

Jean-Marc Nollet réforme le logement wallon *Communiqué de presse Date du document : 11 janvier 2012* **Le Ministre wallon du Logement, Jean-Marc NOLLET, a présenté, ce mardi 10 janvier, en commission Logement du Parlement wallon, sa réforme du « Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ». Il s'agit de la plus importante réforme depuis la régionalisation du Logement, il y a 25 ans.**

Pour sa mise en œuvre, un budget de 900 millions d'euros y est consacré sous cette législature

Avec cette réforme, Jean-Marc Nollet entend imposer une vision nouvelle qui ne considère plus le logement uniquement comme un abri salubre mais qui le conçoit comme un lieu de vie durable, performant énergétiquement, adaptable aux différents âges de la vie et accessible aux personnes à mobilité réduite.

La flambée des prix de l'énergie, la précarité de plus en plus importante et le vieillissement de la population ont créé de nouvelles attentes et de nouveaux défis qui imposent de passer d'une politique du Logement à une politique de l'Habitat durable. **Vaste consultation du secteur**

La réforme, qui modifie une petite centaine d'articles du Code wallon du Logement, a été conçue après une consultation élargie du secteur. Au total, 22 rencontres ont eu lieu. Elles ont permis à plus de 600 personnes de participer à 75 heures de débats sur les enjeux de la politique du logement en Wallonie.

Les participants étaient issus de tous les organismes concernés par le logement : les locataires, les Sociétés de logement de service public, la Société wallonne du Logement, les communes, le Fonds du logement Wallon, les Agences Immobilières Sociales et bien d'autres encore.

Les 6 principaux objectifs de la réforme

1. Augmenter l'offre de logements Pour répondre à la demande des ménages wallons qui sont nombreux à solliciter un logement social, le Ministre prévoit la **création de 7.000 nouveaux logements publics** d'ici la fin de la législature. 2.200 logements ont déjà été financés, 1.550 nouvelles habitations sont programmées cette année, 1.650 en 2013 et 1.600 en 2014. Ces nouveaux logements seront créés par :

Les communes, dans le cadre de leurs programmes d'ancrage communal ; les Sociétés de logement de service public (SLSP) qui reçoivent des subventions pour la construction de logements neufs, également dans le cadre de l'ancrage communal ; les Agences Immobilières Sociales (AIS), qui prennent en gestion des biens détenus par des privés.

A noter que la réforme impose également de nouvelles exigences pour les logements de transit qui hébergent des personnes en situation d'urgence. Chaque commune devra disposer d'un logement de transit pour 5.000 habitants (contre un pour 10.000 actuellement).

2. Éviter la ghettoïsation Pour éviter le phénomène de cités ghettos, Jean-Marc Nollet veut **encourager la mixité sociale** (en ouvrant le logement social aux revenus moyens) **et la mixité fonctionnelle** (en permettant aux SLSP de prendre en gestion ou créer d'autres fonctions que le logement et notamment des bureaux, des commerces et

des équipements collectifs). Les revenus moyens pourront également accéder à l'ensemble du parc de logement public des SLSP à concurrence de 10% du parc. La réforme prévoit aussi des sanctions pour les communes qui refusent de créer du logement public sur leur territoire.

3. Diminuer la consommation énergétique des ménages Avec la flambée des prix de l'énergie, la facture énergétique pèse de plus en plus lourd sur le budget des ménages wallons. A titre d'exemple, dans le logement social, les charges mensuelles s'élèvent, en moyenne, à 153 euros. C'est énorme quand on sait que le loyer moyen d'une habitation est de 226 euros par mois.

Améliorer la performance énergétique des logements est donc une priorité pour l'environnement mais aussi pour le portefeuille des ménages. C'est pourquoi, les aides vertes octroyées pour mieux isoler son logement et le rendre moins énergivore sont renforcées. Et ici, tout le monde est concerné : le logement public et le logement privé.

Pour le **logement public** : un budget de 400 millions d'euros a été dégagé pour le programme d'investissement vert baptisé PIVERT ;

Pour le **logement privé** : chaque année, une enveloppe de plus de 70 millions d'euros est consacrée aux primes au logement et à l'énergie afin d'aider les ménages wallons, qu'ils soient propriétaires ou locataires, à réaliser des travaux pour améliorer la performance énergétique de leur logement. Par ailleurs, la réforme du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable impose la **norme basse énergie** aux constructeurs de nouveaux logements publics.

4. Placer le locataire au cœur du logement public Pour faire face au vieillissement de la population, 30% des logements qui seront désormais construits devront être adaptables en fonction d'un handicap ou d'une perte d'autonomie.

La réforme prévoit également la création de résidences-services sociales qui comporteront des logements équipés et sécurisés pour répondre aux besoins des personnes âgées à très faibles revenus.

Par ailleurs, les nouvelles formes d'habitat, comme par exemple l'habitat intergénérationnel, sont favorisées. Il s'agit, par exemple du modèle kangourou qui vise à faire cohabiter un senior et un jeune ménage.

Pour répondre aux besoins des familles nombreuses et recomposées, 20% des nouveaux logements devront disposer de 4 chambres et plus et 10% de ces habitations devront être modulables pour offrir une réponse aux familles concernées par les gardes alternées. La réforme prévoit un **meilleur encadrement des locataires sociaux**.

Lors de leur emménagement, ils seront accueillis de manière formelle par la SLSP et le comité des locataires et des propriétaires (CCLP) et ce, afin de nouer des relations de confiance. Par ailleurs, un nouveau métier est créé dans les SLSP :

le référent social. Son rôle consistera notamment à prendre contact avec les services sociaux publics ou associatifs locaux afin de former des réseaux d'acteurs sociaux. Et puis, pour impliquer davantage les locataires dans la gestion de leur société de logement, la réforme prévoit de les représenter au Conseil d'Administration de la SLSP par deux

administrateurs (contre un seul aujourd'hui). Autre mesure importante : **l'obligation de relogement**.

Toute personne expulsée d'un logement suite à une interdiction d'occupation pour insalubrité doit se voir proposer une solution de logement par son Bourgmestre ou à défaut par la Société wallonne du Logement (SWL). Un fonds pour le relogement sera créé afin de payer la différence entre le loyer initial et le loyer du nouveau logement des personnes expulsées.

Enfin, Jean-Marc Nollet va octroyer des aides pour **améliorer la qualité de vie des personnes qui désirent vivre dans des habitations qui n'ont pas le statut de logement**. Sont, notamment, concernées les personnes qui vivent dans des caravanes situées sur des zones d'habitat permanent. Des conditions minimales en terme sécurité et d'habitabilité seront néanmoins fixées.

5. Renforcer les moyens d'action des sociétés de logement de service public (SLSP) et améliorer l'efficacité du secteur D'abord, les 4 SLSP les plus endettées, « La Carolorégienne », « Le Foyer Marcinellois », « La Maison Liégeoise » et « Toit et Moi », seront renflouées à hauteur de 60 millions d'euros sur 4 ans.

En échange de cette **recapitalisation**, les 4 sociétés se verront imposer des mesures d'encadrement avec, notamment, l'élaboration d'un plan de gestion.

En outre, le montant de la subvention accordée aux SLSP pour la construction de nouveaux logements passe de 25 à près de 50%, selon le type de logement créé. Et puis, la réforme prévoit la diversification des sources de revenus des SLSP en leur donnant la possibilité de devenir des agents immobiliers et de ne plus se limiter au seul logement social.

Les sociétés pourront donc faire des opérations immobilières, créer des bureaux, des appartements de standing ou encore des équipements collectifs à condition qu'une partie soit consacrée à du logement publics.

6. Continuer à améliorer la gouvernance Les affaires qui ont émaillé le logement social ces dernières années ont fortement porté préjudice au secteur. Seule une gouvernance irréprochable permettra de redorer l'image du logement social wallon. Pour y parvenir, plusieurs mesures sont prises :

L'élargissement des comités d'attribution à des travailleurs sociaux ne représentant ni les autorités, ni la localité ;

La désignation des administrateurs régionaux pour une durée déterminée de 5 ans ; Le renforcement de la formation des administrateurs des SLSP ; le transfert d'une partie du service d'audit de la SWL vers le SPW afin de pouvoir auditer à l'avenir tous les opérateurs locaux du logement (SLSP, GCHS, AIS, APL) ;

Le non cumul entre la fonction de Directeur général et d'administrateur à la SWL et à la SWCS L'octroi d'un siège d'administrateur au sein des SLSP pour des groupes politiques n'ayant pas de représentant suite à l'application de la règle proportionnelle ; La limitation du nombre d'administrateurs détenant des parts privées dans les Conseils d'Administration des SLSP.