL) à l'attention des administrateurs des 70 SLSP représentait un fameux défi... Comment en effet concilier les différentes attentes des 1.500 administrateurs, à expériences et diplômes variés, et l'obligation qui nous était faite de les sensibiliser à l'essentiel des matières plutôt qu'aux détails ?

Au cours de pas moins de 9 soirées, nous avons abordé l'ensemble des points d'amélioration de la gestion des SLSP en termes de bonne gouvernance. Ils avaient été mis en lumière lors du scanning général effectué en 2006. Merci aux orateurs et aux modérateurs qui nous ont fait profiter de leur précieux temps !

Quoiqu'il en soit, profondément engagée dans une démarche d'amélioration continue (ce qui lui a valu la certification ISO 9001 l'année dernière), la SWL se soucie de la satisfaction des SLSP. Dès lors, il sera procédé à une évaluation de la qualité des premières séances de formation. Les résultats de cette évaluation serviront de base à la préparation des phases suivantes.

Nous venons de publier deux nouvelles brochures : le nouveau guide locatif à destination des locataires et candidats-locataires et le guide pratique sur les élections de juin 2008 des nouveaux Comités consultatif des locataires et des propriétaires (CCLP). Leur objectif est de garantir les droits et devoirs de nos utilisateurs, en toute transparence.

La circulaire relative à l'habitat durable est pour moi de première importance. Il nous faut intégrer les éléments de qualité environnementale dès les premières esquisses d'implantation d'un projet et les conserver comme fil rouge jusqu'à la remise des clés aux locataires.

Je voudrais également évoquer la tenue d'un colloque organisé il y a peu et qui portait sur la sécurité contre le feu dans le logement social. Il s'agissait d'une séance de clôture, fruit du travail de plusieurs spécialistes dans le domaine. Pour rappel, l'élément tragique « déclencheur » de toute cette réflexion était

le dramatique incendie de l'immeuble « les Mésanges » de l'ex-SORELOBO à Mons, survenu il y a cinq ans.

La SWL a précisé son « plan d'action sécurité incendie », articulé en quatre axes :

1. mieux former et informer les SLSP à propos de la sécurité dans les bâtiments, et leur fournir une documentation à jour ;
2. un CD-ROM à destination des auteurs de projets, outil pratique, véritable condensé de l'ensemble des recommandations requises et validées par les meilleurs spécialistes ;
3. un cahier de charges-types d'exécution « CCT SWL », à destination des SLSP, et tenant compte de paramètres de sécurité essentiels liés à la performance et à la qualité du matériel.
4. proposer des stratégies à mener afin de mobiliser le tissu local et ainsi sensibiliser les occupants à cette question vitale qu'est la sécurité de leur lieu de vie.

Ces actions ne doivent toutefois pas nous faire oublier que les enjeux essentiels sont financiers. Aussi, je ne peux que constater l'augmentation incessante de la part du budget « logement » auprès des ménages les plus pauvres et, en parallèle, la diminution de leur pouvoir d'achat.

L'équation est simple à poser, mais difficile à résoudre : 17,5 % de la population wallonne vit en dessous du seuil de pauvreté et ne peut avoir accès à un logement décent sur le marché privé, tandis que le loyer moyen perçu dans le logement social est inférieur à deux cent euros, ce qui, pour les bailleurs sociaux, couvre à peine l'entretien du patrimoine existant.

Les défis ne manquent pas, le travail non plus. Les enjeux sont connus et la tâche s'apparente à une véritable course contre la montre. Conservons notre idéalisme pour œuvrer avec enthousiasme et conviction à l'amélioration des conditions de vie de nos concitoyens !

Informe-toit pour trouver un logement convenable à prix correct !

Les citoyens le savent sans doute : le droit à un logement décent est un droit fondamental garanti et inscrit dans l'article 23 de la Constitution belge. C'est bien, mais trouver un logement convenable à un prix « décent » est encore mieux !

En effet, la hausse des prix de l'immobilier résidentiel en Belgique s'accélère d'année en année et la hauteur des prix pratiqués rend difficile l'acquisition ou la location d'un logement par un ménage « moyen » et, a fortiori, par un ménage issu des couches précarisées de la population. Cette hausse des prix est d'autant plus problématique qu'elle est beaucoup plus forte que celle du pouvoir d'achat des citoyens.

Partant de ce constat, la Fédération des Centres Régionaux pour l'Intégration des personnes étrangères ou d'origines étrangère en Région Wallonne (FéCRI), a décidé de créer un DVD « mode d'emploi du logement ». Ce support a été présenté le 10 octobre à Namur comme un « outil de sensibilisation et d'animation autour des problèmes auxquels est confronté un nombre croissant de citoyens dans leurs démarches de location, d'acquisition ou de rénovation d'un logement ». L'accent fut notamment mis sur toutes les formes de discriminations raciales, sexuelles (homophobie) ou financières (CPAS, chômeurs).

Le public-cible de ce DVD est composé, prioritairement, des associations en contact avec le public le plus vulnérable sur le marché du logement, des maisons d'accueil, des organismes d'aide aux réfugiés et demandeurs d'asile, des structures d'alphabétisation et de formation et de toute autre organisation ou personne amenée à organiser des débats et animations sur la problématique du logement.

Ce DVD, s'accompagne :

- d'un dossier pédagogique composé de 21 fiches ;
- d'un quiz qui permettra à l'animateur de tester les connaissances de son public ;
- d'un guide pratique de la SWL « La location d'un logement de service public en Région Wallonne » et d'une brochure du Centre pour l'Égalité des Chances et la Lutte contre le Racisme (CECLR) intitulée « La discrimination au logement : comment réagir ? ».

L'équipe de Wallonie Logement a testé ce DVD pour vous...

Sur l'écran d'accueil d'abord, vous pouvez choisir quatre possibilités selon que vous vous placez en tant que :

1. candidat-locataire
2. locataire
3. candidat-proprétaire
4. propriétaire

A chaque fois, le programme pose les bonnes questions et donne les réponses à toute personne qui vit une des 4 situations présentées plus haut. Comme par exemple pour le candidat-locataire : Que chercher ? Où chercher ? Les situations de discriminations, le contrat de bail, les mises en gardes... Le tout est agrémenté de scénarios et de témoignages filmés (vidéos avec possibilité d'arrêts sur image) et de panneaux d'information. L'animateur pourra ainsi aborder l'un des 21 sujets-clefs comme, les charges locatives, les logements sociaux, les assurances, les ADEL, les primes de la Région Wallonne, le prêt « jeunes »...

Les petites séquences vidéos réalisées avec la participation des publics fréquentant les Centres Régionaux d'Intégration (CRI) sont parfois dures, notamment lorsque l'accent est mis sur la discrimination. Une fiche entière (n° 8) lui est d'ailleurs consacrée. Dans la rubrique « candidat-locataire », cette séquence est à épingle. On y découvre une personne téléphonant pour un logement vacant paru dans la presse. Après les questions classiques (le logement est-il toujours disponible ? le loyer est bien de... ?), le propriétaire s'assure que la personne travaille et s'appête à lui fixer un rendez-vous. Lorsqu'il demande son nom

(« c'est Youssef ... »), un blanc... puis le propriétaire répond que « sa femme lui fait signe qu'il y a déjà des personnes intéressées » et que ce ne sera pas possible. D'après le CECLR, ces discriminations, raciales ou autres, se règlent toutefois souvent à l'amiable. Tous les propriétaires n'étant pas racistes, homophobes ou de mauvaise volonté.

En conclusion, le DVD « Informe-toit » est un très bon outil pédagogique pour les animateurs et formateurs sociaux mais convient également à toute personne qui veut en savoir un peu plus sur le contexte entourant les relations bailleurs-locataires et la recherche efficace d'un logement.

Le DVD est disponible en ligne à l'adresse www.informe-toit.be

Pour en savoir plus :

Fécrici

Rue de Gembloux 500/23
5002 Saint-Servais (NAMUR)

Tél : 081/73 22 40
Fax : 081/ 73 60 01

Site internet : www.fecrici.be

Deuxième édition réussie du Forum des CCLP !

Le 3 novembre dernier, la deuxième édition du forum des Comités Consultatifs des Locataires et Propriétaires (CCLP) s'est tenue à Seneffe. Si la première édition s'était clôturée sous le sceau de l'espoir, celui de voir le rôle des locataires conforté au sein des sociétés de logements de service public, cette deuxième édition est résolument marquée par l'optimisme et la réjouissance et par l'accomplissement d'un réel effort commun pour que plus encore, locataires et SLSP travaillent en parfaite intelligence.

Après l'accueil des participants, Marie-Claire BRANCART, Présidente de l'Association Wallonne des CCLP (AWCCLP), a introduit le forum par une brève allocution, rappelant les différents objectifs et enjeux de cette journée. Elle a insisté sur la complémentarité qui doit prévaloir dans la relation SLSP/CCLP, soulignant l'avancée opérée par la présence d'un représentant des locataires au sein du Conseil d'administration de chaque SLSP.



Intermédiaires de proximité entre locataires et SLSP, les CCLP ont un rôle pédagogique indubitable à l'égard des locataires. Mais ils sont aussi le relais indispensable de leurs préoccupations, de leurs interrogations et revendications. A cet égard, Marie-Claire BRANCART a expliqué que les divergences d'opinion ne peuvent être saines que si elles naissent de l'objectivité et de la volonté de toujours améliorer le système.

En clôturant son intervention, elle a remercié les participants ainsi que les différents intervenants du jour : les représentants du Ministre du Logement André ANTOINE, le représentant de la SWL, ceux de la DGATLP ainsi que Nicolas BERNARD, Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis de Bruxelles.

Le deuxième orateur, Nicolas BERNARD, a présenté « Les enjeux de la participation des habitants dans le logement social et ailleurs ». Il a souligné d'emblée les paradoxes de la participation des habitants aux activités de telle ou telle instance et notamment constaté que leur implication dans l'amélioration des règles en vigueur dans un domaine particulier rencontre étonnamment peu d'enthousiasme tout en suscitant encore de fortes résistances de la part des pouvoirs publics.

Il ajouta que l'évolution de la participation des habitants transite par une série de filtres qui redéfinissent un peu plus à chaque passage leur implication. Ainsi, il préconise de leur part une approche globale des problèmes, veillant à des pratiques positives alors que la tentation de ressasser des constats de manques est légitime mais stérile.

Il conclut que même si l'implication des habitants n'a pas toujours été idéale au sein de multiples instances participatives, il s'agit plus d'instaurer des dynamiques nouvelles insufflant des changements de mentalité que de vouloir la mise en place à tout prix d'un processus de concertation.

Le dernier orateur de la matinée, Patrick ALLAER relate son expérience de quatre années à la présidence du Conseil Consultatif des Locataires de l'Habitation Moderne de Woluwe-Saint-Lambert. Il orienta son intervention sur les notions d'« éthique » et de « déontologie » insistant sur la subjectivité de ces deux principes perçus différemment par l'administrateur, selon qu'il représente les intérêts de la société de logements ou ceux des locataires. Ainsi, si les représentants des locataires ont un devoir d'information, les autres administrateurs ont eux plutôt un devoir de discrétion. En quatre années de fonctionnement, il se réjouit de constater de la part des administrateurs représentant le pouvoir politique une plus grande confiance, une collaboration fructueuse, une crédibilité grandissante à l'égard des représentants du CoCoLo-HmW avec, pour conséquence, des changements importants dans les mentalités.

La suite de la journée fut consacrée à la réflexion en ateliers, sur la base des exposés du matin.

Pierre-Marie DUFRANNE, Conseiller à la cellule « logement » du Cabinet du Ministre ANTOINE et premier intervenant de l'après-midi, en a introduit les deux thèmes : « Le rôle



éthique et déontologique de l'administrateur, sa collaboration avec le CCLP » ainsi que « Les élections 2008 : évolution des mentalités pour une meilleure optimisation de missions des CCLP ». Le premier atelier, consacré au rôle de l'Administrateur représentant les locataires, fut abordé en cinq points : sa désignation et la sensibilisation des locataires aux élections 2008 ; sa compétence ; la durée de son mandat ; son rôle ainsi que ses droits et devoirs (identiques à ceux des autres administrateurs) et enfin, sa formation. Il est ressorti du deuxième atelier, consacré aux élections 2008, la nécessité de doter les CCLP de moyens financiers supplémentaires afin de leur permettre d'accomplir leur travail sans obérer leurs revenus, souvent faibles. D'autre part, tout le monde s'est accordé à dire que les premières élections en 2008 au sein des CCLP marqueront certainement un grand tournant dans l'histoire de ceux-ci. En guise de conclusion aux travaux de ce forum des Comités Consultatifs des Locataires et des Propriétaires, Didier CHAPELLE, représentant la SWL a souligné les aspects positifs et perceptibles qu'il a pu observer entre la première édition du forum des CCLP un an auparavant et celle du 3 novembre dernier, soulignant l'évolution des mentalités, l'évolution du concept de « participation » et l'amélioration permanente des connaissances en matière de logement des membres impliqués dans les CCLP. Plus que jamais, le locataire est au centre des réformes et il constate que s'il s'agit d'un processus irréversible, il faut s'en féliciter, c'est là la preuve tangible d'une évolution des mentalités.

Mixité sociale et revitalisation au cœur de Tournai

C'est le 30 septembre 2007 que l'ambition d'un important renouveau pour la ville de Tournai a vu son aboutissement par le dépôt d'un portefeuille de projets réunissant divers partenaires comme la Ville de Tournai, la Province du Hainaut, l'Intercommunale IDETA, le Logis Tournaisien et la Fabrique d'Eglise. La ferme intention était de décrocher une part non négligeable des cofinancements européens du programme « Objectif Convergence ». Les partenaires du projet ont donc poussé la porte du FEDER (Fonds Européen de Développement Régional) et de la Région wallonne qui devraient intervenir respectivement à hauteur de 40% et de 50% du budget global requis, estimé à 107 millions d'euros. L'essentiel des investissements serait réalisé à l'horizon 2010.

En jeu, la « Revitalisation intégrée du cœur de ville de Tournai », une des priorités de redéploiement économique du territoire, annoncée comme le grand chantier du XXI^{ème} siècle. On entend par « cœur de ville de Tournai » : le périmètre de protection de la cathédrale, fixé par l'Unesco, étendu jusqu'aux Quais de l'Escaut. Concrètement, ce portefeuille se décline au gré de 14 projets centrés autour de la Cathédrale Notre-Dame de Tournai, joyau d'art roman et gothique dont la valeur patrimoniale est reconnue mondialement. Plusieurs pans de la vie tournaisienne figurent au cœur de ces projets comme la revitalisation et la restauration urbaine, le développement culturel, le tourisme, l'attractivité commerciale, la croissance économique, le logement, l'emploi et le développement durable. Le budget global du portefeuille de 107 millions d'euros, est à la hauteur de la ferme volonté de toute une région de transformer en profondeur tout un quartier. L'enveloppe globale de l'« Objectif Convergence » est de 1,5 milliard d'euros pour l'ensemble de la province du Hainaut.



Présentation globale du portefeuille de projets

Plutôt que de détailler les 14 projets, voici les 7 grands pôles d'intervention pour lesquels ils ont été pensés. A épinglez : un des projets consiste au lancement d'un concours international d'architecture, dont l'objectif est de définir une cohérence d'ensemble à tous les aménagements qui seront réalisés dans le cadre de ce portefeuille. La participation à ce concours sera clôturée d'ici juin 2008.

Une attention particulière sera réservée à l'environnement urbain : réduction de la consommation d'énergie, aménagements d'espace verts, mobilité,...

Restauration de la cathédrale

Sur la base du schéma directeur de restauration de la cathédrale, initié par la Région wallonne en 2005, la programmation a été finalisée sur le principe de la réhabilitation de la partie romane et du transept (toitures, intérieur et extérieur) en vue de les valoriser. La programmation des coûts relève également d'un phasage tenant compte non seulement de la restauration mais également de l'attractivité et de la pédagogie amenées à être développées autour de la notion de chantier vivant (mise en tourisme progressive de la Cathédrale en fonction de l'évolution du chantier de restauration, voir point « valorisation touristique »).

Logement

Il s'agit ici de la réaffectation d'ensembles urbains de qualité, actuellement inoccupés, en immobilier résidentiel accessible (14 immeubles, 64 logements). Dans ce cadre, les subsides sont sollicités pour les aménagements accessoires (accès, audits énergétiques, sécurité), le logement n'étant pas subventionné en tant que tel par le

FEDER. Si le projet aboutit et après accord de la tutelle, le Logis Tournaisien conclura alors avec les propriétaires des conventions de maîtrise d'ouvrage en vue de mener ces opérations de réhabilitation. Il passera alors une convention de gestion pour la location de 64 logements sociaux et moyens rénovés pour son compte. La reconquête des immeubles vides devrait atténuer le phénomène de mitage et réduire la consommation d'énergie par le recours à des audits énergétiques préalables aux aménagements. La philosophie du projet s'inspire de l'AGW du 30/11/2006 voulant privilégier les partenariats public-privé qui favorisent « la mixité sociale, l'hébergement pour partie de ménages à revenus précaires et la création d'ensembles de logements intergénérationnels ». Les propriétaires seront associés au cofinancement du solde non subsidié des projets, le « Logis » assumant les frais de gestion urbanistique et administrative de ceux-ci. Ce programme devrait être finalisé au plus tard pour 2015.

Valorisation touristique

Il s'agit ici notamment de permettre la tenue, dans la cathédrale, d'un chantier vivant en fonction de l'évolution des travaux : accès aux charpentes par ascenseur, passerelle touristique, fenêtre d'interprétation des fouilles, signalétique, etc. Parallèlement, des acquisitions immobilières et des aménagements seront consentis en vue de parfaire la présentation du Trésor. Parmi plusieurs projets, notons la création d'une structure d'accueil et de services touristiques « haute technologie », l'équipement d'un dépose-minute groupe (bus) à l'entrée du piétonnier de la Croix du Centre. Enfin, des nouveaux circuits thématiques de découverte du quartier seront mis sur pied soutenus par un aménagement du périmètre de la Cathédrale, une requalification du centre piétonnier en liaison avec l'arrêt d'autocars, la valorisation touristique des

quais et la mise en lumière des espaces et mobilier urbain.

Aménagements urbains (façades, voiries, immeubles)

Par le biais d'aménagements de voiries adaptés, il est prévu de favoriser les modes de déplacements doux dans le quartier. Les façades des immeubles classés du quartier (en dehors de la Cathédrale et du Beffroi), vestiges du quartier historique, pourront bénéficier d'un traitement particulier. Afin de permettre l'embellissement des perspectives urbaines, il est également prévu de valoriser quelque 200 façades non classées, situées dans le champ de vue de la Cathédrale, dont celles du piétonnier.

Déploiement culturel

Création et diffusion culturelles innovantes seront stimulées dans le quartier via l'aménagement d'une résidence d'artistes (max. 200 m²) dans un bâtiment de l'Académie à horaire réduit, en partenariat avec cette dernière.

Etudes marketing/commerce

Ce volet comprend la réalisation de différentes études: programmation touristique, plan marketing opérationnel et de communication. Il prévoit également la structuration du produit touristique, sa promotion, notamment via les technologies de l'information et de la communication (web, MP3, traces GPS, M-Tourisme).

Investissements privés

Sont envisagés, la création d'un hôtel 4 étoiles sur le pôle des anciens prêtres et des archives, et la

revitalisation urbaine de l'îlot Palace dans le cadre d'un partenariat public-privé.

Objectifs visés par le portefeuille de projets

Le portefeuille des 14 projets est destiné à apporter des solutions durables sur le plan économique, social et environnemental dans le cœur de ville.

Ces projets s'inscrivent dans une démarche « économique » au sens large : favoriser le redéploiement touristique, commercial, immobilier, susciter l'activité culturelle, les initiatives de formation/insertion professionnelle, tels sont les objectifs poursuivis par les partenaires du dossier.

C'est ainsi que la région, et plus particulièrement la province du Hainaut, combleront le fossé économique qui les sépare encore de la moyenne européenne.

Ainsi, la dynamique créée autour du quartier cathédrale encourage les partenaires privés à investir dans ce périmètre : quelque 30 millions d'euros sont d'ores et déjà escomptés en provenance de groupes privés qui réaménageront l'îlot Palace (immobilier) et le pôle des anciens prêtres. De plus, les estimations actuelles laissent espérer la création de quelque 450 emplois. Au final, et cette dimension rejaillira sur l'économie de la Wallonie picarde dans son intégralité, le projet pourrait « booster » la fréquentation touristique de quelque 89% !

Vous avez dit Convergence ?

L'objectif Convergence est financé notamment dans le cadre de la programmation des fonds structurels 2007-2013 pour la province du Hainaut. Cet objectif succède à l'Objectif 1 (1994-1999) et au Phasing out de l'Objectif 1 (2000-2006) qui ont permis au Hainaut de combler son « retard de développement », grâce à de considérables investissements publics (Europe, Région wallonne, Communauté française).

Pour cette nouvelle période, une enveloppe d'1,5 milliard d'euros (cofinancement de 40% FEDER, 50% Région wallonne et 10% opérateurs locaux) est en jeu : les dépenses devront avoir été engagées du 1er juillet 2007 au 30 juin 2015.

Lancé le 22 mai 2007, le premier appel à projets s'est clôturé ce 30 septembre : les projets devaient y être déposés sous forme de portefeuilles cohérents, regroupés selon le thème ou la proximité géographique. Une Task-Force constituée d'experts indépendants sélectionnés par le Gouvernement wallon est chargée d'évaluer les différents portefeuilles déposés au début de l'année 2008. Le Gouvernement wallon fera alors ses choix.

Plus d'info sur le web

Dispositions générales FEDER – FSE – Fonds de cohésion 2007-2013 :

<http://europa.eu/scadplus/leg/fr/lvb/g24231.htm>

Intercommunale IDETA : www.ideta.be

A la lecture de ces quelques lignes, nous constatons que ce projet de revitalisation est ambitieux, non seulement par rapport aux moyens financiers et humains qu'il requiert, mais également par rapport aux différents domaines qu'il veut transformer, embellir et faire coexister. Souhaitons à ce projet, et plus particulièrement à celui du Logis Tournaisien, d'aboutir et de donner envie à une multitude de personnes différentes de vivre en harmonie dans ce cœur historique de la ville de Tournai.

Rencontre avec le Service d'Accompagnement Social des Locataires Sociaux (SASLS) : un échange de bonnes pratiques entre Bruxelles et la Wallonie !

Le 20 septembre dernier, la SWL accueillait l'ASBL SASLS et ses travailleurs sociaux pour une journée unissant harmonieusement présentation, débat et visites sur le thème de l'accompagnement social.

ASBL de la Région bruxelloise, le SASLS est né en juin 2001 suite à la nécessité de développer l'accompagnement social individuel des locataires des logements sociaux de la Région et de dégager des moyens financiers supplémentaires à cet usage. En effet, en 1999, seules 18 SISP (Société Immobilière de Service Public) sur les 33 que compte Bruxelles, étaient dotées de services sociaux internes. Aujourd'hui, l'ASBL compte 45 travailleurs sociaux. Détachés dans 30 SISP, ils collaborent avec les 26 assistants sociaux déjà en place au sein de 18 d'entre elles.

C'est dans le cadre de la formation continue de ces travailleurs sociaux, que l'ASBL SASLS organise,

depuis 2006, des déplacements extra-muros dont l'objectif est l'observation et le partage de bonnes pratiques afin d'évoluer et s'adapter sans cesse aux réalités de terrain. Cette année, leur choix s'est porté sur la Société Wallonne du Logement. Ils étaient désireux, d'une part, de s'informer sur notre régime locatif et sur nos politiques d'accompagnement social et d'autre part, de visiter quelques sociétés de logement social impliquées dans ce domaine. En matinée, l'entière du groupe a assisté à un exposé original et interactif de Jean-Michel Vanneste (Direction de l'Assistance aux Sociétés de la SWL) sur la réglementation locative wallonne, sensiblement différente des mesures en vigueur à Bruxelles. La matinée, riche en échanges et débats, a ainsi préparé nos hôtes aux visites prévues dans l'après-midi. Le groupe initial fut ensuite divisé en trois sous-groupes partis à la rencontre des acteurs sociaux du Logis Chatelettain (Châtelet),



du Logis Social (Grivegnée) et de B.H. Logements (Boussu).

Le Logis Châtelettain à Chatelinau

C'est la Présidente du Logis Châtelettain, Marie-France Toussaint, qui présenta la société de manière générale aux participants. Le « Logis », qui dispose de près de 2.300 logements abritant



4.600 locataires, résulte de la fusion en avril 2005 de trois SLSP de l'entité de Châtelet¹. Dès la création de la SLSP, l'accent fut mis sur la volonté d'instaurer une mixité sociale et de multiplier les projets typiquement sociaux, comme assurer des permanences et des activités sociales. Il y a, par exemple, à l'heure actuelle cette volonté de moderniser une salle communautaire et de la mettre à la disposition des locataires (sport, cours de danse, goûters de retraités...) moyennant une contrepartie financière.

Laurence Di Nunzio, responsable du service social, a ensuite expliqué aux invités les différents secteurs d'intervention de son département, à savoir :

- la gestion amiable des arriérés de loyer
- l'accompagnement social dans le cadre des travaux du PEI
- la guidance psychosociale
- l'encadrement des candidats-locataires

Un autre secteur d'intervention mis en lumière par Laurence Di Nunzio est la recherche de subsides pour des projets d'aménagement et d'amélioration des quartiers de logements sociaux, des projets



Visite du Centre Coordonné de l'Enfance avec lequel le Logis Châtelettain a noué un partenariat.

d'animations socioculturelles ou encore pour la création d'un espace d'Education Permanente sur les quartiers, et tout cela dans une perspective de partenariats accrus.

L'après-midi se clôtura sur une note enfantine par la visite du Centre Coordonné de l'Enfance situé au cœur des habitations sociales et avec lequel Le Logis Châtelettain a noué un partenariat. Ce partenariat est important, non seulement en ce qui concerne l'encadrement des enfants mais aussi pour toute autre activité de redynamisation des quartiers. On l'a constaté au cours de cet après-midi, le « Logis » a bien pris conscience que chaque élément influence l'état général de la structure. En plus de la rentabilité financière que peut apporter l'action d'un service social au sein d'une SLSP, la qualité de vie dans les quartiers est aussi une donnée importante influençant la bonne santé d'une société. Un Service Social doit être une structure de gestion préventive et curative des problèmes sociaux. Il s'agit donc d'une véritable insertion par le logement que le « Logis Châtelettain » cherche à atteindre par le biais de ses diverses actions.

Le Logis Social à Grivegnée

A son arrivée à Grivegnée, le sous-groupe, composé de 27 participants, fut accueilli par Jean-Pierre Digneffe, Directeur-gérant et Catherine Fourneaux, gestionnaire du service « Communication et relations avec les locataires ».

Jean-Pierre Digneffe a présenté « Le Logis Social » avec conviction et enthousiasme. Créée en 1921, cette société dispose de près de 3.200 logements occupés par +/- 5.900 personnes. Il présenta, en alternance avec Catherine Fourneaux, les différents services et, plus particulièrement, les services « Contentieux » et « Communication et relations avec les locataires ».

¹ Bouffioulx, Châtelet et Châtelineau

Ce dernier comprend :

- un service social (orientation collective et individuelle)
- un service inspection (vérification du respect des biens loués et convivialité des quartiers)
- une équipe de nettoyage
- une cellule propreté-environnement-sécurité (maintenir un environnement sain, agréable et sécurisant)
- des concierges.

Le service « Communication » gère notamment les conflits de voisinage et la procédure d'action à suivre dans ce cas fut détaillée aux participants : le dossier est traité uniquement suite à une plainte écrite portant soit sur un non respect du Règlement d'Ordre Intérieur, soit sur un non respect du contrat de bail ou une dégradation du patrimoine.

Le service « Contentieux » gère quant à lui la délicate problématique des retards de loyers en suivant une procédure claire et transparente afin d'éviter autant que possible une expulsion.

L'accompagnement social dans le cadre du PEI fut également abordé aussi bien dans les cas de déconstructions que de rénovations.

Cette fructueuse après-midi se termina par la visite du « LogisBus ». Cet outil se veut un espace

d'échanges et d'informations au sein des quartiers pour favoriser les contacts « sur le terrain » entre les locataires et le « Logis Social ».

B.H. Logements à Boussu

Accueilli dans les locaux de B.H. Logements par Pierre Estievenart, Directeur-Gérant, le sous-groupe composé d'une vingtaine de personnes a assisté à une présentation globale du fonctionnement journalier de la SLSP. Le Directeur-Gérant a mis l'accent sur l'écoute des (candidats) locataires et la résolution à l'amiable des conflits ou plaintes. A noter que cet accompagnement social est mis en oeuvre par une équipe qui ne compte pas de travailleurs sociaux.

Ont également été évoquées les mesures prises à l'occasion du Programme Exceptionnel d'Investissements. Dans le cadre de ses « opérations tiroirs » la SLSP a rencontré individuellement chaque locataire concerné afin d'organiser au mieux, avec lui, son déménagement.

Concernant la médiation de dettes, la SLSP est partenaire de l'ASBL FEES, un centre de médiation de dettes agréé par la Région wallonne. Le groupe a été reçu par la petite équipe de cette ASBL composée d'un administrateur, une assistante sociale et une juriste qui lui ont présenté brièvement l'historique, la philosophie et le fonctionnement du centre.

De son propre aveu, cette journée à la fois instructive et agréable pour tous a véritablement rencontré les objectifs et les attentes de la SASLS, qui a d'ores et déjà invité la SWL à se rendre à Bruxelles en 2008.

La réforme locative 2008, l'essentiel...

En 2004, dans sa déclaration de politique régionale, le Gouvernement wallon avait inscrit trois objectifs en matière de logements sociaux :

- La centralisation des procédures d'inscription, et ce dans un souci de simplification administrative ;
- le principe du bail à durée déterminée avec réévaluation de la situation des locataires ;
- l'amélioration des critères d'attribution des logements ainsi que les procédures d'attribution afin de rendre plus objective et plus impartiale l'attribution des logements.

Depuis le 1er janvier de cette année, un nouvel arrêté précise les réformes engagées par le Gouvernement wallon.

Ainsi, il distingue deux nouveaux types de régime locatif, outre le logement social et le logement moyen : le logement à loyer d'équilibre permettant aux sociétés de logements publics (SLSP) de réserver une petite partie de leur parc locatif à de la location traditionnelle, en dehors de tout critère de revenus ; et le logement social loué à des étudiants, avec des baux ramenés à une année, ce qui répond à une réalité sociale.

En outre, ce décret introduit formellement le principe de la candidature unique, sous format informatique. Un dispositif qui simplifie les démarches du candidat locataire, qui supprime

les « doublons » et qui permet, par exemple, de mieux préciser le nombre de candidats locataires en attente d'un logement.

Il responsabilise le candidat locataire qui peut plus difficilement qu'avant refuser un logement lorsqu'il lui en est proposé un. Des dérogations sont bien entendu toujours possibles, pour autant qu'elles soient dûment motivées et accordées par un Conseil d'administration ou un Comité d'attribution. De même qu'un locataire ne restera plus à durée indéterminée dans son logement. Un bail de neuf ans détermine la durée d'occupation du logement, permettant de réévaluer à chaque échéance la situation familiale du locataire.

Ce décret ajoute au système de points des catégories de personnes comme les femmes victimes de violences conjugales. Il valorise davantage d'autres catégories déjà reprises comme la personne handicapée ou celui qui a une personne handicapée à sa charge, au sens du Code des impôts sur les revenus, passant de 2 points avant réforme à 4 aujourd'hui.

Des règles précisent désormais les droits et devoirs des SLSP ainsi que ceux des locataires lors de l'inscription, avec notamment des délais pour instruire le dossier. L'information est devenue gage de transparence et d'éthique envers le candidat locataire.

Les comités d'attribution sont désormais composés de membres non-élus, comprenant notamment des représentants des locataires. Ils doivent afficher toute décision d'attribution, rendant caduque toutes tentatives d'attribution partisane.

Les droits de recours pour les candidats locataires ou les locataires sont également précisés,

professionnalisant cette démarche. Une Chambre de recours a été créée au sein de la SWL et elle traitera toute non satisfaction par rapport à une réponse apportée par la SLSP. Désormais, c'est une charte qui rappelle aux locataires comme au bailleur, leurs droits et devoirs.

Le décret prend désormais en considération le nouveau phénomène sociologique qu'est celui de la multiplicité grandissante des familles recomposées, nécessitant l'introduction d'un nouveau critère en matière de logement, celui du logement dit proportionné, tenant ainsi compte des modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, pour autant que cette disposition soit actée dans un jugement.

Plus généralement, ce décret simplifie et clarifie le parcours du candidat locataire, tout comme il rend plus transparente la relation qui existe entre le locataire ou le candidat locataire et la SLSP.

Des commissaires sous autorité directe de la SWL

En novembre dernier, le parlement wallon a adopté une modification du Code wallon du Logement relative au statut du « commissaire ». Placés sous l'autorité directe de la SWL, ces commissaires sont désignés par le Gouvernement wallon. Au nombre de 15, ils se répartissent les 70 SLSP qui officient sur le territoire wallon.

Leurs missions sont de veiller au respect des procédures et des actes posés par les SLSP, tout comme au respect des procédures et des conditions d'attribution de logements. Ils vérifient les engagements et les dépenses des sociétés.

Précisément, un commissaire ne pourra pas exercer sa tutelle plus de cinq ans sur la même SLSP. Il est associé aux conseils d'administration et ne pourra aucunement exercer une fonction d'administrateur, d'administrateur-gérant ou de mandataire, statut incompatible avec sa fonction.

Afin que sa désignation soit validée, chaque commissaire signera un Code d'Ethique et de déontologie, un engagement plus que symbolique.

Enfin, le commissaire devra rendre des comptes régulièrement tant à la SWL qu'au Gouvernement.

Ce nouveau cadre permet certainement de combler un hiatus entre la SWL et les SLSP. Il devient le lien, la courroie de transmission entre la SWL et les SLSP. Il est à la fois soutien et garant de la légalité des actes que doivent poser tous les jours les sociétés de logement public, confrontées à la complexité des contraintes que sont, par exemple, les procédures de marchés publics, ou de toute autre législation qui s'impose à elles.



Chronique du logement social

Pour contrer la détresse sociale, pour répondre à près de 50.000 demandes de logement public et diminuer le délai d'attente actuel (6 ans), le Gouvernement wallon déploie toute une série de mesures. Ces mesures sont destinées à accroître, de manière significative, le nombre de logements sociaux. Il s'agit notamment des stratégies et programmes d'actions communaux, du déploiement de nouveaux financements via le partenariat public-privé et de l'intégration de programmes de logements sociaux aux activités de revitalisation urbaine, éligibles aux fonds structurels européens. Au travers de ces mesures, c'est toute une évolution de société qui se traduit. Arrivée à son terme dans ce quatrième et dernier volet, la chronique continue de donner la parole aux acteurs du secteur, jouant de la magie des rencontres au travers de deux interviews riches d'enseignement ! L'une est caractérisée par un engagement dans la défense des plus démunis, l'autre, par une réflexion, qui contribue à l'élaboration des politiques du logement. À 50 ans, Denis UVIER n'échangerait pour rien au monde sa verve réaliste, que toute une vie dédiée aux SDF n'a pas réussi à pâlir. A la barre du Parlement, à l'accueil de nuit, dans les dortoirs publics, Denis Uvier s'est fait l'avocat du SDF. On le trouve là où sévit le « sans-abrisme ».

WL : Vous êtes une référence dans le milieu de l'action sociale ainsi qu'à tous les échelons politiques. Comment en êtes-vous venu à ce métier d'éducateur de rue? D'où vous est venue cette passion d'aider les autres, en particulier, ceux qui se retrouvent à la rue? Y'a-t-il une expérience de vie à l'origine de votre passion ?

DU : Je suis un ancien SDF. Je me suis retrouvé SDF à la suite d'une séparation après avoir été marié, j'avais un enfant. Donc, j'ai connu cette fracture sociale. J'ai fait six ans de vagabondage



Denis Uvier travaille pour « Solidarités Nouvelles » et lutte pour la défense des Sans-Abri.

à peu près. C'était la tourmente. Il y avait la frustration de ce gamin qui venait de tout perdre. Mais j'ai toujours travaillé, dans les fermes, dans les manèges, ...parce qu'il fallait que je trouve à bouffer. Une fois que je sentais que les gens avaient de l'estime pour moi, je fuyais.

WL : Un deuil difficile en somme ?

DU : Un deuil difficile, mais quand j'ai commencé à me remettre, la question s'est posée : comment est-ce qu'on s'en sort ? J'ai fini par accepter les choses. Accepter ne veut pas dire guérir. Non, parce que le deuil dont tu parlais, c'est bien ce qui touche une grande partie des sans-abri. Pas seulement à cause de la mort, il y a aussi les séparations et des tas de trucs dans la vie. Après ces fameux 6 ans, je suis revenu à Charleroi, où je me terrais, à gauche, à droite. J'ai dû reprendre la vie de chômeur : 12.000 balles par mois, 6.000 de loyer. Quel espoir avoir quand on est entamé comme ça, déstructuré, à part être dans un milieu qui est encore plus déstructuré ? Personne ne s'intéressait à moi, tout compte fait, je n'existais pas. C'est très grave parce que si on laisse les précaires dans le milieu précaire, quel espoir leur donne-t-on de pouvoir évoluer, d'apprendre, ou de vouloir autre chose ? Il y a un rôle de la société qui est perdu à ce niveau-là. Pendant encore des années, j'ai végété comme cela, et puis tout d'un coup, j'ai eu une prise de conscience : « Comment, pourquoi, j'étais au chômage dans la file ? » Je faisais comme tout le monde, je baissais la tête, on nous traitait de fainéant, je culpabilisais. Un délégué trouvait que j'avais l'air de pouvoir me « démerder ». J'ai donc été délégué syndical et je me suis intéressé

aux autres en me disant : « bon dieu, il y a des choses à faire ! »

Beaucoup d'Italiens qui ne savaient ni lire ni écrire me disaient de passer à la maison pour les papiers, et j'aidais les familles. C'était amusant, je devenais quelqu'un d'important, et les gens me saluaient dans la rue. Petit à petit, j'ai retrouvé ce besoin d'exister, de m'identifier, de ravoir un droit à la vie. Et j'ai commencé à m'investir là-dedans, sûrement grâce à des intermédiaires, des tas de gens, qui m'ont tendu les bras, comme Paul Trigalet, il y a 14 ans. J'étais devenu un délégué syndical de référence, parce que les gens savaient que j'irais crier là où il faut. Et là, tout doucement, j'ai voulu apprendre. Durant toutes ces années, j'étais encore dans les problèmes, mais en m'occupant des gens, je m'occupais de moi. J'avais besoin de reconnaissance, parce que pour moi, je n'existais plus, j'avais tout perdu. Mon deuil a duré très longtemps.

WL : Une révolte et aussi, de la colère ?

DU : Oui, j'ai suivi des formations d'éducateur mais pas jusqu'au bout, parce que j'en voulais au



A gauche, Paul Trigalet, Vice-président de Solidarités Nouvelles.

monde entier. C'est plus facile d'en vouloir aux autres que de faire son examen de conscience.

J'ai travaillé à Cockerill comme pontier mais là aussi, révolte. On oublie que l'être humain a dur quand il sort d'un long chômage...

Menuisier, garnisseur automobile, magasinier cariste, fondeur, « embidonneur », pontier. Là je n'ai plus su continuer le travail. Je n'avais pas repris la mentalité de l'usine. Je fais des maraudes quasiment tous les soirs. Au moins, 3 ou 4 fois par semaine, je suis en maraude en dehors de mon boulot, parfois jusque minuit. On fait des tournées dans les parcs, avec le « 32 12 12 »¹, ou seul, dans les rues, je vais au centre d'accueil à « Ulysse »² voir les gens, pour voir s'ils vont être tous logés, pour voir s'il n'y a pas besoin de couvertures, etc. C'est ma vie.

WL: En maraude ?

DU : Maraude vient des taximen. Pour moi, ça veut dire « aller à la recherche de ». Et moi, je fais ça depuis 14 ans, depuis que je travaille avec Paul Trigalet.

Après toutes ces aventures, je suis monté dans la hiérarchie du syndicat. Je devenais la référence des gens, mais je ne leur répondais jamais sans confronter ma réponse. J'allais au syndicat, j'avais des personnes ressources et je ne répondais aux gens que lorsque j'avais une réponse fiable. Ça aussi, c'était ma réputation. Encore maintenant on dit, « il suffit d'aller demander à Denis, il a réponse à tout ». Non, je n'ai pas réponse à tout, mais quand je veux répondre à une question, je fais toute la recherche nécessaire, parce que je dis qu'on n'a pas le droit de jouer avec ces réponses-là. Si on donne une réponse sans contrôler si la personne a bien compris. On peut faire pis que

¹ Le 071/32 12 12 est le n° d'appel des urgences sociales du CPAS de Charleroi

² «Ulysse»: abri de nuit à Charleroi

mieux. En militant, je redevais quelqu'un. Un jour, j'ai reçu un message de Paul Trigalet parce que le groupe d'Action « Droit au Logement » cherchait un gars, un professionnel, pour faire de la réinsertion. Ce groupe avait besoin d'un permanent. Puisque j'avais été délégué syndical, j'avais le profil type.

WL : Vous alliez faire quoi ?

DU : Permanent. Il fallait préparer les réunions du groupe d'Action « Droit au logement » qui se lançait à l'époque, il y a 14 ans. Il y avait des grandes réunions avec quelques 50, 60 jusque 100 personnes. Faire parler les gens, c'était la méthode Trigalet. C'est comme ça que j'ai commencé à « Solidarités Nouvelles » qui s'appelait alors l'« Interrégionale Wallonne des Habitants de Cités », « IWHC ». On a eu des accords d'accompagnement de familles expulsées puisqu'on lançait la problématique des expulsions avec le Fonds du logement des Familles Nombreuses. Il y avait un accord pour gérer des logements le long de la ligne de métro avant qu'ils ne soient démolis. Cela permettait à des familles expulsées de se réinsérer.

Petit à petit, comme je rencontrais des SDF, ils sont venus aussi à nos réunions revendiquer des droits. Là, ça devenait ma tasse de thé parce que, SDF, je sais ce que c'est.

Je faisais partie aussi du Syndicat des Locataires qui tenait également des permanences logement. Au début je n'y connaissais rien, j'ai dû tout apprendre.

WL : Une expérience de vie, Solidarités Nouvelles, ... Vous êtes sensible à la détresse des gens, et donc c'est là que vous allez agir.

DU : C'est là que je vais agir et amener tout

doucement le milieu des SDF à venir aussi à ces réunions. Je vais plus m'identifier avec des SDF, parce que c'est aussi ma vie.

C'est pour ça que je disais tantôt : est-ce qu'on sort vraiment de là ?

Je vais finir par amener jusqu'à 65 SDF à Solidarités Nouvelles. Mes collègues n'étaient pas toujours rassurés.

WL : Quelle action retiendriez-vous plus particulièrement ?

DU : Si je devais parler d'une action, ce serait d'une action personnelle, d'un travail sur moi-même, qui m'a amené tout le reste. Il y a aussi ce côté de l'humanisation que P. Trigalet m'a appris. Il m'a donné beaucoup, c'est un maître pour moi. Moi je croyais qu'il n'y avait que l'Abbé Pierre, mais non. Il y a aussi P. Trigalet, et Guy Gilbert qui est un pote à moi.

C'est difficile de dire quelle action retenir plus qu'une autre. Ce que je fais chaque année avec des SDF : j'ai appris à construire des maisons de « terre-paille » en Auvergne, à rouler avec de l'huile de friterie recyclée, à faire rouler un tracteur à l'eau, à utiliser le nucléaire à bon escient, grâce aux connaissances d'un copain qui travaillait dans le nucléaire et qui s'est reconverti en paysan, dans les Cévennes... Quand tu parles d'une action, il y en a trop pour n'en retenir qu'une. C'est en allant voir des gens dans des difficultés plus grandes que les nôtres, que j'ai pu ouvrir les yeux sur un tas de trucs. Il y a des gens qui, parce qu'ils sont complètement livrés à eux-mêmes, ouvrent leur esprit à ce qui est essentiel à l'existence, et non à ce qui est superficiel.

Pour le logement, la Région Wallonne donne

des primes, mais il faut encore pouvoir avancer l'argent. Je trouve qu'il faudrait offrir les panneaux solaires aux petites familles. Lorsque les primes ont été octroyées pour les frigos de classe de basse énergie, plein de gens me demandaient encore des vieux frigos à défaut de mieux. Je l'ai dit lorsque je suis allé au Gouvernement. Il faudrait changer les mentalités. Je n'y suis pas allé pour dire que tout le monde il est beau et que le monde est merveilleux.

WL : Que faudrait-il pour résoudre les problèmes de logement ?

DU : Je n'ai pas la réponse à cette question. Je suis un simple travailleur.

WL : Même si on mettait un logement à la disposition de chacun, est-ce pour autant qu'il n'y aurait plus de SDF ?

DU : Non, ça c'est de l'utopie. Il faudrait un vrai accompagnement des gens parce qu'ils sont trop déstructurés. Par contre, il est vrai qu'on a des logements à l'abandon. On a crû que la loi apporterait des solutions, mais, malgré les réquisitions douces, je ne suis pas sûr que ce sont les gens qui en ont le plus besoin qui occupent les logements réquisitionnés.

WL : Peut-on mettre sur un même pied les problèmes de logement et les problèmes d'emploi ?

DU : Tout est à mettre sur le même pied, c'est vital. Mais il y a une nuance. Le chômeur qui a encore un logement est un précarisé privilégié, en quelque sorte. L'utopie qui consiste à dire que l'on va tout régler, il faut arrêter ça. Celui qui n'a plus de logement, il n'a plus de dignité, il est quoi ? Celui qui a un logement, il a encore l'espoir de

faire des choses, il rentre chez lui, c'est la nuance. Il est encore dans la dignité.

WL : Si vous aviez une demande à faire aux pouvoirs publics, tous confondus, quelle serait la plus urgente ?

DU : De un, interdire l'exclusion, et de deux, arrêter de se rejeter la balle entre pouvoirs des différents niveaux. J'ai été invité au Cabinet du Ministre Antoine, lorsqu'il y a eu l'opération des tentes le long de la Sambre. Je savais très bien que la réponse à ce problème-là ne dépendait pas de lui et donc, je lui ai dit que je connaissais d'avance sa réponse, et que les sans-abri, ce n'est pas de son domaine. C'est celui d'un ou d'une autre collègue Ministre. Qu'on arrête de jouer au chat et à la souris. C'est ce qu'on fait dans cette société. On fait la chasse aux SDF sans s'occuper de tout le reste. Qu'on arrête d'exclure du chômage, de créer les situations précaires dans lesquelles se retrouvent tant de personnes.

Qu'on arrête de faire de l'exclusion. Le logement, il est clair que c'est la priorité d'une vie aujourd'hui. Dans notre système, on continue à faire des cases auxquelles les gens n'appartiennent pas. Le centre d'accueil, le SDF n'a pas toujours envie d'y dormir étant donné les conditions. La belle expérience de Nanterre a montré ce que ça donnait les grands dortoirs, et quelque part, ils existent encore aujourd'hui. Chez nous, on fait plus attention, mais il n'empêche qu'il n'y a pas assez d'hébergement. Ce n'est pas en mettant plus de lits que l'on va solutionner le problème. C'est en ayant plus d'accès au logement, en baissant les prix du logement. Les permis de location, par exemple, c'était pour lutter contre les taudis. Le syndicat des locataires se battait pour ça. Mais l'effet pervers, c'est que les propriétaires ont fait

deux pièces avec une seule, et en ont profité pour augmenter leurs loyers. A chaque fois qu'on se bat, on fait de l'exclusion en plus. Qu'on arrête l'exclusion. S'il n'y a pas assez de logements, une pièce peut suffire. Moi, j'ai des sans-abri qui n'ont pas besoin d'un 100 m². Avec une pièce, c'est suffisant, et qu'on lui fasse payer un loyer comparatif. Si c'est 75 € pour une pièce, ce n'est pas plus. Plus tard, le locataire pourrait avoir envie de plus grand, mais en attendant, il serait peut-être déjà content avec une pièce. Ce n'est pas la grandeur qui est importante, c'est d'avoir un endroit où pouvoir se loger.

WL : Que voudriez-vous ajouter comme conclusion ?

DU : Il est interdit d'interdire la charité et la solidarité. Ca, c'est pour mes copains mancheurs. En interdisant aux mancheurs d'être là, on interdit aux bonnes consciences de partager leur charité et leur solidarité. Personnellement, j'invite les Ministres à venir avec moi dans les squats, pour se rendre compte de ce qu'est la vraie misère. Je les invite aussi à manger les mêmes colis alimentaires qu'on distribue aux gens, pour se rendre compte de ce que c'est que de manger des boîtes de pâtes tous les jours.

WL : Et pour terminer, une note positive sur les pouvoirs publics ?

DU : Par respect pour eux, la note positive sera toujours que je pense, que par rapport à tout ce qu'on revendique, ils essaient. Ils essaient franchement, ou ils mettent en place des choses qui, heureusement, font avancer d'autres choses. Mais ça avance trop lentement par rapport à ce qui se passe réellement dans la vie de tous les jours.



Nicolas Bernard est Professeur aux Facultés Universitaires Saint-Louis. Engagé dans l'associatif, il est, notamment, Administrateur au « Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat ».

Nicolas BERNARD, de par son expertise, est écouté par les professionnels du logement.

Sa démarche intellectuelle façonnée d'empirisme, couplée à une licence en philosophie et un doctorat en droit, le rend parfois atypique auprès de ses pairs, de par sa pensée innovante et engagée. Extraits.

WL : Voulez-vous vous présenter et expliquer comment vous en êtes venu à vous spécialiser dans le logement. Pourquoi cette compétence plutôt qu'une autre ?

NB : Pour moi, il s'agit d'un thème à l'intersection du droit et de la philosophie qui sont mes deux formations.

Il y a un fort ancrage philosophique, et d'ailleurs beaucoup de philosophes ont abordé ce thème (Lévinas, Heidegger), parce que le logement est le lieu de l'intime par excellence, le lieu où l'on

développe ses projets. Sur le plan juridique se posent également toute une série de questions, en termes de construction ou de mise à disposition de logements, de bail, de statut des locataires et des propriétaires... De plus, je suis fort intéressé par les politiques sociales : le droit de la pauvreté, l'attention aux plus faibles. Le logement permet de satisfaire cette envie-là, de travailler pour combler les inégalités dans l'accès aux richesses. En 1995, j'ai commencé à travailler à l'Université de Namur. Très vite, ma première étude a porté sur les agences immobilières sociales. Cette matière du logement, en définitive, me permet de voir le quotidien des gens, le concret, beaucoup plus que d'autres matières, et me permet de plonger dans leur univers particulier, dans leur sphère intime. C'est quelque chose qui me touche beaucoup. Le logement peut avoir des répercussions très fortes sur la vie de famille, sur la vie socioéconomique, sur l'emploi. L'une des raisons en est que le

logement est au cœur des disciplines. C'est une problématique multidimensionnelle. Il y a des liens avec l'emploi, avec la culture, avec la santé. Voilà donc quelques-unes des raisons principales de mon intérêt pour le logement. Sur le plan associatif, j'ai été Président du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat pendant longtemps, et je suis toujours membre du Conseil d'Administration. Je vois ainsi, un peu plus, ce qui se passe sur le terrain.

WL : Votre démarche intellectuelle s'en trouve plus complète ?

NB : Vous faites bien de le dire car c'est un axe majeur de ma réflexion : le théorique sans l'empirique reste très pauvre. A l'unif, nous menons parfois des réflexions « en chambre » qui, je l'admets bien volontiers, manquent de pertinence pratique. Ce qui fait que l'on se trouve souvent dans un autre ordre de logique, un autre ordre de pensée que les personnes qui vivent la précarité. C'est fâcheux si l'on ne répond pas à leurs préoccupations mais en plus, on risque d'aggraver leur situation en croyant bien faire. L'un des moteurs de ma pensée est la théorie de l'effet pervers. Une mauvaise connaissance du terrain aboutit à ce que les mesures censées résorber la pauvreté peuvent accentuer celle-ci en raison d'une mauvaise appréhension des spécificités locales. Il est capital, pour moi, surtout en tant que juriste, d'aller voir tout cela de plus près. C'est la raison pour laquelle je me suis engagé dans l'associatif au Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'habitat, essentiellement. De manière plus générale, j'essaie de suivre les débats et développements de l'actualité, tout cela me passionne, je m'implique. J'ai été chercheur pour la

« Commission Interministérielle du Logement », chargé du rapport sur les commissions paritaires locatives, par exemple, et sur l'habitat solidaire. Il s'agit de deux rapports pour le Gouvernement Fédéral. J'aime travailler pour les autorités publiques en lien avec des questions d'actualité. J'ai été contacté déjà par des parlementaires de tous les partis, pour les aider dans leur réflexion. Voilà pour l'aspect « engagement ». Mettre les mains dans le cambouis, je trouve ça passionnant. Tenter de nouvelles formules, c'est intéressant. Ce n'est pas si évident, car à l'Unif, on a parfois tendance à considérer que le savoir ne peut pas trop se mélanger avec des éléments contingents, qu'il doit rester pur. Théorie que je récuse. Le savoir doit se frotter au réel. Mon engagement n'est pas toujours bien perçu à l'Unif, mais les gens avertis savent faire la distinction. Je dois en tout cas être soutenu quelque part par mon Unif puisqu'on m'a nommé Professeur. Ce qui montre que ma démarche est appréciée, même si elle est jugée singulière. A l'instant, je reviens d'une réunion d'un Comité de Rédaction d'une revue associative. Je crois que l'associatif a une parole pertinente, mais pas toujours structurée. J'essaie de les aider à formuler des revendications, et aussi, à supprimer certaines d'entre elles qui, à mon sens, me semblent tout à fait farfelues, et donc à mettre un peu de rigueur. Mais, oserais-je dire, ils m'apportent beaucoup plus que moi je ne leur apporte. A Namur, j'ai eu l'occasion de travailler avec des sans-abri, en cheville avec l'association « Lutte, Solidarité Travail », « LST », ce qui a forgé ma prise de conscience de l'importance de l'empirique.

WL : Toutes ces bonnes volontés déployées dans le secteur ne sont-elles pas éparpillées tous azimuts ? Ne manque-t-il pas une ligne de force pour canaliser les énergies ? Vous avancez des notions comme le fait de s'approprier son lieu de vie, la notion même de logement comme vous le définissez : un lieu d'« unification ». Quel concept mettriez-vous en avant pour donner de la cohérence à tout cela et faire avancer la réflexion sur le logement ?

NB : Un des concepts les plus importants selon moi, c'est la « maîtrise ». C'est le fait pour les occupants d'un logement de pérenniser leur implantation dans leur lieu de vie. Que signifie « maîtriser » ? On constate qu'il y a plein d'actions et de mesures, mais qui ne parviennent pas toujours à stabiliser l'occupant dans son lieu de vie. Je vous donne des exemples. Souvent, les « sans-abri » passent d'un centre d'hébergement à l'autre, sans parvenir à se fixer, à se construire. Ils font du « saute-mouton ». Lorsqu'ils ne préfèrent pas rester à la rue. Les règlements d'ordre intérieur de ces centres sont tellement draconiens que les sans-abri n'y restent que le temps strictement nécessaire. Par exemple, les chiens sont interdits. Voilà un premier exemple du défaut de stabilité.

Le deuxième exemple porte sur la propriété privée. Il y a une grande aspiration à la propriété pour laquelle existent des incitants fiscaux, des aides, etc. Or qu'est-ce que l'on constate ? La crise américaine en est un parfait exemple, les gens, une fois propriétaires, ont du mal à assumer ce statut de propriétaire jusqu'au bout. Souvent, ils se mettent la corde au cou. Ils s'endettent très fort. Au premier souci, ils doivent revendre leur habitation dans des conditions défavorables. Ils y perdent. Là aussi, nous avons un exemple de

« démaîtrise ». Un troisième exemple, pris dans le parc privé : à Bruxelles, un locataire sur cinq part de son logement après à peine un an. Ce chiffre m'interpelle. C'est le signe d'un défaut de stabilité. Dans le logement social, il y a beaucoup plus de stabilité, mais elle n'est pas toujours synonyme d'épanouissement. En moyenne, un logement sur douze se libère au terme de douze mois. Si le premier volet de la stabilité est lié à la durée, le second volet en est le pouvoir de gestion. En effet, les gens ont besoin de configurer le logement à leur image, d'imprimer leur marque. Ils peuvent difficilement s'approprier le logement dans une architecture répétitive, dans une promiscuité imposée, en raison de règlements qui interdisent les aménagements intérieurs, etc. Le manque d'identification à son lieu de vie peut poser problème. Un autre exemple est celui de l'habitat en camping permanent. La situation y est précaire. Le camping peut être fermé de manière plus ou moins abrupte, sur décision des autorités ou du propriétaire. Les gens croient avoir trouvé une solution de refuge, de repli, mais ils ne doivent leur maintien qu'au bon vouloir des autorités, à leur tolérance.

Ces différentes personnes reçoivent des aides, mais ne parviennent pas à asseoir leur situation de logement. Cela me frappe beaucoup.

WL : Malgré les aides de l'« après camping » ?

NB : Oui, malgré les aides à la propriété ou malgré la fourniture d'un logement public. Cela m'interpelle que l'action publique ne rencontre qu'imparfaitement ce besoin de maîtrise : à la fois stabilité dans le temps et pouvoir de gestion. Je crois qu'il faudrait renforcer ce concept de maîtrise. Une fois que l'on maîtrise son logement, on peut se l'approprier, y trouver son bien-être pour, in

fine, initier un processus de revalidation sociale et reprendre pied dans la société. Pour renforcer la maîtrise, il faudrait, exemple pris parmi tant d'autres, privilégier le bail à rénovation. Le locataire rénove lui-même le bien en échange notamment de l'assurance de pouvoir rester dans les lieux sur le long terme.

WL : Très peu le font.

NB : Oui, je le sais, ce qui me questionne vraiment. En termes de maîtrise, cet outil n'est pas suffisamment utilisé. Il faudrait donner des incitants plus importants tant au bailleur qu'au preneur, ou laisser émerger des modes alternatifs d'habitat comme l'habitat collectif. De plus en plus de gens souhaitent en effet habiter ensemble, pour rompre la solitude, pour diluer les frais de logement ou autres. Malheureusement, cette aspiration n'est pas rencontrée par les pouvoirs publics. Au contraire, des allocataires sociaux qui décident d'habiter ensemble risquent de perdre leur taux d'isolé. La cohabitation d'un immeuble impliquerait de le saucissonner alors que les règles urbanistiques l'interdisent. Il y a des obstacles juridiques à l'habitat groupé qui requièrent au contraire un peu de souplesse. Je crois qu'il faut appeler le législateur à la modestie et au courage. A la modestie, parce qu'il ne faut pas toujours tout réinventer. Beaucoup de solutions existent déjà dans la société civile avec des ASBL très performantes. Peut-être faut-il écouter un peu plus ce qui se fait à la base plutôt que de vouloir imposer des règles par le haut. Les Agences Immobilières Sociales ont été, non pas créées par les autorités, mais reconnues par elles. Celles-ci existaient depuis longtemps, bien avant leur subsidiation par les pouvoirs publics. Tout en l'invitant à l'humilité, il faut aussi exhorter le législateur à faire preuve de courage politique

et à passer à l'action. Pour l'habitat collectif, par exemple, il faudrait changer le système actuel des taux d'allocations sociales, et assouplir quelque peu les règles urbanistiques, ce qui est tout de même loin d'être anodin ! Au-delà de l'habitat collectif, c'est tout le logement alternatif qu'il faut réhabiliter. L'habitat permanent en camping est une forme alternative d'habitat qui ne répond pas aux schémas préconstruits mais qui peut rencontrer certaines aspirations à un moment donné. Il ne faudrait pas les casser par principe. Il faut être attentif à ces formes alternatives de logement qui recréent du lien social – c'est précieux – et ne pas les récuser immédiatement parce qu'elles ne rentrent pas « pile » dans une catégorie. Il ne s'agit pas seulement de l'habitat permanent. Il peut s'agir de l'autoconstruction, qui permet également la maîtrise de son logement. Les gens sont très fiers s'ils peuvent construire eux-mêmes. Toutes ces idées sont, pour moi, aussi stimulantes que fécondes.

Et pour rendre la maîtrise du lieu de vie à son occupant, il faudrait également veiller à immuniser le logement par rapport au marché privé. Je m'explique : le secteur du logement privé est tout à fait exempt de régulation en ce qu'il n'y a pas de contrôle des loyers. Dans une certaine mesure, il faudrait affranchir le logement privé de la loi du marché sinon, l'occupant fragile ne parviendra jamais à se l'approprier pleinement. Sans contrôle des loyers, par exemple, les ménages défavorisés continueront à affecter jusqu'à 50 ou 60 % de leur budget au logement. Ils vont devoir faire des économies sur d'autres postes comme la santé. Les pouvoirs publics doivent se dire que le logement est un secteur un peu à part.

WL : Aurait-on sous-estimé la place du logement dans la société ?

NB : En tout cas, on aurait trop vite dit que le marché privé allait tout arranger de lui-même. Or, ce n'est pas le cas. La « main invisible » du marché, on le voit, ne va pas tout régler. En Belgique, il y a très peu de logements sociaux. Il en faudrait beaucoup plus. Il n'y a par ailleurs ni contrôle des loyers, ni allocations-loyers. Ce qui montre, à mon sens, que les autorités se sont trop vite dit en Belgique : « hors la propriété, point de salut ». Les pouvoirs publics ont aidé la propriété, pensant que, pour le reste, le marché se débrouillerait bien. Ce qui est une erreur car tout le monde n'a pas l'envie ou les moyens d'être propriétaire. Il y a un parti pris en faveur de la propriété qui, s'il peut se comprendre évidemment (la propriété n'est-elle pas le premier vecteur d'émancipation sociale ?), me pose question par son caractère massif et exclusif.

WL : C'est un phénomène de culture ?

NB : Oui, dans certains pays, il n'y a que très peu de propriété. En Suisse, la propriété ne représente que 31% des habitants par exemple. Le statut de la location présente des avantages en termes de rapidité, de mobilité : pas d'enchaînement à un lieu, possibilité de consacrer ses énergies à autre chose que l'entretien d'un bien, etc. Il y a donc ici, un pli culturel assez fort.

WL : Beaucoup de distance et de recul dans vos propos ?

NB : C'est peut-être l'un des privilèges d'un universitaire que de pouvoir prendre du recul, et ce n'est pas du tout un luxe que de se poser ces questions. Si on ne le fait pas, on aurait beau mettre un logement à la disposition de chacun qu'on ne résoudrait pas la crise du logement.

La crise du logement, ce n'est pas seulement une question de briques, de nombre d'abris. C'est d'abord la question de l'épanouissement dans son logement. Grâce au logement, on devient acteur dans la société.

Ce n'est pas en mettant les gens dans des petits cubes, dans des petites cases, dans des endroits trop chers ou insalubres qu'on en fera des acteurs de notre société de demain. Le toit ne suffit pas à prémunir contre la crise du logement. Pour schématiser, il ne suffit pas d'avoir une masse de logements sociaux en plus s'ils ne parviennent pas à induire cet effet d'appropriation ou d'identification. Le malaise restera, il refluera indéfiniment. C'est une question de philosophie générale avec laquelle il faut (re)penser l'action publique.

WL : Que souhaiteriez-vous dire aux pouvoirs publics ?

NB : Première chose que je dirais aux pouvoirs publics et aux propriétaires : arrêtons d'opposer les locataires aux propriétaires. Ils sont dans un rapport de dépendance mutuelle, trouvons dès lors des solutions mutuellement avantageuses. Dans des matières comme l'encadrement des loyers ou les allocations de loyer. Il est possible d'aider les locataires sans pénaliser les propriétaires ou les pouvoirs publics. A propos de l'encadrement des loyers, les pires catastrophes sont régulièrement annoncées par certains : l'encadrement des loyers raserait ainsi plus de maisons que la guerre ! Alors qu'en se mettant tous autour de la table sans préjugés, et si le pouvoir politique accepte de bousculer un peu ce sacro-saint tabou qu'est la propriété, des solutions se dégageront au bénéfice réciproque des parties. Sortons, pour une fois, des ornières doctrinaires s'il vous plaît ! Comme universitaire pragmatique, je cherche des solutions

raisonnées et raisonnables. Et il en existe ! C'est la volonté politique qui, trop souvent, fait défaut.

La deuxième chose que je voudrais dire c'est que l'habitat évolue, parce que les gens eux-mêmes évoluent. La société se modifie et la structure de l'habitat devrait bouger en conséquence. L'éclatement des ménages et la montée en puissance des ménages monoparentaux correspondent à une demande en logements, en raison de l'émergence parallèle de la garde alternée des enfants. Voilà un critère qui peut faire évoluer l'offre.

Autre exemple : l'intergénérationnel. La cohabitation entre personnes âgées et jeunes travailleurs avec enfants, leur permet de se rendre mutuellement service. De quelle manière faire correspondre l'offre à cette demande ? La réponse demanderait de réviser nos schémas mentaux, d'envisager que de nouveaux types d'habitats puissent émerger en marge des structures existantes. Tout cela demanderait de pouvoir se déprendre des stéréotypes de la maison familiale classique.

Enfin, je voudrais ajouter une troisième et dernière chose, qui vient se greffer à la première. Il faut arrêter de donner de faux espoirs. Il faut cesser de « jouer » avec une matière aussi sensible que le logement, arrêter de propager des illusions au sein de la population précarisée qui, justement, a besoin, pour s'en sortir, d'avoir des échéances rapprochées, des réalisations tangibles, des engagements clairs. Les personnes défavorisées n'ont pas toujours le capital et toute l'information nécessaires pour décrypter tous ces effets d'annonces émanant des autorités. Ils les prennent pour argent comptant. Lorsqu'ils se rendent compte que deux ans plus tard, les logements neufs promis ne sont toujours pas

sortis de terre, la rancœur est très forte. Il y a une responsabilité toute particulière de ne pas dissimuler la vérité aux personnes dans la précarité et de ne pas les « entortiller » avec des explications techniques. Comme citoyen, ils ont droit à cette clarté. Là, le crois qu'il y a un engagement moral très fort à prendre.

PROPOS RECUEILLIS LE 22/10/2007

Le savoir-faire québécois au service du logement public wallon !

Pour rappel, voici un peu plus de deux ans qu'une entente de collaboration en matière de logement a été conclue entre la Société d'Habitation du Québec (SHQ) et la Société Wallonne du Logement.

Le voyage, en novembre dernier, de notre collaborateur Didier VAN DER HAAR, Directeur de la Coordination Technique, au pays de Jacques Cartier, avait pour but de mieux connaître les techniques pratiquées au Québec en matière de conception, d'entretien et de rénovation de logements publics, avec un intérêt tout particulier sur les techniques utilisées par nos amis québécois en matière d'économie d'énergie.



WL: Didier, qu'est-ce qui t'a frappé à ton arrivée sur le sol canadien ?

DVDH: En me promenant à Québec, j'ai constaté le nombre important de constructions en bois. Il est vrai que le bois est un atout économique important pour un pays où les forêts ne manquent pas ! Ces constructions sont généralement d'une hauteur qui ne dépasse pas 3,5 niveaux. On le voit, les normes -incendie influent de toute évidence sur la typologie de l'habitat. On m'a d'ailleurs expliqué que des villages entiers du grand nord, construits en bois étaient complètement conçus en usine à Québec ou ailleurs au Canada, transportés et déposés sur des plots à même le sol, un sol qui ne dégèle jamais.

WL: Tu es parti là-bas 19 jours ! Un programme chargé ?

DVDH: En effet, une quarantaine de visites et de rencontres, riches en information, des idées très intéressantes dont nous pourrions nous inspirer pour améliorer notre secteur.

WL: Tu m'as dit avoir été interloqué par l'impossibilité d'ouvrir une fenêtre dans ta chambre d'hôtel ? Plus qu'anecdotique, quel enseignement en retires-tu ?

DVDH: C'est en effet interpellant, mais ça s'explique ! Les variations de température sont telles que la plupart des immeubles au Québec excluent la possibilité d'ouvrir les fenêtres pour refroidir ou simplement aérer une pièce. Les bâtiments sont donc conçus avec un système de ventilation. Quant au chauffage, il fonctionne par l'électricité. Tout ça n'est pas étonnant puisque l'électricité est quatre fois moins chère qu'en Europe. Il faut dire que les Canadiens ont beaucoup d'eau ; ils ont ainsi beaucoup développé les centrales hydroélectriques. Autre constatation : l'énergie nucléaire est pratiquement absente de l'économie québécoise. Alors que le territoire québécois est pratiquement cent fois plus grand que la Région Wallonne, il n'y a qu'une seule centrale nucléaire ! D'autre part, le Québec profite d'un bon taux d'ensoleillement pour exploiter l'utilisation de l'énergie solaire, privilégiant l'installation de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques.



WL: En quelques mots, peux-tu nous dresser le profil de la Société d'Habitation du Québec ?

DVDH: D'abord comprendre le contexte : 7,5 millions d'habitants vivent sur un territoire d'environ 1,7 million de km². Environ 82% de la population est concentrée dans des agglomérations urbaines. La moitié de la population vit sur moins de 1 % du territoire, soit environ trois millions de ménages, dont 42 % sont locataires (1,2 million). **La plupart des logements locatifs sont la propriété du secteur privé.** Créée voici 40 ans, la SHQ, c'est 93 400 logements sociaux dont 65 000 logements publics (HLM et Inuits) ; 8 160 logements coopératifs et sans but lucratif (incluant 1 926 logements pour autochtones hors réserves); et 20 240 logements privés ou communautaires bénéficiant d'un supplément au loyer. Les dépenses en habitation représentent 14,7 milliards d'euros en 2006, soit 7,3 % du PIB québécois. Sur l'ensemble du parc locatif, les maisons seules représentent 45 % ; les édifices de 4 étages ou moins, 50 % ; les édifices de 5 étages ou plus, 5 %. Il est à noter que les maisons à ossature bois représentent 95 % des constructions.

WL: Peut-on trouver des points communs entre la Société Wallonne du Logement et la SHQ ?

DVDH: Au départ, on s'attend à un organisme similaire à la SWL, mais en y regardant de plus près, la SHQ gère toutes les matières liées à l'habitat, qu'il soit privé ou public. Et sa structure organisationnelle en découle. Il faut savoir que la SHQ ne construit plus depuis 1978, elle externalise la gestion de l'habitat vers ses partenaires.

Compte tenu de l'étendue du territoire et de la répartition du parc de logements, l'organisation de la SHQ exige une décentralisation de certaines fonctions notamment pour l'assistance technique, mais le pôle développement se situe à Québec proche du pouvoir politique dans le quartier parlementaire. La Société d'Habitation du Québec agit comme la principale conseillère du Gouvernement du Québec en matière d'habitation et relève de la Ministre des Affaires municipales et des Régions, Nathalie Normandeau. A la fois sociale et économique, elle est régie par la Loi sur la Société d'habitation du Québec. Elle est l'organisme gouvernemental responsable de l'habitation sur le territoire québécois. Sa mission est de faciliter l'accès au logement en fonction des ressources

financières et de la diversité des besoins des Québécoises et des Québécois. Elle élabore et met en œuvre des politiques et des programmes dans le domaine de l'habitation. Elle est responsable du plus important parc immobilier de logements sociaux sur le territoire québécois. À l'image de notre PEI¹, la Société d'Habitation du Québec administre également des programmes de rénovation et d'adaptation du domicile. Elle gère par exemple des programmes d'aide au logement dans la région du Nunavik, en plus de fournir l'expertise technique nécessaire. Par son activité qui dépasse le cadre social, elle contribue au rayonnement de l'industrie de l'habitation par le transfert des connaissances et de l'expertise québécoise sur les innovations technologiques et les nouveaux concepts de logement liés au secteur. De concert avec ses partenaires, la SHQ favorise l'exportation du savoir-faire de l'industrie québécoise de l'habitation, en l'aidant à améliorer sa compétitivité sur les marchés et à s'adapter à leurs exigences. En outre, elle offre un soutien technique et financier pour le développement de technologies de pointe, de nouveaux concepts d'habitation, permettant que les produits québécois soient exportés sur les marchés étrangers. La Société organise des missions commerciales internationales, elle accueille des délégations étrangères et participe aux activités de réseautage, de formation et de promotion de l'industrie de l'habitation. Le champ d'intervention est donc bien plus vaste que celui de la Société Wallonne du Logement, et en cela, ma mission au Québec n'en était que plus instructive. Car si la SHQ conçoit et finance

des programmes qui permettent d'offrir aux ménages à faible revenu un logement décent, si elle confie - comme en Région wallonne -, la gestion de ces logements à des sociétés de logements publics, elle pratique d'autres politiques sociales intéressantes. Elle privilégie par exemple le soutien financier aux familles à faibles revenus. Ceux-là occupent un logement privé et sont aidés financièrement par la SHQ. Il s'agit des programmes de suppléments au loyer, soit plus de 14.000 familles concernées au Québec. Mais la formule varie, elle existe sous forme « d'allocation-logement ». 139.000 ménages en bénéficient.

WL: Finalement, ces larges compétences sont un attrait pour l'industrie de la construction ? Les liens sont sans doute différents de ce que nous connaissons en Wallonie ?

DVDH : Des conseillers au développement de l'industrie de la Société d'habitation du Québec offrent une expertise pour soutenir les entreprises dans l'établissement des stratégies d'affaires compte tenu du stade de développement des entreprises et des caractéristiques des marchés ciblés, pour favoriser les regroupements d'entreprises, pour mettre sur pied des activités de formation, d'information, de positionnement, d'accompagnement et de réseautage, ou encore pour soutenir le développement de projets résidentiels à l'étranger.

¹ Programme Exceptionnel d'investissements

WL: Et en matière d'entretien du parc locatif social, comment cela se passe-t-il là bas ?

DVDH: L'objectif de la SHQ est de privilégier la prévention (avant l'appel du locataire) en vue de maintenir à niveau l'état du parc. Une série de mesures sont appliquées afin d'optimiser la prévention.

La SHQ édite un guide d'entretien préventif à destination des gestionnaires d'immeubles. Ce guide se compose des équipements propres à un immeuble. Chaque équipement est associé à une fiche inventaire et historique pour collecter le résultat des inspections réalisées.

Ce résultat donne accès à la séquence détaillée des inspections à réaliser sur place.

WL: Et en matière d'économie d'énergie, comment pratiquent-ils au Québec ?

DVDH: Comme je l'ai dit un peu plus tôt, les écarts de température au Québec sont bien plus importants que chez nous. **Les objectifs en matière d'économie d'énergie sont pourtant semblables aux nôtres :**

- Réduire la consommation
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Sensibiliser les employés et les locataires
- Amélioration des performances énergétiques

Mais les techniques sont néanmoins intéressantes. Je peux vous citer par exemple :

les programmes de modernisation des chauffe-eaux et chaufferies par le biais de contrat de gré à gré avec Gaz Métro, le chauffage de l'eau par l'énergie solaire, la « roue thermique », c'est-à-dire la récupération de l'air de la ventilation, la réalisation de récupérateur de chaleur des eaux grises (eaux usées), la pose de panneaux réflecteurs de chaleur derrière les radiateurs, le remplacement des thermostats par des thermostats électroniques pour le contrôle des



De gauche à droite : C. Desbiens (SHQ), D. Van der Haar (SWL), L. wDebeer (DGATLP) et R. Madore (SHQ)



Logement social de Montréal Typologie liée à la réglementation incendie, sur 3 niveaux et demi avec escalier extérieur



Maison NOVOCLIMAT

plinthes électriques, la rénovation de l'éclairage dans les communs, l'amélioration de l'isolation notamment du calfeutrage, l'isolation du toit, l'isolation des murs hors terre, l'isolation des murs sous terre, l'installation de panneaux réflecteurs de chaleur, l'installation de récupérateurs de chaleur des eaux de douche, la mise en place d'un système de préchauffage de l'air (Mur solaire), ...

En ce qui concerne les recherches visant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, je relève les études intéressantes de l'Université de Montréal en la matière et notamment la conception d'une habitation entièrement chauffée grâce à l'énergie solaire. Partant du postulat que les rayons solaires captés sur une année par une maison canadienne type contiennent plus d'énergie que requis pour satisfaire ses besoins en énergie, il est possible de réduire la consommation énergétique moyenne annuelle d'un bâtiment à zéro en optimisant la conception du bâtiment et en utilisant l'énergie solaire pour produire l'électricité, l'éclairage, le chauffage, et la climatisation.

WL: On le voit chez nous, la participation des locataires dans la gestion de leur habitation prend de plus en plus d'importance, qu'en est-il au Québec ?

DVDH: En effet, la SQH accorde également beaucoup d'importance à la participation des locataires à la gestion de leur milieu de vie. Elle vise principalement l'amélioration du mieux-être par la mise en place de comités consultatifs des résidents. Les objectifs de ces comités sont de permettre aux locataires de participer à la gestion de leur milieu de vie et de s'exprimer sur différents aspects affectant leur qualité de vie, de favoriser la prise en charge des locataires par eux-mêmes, de permettre aux

offices d'habitation d'avoir une meilleure vision des problématiques sociocommunautaires et locatives vécues par leurs locataires, de favoriser la transparence des activités de gestion, ou encore de promouvoir la participation des locataires aux activités à caractère social et communautaire et favoriser la vie associative. Cette participation est renforcée par la possibilité pour un groupement d'intérêts communs de créer des COOP (coopérative) ou d'OBNL (ASBL) en vue de produire du logement. Ces initiateurs seront généralement les futurs gestionnaires de l'immeuble. Le montage de l'opération et la formation de gestionnaire sont assurés par le GRT (groupe de ressources techniques) ou/et par la SHQ.





Des logements sociaux dans les bureaux de l'ancienne société de logements de Lessines.

Le 26 septembre dernier, douze nouveaux logements sociaux ont été inaugurés dans les bâtiments des services administratifs de l'ancienne société de logements publics « Le Plus Grand Lessines » fusionnée avec « L'Habitat du Pays Vert » en 2004, suite à l'opération de remembrement des sociétés de logements publics. Outre du logement, une partie du bâtiment est désormais affectée à de nouveaux bureaux pour le Centre Public d'Action Sociale. Isabelle PRIVE, Echevine du Logement, rappela le long parcours de ce dossier qui a débuté en décembre 2001, dans le cadre du plan d'ancrage communal. Elle se réjouit donc de son aboutissement, donnant quelques détails sur le financement, une opération qui aura coûté 875.000 euros dont plus de 70% ont été financés par la Région wallonne.



Le Foyer Cinacien reconvertit un ancien bâtiment industriel en appartements



Le samedi 15 septembre 2007 se tenait la journée d'inauguration de quatre appartements à une chambre appartenant au Foyer Cinacien.

C'est une ancienne imprimerie sur le site de l'EPC (Economie Populaire de Ciney), qui a été reconvertie pour la cause du logement social. Pour l'anecdote, relevons que cet immeuble a été tour à tour, la maison du chanoine Knoodt, une conciergerie, une imprimerie, et ensuite le siège de la Société de Logement de Service Public durant quelques années.

Particulièrement bien situés, près du centre-ville, ces logements rénovés, de petite taille, conviendront tant aux couples qu'aux personnes seules.

Vu le nombre de chantiers en cours, le Foyer Cinacien n'a pas fini d'alimenter cette rubrique !

9 nouveaux logements au Foyer Jambois

Le 7 décembre dernier, 9 logements au Foyer Jambois ont été inaugurés. Il s'agit d'un immeuble de six logements sociaux (4 d'une chambre et 2 de deux chambres), rue de la Poudrière et de trois logements de transit, avenue du Parc d'Amée, tous situés à Jambes.

La construction de ces logements constitue la première phase d'un ensemble réparti en trois phases. La deuxième phase, constituée de six maisons de type moyen est, en cours de réalisation. Quant à la dernière phase, elle constitue le cadre d'un partenariat public/privé en cours d'étude.

Ces nouvelles constructions s'articulent autour d'un espace public qui va être aménagé, le principal objectif étant de sécuriser les lieux et de rendre l'espace prioritaire au profit des piétons et usagers faibles.

Il faut souligner que les deux appartements du rez-de-chaussée ont été conçus pour permettre leur occupation par des personnes à mobilité réduite.

Le financement de cette opération a pu se concrétiser grâce à la participation de la Société Wallonne du Logement qui a consenti un prêt d'un montant de près de 486.000 euros remboursable en trente ans ; le solde étant financé par le Foyer Jambois à concurrence de quelque 123.000 euros.

Enfin, le Foyer Jambois vient d'augmenter son parc de logements de transit de 75% soit trois nouveaux logements venant s'ajouter aux quatre existants.



Cette opération répond à un besoin de logements d'urgence et permettra de diversifier les actions du Foyer Jambois à l'égard des familles en situation d'urgence sociale.

L'ISSH lève le voile sur 13 nouveaux logements sociaux !

Le 26 septembre dernier, l'Immobilière Sociale Entre Sambre et Haine de Binche (ISSH) avait invité de nombreuses personnalités à la Maison des Arts et du Patrimoine Social à Morlanwelz à l'occasion de l'inauguration de 13 nouveaux logements sociaux.

Cette initiative s'inscrit d'ailleurs parfaitement dans le cadre de l'opération de revitalisation urbaine que mène actuellement la commune, permettant notamment la réhabilitation de l'ancienne école, tout en gardant au maximum son caractère architectural singulier.



Pour la Présidente de l'ISSH, Marie-Rose TREZEGNIES, ce fût l'occasion de faire le point sur la nouvelle offre de logements sur le territoire couvert par la société de logement, soit cinq logements à Bray, sept logements à Binche et quatre nouvelles maisons à Estinnes, et ce depuis l'arrivée de la nouvelle équipe dirigeante. Avec cette nouvelle offre de logements à Morlanwelz, ce sont donc 29 nouveaux logements sociaux qui viennent compléter le parc social actuel de l'ISSH. Présent lors de cette inauguration, le Directeur Général de la SWL, Alain ROSENOER s'est félicité de l'évolution de la qualité de l'offre proposée par l'ISSH.

5 nouveaux logements à Spontin pour la Dinantaise

Le 7 décembre dernier, la Dinantaise inaugurait cinq nouveaux logements à Spontin.

Cette opération s'est réalisée en collaboration avec le Centre d'Action Sociale de la Commune d'Yvoir. Elle vient compléter le parc locatif social qui compte désormais près de 570 logements sociaux couvrant les six communes associées : Onhaye, Dinant, Anhée, Yvoir, Hastière et Mettet. L'originalité de l'opération résulte de la rénovation et de la réhabilitation de l'ancienne maison communale de Spontin, « Les Carioteux », en trois logements sociaux. Le financement de cette opération, abords compris, s'élève à un peu plus d'un demi-million d'euros. Au nom du nouveau conseil d'Administration, Armand François s'est réjoui de voir que la Dinantaise est un véritable phare du logement social en milieu rural. Cette opération s'inscrit logiquement dans le développement en logements sociaux que s'est assignée la Commune d'Yvoir, privilégiant singulièrement les opérations de ré-

novation et de réhabilitation et d'insertion dans les villages de la Commune.

24 appartements supplémentaires pour Logivesdre à Stembert

Ce vendredi 19 octobre, LOGIVESDRE inaugurait 24 nouveaux logements sociaux, Cité Hennen à Stembert. Ces logements sont répartis en quatre fois six appartements de deux chambres. Le montant de l'investissement s'élève à plus d'1,5 millions d'euros. Pour rappel, Logivesdre dispose actuellement d'un parc de quelque 3.000 logements, alors que la société enregistre encore plus de 1.350 demandes. Ces 24 appartements supplémentaires viennent donc très opportunément enrichir ce patrimoine.

19 nouveaux logements sociaux et moyens à Tournai

Vendredi 19 octobre dernier, le Logis Tournaisien recevait le Ministre-Président du Gouvernement wallon, Rudy DEMOTTE, venu inaugurer 19 nouveaux logements sociaux. D'un montant à peine inférieur à 1,5 millions d'euros, cet investissement couvre une opération de réhabilitation pour 13 appartements, la construction de deux nouveaux logements moyens ainsi que la rénovation de quatre logements sociaux dont les locataires se sont vus remettre les clés à cette occasion. Exemples réussis de projets de réhabilitation de bâtiments autrefois voués à d'autres affectations tel un ancien relais de poste, l'objectif du Logis Tournaisien est d'intégrer du logement social au sein d'un univers sociologique composite, favorisant ainsi la mixité sociale.

Lors de son allocution, le Ministre-Président releva le dynamisme de la SLSP, soulignant notamment sa grande distinction obtenue dans le cadre de l'audit de l'ensemble des SLSP confié par la SWL à un bureau d'étude indépendant.

Le Foyer Malmédien redonne vie à l'ancien presbytère de Wanne.

Avec l'achèvement des travaux de l'ancien presbytère de Wanne, le Foyer Malmédien compte une rénovation de qualité de plus dans son parc locatif. La bâtisse abrite désormais trois appartements sociaux, inaugurés le 17 septembre 2007. Le Foyer malmédien a travaillé en concertation avec la Commune pour offrir ces trois logements supplémentaires à la population. Il s'agit de logements fonctionnels situés dans un cadre champêtre exceptionnel. Une isolation de qualité, tant acoustique que thermique, caractérise cette réalisation. En témoignent les interventions au niveau des planchers et de la toiture. L'aspect extérieur a été sauvegardé, de façon à respecter le caractère architectural de l'édifice. De plus, les travaux se sont déroulés dans les délais.

Un chantier exemplaire !



16 logements «Seniors» à Herstal

Le 13 décembre dernier, la Société régionale du Logement de Herstal et l'Intercommunale des Personnes Agées de Liège et environs (IPAL) ont inauguré seize logements de résidence-service, ainsi qu'un pavillon communautaire. Construits par la SRL Herstal et gérés par l'IPAL, ces nouveaux logements permettront à des seniors de disposer d'une réelle alternative aux maisons de repos. Les locataires y bénéficieront d'un hébergement individuel de qualité, à prix réduit, avec la possibilité de bénéficier d'une série de services « à la carte ».

Les différents intervenants n'ont pas manqué de soulever l'intérêt de ce projet qui est une réponse au vieillissement de la population et une alternative intéressante à la maison de repos. En effet, si les personnes de plus de 60 ans représentaient 16% de la population en 1950, elles devraient atteindre plus du double à l'horizon 2050 !

Cette inauguration vient compléter ce parc locatif social particulier, fondé sur la résidence service et qui compte désormais 78 logements opérationnels en Province de Liège ; un objectif loin d'être atteint puisque la programmation régionale en prévoit 1.092 en Province de Liège

Meuse Condroz Logement obtient le prix de l'entreprise citoyenne 2007 dans le cadre de l'opération CAP48.

En octobre 2001, huit appartements adaptés et destinés aux personnes atteintes de la sclérose en plaque ont été inaugurés près du Centre hospitalier de Fraiture. Quatre autres appartements de ce type sont prévus.

En effet, les malades résidant au Centre Neurologique et de Réadaptation Fonctionnelle de Fraiture en Condroz ne peuvent se déplacer qu'en chaise roulante et se retrouvent dans une situation d'inaccessibilité dans leur logement « traditionnel », souvent peu adapté aux personnes moins valides.



Cette réalisation de la Société Meuse Condroz Logement a été récompensée récemment dans le cadre du prix de l'entreprise citoyenne 2007 de CAP48.



Inauguration officielle du Centre européen du logement



Paul-Louis Marty et Michel Delebarre

C'est le 7 novembre 2007 qu'a eu lieu l'inauguration officielle du Centre européen pour le Logement, situé au 18 Square de Meeûs à Ixelles, en présence de Messieurs Michel DELEBARRE, Président du Comité des Régions de l'Union européenne et Paul-Louis MARTY, Président du CECODHAS (Comité européen de coordination de l'habitat social).

Cette nouvelle initiative rassemblera le CECODHAS – le Comité de Liaison européen pour le Logement social – et les bureaux européens des Fédérations nationales du logement sous un même toit, afin de créer un centre d'expertise sur la problématique du logement.

L'événement a coïncidé avec la publication de deux nouveaux livres: La Revue du Logement social, public et de Coopératives dans les 27 Etats membres de l'UE (qui contient une analyse, des

descriptions et des données clés illustrant la situation actuelle du logement social en Europe) et Le Logement social dans l'UE: quand l'intérêt communautaire épouse l'intérêt général (qui présente l'impact qu'a de plus en plus la législation de l'UE sur le secteur).

Dans le cadre de cette inauguration, la SWL a également participé à l'exposition de photographies « attrayantes, provocantes ou emblématiques » illustrant les valeurs et activités de notre Secteur.



L'Habitation Jemepienne



Journée Portes ouvertes à « Versant Est »

C'est dans le cadre de la « Journée Découverte Entreprises », le dimanche 7 octobre 2007, que la Société de Logement « Versant Est » ouvrait ses portes au public. Une grande première pour le secteur ! L'occasion était ainsi donnée au grand public de constater que la gestion dynamique d'un parc immobilier de plus de 1.650 logements ne s'improvise pas. Compte-rendu...

Depuis le fléchage, l'exposition de matériel didactique et de maquettes, le parcours « découverte », jusqu'au petit verre de bienvenue, tout était orchestré de façon à découvrir toutes les facettes du logement social façon « Versant Est ».

Les corps de métiers étaient représentés au grand complet et se tenaient à la disposition de l'utilisateur ou du simple curieux pour répondre à leurs questions sur la maintenance, la gestion administrative, la candidature à un logement ou les projets en cours de construction ou de rénovation.

Sous le chapiteau, le public était invité à un parcours « découverte » dont la première étape conduisait à l'imposant bâtiment technique.

Chauffage, plomberie, électricité, menuiserie, toiture, maçonnerie, plafonnage, carrelage et espaces verts : toutes les réparations sont assurées par une équipe multidisciplinaire, organisée selon un système de feuilles de route, qui montrent un emploi du temps particulièrement chargé, de demi-heure en demi-heure.

La coordination de la sécurité est également assurée en interne.

Les visiteurs pouvaient également s'adresser au personnel administratif et aux assistantes sociales, qui ont eu à cœur d'expliquer les « coulisses » de divers dossiers tels les grandes rénovations du programme exceptionnel d'investissements.



Une navette en bus emmenait également les visiteurs sur le terrain pour se rendre compte de l'évolution des chantiers en cours. La société gère un parc locatif de qualité de pas moins de 1.650 logements, a construit de près de 120 logements en moins de 10 ans, soit un logement par mois, et rénové 1.200 logements en 5 ans, soit 20 logements par mois, ce qui représente un investissement immobilier de près de 75.000 € par semaine. A l'issue de cette journée, les participants ont pu mesurer le professionnalisme de « Versant Est ».

Journée d'information à la Maison des Hommes le 14 septembre 2007

Le 14 septembre 2007, la Maison des Hommes organisait une journée d'information à l'attention de son nouveau Conseil d'Administration et de son Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires. L'objectif de cette journée était de présenter le patrimoine de la Société, de localiser les logements sur le territoire de la commune, mais aussi de donner une idée de l'état d'avancement des projets de construction.

Le programme était chargé et riche en visites durant la première partie de la journée, l'après-midi étant réservée aux architectes qui présentaient le projet de reconstruction et de requalification de l'« Unité IV ». Le Conseil d'Administration précédent avait entamé divers programmes de rénovation et approuvé des mesures d'accompagnement des locataires pendant la durée des travaux. Ainsi, le nouveau Conseil d'Administration aura notamment pour mission de poursuivre et mener à terme le PEI et le PRIMA (Programme de rénovation lourde et d'isolation acoustique des logements situés dans les zones d'exposition au bruit de l'aéroport de Liège-Bierset). La fin de ces deux programmes est prévue au plus tard début 2010. Au chapitre des dossiers importants, nous retiendrons le partenariat du Plateau des Trixhes : 180 logements moyens seront construits en collaboration avec le secteur privé et l'ensemble du Plateau sera requalifié. A mentionner également, l'excellente brochure de présentation réalisée pour l'occasion et qui reprend l'ensemble des chantiers menés par « La maison des Hommes ». Le CCLP a prêté mains fortes à la réalisation de cette brochure en partageant son travail sur l'origine des noms de rues et quartiers. En voici un extrait : « Rue grand Pré : Avant 1952, il s'agissait d'un chemin empierré, assez étroit, et très fréquenté, qui traversait les prés. Il fut élargi à 5 m en 1910 ».



Ligne verte pour les usagers de Meuse Condroz Logement

Bon nombre de locataires sont amenés à téléphoner à la SLSP Meuse Condroz Logement pour des problèmes divers : techniques, sociaux, administratifs, ... Depuis la création d'un numéro de téléphone gratuit, le 0800/25045, le nombre d'appel est en croissance et atteint aujourd'hui la dizaine par jour. Cette heureuse initiative soulage quelque peu le portefeuille des locataires et facilite leur relation avec la société de logement.

100 millions d'euros pour la rénovation du logement social en Wallonie.

Après une première libération de tranche de 150 millions d'euros consentie en 2004, le contrat de financement d'une deuxième tranche de 100 millions d'euros (sur l'emprunt global de 250 millions) et les accords de cautionnement ont été confirmés par le protocole signé au siège de la SWL le 21 décembre 2007 par Messieurs Philippe Maystadt, Président de la Banque européenne d'investissement (BEI), André Antoine, Vice-président du Gouvernement wallon, Ministre du logement et Alain Rosenoer, Directeur général de la SWL.

Pour rappel, cette deuxième tranche est affectée au programme exceptionnel d'investissement (PEI). Ce plan quinquennal 2004-2008 portant sur plus de 36.000 logements sociaux localisés dans les cinq provinces wallonnes et notamment dans des zones de développement régional, telles que le Hainaut et Liège, doit remettre en état un tiers du parc immobilier géré par les sociétés de logement. Outre la démolition et reconstruction de quelque 1.750 logements, les travaux consistent principalement en la rénovation et la remise à niveau aux normes de sécurité des habitats. Participant à une meilleure qualité de l'environnement en milieu urbain, certains projets annexes de rénovation de quartiers – inclus dans le programme - seront également financés par le prêt BEI.

Quelques chiffres sur l'avancement du PEI...

La rénovation du parc locatif se poursuit activement... Depuis le début de ce programme, des marchés de travaux pour près de 508 millions d'euros ont été approuvés par la SWL, ce qui représente environ 63% du programme PEI prévu sur la période 2004-2007. Depuis 2004, ce ne sont pas moins de 13.550 maisons et 9.350 appartements qui ont été rénovés ou sont en cours de rénovation, soit 22.900 logements, pour un total prévu de 34.600 logements à rénover. De plus, 60 maisons et 1.100 appartements ont été déconstruits ou sont en cours de déconstruction, soit 1.160 logements, pour un total prévu de 1.750 logements à déconstruire. Cette déconstruction implique bien sûr le relogement préalable de son locataire dans une autre habitation mise à sa disposition. Tant en rénovation qu'en déconstruction, les travaux sont donc réalisés ou en cours d'achèvement pour 2/3 des logements prévus.

En conclusion, les opérations restant à entamer représentent 23 % du programme total à réaliser pour fin 2008. Les médias ont relayé récemment la grande satisfaction de la Confédération de la Construction Wallonne (CCW) quant aux résultats engrangés en 2006, secteurs privés et publics confondus (+9% de rénovations ; plus de 100.000 constructions d'ici 2015). Nous pouvons en déduire, sans fausse modestie, que le PEI a également contribué à ce beau résultat wallon.

Un nouveau contrat de gestion pour la Société Wallonne du Logement

Le nouveau contrat de gestion¹ de la SWL a été approuvé par le Gouvernement wallon le 19 juillet et signé par les parties le 10 septembre 2007.

Le 10 septembre 2007, après plusieurs mois de négociations intenses, avait lieu à l'Hôtel de Ville de Charleroi, la signature officielle du contrat de gestion de la SWL par le Gouvernement wallon représenté par Monsieur André Antoine, Ministre en charge du logement et la SWL représentée par Messieurs André De Herde, Président du Conseil d'administration, et Alain Rosenoer, Directeur général de la SWL.

L'ambiance était au beau fixe pour la signature de ce document de référence. En effet, le contrat de gestion est avant tout un outil de gestion volontariste, partenarial et transparent. Volontariste parce qu'il fixe les cibles à atteindre par la SWL et établit une série d'indicateurs de suivi de ses résultats. Partenarial dans le sens où il se base sur une volonté de dialogue permanent entre le Ministre, le Gouvernement, la SWL et les Sociétés de logement de service public (même si ces dernières ne font pas parties intégrantes du contrat) et transparent puisqu'il clarifie l'organisation et la gestion de la SWL, notamment en prévoyant la communication annuelle des résultats obtenus, et en garantissant que les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs seront alloués.

Globalement, on retrouvera dans le contrat les éléments indispensables à la réalisation de notre objectif tels que les missions assignées à la SWL, les objectifs assignés aux parties, leurs engagements, les tâches et activités devant être assumées par la SWL en vue de l'exécution de ses missions, les moyens mis à la disposition de la SWL pour atteindre ses objectifs et les modalités de mise en œuvre, de suivi, de contrôle et de révision du contrat de gestion.



¹Pour mémoire, le premier contrat de gestion de la SWL couvrait la période 1998-2002. Depuis 2002, aucun nouveau contrat de gestion n'avait été négocié ni signé. En fait, et jusqu'à la signature du nouveau, l'ancien contrat devenu désuet continuait malgré tout de s'appliquer (en vertu de l'art.109, §7 du 'Code wallon du Logement).

Le contrat implique, d'une part, un engagement du Gouvernement wallon à :

- mettre à disposition de la SWL les moyens budgétaires nécessaires en fonctionnement et en investissement pour faire face à ses missions ;
- mettre à disposition les moyens humains nécessaires en qualité et en nombre suffisant ;
- faciliter les missions de la SWL (en ce compris la réforme de la politique du logement et la simplification administrative).

D'autre part, la SWL s'engage quant à elle à :

- >>> mettre en œuvre la politique régionale du logement dans le cadre des moyens qui lui sont octroyés ;
- >>> optimiser ses moyens de fonctionnement de manière à maximiser l'offre en matière de logement ;
- >>> se concentrer sur ses missions de base ;
- >>> organiser efficacement les services répondant à la demande des usagers ;
- >>> instaurer une dynamique de gestion orientée vers les résultats ;
- >>> mettre à disposition du Gouvernement les données nécessaires à la connaissance du marché du logement ;
- >>> développer toute initiative en matière de simplification administrative ;
- >>> essayer d'atteindre l'équilibre financier sur la durée du contrat de gestion.

Ces engagements de la SWL se déclinent selon 4 grands principes fondamentaux (ou missions transversales) qui favorisent l'éthique et la bonne gouvernance, le développement d'une orientation « usagers », le respect de l'égalité des usagers et la transparence dans son action.

Les missions ciblées de la SWL définies dans le contrat de gestion sont moins « organiques » que celles reprises dans le Code wallon du logement. Il s'agit des missions de programmation, recherche et étude, de financement et de suivi, d'assistance et de conseil, de régulation et de contrôle et d'opérateur.

Enfin, le contrat de gestion organise les relations de la SWL avec les SLSP. Il prévoit notamment la contractualisation de la relation SWL-SLSP au travers de la conclusion de contrats d'objectifs ainsi que le renforcement de la dynamique de consultation du secteur et du partage d'informations. Il insiste aussi tout particulièrement sur l'importance d'une bonne communication entre la SWL et les locataires et sur la mise en œuvre concrète de la réforme locative.

Ainsi, déterminant quant à nos objectifs et aux moyens de les atteindre, le contrat de gestion est une bonne nouvelle pour la SWL car ses missions y sont circonscrites en fonction des besoins du secteur, en constante évolution.