

C.R.I.C. N° 102 (2012-2013)

5e session de la 9e législature

PARLEMENT WALLON

SESSION 2012-2013

COMPTE RENDU

INTÉGRAL

Séance publique de commission*

Réunion conjointe

Commission de l'énergie, du logement, de la fonction publique et de la recherche scientifique

Commission de la santé, de l'action sociale et de l'égalité des chances

Jeudi 21 mars 2013

SOMMAIRE

| | |
|--|---|
| <i>Ouverture de la séance</i> | 1 |
| <i>Auditions</i> | 1 |
| <i>Rencontre avec le Réseau wallon de lutte contre la pauvreté (RWLP) sur la thématique « La problématique du logement des personnes précarisées »</i> | 1 |
| <i>Désignation d'un rapporteur</i> | 1 |
| <i>Organisation des travaux</i> | |
| Orateurs : M. le Président..... | 1 |
| <i>Rencontre avec le Réseau wallon de lutte contre la pauvreté (RWLP) sur la thématique « La problématique du logement des personnes précarisées » (Suite)</i> | 2 |
| <i>Audition de M. Charlier, Conseiller du RWLP</i> | |
| Orateurs : M. le Président, M. Charlier, Conseiller du RWLP..... | 2 |
| <i>Audition de Mme Mahy, Secrétaire générale du RWLP</i> | |
| Orateurs : M. le Président, Mme Mahy, Secrétaire générale du RWLP | 3 |
| <i>Audition de M. Pascal, Responsable du Droit au logement (DAL) de Liège et membre du RWLP</i> | |
| Orateurs : M. le Président, M. Pascal, Responsable du Droit au logement (DAL) de Liège et membre du RWLP | 6 |
| <i>Audition de M. Laffineur, représentant habilité de « Pose ton sac pour un nouveau départ » et membre du RWLP</i> | |
| Orateurs : M. le Président, M. Laffineur, représentant habilité de « Pose ton sac pour un nouveau départ » et membre du RWLP..... | 7 |
| <i>Audition de M. Houbart, militant au RWLP</i> | |
| Orateurs : M. le Président, M. Houbart, militant au RWLP..... | 7 |
| <i>Audition de M. Praile, coordinateur de l'ASBL « Solidarités Nouvelles »</i> | |
| Orateurs : M. le Président, M. Praile, coordinateur de l'ASBL « Solidarités Nouvelles » | 7 |
| <i>Audition de M. Gérard, gérant de l'Agence Immobilière Sociale Nord Luxembourg, Directeur et membre du Conseil d'administration du RWLP</i> | |
| Orateurs : M. le Président, M. Gérard, gérant de l'Agence Immobilière Sociale Nord Luxembourg, Directeur et membre du Conseil d'administration du RWLP..... | 9 |

Audition de M. Boucquiau, représentant habilité du Collectif logement de Hannut, chargé de mission et membre du RWLP

Orateurs : M. le Président, M. Boucquiau, représentant habilité du Collectif logement de Hannut, chargé de mission et membre du RWLP 10

Audition de M. Sereno Regis, représentant habilité de l'ASBL Periferia - Plate-forme Community Land Trust, chargé de projets et partenaire du RWLP

Orateurs : M. le Président, M. Sereno Regis, représentant habilité de l'ASBL Periferia - Plate-forme Community Land Trust, chargé de projets et partenaire du RWLP..... 12

Audition de M. Fontaine, Directeur des expertises et recherches de la Société wallonne de crédit social (SWCS)

Orateurs : M. le Président, M. Fontaine, Directeur des expertises et recherches de la Société wallonne de crédit social (SWCS)..... 14

Audition de Mme Chainaye, chargée de projets du RWLP

Orateurs : M. le Président, Mme Chainaye, chargée de projets du RWLP 16

Échange de vues

Orateurs : M. le Président, MM. Tiberghien, Dodrimont, Mme Meerhaeghe, M. Stoffels, Mme Saenen, M. Tanzilli, M. Sereno Regis, représentant habilité de l'ASBL Periferia - Plate-forme Community Land Trust, chargé de projets et partenaire du RWLP , M. Praile, coordinateur de l'ASBL « Solidarités Nouvelles », M. le Président, M. Fontaine, Directeur des expertises et recherches de la Société wallonne de crédit social (SWCS), M. Gérard, gérant de l'Agence Immobilière Sociale Nord Luxembourg, Directeur et membre du Conseil d'administration du RWLP, M. Houbart, militant au RWLP, M. Charlier, Conseiller du RWLP, Mme Mahy, Secrétaire générale du RWLP 16

Confiance au président et au rapporteur..... 28

Liste des intervenants..... 29

Abréviations courantes..... 30

RÉUNION CONJOINTE

COMMISSION DE L'ÉNERGIE, DU LOGEMENT, DE LA FONCTION PUBLIQUE ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

COMMISSION DE LA SANTÉ, DE L'ACTION SOCIALE ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES

Présidence de M. Tiberghien, Vice-Président

OUVERTURE DE LA SÉANCE

- La séance est ouverte à 10 heures 15 minutes.

M. le Président. - La séance est ouverte.

AUDITIONS

RENCONTRE AVEC LE RÉSEAU WALLON DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ (RWLP) SUR LA THÉMATIQUE « LA PROBLÉMATIQUE DU LOGEMENT DES PERSONNES PRÉCARISÉES »

M. le Président - L'ordre du jour appelle la rencontre avec le Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté (RWLP) sur la thématique « La problématique du logement des personnes précarisées ».

Désignation d'un rapporteur

M. le Président. - Mmes Meerhaeghe et Sonnet sont désignées en qualité de rapporteuses à l'unanimité des membres.

ORGANISATION DES TRAVAUX

M. le Président. - Pour le côté pratique, il nous manque un membre. Nous allons quand même désigner officieusement et à la demande de M. Tiberghien un rapporteur pour chaque commission. Quand un membre nous rejoindra, nous ferons signer le document pour officialiser nos rapporteurs. Ainsi, nous pouvons commencer les auditions par respect pour les personnes arrivées à l'heure ce matin.

Merci à nos visiteurs d'être présents aujourd'hui pour notre réunion conjointe de la Commission de l'énergie, du logement, de la fonction publique et de la recherche scientifique et de la Commission de la santé, de l'action sociale et de l'égalité des chances.

Je voudrais excuser les présidents de ces commissions, MM. Jamar et Onkelinx, qui sont tous deux malades. Je voudrais également excuser Mme Yerna, M. Eerdeken et M. Tachenion.

Le programme est riche en intervenants. Il faudra que nous nous organisions pour que tout se passe dans le temps fixé afin que chacun ait l'occasion de s'exprimer et permettre un échange avec les parlementaires ici présents.

Merci à Mmes Sonnet, Meerhaeghe, Saenen, M. Langendries et les collègues qui vont nous rejoindre en cours de route.

Nous proposons aux intervenants d'observer un maximum de dix minutes par intervention. Si quelqu'un déborde, ce sera au détriment d'un autre. En respectant cela, nous en arriverons à plus de deux heures d'audition. Cela nous permettra d'avoir une heure d'échanges avec les parlementaires.

Je propose de procéder à toutes les auditions avant de passer à l'échange de vues.

Je tiens également à vous remercier tous. Nous travaillons régulièrement avec vous. Mais en dehors d'une cérémonie plus officielle avec dévoilement d'une plaque, nous nous étions engagés à trouver d'autres moments pour vous entendre sur des problèmes de fond. Il y en a d'ailleurs déjà eu en séance plénière. Nous avons ciblé cela avec votre proposition sur le logement.

RENCONTRE AVEC LE RÉSEAU WALLON DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ (RWLP) SUR LA THÉMATIQUE « LA PROBLÉMATIQUE DU LOGEMENT DES PERSONNES PRÉCARISÉES »

(Suite)

Audition de M. Charlier, Conseiller du RWLP

M. le Président. - La parole est à M. Charlier.

M. Charlier, Conseiller du RWLP. - Madame la Présidente, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les députés, chers amis et chères amies, tout d'abord, un tout grand merci de nous accueillir au sein du Parlement wallon pour cette réunion conjointe de deux importantes commissions – logement et action sociale – avec le Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté, pour aborder cette question centrale de la problématique du logement et des personnes précarisées et, en particulier, de l'amélioration de la situation des personnes vivant dans un logement privé en Wallonie.

Je ne reviendrai pas sur le contenu de l'état des lieux, des analyses, des propositions du réseau wallon en la matière. La secrétaire générale du Réseau wallon de lutte contre la pauvreté, Mme Mahy, et les nombreux intervenants, tous issus du monde associatif avec lequel nous travaillons, vous les exposeront avec chaleur et précision. Ils entendront ensuite avec le plus grand intérêt vos réactions à leurs propositions.

Je voudrais rappeler à votre souvenir que cet échange est loin d'être un acte isolé. Déjà, le 27 juin 2005, la Commission des affaires sociales recevait, en commission et en séance publique, une importante délégation du Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté.

Déjà, parmi les problématiques ayant fait l'objet de nos échanges, la thématique de l'accès au logement apparaissait comme centrale aux côtés de l'accès à l'emploi et à la santé.

Nous nous étions alors promis de nous revoir et de travailler ensemble. Depuis peu avant les élections régionales de 2009, nous avons établi un memorandum, qui a été transmis à toutes les instances publiques, qui reprenait nos principales propositions sur ces trois thématiques, dont le logement.

Nous ne nous sommes pas contentés de cela, puisqu'avec la participation active des personnes vivant la précarité et celle des associations de terrain et de nombreux autres partenaires, dont Mme Mahy vous fera état tout à l'heure, nous avons approfondi cette question du logement dont nous sommes convaincus que la résolution est une des clefs fondamentales pour un mieux-être de tous en Wallonie.

Le 16 juin 2011 a eu lieu une nouvelle rencontre au Parlement wallon sous la présidence de Mme Hoyos.

Lors de cette rencontre, un échange approfondi a eu lieu avec les présidents de commissions du Parlement wallon. Celui-ci a débouché sur deux points faisant consensus. L'organisation de rencontres structurées entre le Parlement wallon et le Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté était souhaitée de part et d'autre ainsi que l'instauration d'une collaboration active entre le Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté et les commissions du Parlement wallon.

Dans la foulée ou quasiment, car tout cela prend du temps, nous avons eu une première rencontre, le 22 mars 2012, avec M. le Président Dupriez et plusieurs présidents de commissions.

Plusieurs thématiques ont été abordées. Très clairement, la question du logement est une nouvelle fois apparue comme fondamentale.

Nous voici maintenant à pied d'œuvre. La réunion d'aujourd'hui, avec vos deux commissions conjointes est d'excellent augure. Nous nous y sommes préparés. Nous en attendons beaucoup et nous sommes persuadés que de nos échanges peuvent surgir des pistes intéressantes, mais nous savons aussi qu'il ne faut pas agir dans la précipitation. C'est pourquoi, nous nous en sommes entretenus avec M. le Président Jamar lors de la préparation de cette rencontre et il nous paraît opportun, qu'à partir des échanges d'aujourd'hui, nous déterminions des priorités sur les dossiers les plus urgents.

Il importe aussi – et ce fut d'ailleurs l'occasion d'un échange avec M. Jamar à ce sujet-là – que nous évaluions la pertinence et la possibilité d'organiser en commun, en 2013, un grand colloque sur le logement avec tous les acteurs concernés. En effet, le dialogue et la définition stratégique pour améliorer radicalement la situation du logement wallon sont nécessaires, en mettant dans le coup tous les acteurs publics et privés concernés : parlement, gouvernement, administration wallonne, pouvoirs provinciaux et communaux, organismes publics et privés, entrepreneurs, associations, et cætera.

Enfin, *last but not least*, au vu des échéances électorales régionales qui ne sont plus si lointaines, nous soumettons à votre réflexion l'opportunité de réfléchir ensemble, de manière prospective, aux grandes orientations pour le futur du logement wallon. Pour ce faire, nous pourrions nous appuyer sur les propositions qui seront mises sur la table aujourd'hui, sur vos propositions, sur celles qui seraient émises lors de cet éventuel colloque sur le logement, en prenant bien sûr en compte les évolutions du Code wallon du logement et de l'habitat durable et du Schéma de développement de l'espace régional.

L'objectif est clair. Il s'agit, vous m'aurez compris, de faire en sorte que la question du logement wallon, et prioritairement celui des moins aisés, figure en tout

premier lieu dans les grands axes de la future Déclaration de politique régionale qui sera issue des élections régionales de 2014.

Notre espoir, c'est que tout ce travail que nous allons entreprendre se traduise dans des améliorations concrètes et durables de la situation du logement en Wallonie, et particulièrement de celui des personnes précarisées.

Forts de la légitimité démocratique qui est la vôtre et de notre action de terrain avec les personnes précarisées et les associations, nous avons la capacité, ensemble, d'y arriver.

Merci pour votre attention.

M. le Président. - Je vous remercie, Monsieur Charlier. Vous avez très bien respecté le temps de parole que nous vous avions proposé.

Audition de Mme Mahy, Secrétaire générale du RWLP

M. le Président. - La parole est à Mme Mahy.

Mme Mahy, Secrétaire générale du RWLP. - Tout d'abord, merci de nous accueillir au parlement sur ce sujet éminemment important. M. Charlier l'a suffisamment rappelé, le Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté peut entamer n'importe quels travaux, aujourd'hui, avec des associations, des groupes, des anciens et nouveaux membres, des partenaires, des associés, et cætera ; la question du logement revient éternellement comme la première question-clé, prioritaire pour arriver à se poser dans la vie et à sortir véritablement de la pauvreté. Cela ne veut pas dire que d'autres problèmes ne sont pas envisagés, mais si celui-là n'est pas résolu, ce sera un souci majeur. C'est très important qu'on s'y attache et qu'on s'y attèle. Tout le monde sait que le réseau accorde une priorité forte à cela avec les moyens qui sont les siens et dans le temps dont il dispose, puisqu'il doit quand même envisager d'autres priorités.

Lorsqu'on a rencontré la Conférence des présidents, il a été souhaité par les parlementaires et le président du Parlement wallon et les présidents des commissions concernées, à l'époque d'envisager d'œuvrer sur le logement privé, non pas qu'il y ait un souhait de se désintéresser du logement social, mais en disant que le logement privé constitue une part du parc du logement habitat et locatif extrêmement importante en Wallonie et que c'est peut-être une part à laquelle il est difficile de s'attaquer. Aujourd'hui, concentrons notre énergie sur cela.

Une partie des chantiers du réseau wallon a déjà pris et prendra cette orientation de façon accrue.

Aujourd'hui, effectivement, on est plusieurs pour

intervenir, on est plusieurs dans la logique – et je le redis très brièvement – qui est celle du réseau wallon, d'associer à la fois les personnes qui connaissent ou qui ont connu la pauvreté, l'exclusion, l'isolement, et cætera, et les travailleurs d'associations actifs sur le terrain, pour trouver des solutions, les envisager, les construire, mais qui développent aussi des logiques participatives en leur sein.

C'est pour cela qu'on est une délégation toujours un peu importante, c'est vrai, mais il est très important que les choses restent en l'état et que la participation soit réellement effective, en continu et que la citoyenneté puisse être pratiquée par tout le monde. C'est notre souhait.

Plusieurs associations auraient voulu être présentes, certaines pour prendre la parole, d'autres pour être dans le public. Malheureusement la date ne convenait pas. Il s'agit d'associations de terrain, mais aussi de fédérations. Je suis aussi contente que vous ayez pris l'initiative d'associer la Société wallonne de crédit social. On l'avait envisagé, mais on n'avait pas eu le temps, dans le processus de préparation, de vous rencontrer avant. C'est très bien qu'ils soient présents et on va enclencher les contacts avec plaisir. Cela fait déjà un certain temps qu'on le souhaite.

Mon propos portera sur du contenu. Je voudrais dire aussi que c'est important que ce contenu, comme le contenu du logement en général, soit entendu dans la sphère de la politique wallonne et de l'entité fédérée qu'est la Wallonie, mais aussi dans la représentation de ce qu'il va falloir mettre en place et anticiper à travers le transfert des compétences, puisqu'il y a une série de choses qui vont progressivement revenir à la région et qui auront une incidence sur le logement.

On ne va pas mettre un focus sur cela aujourd'hui, mais il faut entendre les questions soulevées, à la fois sur la réalité déjà portée en Wallonie, mais aussi sur ce qui va arriver en Wallonie, de façon de plus en plus importante dans les mois et années à venir.

Je vais me concentrer sur la note que vous avez reçue dans votre farde.

Dans cette farde, vous avez des documents qui montrent qu'à travers les années, du travail a été fait. Il y a des recommandations qui sont venues sur la table. Il y en a qui concernent le logement social, le logement privé, et cætera. Ce sont des références dans lesquelles vous pouvez retourner voir. Vous pouvez aussi venir interroger le réseau wallon, si vous le souhaitez, par la suite.

Puis, il y a une première note, dans votre document « Parlement wallon, 21 mars », qui se penche véritablement sur ce qu'on va aborder aujourd'hui. Mon rôle, maintenant, va être de traverser cette note en diagonale sans m'arrêter en profondeur sur les points qui

sont là et vous dire que tous les autres interlocuteurs qui vont prendre la parole s'arrêteront de façon principale sur certains de ces aspects-là.

Cette note que vous avez et que vous aurez l'occasion de parcourir plus – en y passant toute votre soirée, *et cætera*, et dans les jours qui viennent, pour y travailler activement et l'ajouter aux pièces que vous avez déjà et aux travaux que vous organisez déjà – est balisée en six thématiques. Je dis bien qu'on doit se remettre dans le prisme de comment construire des solutions dans le lien au logement privé.

Une première thématique générale porte sur les propriétaires privés, dans leur relation au respect de la loi, dans leur connaissance ou respect de la loi, ou dans les outillages qui existent par rapport au respect de la loi.

Un deuxième point aborde la question de comment construire une relation gagnante propriétaire-locataire dans l'intérêt de tout le monde, à savoir du propriétaire et du locataire.

Un troisième point porte sur l'accès à la propriété pour les personnes à revenus modestes et faibles et le maintien dans la propriété, à la fois au plan financier, mais aussi dans la diversité des formes de propriété qui existent sur le terrain, parce qu'une diversité existe.

Un quatrième point aborde la question financière, le prix du logement, mais aussi la fiscalité, le point relatif aux propriétaires qui devraient être enclins et incités à avoir un engagement sociétal lorsqu'ils sont multipropriétaires et qu'ils tirent un profit certain de la fonction qu'ils remplissent à travers cela.

Un cinquième point porte sur la mobilisation du logement vide et un soutien éventuel aux propriétaires qui souhaiteraient s'engager dans des démarches innovantes, notamment en s'ouvrant à des publics dont on considère qu'ils ont des difficultés pour accéder au logement, et *cætera*.

Un sixième point est un peu périphérique à la question, mais qui – je sais qu'on ne pourra pas traiter cela fondamentalement ici – porte sur le statut de cohabitant et l'individualisation des droits, avec toutes les conséquences négatives que ce statut a sur le revenu des personnes, mais aussi sur le logement lui-même. Il reste un point extrêmement important.

Très rapidement – je m'en veux d'être gardien du temps un peu pour moi – je ne vais pas passer les points en revue, vous allez les relire, mais dans la thématique 1, on a décliné trois propositions dans cette relation du propriétaire au regard du respect de la loi et dans son information. Vous verrez qu'à travers ces trois points, il n'est pas question de clouer les propriétaires au pilori, en disant : « Le propriétaire est nécessairement un exploitant, un mauvais propriétaire, et *cætera*. » Si à côté de cela, il y a beaucoup de propriétaires corrects, il

y en a aussi beaucoup qui ne savent pas comment aborder les choses, qui ne connaissent pas suffisamment et qui pourraient avoir plus d'audace, s'ils étaient soutenus. Ils ont peut-être une conception, une approche sociale de la manière de gérer les choses qu'il serait intéressant de faire apparaître, mais ils ne sont pas outillés pour cela.

On a un premier point dans lequel on dit qu'il y a des législations qui existent. Les propriétaires sont-ils au courant ? Comment sont-ils au courant ? Ne faudrait-il pas développer cela ? Quels sont les effets pervers des nouvelles pratiques que des propriétaires opèrent sur les gens ?

On a appris que certains propriétaires commencent à demander un paiement au moment où on fait l'état des lieux. L'état des lieux devient payant pour certains propriétaires. Ou bien ils reportent sur le locataire le coût de l'audit énergétique avant une location. Il y a des choses comme cela qui se mettent en place.

Qu'est-ce qui est connu ? Qu'est-ce qui ne l'est pas ? Comment travailler sur le bail ?

Le deuxième point porte sur la discrimination. Cela va peut-être paraître étonnant pour certains et pas pour d'autres, mais un peu partout en Wallonie, quand on va aborder la question du logement, la question de la discrimination, pour toutes sortes de raisons, de l'accès à la location pour certains demandeurs vers le propriétaire, est importante. Ce n'est pas qu'une question d'origine étrangère, cela peut être pour des tas d'autres raisons, y compris parce qu'on a recours à une garantie locative, via un CPAS. Les exemples sont multiples.

On se disait qu'il y avait peut-être là aussi à rappeler la loi aux propriétaires dans les documents qui sont produits et à sensibiliser le grand public au fait qu'il ne faudrait pas aborder le logement négativement, mais plutôt sous ses facettes positives et pouvoir montrer tous les exemples constructifs qui existent pour diminuer la crainte des propriétaires dans ce qui passe et visibiliser également ce qui est positif.

Troisième point, un état des lieux des institutions, associations, Espaces Ressources et outils à destination à des propriétaires.

On se demande s'il y a assez d'endroits de contacts, de gens compétents qui peuvent outiller, conseiller, orienter les propriétaires, les accompagner dans un projet nouveau audacieux ou s'ouvrir à d'autres populations, et cela, dans une démarche non corporatiste, moins située sur la défense des propriétaires que sur l'ouverture des propriétaires à une interaction sociétale à ce qu'il y ait du logement accessible pour tous en Wallonie.

Il y a aussi des documents à destination des propriétaires. Ce serait intéressant de voir lesquels, de les répertorier. Il y a notamment le guide édité par le

Conseil supérieur du logement, mais il y a d'autres choses. Il y a évidemment le cas des propriétaires qui font des choses, mais ici on en parle davantage en termes plus général et moins corporatiste.

Dans la thématique 2, il y a cinq propositions dans la relation gagnante propriétaire. Je vais aller très vite, je ne vais pas les détailler.

Un point important un peu partout en Wallonie ; on nous dit : « Pourquoi ne met-on pas en place des commissions paritaires locatives ? Il y a eu une expérience positive. Elle a montré ses effets. C'était constructif. Cela n'a pas été poursuivi. Il faudrait revenir avec cela. Cela permettrait d'englober des choses ». On parle de chartes entre propriétaires et locataires, de développer une logique d'accompagnement consentie et non intrusive. Tout cela pourrait participer à cette dynamique-là. Il faudrait créer les conditions de confiance propriétaire-locataire à travers déjà les institutions qui existent et les associations de type agences immobilières sociales, mais aussi d'autres à développer ou à amplifier ou à soutenir encore davantage.

Il y a aussi la réalité de prévoir davantage de points de chute pour le locataire exploité, c'est-à-dire face au propriétaire peu scrupuleux.

Des pistes sont évoquées.

Dans la thématique 3, on parle de l'accès à la propriété, du maintien à la propriété.

L'accès à la propriété n'est pas nécessairement la solution pour tout le monde, mais elle peut l'être. Il est visible à travers certaines expériences que, parfois, des personnes à faibles revenus peuvent y accéder. Il y a des dispositifs inventés pour cela. On parle de projet d'épargne collective - on l'évoquera plus concrètement tout à l'heure - des *Community land trust* et on parlera aussi du droit de superficie qui fait partie d'ailleurs de la Déclaration de politique régionale, même si ce n'est pas inscrit dans la note comme tel.

Il serait intéressant de relever les pratiques positives innovantes en matière de création de logements émanant des populations, mais on pourrait les ajouter – ce n'est pas dans le texte émanant de certains propriétaires – pour pouvoir amplifier et donner des pistes à d'autres.

Il est important de développer toute l'approche des habitats différents parce que, dans l'habitat différent, il y a une série de citoyens qui sont propriétaires. La propriété ne peut pas se concevoir exclusivement par rapport aux logements classiques. Il faut pouvoir introduire dedans tout ce qui est propriétaire aujourd'hui et préciser ce que cela veut dire, dans quelles conditions et comment on y travaille avec les acteurs du logement.

Il y aura alors un point à développer sur des réglementations à imaginer par rapport à cela, quand on

est dans le cadre d'habitat permanent – péniches, et cætera – pour lequel je cèderai la parole à d'autres.

Il s'agit de consolider tout ce qui est alliances emploi-environnement pour améliorer les logements. Ici, vous n'avez pas d'élément critique qui porte sur cela, mais il y a des associations dans le réseau qui sont impliquées dans l'Alliance Emploi-Environnement et qui peuvent aujourd'hui émettre des avis à la fois positifs et constructifs sur des choses mises en place et des avis critiques sur des choses qu'il faudrait améliorer, voire pour donner plus de chances de réussir.

Le dernier point porte sur la révision du prêt hypothécaire lorsqu'il y a une chute de revenus et la responsabilité des banques là-dedans. Est-il intéressant que les gens s'écroulent, s'il y a une perte de revenus parce qu'ils sont propriétaires et que, parce que la banque est derrière, tout tombe ?

Ensuite, je sais que ce n'est pas une matière régionale, mais il est quand même important de réfléchir à ce qui se passe lorsqu'il y a endettement lors du décès de quelqu'un. Au niveau du renoncement à l'héritage, est-il intéressant d'amener la génération d'après à devoir renoncer au logement ? Celui-ci sera peut-être l'élément de consolidation qui, dans la suite de la vie, justement, leur permettra de ne pas sombrer parce qu'ils pourraient perdre tout, habitat compris, dans la crise du logement que nous connaissons.

La quatrième thématique porte sur les prix et contributions financières à l'organisation d'une société. Un des points que je vais mettre en avant, mais qui sera évoqué par quelqu'un qui va intervenir, c'est tout le lien aux expulsions, à la prise en charge des personnes dans la rue, à l'évolution du Code wallon du logement et de l'habitat durable, du relogement, et donc aussi à la responsabilité des propriétaires par rapport à cela, mais aussi la responsabilité sociétale des multipropriétaires. Comment pourrait-on imaginer qu'il y ait des clauses de responsabilité sociétale en termes de projets à innover, de diversité de populations à accueillir, de prix, et cætera ? Nous parlons bien de personnes qui ont les ressources et les moyens pour cela et pas du propriétaire individuel qui loue une maison pour pouvoir simplement arrondir ses fins de mois. Nous faisons bien la part des choses entre la diversité des propriétaires qui existent dans la société.

La cinquième thématique est la mobilisation des logements privés et le fait de soutenir les propriétaires par rapport à cela. Vous voyez qu'il y a une série d'éléments évoqués. Il y en a six au total. Il est clair qu'il y a du logement vide, qu'il faut prendre des initiatives innovantes, qu'il faut soutenir à la fois les propriétaires, mais peut-être aussi adopter des mesures de contrainte, et aussi aller vers l'amélioration de certains de ces logements en termes d'énergie. Il faut aussi agir sur toutes les démarches d'aménagement de centres-villes et l'aspect spéculatif qui chasse les populations, pour

qu'elles puissent se reloger de manière valable, mais quelqu'un vous en parlera également. Je vais donc très vite par rapport à cela.

Le dernier point porte sur la non-individualisation des droits et le statut de cohabitant. Je ne vais pas épiloguer longtemps, mais s'il faut encore du temps pour faire évoluer la législation au plan fédéral, il pourrait y avoir des initiatives régionales prises dans le sens d'amener les administrations à mieux évaluer la situation des gens pour avoir des attitudes de souplesse à travers les CPAS, l'ONEM, et cætera. Nous savons que cela commence à se pratiquer, mais c'est extrêmement limité et ce n'est pas suffisant. Or, je peux vous dire que, pour rencontrer en ce moment beaucoup de travailleurs de CPAS lors de formations, pas un seul ne cite cela comme un obstacle à l'application de leur travail, en disant : « Je ne sais plus, quand je connais une situation où quelqu'un loue une chambre pour garder un service complet alors qu'il n'y vit pas, ce que je dois faire. En général, je me tais, car je sais très bien que c'est simplement pour garder une somme d'argent qui permet tout juste de survivre ».

Il y a quelque chose de complètement paradoxal et qui met les travailleurs en difficulté. Nous pourrions avoir une action là-dessus.

Par rapport à tout cela, Eddy, Jean-Pierre, José vont prendre la parole sur des points évoqués. Je ne vais pas les citer de nouveau pour gagner du temps et je vais laisser cela en l'état.

Je voudrais juste terminer, en disant que, par rapport à l'idée d'un colloque, cela nous paraît très important et peut aussi être envisagé. On mettrait dans le débat les visites de terrains. Nous pouvons réfléchir à cela.

Je laisse la parole à toutes les autres personnes.

M. le Président. - Merci, Madame Mahy, pour votre exposé très dense.

Exposé de M. Pascal, Responsable du Droit Au Logement (DAL) de Liège et membre du RWLP

M. le Président . - En attendant qu'il arrive, je voudrais remercier la présence des parlementaires qui nous ont rejoints en cours de route, MM. Dodrimont, Stoffels et Daele qui s'ajoutent à la liste des parlementaires que nous avons cités tout à l'heure. Je les remercie pour leur présence.

La parole est à M. Pascal.

M. Pascal, Responsable du Droit au logement (DAL) de Liège et membre du RWLP. - Bonjour à tous. C'est un slogan que vous connaissez. Je suis actif sur Liège dans le groupe du DAL – Droit au logement de Liège. Je voudrais citer des situations que j'ai suivies.

On a vu trop d'expulsions et d'expropriations dans le centre-ville comme dans le cas du quartier des Guillemins, mais c'est la même chose à Charleroi. Ce sera bientôt pareil à Mons. La population qui y habite est d'un milieu populaire et, à tous les coups, on chasse la pauvreté en dehors des centres-villes. Cela ne veut pas dire qu'il faut être contre la rénovation des quartiers, mais il faut penser aux locataires qui sont fragiles et qui n'ont pas de moyens pour se reloger n'importe où. Il faut, dès le départ, penser à eux dans ces projets. Pourquoi ne pas leur proposer des logements au-dessus des commerces au lieu de risquer l'effondrement des bâtiments non entretenus et inoccupés comme à la Place de la République française ? Les propriétaires des logements qui vont peut-être être détruits lors de la rénovation du quartier des Guillemins n'investissent plus dans les logements mais touchent les loyers. Il y a des locataires qui, depuis deux ans, n'ont plus d'eau chaude, avec un loyer de 400 euros. Face à ces situations, on s'étonne tout d'un coup de voir débarquer la police pour fermer un bâtiment pourri et dangereux où une dame louait, sans reçu, un logement en situation d'insalubrité. Cela fait 20 ans que le bâtiment était connu dans cet état. On ne fait rien jusqu'au moment où arrive un projet comme la gare. Est-ce normal ? Ce sont des marchands de sommeil. Tous les locataires sont partis en catastrophe. On ne sait pas où ils sont. C'est comme à la rue Léopold où 14 personnes occupaient le logement. Pourquoi ne pas être plus attentif aux marchands de sommeil ? Mettons d'abord la priorité sur le relogement des locataires au lieu de les pénaliser deux fois : d'une part par un logement pourri et trop cher et d'autre part par une expulsion. Ce relogement est une porte ouverte vers le risque de retomber sur le même type de logement. Ce type de situation risque de se répéter avec les pertes d'emploi. Ma proposition est la suivante : pourquoi ne pas multiplier les projets pilotes comme Habitat Service, à Liège, rue de Campine, qui a rénové un bâtiment et permis à trois ou quatre locataires d'y vivre en communauté et sans perdre leur situation d'isolés. C'est du partage, du lien social, de l'économie énergétique donc, une bonne situation durable.

Audition de M. Laffineur, représentant habilité de « Pose ton sac pour un nouveau départ » et membre du RWLP

M. le Président. - La parole est à M. Laffineur.

M. Laffineur, représentant habilité de « Pose ton sac pour un nouveau départ » et membre du RWLP. - Bonjour à tous. Je vais vous parler des difficultés que nous rencontrons dans les maisons communautaires avec les CPAS qui ne veulent pas octroyer le revenu d'intégration aux personnes isolées. Elles se retrouvent donc avec le revenu du taux cohabitant et la difficulté qu'on éprouve pour leur retrouver un logement quand on fait appel aux cautions locatives du CPAS que la plupart des propriétaires refusent. La loi prévoit que les banques

puissent avancer la caution locative, mais elles ne se conforment pas aux lois. Ces personnes se retrouvent finalement dans une même situation, dans des logements de « marchands de sommeil » ou des logements insalubres. Elles retombent dans une chaîne sans fin, se retrouvent à la rue et recommencent le même parcours dans les maisons communautaires.

J'aimerais que l'on réfléchisse sur le thème de pouvoir envisager pour ces personnes que, même en réseau communautaire, elles puissent avoir un toit isolé, que la maison communautaire puisse faire une épargne pour ces personnes. Ainsi, nous nous retrouverions dans un système dans lequel nous trouverions un propriétaire. Nous pourrions alors déposer directement la caution bancaire. Une autre réflexion serait de trouver une solution pour que les propriétaires soient obligés d'accepter les cautions du CPAS. C'est, en gros, ce que je voulais vous expliquer.

Audition de M. Houbart, militant au RWLP

M. le Président. - La parole est à M. Houbart.

M. Houbart, militant au RWLP. - Mesdames et Messieurs les députés, je pars du constat – qui n'est un secret pour personne – que le social reste le parent pauvre d'un budget. Je me pose une question : les coûts actuels des dommages collatéraux occasionnés par le peu d'implication du politique dans le social ne sont-ils pas plus élevés que si le politique investissait davantage dans ce secteur ?

Je voudrais donner deux exemples qui correspondent à deux étapes de mon vécu.

Premièrement, suite à un différend avec mon propriétaire, j'ai dû passer en justice, avec les tensions qui accompagnent souvent ces confrontations. Or, un projet pilote a été lancé à Charleroi, la médiation locataire paritaire, qui négocie des conflits de location entre propriétaire et locataire. Elle a permis de résoudre à l'amiable, sans frais ni engorgement des tribunaux, des conflits locatifs. Ce projet, qui avait pourtant fait ses preuves, a été abandonné, faute de moyens. Je n'ai pas pu en bénéficier. Mon propriétaire non plus. Je demande à ce que soit examinée la possibilité de le rétablir. Peut-être cela nous aurait-il épargné, à moi, mais aussi à d'autres, des lendemains difficiles.

Deuxièmement, suite à mon expulsion, je me suis retrouvé à la rue. J'ai découvert les structures d'urgence comme les abris de nuit et le Plan grand froid. J'ai pu constater l'aide que cela apporte et, de la même manière, le manque quand, en été, une partie de cette aide est supprimée. À Liège, par où je suis notamment passé, seul l'abri de nuit de la rue sur la Fontaine continue à fonctionner en été. Or, dormir à la rue est épuisant, même en cette saison. On squatte et cela pose des problèmes sociétaux.

Dès lors, pourquoi ne pas permettre l'étendue du Plan grand froid à toute l'année, un « Plan grand froid » qu'il faudrait rebaptiser, mais dont le principe resterait le même. Que les gens dorment dans la rue a un coût – pour les services de police, des frais de santé, d'hospitalisation d'urgence – sans compter la réalité quotidienne des gens, tandis que, dans les structures d'accueil, il y a un minimum d'accompagnement qui aide au mieux-être de la personne et de la société.

Je vous soumetts une proposition : réaliser un audit de la situation. Finalement, cela ne reviendrait-il pas moins cher au politique d'investir davantage et prioritairement dans le social au lieu de devoir, de toute façon payer, pour réparer les pots cassés ?

M. le Président. - À quelques jours de la fin du Plan grand froid, ce sujet est vraiment d'actualité. Merci pour cette intervention. Les parlementaires auront certainement des questions et positions sur le sujet.

*Audition de M. Praile, coordinateur de l'ASBL
« Solidarités Nouvelles »*

M. le Président. - La parole est à M. Praile.

M. Praile, coordinateur de l'ASBL « Solidarités Nouvelles ». - Je me réjouis que vous nous receviez ici aujourd'hui. J'espère que ce n'est qu'un début et pas une fin en soi. M. Charlier l'a rappelé, une série de collaborations ont été établies, mais allons de l'avant pour déboucher sur du concret.

Je vais simplement insister sur deux choses qui ont déjà été évoquées en partie. On l'a dit, c'est le droit au logement qui nous occupe aujourd'hui. Or, il ne suffit pas de le décréter pour qu'il soit effectif. À partir de l'expérience de notre association et de celle de toutes les associations du réseau, on se rend compte que l'effectivité du droit au logement est un souci quotidien pour une série de familles en situation difficile.

Je voudrais insister sur la question des réglementations qui ne sont pas appliquées. Je pense en particulier, même si elle relève du niveau fédéral, à la réglementation en matière de garantie locative. C'est quelque chose qui ne fait plus débat aujourd'hui, mais qui n'est appliqué ni par les banques ni par les propriétaires privés ni par les CPAS, même s'ils mettent généralement en place une série de dispositifs pour suppléer le manque d'application de la loi. C'est une réglementation qui vise à soutenir les locataires les plus en difficulté et qui n'est pas appliquée.

Je pourrais en citer d'autres, je pense notamment aux annexes au contrat de bail qui sont prévues dans la loi fédérale. Il est très rare de voir concrètement les annexes agrafées au contrat de bail, alors que c'est aussi une mesure de protection des locataires. Ce sont deux exemples fédéraux, mais il en existe aussi,

malheureusement, au niveau de la réglementation régionale.

Il y a les réglementations qui ne sont pas appliquées. Il y a celles qui sont mal appliquées ou qui sont contre-productives. Je voudrais insister – on ne peut pas éviter cette question en étant à cette tribune – sur la question de la fermeture d'immeubles pour des problèmes de salubrité. Nous travaillons sur ces questions-là depuis des années. La lutte contre l'insalubrité doit évidemment être une des pierres d'achoppement de la politique du logement en Région wallonne. La question qu'il faut continuer à se poser en permanence est la suivante : les mesures prises concrètement améliorent-elles les conditions de logement de ceux qui y habitent ? Notre expérience montre que ce n'est pas souvent le cas dans les situations les plus extrêmes. On se retrouve avec des arrêtés de fermeture de certains bâtiments où les gens n'ont pas d'autre choix que de déguerpir. Pour vous citer un exemple : il s'est passé quatre jours entre la visite et la déclaration de fermeture d'un immeuble à Charleroi, il y a deux ans, dont un jour férié. Des locataires, qui sont victimes d'une situation d'insalubrité, se retrouvent, en plus, victimes des solutions qui devraient remédier au problème.

La question n'est pas « pas de fermeture », mais « pas de fermeture sans relogement ». Je me permets d'insister sur cet enjeu-là. Des dispositions sont à la fois prévues par le Code wallon du logement et de l'habitat durable dont on attend les arrêtés d'application et qui font grand débat. C'est une question cruciale, ce n'est pas seulement un enjeu politique et partisan, qu'on puisse garantir, demain, à des personnes qui ont comme seule responsabilité de n'avoir pu se loger que dans des bâtiments pourris, que si le bâtiment est fermé, elles seront relogées dans de moins mauvaises conditions. Ce n'est pas ce qui se passe aujourd'hui.

Je me permets d'attirer l'attention sur cette dimension-là, à savoir la question d'obligation de relogement. C'est une manière d'assurer l'effectivité du droit au logement. Les dispositions dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable valent ce qu'elles valent, mais il faut continuer à traiter la question de fond, à chercher des solutions par rapport à cela.

Je vais peut-être arriver à respecter mon temps de parole. Le deuxième point que je voulais souligner est encore une question d'effectivité du droit au logement. Cela concerne plus globalement l'habitat en caravane et en chalet, c'est-à-dire en zone de loisirs. Mme Mahy a eu l'occasion de faire une intervention remarquable en Commission de l'aménagement du territoire sur cette question-là. Je ne vais pas me lancer dans un long débat. Nous ne sommes pas d'accord, M. Luc Mertens et moi-même, sur l'interprétation des chiffres, du résultat du plan HP. Depuis qu'il existe, les résultats sont très faibles en termes de relogement des habitants. Cela fait des années qu'on travaille avec des habitants sur ces questions au niveau de notre association. Le réseau y

travaille également.

Je voudrais insister sur un changement de perspective. Cela fait quelques années que l'on plaide pour cela, mais là, les habitants se sont mis au travail dans ce sens-là, c'est-à-dire d'arrêter de considérer la caravane, le chalet comme un problème, mais plutôt de les envisager comme une solution.

Dans une situation de crise du logement, il faut bien reconnaître que, dans la réalité, c'est un fait de société : plus de 10 000 personnes habitent dans ce qu'on doit considérer comme un logement social de fait. C'est une réponse à un besoin social d'abord qui n'est pas satisfait par ailleurs, que de pouvoir se loger avec les moyens dont on dispose. C'est un choix qui est aussi porteur de valeurs. Toutes les personnes qu'on rencontre – et ce n'est pas seulement un aspect de façade – mettent en évidence les relations sociales, le type de lien qu'elles ont pu construire dans cet environnement. Mme Mahy l'a évoqué, c'est aussi et avant tout un moyen extraordinaire d'accéder à la propriété. On ne se rend pas compte de cette dimension-là, mais ce n'est pas seulement, comme on peut le croire, un facteur de déstabilisation. Au contraire, c'est un facteur de stabilisation des ménages qui n'auraient pas accès à la propriété autrement dans le secteur privé, qui n'essaient même plus d'accéder au logement social tellement les files d'attente sont longues.

Il y a une dimension volontaire de créativité qu'il est grand temps de reconnaître. Ce sont des populations qui font preuve de beaucoup de richesse et qui ont pu mobiliser des ressources en n'étant plus consommateurs, en cherchant elles-mêmes des solutions.

Il y a aussi toute cette dimension de lien social et de rapport à la nature qui est chaque fois mis en évidence par les habitants des campings, des parcs résidentiels, des chalets et des caravanes.

Essayer de réfléchir à cette problématique autrement, c'est peut-être se dire qu'il faudrait mettre en adéquation la norme avec la réalité. On ne parvient pas, depuis plus de 10 ans qu'existe le plan HP, à faire l'inverse, à mettre en adéquation la réalité avec la norme. Or, ce qui se passe aujourd'hui, c'est que l'absence de reconnaissance légale c'est, qu'on le veuille ou non, continuer à soumettre les habitants à l'arbitraire, que ce soit l'arbitraire des gérants de campings, que ce soit parfois l'arbitraire de certains responsables communaux, l'arbitraire de poursuites ou pas de la part du parquet pour des infractions urbanistiques.

On est dans un exemple de droit au logement qui n'est pas rendu effectif parce qu'il n'est pas concrétisé par une disposition. Or, c'est un principe en démocratie, je ne vous l'apprends pas, la protection de tous les citoyens, dont les plus faibles, repose sur des droits qu'on doit rendre effectifs. Ce ne sont pas seulement des déclarations.

Pour conclure, je vous invite vraiment à poursuivre la réflexion dans le sens d'une reconnaissance à la fois de l'habitation – cela pourrait être la logique d'habitation légère à vocation sociale par exemple, il y a des expériences en Flandre qui vont dans ce sens-là, qui sont citées dans la note – mais aussi de la caravane, du chalet ou d'un autre type de bâti présent sur ces zones.

Cela vaut la peine d'aller jusqu'au bout de la réflexion.

Quant à la reconnaissance des zones, on sait qu'il y a déjà eu des débats, cet été, sur la reconnaissance en zone d'habitat. Cela pose plein de problèmes et de difficultés, mais en tout cas, il faut réfléchir à comment légaliser ces situations qui concernent, je le rappelle, plus de 10 000 personnes en Région wallonne, par exemple, en travaillant sur la notion de zone franche d'habitation.

Dans tous les cas, il est important pour mener à bien ce travail, que des mesures antispéculatives soient réfléchies et mises en place. On n'a pas assez travaillé sur ces questions-là. Demain, si ces zones sont transformées, le risque est que les populations qui y sont ne pourront pas y rester.

Donc, des mesures antispéculatives doivent être prises. On va citer et développer la notion de *community land trust*, cela peut être une piste parmi d'autres.

Quant au fait de garantir le maintien des populations sur place, si c'est reconnaître l'habitat et reconnaître la zone pour que les gens ne puissent pas y rester, on n'aura pas fait avancer le débat social ni les situations.

Et puis, il faut permettre aussi la transmission. Dire aux gens qu'ils peuvent rester, mais pas leurs enfants ni leurs petits-enfants – dans une logique où les personnes parviennent à « capitaliser » un tout petit peu pour être propriétaires, avoir un petit chez soi – ne pas pouvoir le transmettre, le donner en héritage à ses descendants, c'est quelque chose de tout à fait catastrophique. La question de la transmission est aussi centrale.

Pour conclure, je citerai le soutien à la rénovation, prévu dans l'article 22 du Code wallon du logement et de l'habitat durable et le 44 § 2. Il faut voir concrètement comment il va se traduire dans la pratique et sur le terrain, mais c'est une piste intéressante pour effectivement reconnaître cette forme d'habitat comme une solution et pas seulement un problème.

En conclusion je vous invite – j'espère que c'est un début et pas une fin, mais je pense que cela aurait tout son sens, il y a un paquet d'habitants qui travaillent sur ces questions-là depuis quelques mois, et qu'on essaie d'accompagner – à pouvoir les entendre, peut-être à une autre occasion, par exemple, dans le cadre de cette commission.

Je vous remercie.

M. le Président. - Merci Monsieur.

*Audition de M. Gérard, gérant de l'Agence Immobilière Sociale Nord Luxembourg,
Directeur et membre du Conseil d'administration du RWLP*

M. le Président. - La parole est à M. Gérard.

M. Gérard, gérant de l'Agence Immobilière Sociale Nord Luxembourg, Directeur et membre du Conseil d'administration du RWLP. - Bonjour à tous. Je vais évoquer le travail particulier des agences immobilières sociales (AIS) dans la lutte contre la pauvreté.

Je voudrais évoquer quelques points du travail des AIS comme articulation nécessaire entre les bailleurs privés et les locataires à revenus modestes, d'abord, en soulignant peut-être son efficacité et en amenant quelques chiffres. Les AIS sont bien un outil de socialisation du parc locatif privé. En 2012, les AIS ont amené dans leur parc locatif 400 unités de logements. Les AIS participent par là activement à l'objectif de la Déclaration de politique régionale en matière de logement, en amenant effectivement un bon nombre de logements.

Les AIS proposent en priorité des logements aux personnes en état de précarité. Parmi les locataires des AIS, 90 % sont des personnes en état de précarité.

Les AIS aussi sont un outil qui vient comme tampon entre les propriétaires et les locataires. Bon nombre de propriétaires qui s'adressent aux AIS sont souvent des propriétaires qui ne sont pas multipropriétaires riches et qui disposent de l'un ou l'autre bien. Bien souvent, ce sont des propriétaires qui, dans leur parcours, sont démunis ou peu outillés pour pouvoir faire face à ce métier particulier qu'est le métier de bailleur.

Certains propriétaires ont connu des déboires avec des locataires et l'AIS se trouve bien là comme outil en réponse à des propriétaires qui se disent que, s'ils ne trouvent pas une solution, ils vont vendre leur bien. Si les AIS sont une réponse particulière, elles maintiennent le logement dans le circuit locatif social et donc une réponse aux locataires à revenus modestes.

Pour rappel, les agences immobilières sociales viennent bien rassurer le propriétaire dans cette relation particulière entre un bailleur et un locataire, en garantissant une série de choses, notamment la garantie du paiement du loyer tous les mois et la garantie de l'état des lieux.

Une chose importante à souligner, c'est que les AIS participent à l'amélioration du bâti privé.

Comme vous le savez, les AIS doivent prendre en

gestion des biens qui répondent aux normes de sécurité et de salubrité de la Région wallonne. Donc un propriétaire qui joue le jeu de confier son bien en gestion à une AIS s'expose à davantage de contrôles et s'engage à faire les travaux nécessaires pour que son logement respecte les normes de sécurité et de salubrité de la Région wallonne.

C'est un impact financier non négligeable parce que, bien souvent, des travaux sont nécessaires à la mise en conformité. Les AIS viennent ainsi activer bon nombre de sociétés actives dans le secteur de la construction.

Je voudrais aussi souligner une mesure qui a été prise il y a environ un an par le Parlement wallon et qui a démontré son efficacité. Il s'agit de l'allocation loyer. C'est un avantage financier qui est octroyé sous forme d'une aide financière mensuelle au locataire qui occupe un logement de minimum trois chambres, géré par une agence immobilière sociale. On voit tous les effets en matière de prise en gestion de ce type de logement. Je voudrais souligner l'importance que ce dispositif puisse être étendu à une série de tranches de la population qui, malheureusement, doivent supporter des coûts élevés, même pour des personnes qui occupent un logement seul.

Il serait intéressant d'imaginer une étendue du dispositif.

Pour conclure, je voudrais souligner la particularité des agences immobilières sociales dans le travail social qu'elles réalisent au quotidien avec ces locataires.

C'est un travail quotidien parce que se voir attribuer un logement à loyer modéré n'est souvent que le début d'une histoire, le début d'une nouvelle vie. Mais faire en sorte que ce locataire puisse se maintenir dans ce logement est un travail extrêmement important et une approche primordiale dans l'intérêt de tous.

Audition de M. Boucquiau, représentant habilité du Collectif logement de Hannut, chargé de mission et membre du RWLP

M. le Président. - La parole est à M. Boucquiau.

M. Boucquiau, représentant habilité du Collectif logement de Hannut, chargé de mission et membre du RWLP. - Merci de la tribune qui nous accordée ce matin.

Personnellement, je travaille à l'ASBL Collectif logement à Hannut qui est une APL, une association de promotion du logement.

Sans vous faire une présentation exhaustive de ce qu'est une APL, on va dire qu'une APL travaille principalement sur trois axes différents :

- la mise à disposition de logements à l'attention

d'un public précaire, principalement avec un accompagnement social soutenu vis-à-vis de ces personnes ;

- un deuxième axe de travail pour les associations de promotion du logement est celui de la formation et de l'information sur les différentes thématiques liées au logement, encore une fois, principalement au logement à l'attention des plus démunis ;
- le troisième axe de travail est un développement d'une série de projets innovants. On ne s'étonnera pas de constater qu'une série de projets de cet ordre – je vais parler des habitats groupés, des plans d'habitat permanent, des notions de CLT – englobent généralement une série d'acteurs appartenant au monde des associations de promotion du logement.

Je ne m'étends pas pour décrire exactement ce secteur, mais principalement pour dire qu'au niveau de la crise du logement qui nous touche aujourd'hui, principalement les acteurs sociaux et les personnes concernées, on se rend effectivement compte de la limite du système en termes de création de logements sociaux. On sait bien que tous les logements qui sont créés ne suffisent pas à répondre à la demande. Il y a une série d'initiatives qui doivent être entreprises aujourd'hui en termes d'innovation, de recherche de nouvelles pistes de recherches, de création de logements, de nouvelles pistes pour essayer de sortir de cette crise.

Soutenir des associations comme la nôtre me semble être une étape incontournable pour, justement, pouvoir résorber, à un moment donné, cette crise folle sur laquelle on semble avoir peu d'emprise aujourd'hui.

Au Collectif logement, pour le moment, nous sommes en train de développer un projet qui s'est inscrit dans le cadre de l'appel à projets Habitat durable lancé en 2010 par M. le Ministre Nolle et qui, justement, avait pour vocation de développer une série de projets innovants.

Au sein de notre ASBL, on développe un projet pilote qui s'appelle création de logements d'habitat durable en droit de superficie. Je propose juste de vous en toucher un tout petit mot aujourd'hui, mais sans entrer non plus dans les détails puisque ce n'est pas forcément l'objet de cette réunion.

Le droit de superficie, en gros, que fait-il ? Il fait face à la description que j'ai faite tout à l'heure de la situation catastrophique, pour une série de personnes, de pouvoir un jour accéder à un logement décent et, encore plus loin, pour pouvoir accéder à la propriété d'un logement décent.

Que se passe-t-il ? On a toutes les personnes précarisées, de manière générale, et puis on a la

catégorie des personnes qu'on pourrait appeler les travailleurs pauvres – plus communément appelés comme ceci – qui sont confrontés, comme vous le savez probablement tous, à la difficulté de pouvoir un jour accéder à la propriété. C'est un problème majeur qui se pose parce que nous recevons en permanence des personnes qui viennent, qui ont identifié des biens ou des choses et pour qui même les limites du crédit social ne permettent plus d'accéder au bien qu'ils ont repéré.

On sait qu'il y a une inflation terrible sur le prix des locations, sur le prix d'achat des logements. Les personnes viennent me trouver complètement démunies, ne sachant plus comment elles vont pouvoir pallier le paiement de leur loyer. On a envie d'encourager ces personnes à pouvoir, à un moment donné, s'ancrer dans une forme de stabilité, en accédant à la propriété.

Le droit de superficie, c'est un droit constitutionnel, un droit réel qui permet de distinguer, de dissocier, à un moment donné, le bâti du terrain. C'est un principe de démembrement de propriété qui permet effectivement à une série de personnes, à un moment donné, de devenir propriétaires pour une durée déterminée d'un bien sur un terrain ne leur appartenant pas.

Au sein de notre ASBL, c'est ce qu'on va faire. Nous développons ce projet. Ce projet est en cours. On met un terrain à disposition et on va construire un logement. Les personnes vont devenir propriétaires de ce logement pour une durée de 50 ans.

Il est important de pouvoir dissocier l'accès à la propriété classique telle qu'on l'entend tous de l'accès à la propriété en droit de superficie. On vise des publics différents. Les personnes qui ont la possibilité, la capacité d'accéder à un logement de type classique, on les encourage fortement à le faire. La réalité est autre, c'est que, pour une série d'autres personnes, il est devenu impossible d'accéder aux crédits, de par les difficultés mises en place par les banques, notamment en termes d'investissement de départ, en termes de pouvoir apporter les preuves, les garanties suffisantes. On sait qu'à ce niveau-là, beaucoup de choses se sont durcies ces dernières années.

L'idée est de permettre à des personnes d'acheter un logement à un prix moindre que celui du marché, mais elles deviennent propriétaires du bien pour une période déterminée.

En essayant de mettre ce bien en vente dans un prix compris dans les limites du crédit social, on permet à ces personnes de rembourser, par exemple, pendant 25 ou 30 ans, un bien et de jouir de ce bien pendant une durée de 50 ans.

Il y a une des règles principales sur laquelle on essaie de beaucoup travailler, sur laquelle il y a un gros travail à faire, c'est justement celle qui vise le fait de sortir de ce cadre très classique où on a une réaction

toujours un petit peu bobo sur l'idée de dire que : « Quand on accède à un bien, l'objectif, c'est de laisser quelque chose à ses enfants ». Oui, en effet, c'est la réaction assez logique que tout le monde a dès le départ. Or, la réalité, pour le moment, est de dire « ou j'y accède par la façon classique ou je reste condamné à rester locataire dans des conditions pas toujours évidentes toute ma vie ». Or, on amène ici une solution intermédiaire, en disant : « Effectivement, vos enfants n'hériteront pas d'une maison, mais si vous contractez un droit de superficie, vous allez rembourser pendant 25 ans votre crédit et libre à vous de constituer, durant les 25 années qui suivent, un bas de laine conséquent vous permettant, par exemple, ensuite, de soit laisser quelque chose à vos enfants, soit de renégocier avec le propriétaire du terrain la possibilité de bénéficier de nouveau d'un nouveau droit de superficie. ».

Je propose de ne pas entrer dans le mécanisme technique de tous les avantages liés à ce droit de superficie.

Je voulais juste souligner un autre avantage aujourd'hui important, c'est que la notion d'accès à la propriété, quand on veut devenir propriétaire d'un terrain est inhérente au problème de l'investissement de départ, qui plus qu'avant, devient maintenant presque une condition sine qua non. Or, les personnes qui souhaitent, à un moment donné, accéder à la propriété n'ont pas toutes un fond de départ.

L'avantage, c'est que le droit de superficie bénéficie d'un taux de droits d'enregistrement à 0,2 %, là où, à l'extérieur, on est sur du 12 % ou du 21 %. La base d'investissement de départ pour les personnes est autre. Sortir, pour un logement, 200 euros plutôt que d'en sortir 12 000 ou 21 000, cela fait une forte différence dès le départ.

Encore une fois, je n'entre pas dans les considérations trop techniques. J'espère que, par le biais de cette commission, on aura peut-être l'occasion soit de se déplacer, soit d'aller plus loin dans une présentation. En ce qui nous concerne, le projet est en cours, il se développe. Il est projet-pilote en Région wallonne, en tout cas, il a été reconnu en tant que tel. J'aimerais juste préciser qu'en Région bruxelloise, le droit de superficie existe déjà sur la commune d'Etterbeek. C'est un droit qui, manifestement, donne pleine satisfaction aux personnes qui l'ont mis en route, en l'occurrence le bourgmestre d'Etterbeek. Loin de moi l'idée de le mettre en avant aujourd'hui, mais c'est un droit qui existe dans la Constitution depuis plus de 200 ans, qui est là, qui sommeillait quelque part et que l'on souhaite remettre à jour.

Je ne vais pas entrer dans les détails, mais je souhaite dire qu'effectivement, nous voulons encourager l'accès à la propriété pour une série de personnes : les personnes les plus démunies et aussi, toute une tranche de la population qu'on considère comme étant les

travailleurs pauvres et pour qui, pouvoir accéder un jour à la propriété ne serait plus une utopie. Force est de constater qu'aujourd'hui, c'est de plus en plus le cas pour une série de gens, travailleurs ou pas.

Je vous remercie pour votre attention et j'espère que cette commission permettra d'aller plus loin et peut-être de développer plus amplement des pistes qui ont déjà été avancées ce matin.

M. le Président. - À titre personnel, vous m'avez appris quelque chose, car c'est un système que je ne connaissais pas. Apparemment, des collègues sont plus informés que moi.

Audition de M. Sereno Regis, représentant habilité de l'ASBL Periferia - Plate-forme Community Land Trust, chargé de projets et partenaire du RWLP

M. le Président. - La parole est à M. Sereno Regis.

M. Sereno Regis, représentant habilité de l'asbl Periferia - Plate-forme *Community Land Trust*, chargé de projets et partenaire du RWLP. - Bonjour à tous. Évidemment, je n'interviens pas aujourd'hui en tant que coordinateur de Periferia, qui est une association qui travaille sur la participation citoyenne, mais bien comme membre à la fois de la plate-forme *Community Land Trust* Bruxelles et membre de l'équipe du *Community Land Trust* mis en place en Région bruxelloise qui démarre ses premières opérations immobilières sur le territoire de la Région bruxelloise, mais aussi comme membre de la plate-forme wallonne *Community Land Trust* qui, aujourd'hui, se développe avec les énergies d'une quinzaine d'associations.

Le modèle du *Community Land Trust*, vous allez voir que cela fait écho à des choses qui ont déjà été dites, notamment, à ce que M. Boucquiau vient de présenter. Le modèle du *Community Land Trust* est un modèle innovant, américain, de développement d'habitat et pas de logement en ce sens que, faire du logement, ce n'est pas très compliqué en soi. C'est coûteux. Construire un building, faire des appartements, rénover une maison, c'est coûteux, mais ce n'est pas très compliqué. Ce qui est plus compliqué, c'est de rendre ce logement accessible, cela vient d'être évoqué, de le rendre accessible à la propriété en tant que propriété, mais aussi en locatif, d'avoir un logement qui soit de très bonne qualité et puis, surtout, de pérenniser le modèle, de pérenniser le fait que cette accessibilité reste dans la durée. Ce que propose le modèle de *Community Land Trust*, c'est de rejoindre justement l'ensemble de ces préoccupations à la fois de développer de l'habitat, donc du logement, mais là où je dors, je vis aussi. Je suis en interaction avec mon quartier. Parfois, j'y travaille en y menant des activités et donc, il faut penser le logement dans une notion d'habitat et puis, le penser dans une accession, pour les personnes à faibles

revenus, dans la durée. La manière dont les choses sont développées, c'est de se dire effectivement qu'au sein des projets que l'on peut développer de *Community Land Trust*, on va soit construire, soit rénover des bâtiments pour pouvoir les donner en propriété à des personnes à faibles revenus. De la même façon que cela vient d'être expliqué, le premier biais que l'on a là-dedans, c'est que, déjà, le terrain lui-même a un coût très important, de plus en plus important de nos jours et encore plus important en ville par rapport à la campagne avec des effets de gentrification. Nous en avons parlé également. Lorsqu'on rénove des centres-villes, on fait simplement fuir les personnes à plus faibles revenus. De la même façon, on va se dire que, pour rendre plus facilement accessible et payable l'accès au logement, on va extraire la valeur du sol. C'est le même principe que dans le cas de la superficie. La superficie est un outil juridique qui permet de faire cela. On va donc séparer la propriété du sol de la propriété du bâtiment. Le sol va appartenir au *Community Land Trust*. En l'occurrence, en Région bruxelloise, le *Community Land Trust* a pris une forme juridique qui est une fondation d'utilité publique. Ce sol appartient à cette fondation d'utilité publique. Il est extrait du marché, c'est-à-dire qu'il n'est plus vendable. Il est complètement bloqué. Nous retirons donc un premier effet qui est le coût du sol et la spéculation sur le sol. Nous cassons l'effet de spéculation sur le sol sur le long terme. Il est extrait du marché.

Le deuxième aspect, c'est de pouvoir avoir du logement qui sera un logement de qualité et accessible à des personnes à faibles revenus. Comment développe-t-on cela ? Le *Community Land Trust* va accompagner les familles qui souhaitent devenir propriétaires dans un bâtiment qui va être rénové ou construit. Elle va les accompagner avant même que l'on ne commence à construire, avant même que l'on ne commence à rénover. On va créer un groupe de familles qui vont devenir un groupe projet et qui, ensemble, vont penser la rénovation du bâtiment. Cela veut dire que nous n'allons pas agir comme un promoteur immobilier qui pourrait acheter un bâtiment, faire cette séparation, le bâtir, le rénover et puis le mettre en vente ou en location, nous allons mener tout le travail avec les familles. C'est un aspect extrêmement important, car l'appropriation du logement commence à partir du moment où on est engagé dans « penser ce que va être mon logement » et penser collectivement « comment rénover un bâtiment multiappartements, car après, nous allons devoir vivre ensemble ». C'est beaucoup mieux de penser les choses ensemble au départ, même si on peut avoir des gens qui vont vivre séparément, comme dans un bâtiment classique, avec des appartements classiques, mais penser les choses au départ et créer une appropriation du projet permet de former et d'accompagner les gens sur le fait de passer de du statut de locataire dans un logement de très mauvaise qualité au statut de propriétaire dans un logement de très haute qualité. Dans le cadre du *Community Land Trust*, le modèle développé en Région bruxelloise est axé sur le

fait que, lorsqu'on construit, on fait du passif et que lorsqu'on rénove, on fait de la basse énergie. Rien que le passage d'un logement classique à un logement de type passif ou basse énergie nécessite d'apprendre à vivre dans un logement comme celui-là, à contrôler la manière dont on vit dans un logement de ce type-là. Il est très important d'aller vers un logement de très haute qualité, car c'est précisément cela qui stabilise aussi les familles. Le logement, c'est le premier axe qui permet de se dire : « Je suis chez moi. Je me sens en sécurité. Je ne suis plus avec une épée de Damoclès au-dessus de moi ». Il ne faut pas que ce logement, même s'il est peint, propre, qu'il n'y a pas de fuite, coule avec le temps, ne fût-ce qu'avec l'augmentation du prix de l'énergie, ce qui est aujourd'hui le cas, à savoir que les gens sont dans des logements de très mauvaise qualité, de très grands consommateurs énergétiques, avec un prix de l'énergie qui augmente et donc, inmanquablement, les gens qui sont déjà dans des situations difficiles ne peuvent que s'enfoncer.

Le *Community Land Trust* vise à permettre aux gens d'accéder à un logement de qualité, mais qui leur permet d'avoir une bonne stabilisation, une vue à long terme. Effectivement, c'est un remboursement d'emprunt pour devenir propriétaire, car ce que propose le *Community Land Trust*, c'est de retirer la valeur du sol, de donner en fonction des niveaux de revenus, des aides complémentaires au départ, mais c'est leur emprunt qui permet de construire et de rénover le bâtiment. Ils sont donc bien propriétaires.

Dans le cas du CLT bruxellois : on travaille non pas avec la superficie, mais avec un autre outil juridique qui est l'emphytéose. Cela permet d'avoir une séparation complète du sol et du bâti, de donner un vrai droit de propriété sur le bâti et d'arriver à ne pas avoir de limite dans le temps, comme c'est le cas avec la superficie. Cela permet d'avoir une pérennité qui donne une garantie et de rester propriétaire, si vous le voulez, pendant 150 ans. Vous n'allez pas y vivre pendant 150 ans, on est d'accord, mais vous pouvez laisser un héritage à vos enfants. La pérennité est donc dans le modèle.

Comment peut-on obtenir cette pérennité, si on voit comment obtenir l'accessibilité au départ ? Nous avons l'outil juridique. Tout va bien. Un exemple : après dix ans, parce que j'ai un boulot à Namur puis que j'en décroche un à Liège, je trouve plus pratique de déménager et d'aller à Liège. Je veux revendre mon logement. Que se passe-t-il au moment où la famille va vouloir revendre son logement ? À ce moment-là, il y a un deuxième levier antispéculatif. Il y en avait un sur le sol, il y en a un sur le bâti également. C'est-à-dire qu'on dit à la famille : « On vous aide au départ. Vous étiez dans une situation où, sur le marché classique, vous n'aviez pas la possibilité de devenir propriétaires. On vous aide grâce à des aides publiques qui vont permettre d'extraire la valeur du sol. C'est la collectivité qui vous aide. Le jour où vous allez revendre, il est important que

l'on puisse à nouveau remettre ce bâtiment à la disposition d'une autre famille qui était dans la même situation que vous, lorsque vous avez démarré ». Que permet-on à la famille au moment où elle revend ? Elle est propriétaire, donc elle peut revendre, mais sur base de certaines conditions.

La première condition est qu'elle peut récupérer le capital qu'elle a investi. Elle a remboursé son emprunt, elle récupère son capital.

Puis, on va regarder quelle plus-value le bien a prise. Je l'ai acheté, par exemple 100 000 euros, à une date x. À une date y, je le revends sur le marché classique, le bâtiment vaudrait 200 000 euros. L'habitation a pris une plus-value de 100 000 euros. Je vais pouvoir récupérer 25 % de la plus-value. Au lieu de le revendre 200 000 euros, d'avoir le jackpot et de récupérer toute la somme, on dit : « Non, la collectivité vous a aidé. Vous pouvez récupérer tout l'argent que vous avez mis et vous pouvez récupérer 25 % de la plus-value qu'aurait prise votre bien. En l'occurrence, vous allez pouvoir le revendre 125 000 euros. De ce fait-là, vous allez pouvoir le revendre uniquement à des familles qui sont dans les mêmes critères que ceux exigés par le *Community Land Trust*, à savoir des critères maximum de revenu.

De ce fait-là, la famille, qui aurait été bloquée dans du locatif qui l'aurait amenée à s'enfoncer avec le temps, au bout de x années, même si elle n'a pas remboursé l'entièreté de son prêt, elle aura remboursé une partie du capital. Elle va donc retrouver ce capital plus une partie de la plus-value prise par le bien. Même si elle revend à ce moment-là, elle revend en ayant quelque chose en mains, ce qui ne serait pas le cas dans du locatif. Cette limitation que l'on met fait que, immédiatement, ce logement est à nouveau accessible à des personnes à faibles revenus, sans que l'on doive remettre de l'argent dans le système.

Aujourd'hui, dans la plupart des aides publiques, le problème est qu'il est nécessaire, chaque fois, pour aider une nouvelle famille, de remettre de l'argent dans le système. Ce système-ci bloque les aides. Toutes les aides octroyées au départ pour permettre de lancer une première opération et de loger des familles sont bloquées dans le patrimoine du sol et du bâti. Lorsqu'il y a revente, ces aides ne partent pas. Il y a donc immédiatement disponibilité pour une nouvelle famille à faibles revenus, sans devoir remettre de l'argent.

Il me reste une minute, c'est parfait. Je vais vous donner un état de la situation. Je vous ai dit que ce modèle est américain. Aujourd'hui, il y a plus de 400 *Community Land Trusts* aux États-Unis. Lors de la crise des *subprimes*, en 2007-2008, on a mis un coup de projecteur là-dessus parce qu'on s'est rendu compte, là où il y avait des *Community Land Trusts*, donc où des « pauvres » étaient logés, que la crise des *subprimes* n'avait aucun effet. Il y avait cet accompagnement avant de « comment est-ce que je deviens propriétaire sans me

mettre le couteau sur la gorge, dans de bonnes conditions ? ». Il y a un accompagnement pendant que les gens sont propriétaires, parce que le *Community Land Trust* n'est pas un agent immobilier qui vous vend le truc et qui s'en va. Le *Community Land Trust* reste disponible. Les gens savent qu'en cas de difficulté – cela arrive à tout le monde, il ne faut pas être pauvre pour cela, on peut perdre son travail, avoir un accident, on peut se retrouver dans une situation financière difficile pour plein de raisons – le *Community Land Trust* est là pour accompagner les gens et trouver une solution. L'acquisitif n'est pas la panacée, tout le monde ne veut pas être propriétaire. Dans ce cadre-là, le *Community Land Trust* se développe également de façon très créative. Il faut imaginer le modèle de façon créative. Aux États-Unis, il existe plein de sortes de *Community Land Trusts*, en ville ou à la campagne. Certains n'agissent que pour de l'accès à la propriété, d'autres intègrent une part de locatif. À Bruxelles, par exemple, on imagine travailler sur du locatif, mais de travailler en collaboration avec les AIS, donc de récupérer du sol avec des bâtiments et de mettre en locatif avec des AIS qui font ce métier. C'est un métier que de travailler sur de la location et il est important de le comprendre comme tel.

On a parlé de l'habitat permanent. J'ai eu l'occasion, aux États-Unis, d'aller visiter un *Community Land Trust* qui avait intégré la notion d'habitat permanent au sein du CLT avec une propriété du sol et l'accompagnement des familles dans le respect de la formule « être propriétaire, oui, mais chacun a le droit d'être propriétaire de la manière qu'il veut ». Tout le monde n'a pas envie d'être dans un appartement qui vaut 100 000 euros, tout le monde n'a pas envie de vivre en ville. Cette notion de respect de la notion de propriété de chacun est extrêmement importante. Même si le modèle du CLT est assez cadrant dans sa structuration, il permet néanmoins énormément de créativité dans sa mise en œuvre sur le terrain. C'est un facteur extrêmement important pour la Wallonie.

Je vous ai parlé de Bruxelles, où ce *Community Land Trust* a démarré, mais Bruxelles n'est pas la Wallonie et la Wallonie n'est pas Bruxelles. Il faudra penser les choses différemment au niveau de la Région wallonne, avec des notions de ville et des notions de campagne.

Audition de M. Fontaine, Directeur des expertises et recherches de la Société wallonne de crédit social (SWCS)

M. le Président. - La parole est à M. Fontaine.

M. Fontaine, Directeur des expertises et recherches de la Société wallonne de crédit social (SWCS). - Madame la Présidente, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les parlementaires, nous ne

sommes pas encore membres du réseau, mais nous développons actuellement différents projets qui permettraient de répondre en partie à certaines interrogations ou à certaines demandes des personnes que nous avons entendues jusqu'à présent.

Permettez-moi tout d'abord de rappeler quelle est la mission de la SWCS. La SWCS vise à permettre l'accès ou la conservation d'un premier logement pour les ménages à revenus précaires, c'est-à-dire dont les revenus sont inférieurs à 18 000 euros, pour les ménages à revenus modestes – entre 18 001 euros et 33 000 euros – et pour les ménages à revenus moyens – entre 33 000 et 49 500 euros. Une majoration de 2 450 euros est possible en fonction du nombre de personnes à charge. Les revenus pris en considération sont les revenus imposables globalement de l'année N-2. Nous sommes en 2013, cela concernerait donc les revenus de 2011.

Nous avons cependant une série de contraintes que nous devons respecter. Il y a le respect du règlement des prêts que le Gouvernement wallon a adopté. Cela veut dire que, comme dans toute procédure d'acquisition fondée et financée par un emprunt, une capacité de remboursement doit exister. Nous avons deux règles à cet égard. Il y a, d'une part, la règle du tiers, c'est-à-dire que le montant de la mensualité doit être inférieur ou égal au tiers des revenus mensuels nets, et, d'autre part, le fait qu'un disponible hors charges de 730 euros doit être conservé. C'est le minimum exigé.

C'est relativement peu lorsqu'il faut faire face à tous les achats quotidiens, mais enfin, il nous semble que c'est le *minimum minimorum*.

Nous avons aussi des contraintes qui nous sont données par l'arrêté – on en a parlé – du Gouvernement wallon sur les critères de salubrité parce que c'est une des obligations que nous avons que de veiller à ce que le logement qui est acquis ou rénové réponde aux critères de salubrité et de sécurité déterminés par la région.

On a aussi la nécessité de respecter les contraintes du CWATUPE. Si un permis d'urbanisme doit être demandé ou un permis de lotir, nous sommes obligés de veiller à ce que ce permis d'urbanisme ou ce permis de lotir ou de division soit effectivement donné.

Nous sommes aussi tenus de respecter des lois fédérales. Je pense à la loi de 1992 sur le crédit hypothécaire. Nous avons aussi une disposition qui nous impose un principe de précaution, c'est-à-dire que, comme tout prêteur, la SWCS est tenue de vérifier la situation financière des candidats emprunteurs. Cette obligation de précaution vise naturellement à éviter un surendettement. Sinon, nous avons là une responsabilité légale qui pèse sur nos épaules. Pour chaque crédit, il y a obligation de consulter la Centrale des Crédits aux particuliers. Le délai de validité de la consultation est de 15 jours. Nous devons nous assurer également de la pertinence de tous les éléments fournis par le candidat

emprunteur. Nous devons vérifier les fiches de paie et s'il n'est pas déjà propriétaire d'autre chose. Je ne vais pas entrer dans toutes les conditions imposées par le règlement du crédit hypothécaire social.

Une fois le crédit accordé, même dès avant, nous veillons aussi – et c'est le troisième point de mon intervention – à apporter le maximum de conseils aux candidats emprunteurs. Une expertise est chaque fois réalisée. Cette expertise doit déterminer si le bien répond effectivement ou comment il va répondre aux conditions de salubrité, aux conditions de peuplement. Il y a deux raisons à cela. Nous avons cette obligation, comme je l'ai dit, de veiller au respect des critères de salubrité, mais aussi – nous sommes prêteurs – nous devons veiller à avoir une couverture hypothécaire qui couvre effectivement le montant qui a été prêté.

Vous devez savoir qu'au niveau de la SWCS, nous prêtons en majorité jusque 110 % hors assurance-vie. Nous n'exigeons aucun fonds propres dès le départ. Nous veillons juste à la capacité de remboursement et nous veillons, pour cela, à donner un accompagnement le plus clair possible dès le départ, dès le projet – quelqu'un l'a dit, je crois que c'est la personne d'Hannut, mais je n'en suis plus sûr – de son logement ou de son futur logement.

Si la personne est véritablement intéressée, elle veillera à bien entendre également les conseils qui lui sont donnés par les experts lorsqu'ils font l'expertise.

Cela ne s'arrête pas là parce qu'il y a aussi une explication sur toutes les démarches qui doivent être entreprises et notamment – je le disais tout à l'heure – par rapport au permis d'urbanisme. Si un permis d'urbanisme est nécessaire, on explique à ce moment-là quelles sont les démarches qui doivent être entreprises, éventuellement avec l'aide d'un architecte, si nécessaire, pour certains travaux. Nous poursuivons l'accompagnement pour la complétude des dossiers pour les primes à la réhabilitation, pour les primes vitrages, et cætera. Là, je crois que nous avons aussi affaire, malheureusement, à des personnes qui n'ont pas eu la chance de pouvoir poursuivre un cursus scolaire très important. Il nous incombe aussi dans notre mission, de pouvoir les aider dans la manière de compléter les différents dossiers. Il arrive très fréquemment que les dossiers soient entièrement complétés par nos experts, sauf les démarches auprès des administrations communales et autres.

Lorsque le prêt est accordé, un accompagnement très personnalisé est fourni. C'est-à-dire que, comme tout organisme, nous veillons à ce que les remboursements se fassent effectivement en temps et heure. Dès la première absence de remboursement, un contact est pris avec l'emprunteur pour en connaître les raisons. C'est peut-être une négligence, un oubli, mais cela peut être aussi l'indice d'un problème plus important. Nous avons une accompagnatrice sociale qui est une assistante

sociale. Elle rencontre et prend les contacts nécessaires avec les débiteurs en défaut, en difficultés, pour voir comment résoudre ces difficultés. Nous privilégions toujours l'octroi de plans d'apurement pour éviter de mettre en œuvre les mesures d'exécution d'office qui sont pour le moins traumatisantes pour tout le monde.

Il arrive un moment où, malheureusement, ces mesures d'exécution d'office doivent bien intervenir parce que nous sommes aussi comptables de l'utilisation des deniers publics puisque nous bénéficions d'une dotation de la région.

Le dernier chapitre, mais les précédents orateurs en ont déjà parlé, concerne les perspectives. On a parlé de *Community Land Trust*, de l'emphytéose, de la superficie. Nous sommes engagés dans un projet, à Charleroi, d'habitat groupé, d'auto-constructions groupées, et nous allons financer les emprunts nécessaires pour ces personnes. Cela se fait sous le régime d'une *Community Land Trust*. Nous travaillons à cet égard avec un notaire de Namur qui est très pointu en la matière, et nous ouvrons véritablement toutes les portes aux innovations. Quelques adaptations réglementaires devront intervenir pour toiletter le texte quant au règlement des prêts, mais le fait que le parlement nous ait reconnu la qualité d'opérateur immobilier ouvre également aussi beaucoup de perspectives à cet égard.

Nous sommes tout à fait partants pour les innovations. Nous devons prendre toutes les précautions juridiques et autres par rapport à cela, mais les portes sont ouvertes et nous ne demandons pas mieux que de pouvoir travailler et de voir comment favoriser cet accès à la propriété. C'est un moyen pour beaucoup de personnes de retrouver leur dignité, mais il faut bien peser l'ensemble des circonstances.

Audition de Mme Chainaye, chargée de projets du RWLP

M. le Président. - Enfin, c'est Mme Chainaye qui aura la parole.

Mme Chainaye, chargée de projets du RWLP. - Je n'interviendrai pas.

M. le Président. - C'est M. Fontaine qui clôturait nos auditions. Merci à tous les intervenants de cette matinée.

Échange de vues

M. le Président. - Merci aux intervenants, merci pour vos réflexions et témoignages. Cela a, en tout cas, suscité chez nous une réflexion.

Vous apporterez vos réponses selon l'ordre dans lequel s'adresseront les questions, mais les services me demandent de chaque fois bien préciser votre nom en début d'intervention afin de faciliter le rapport qui est retranscrit. Merci à vous.

La parole est à M. Dodrimont.

M. Dodrimont (MR). - Merci, Madame la Présidente. Je vais d'abord me réjouir de l'initiative qui a été prise et de la qualité des interventions que nous avons pu écouter attentivement aujourd'hui. J'adresse également mes remerciements à celles et ceux qui ont participé à ce débat.

J'aurai, pour ma part, peut-être deux réflexions qui susciteront des interrogations de la part des intervenants de ce jour.

Je voudrais vous parler quelque peu du mécanisme actuel de création de logements sociaux qui s'adresse plus particulièrement aux communes, le plan ancrage, comme on l'a surnommé et qui, je le pense, trouve un peu aujourd'hui ses limites dès lors que, quand il est considéré dans sa totalité au niveau des interventions publiques, chaque création de logements, à travers ce plan, se fait sur base de bâtiments que l'on transforme. Quand on considère les coûts qui sont générés par l'opération de transformation pour faire, comme un des intervenants l'a dit, de toute façon un logement amélioré, rénové, mais pas un nouveau logement qui correspond aux normes énergétiques que l'on souhaite obtenir partout aujourd'hui, on se rend compte que beaucoup d'argent est investi dans un projet qui ne permettra pas nécessairement à celles et ceux qui vont occuper le logement créé, d'y vivre avec des conditions satisfaisantes, notamment au niveau de l'utilisation des énergies.

Je voudrais lancer aussi quelque peu une réflexion par rapport à cela.

Quand on considère – et on en est témoin dans les communes, pratiquement tous les jours – le coût de revient de bâtiments accueillant du logement créé par des promotions immobilières, des projets tout à fait privés qui rencontrent, eux, toutes les normes en matière d'économie et d'énergie, quand on considère le coût pour pouvoir quand même échanger sur le sujet avec des promoteurs immobiliers, on se rend compte que, nous, entrepreneurs publics – je vais le dire ainsi – nous gaspillons peut-être beaucoup plus d'argent qu'il n'en faut pour arriver à un résultat qui, finalement, est moins satisfaisant.

La réflexion porte essentiellement sur le fait que les pouvoirs communaux devraient pouvoir avoir aussi le droit, avec les aides régionales, de créer une autre forme de logement que celui que l'on crée dans les communes aujourd'hui, à savoir finalement des logements créés dans de vieux immeubles ou dans des immeubles qui se

doivent d'être réhabilités. Le résultat ne me semble pas satisfaisant, en considérant l'utilisation des fonds publics réalisés pour de telles opérations.

Je voudrais peut-être susciter la réflexion sur cela ou en tous les cas collecter quelque peu les avis de celles et ceux qui partagent le débat d'aujourd'hui.

J'aurai aussi une remarque avant de venir sur un deuxième sujet qui me tient à cœur, c'est peut-être l'absence de représentants de la Commission de l'aménagement du territoire, ou peut-être de l'absence d'un représentant du gouvernement, plus singulièrement, de celui qui est en charge de l'aménagement du territoire. On a vraiment le sentiment, par rapport aux problèmes qui ont été copieusement évoqués aujourd'hui, qu'il y a, du côté de l'aménagement du territoire, pas mal de pistes de solutions pour les problèmes évoqués. Cela me permet d'aborder ce sujet qui me tient à cœur, qui est celui de l'habitat permanent (HP). Sans surprise pour certains de mes collègues, c'est une problématique qui doit faire l'objet d'une analyse plus large, tout particulièrement par rapport à l'aménagement du territoire.

Quand on dit que des solutions pourraient être trouvées pour des personnes qui ont fait le choix de vivre en caravane ou en chalet de vacances, il est clair que, si on veut avoir des solutions durables pour ces personnes qui ont fait ce choix – parfois un choix, mais aussi une nécessité pour ces personnes – si on ne considère pas qu'il faut, par exemple, un changement de zone dans laquelle ces constructions existent, on n'aura jamais que des solutions partielles ou des solutions provisoires pour ces personnes.

Je plaide clairement pour ce que j'appelle – ce n'est peut-être pas le mot le plus approprié, mais comme il y a quand même quelques racines rurales, je plaide pour – un remembrement de certaines zones, notamment des zones de loisirs qui n'en ont plus que le nom aujourd'hui, puisqu'il n'y a plus d'activité touristique dans certaines zones de loisirs. Elles sont devenues des lieux d'habitat permanent. De manière à donner plus de sécurité juridique à ces personnes qui vivent de façon permanente, le mot le dit bien, dans ces lieux, pourquoi ne pas imaginer qu'à un moment donné, certaines pourraient devenir des zones d'habitats ? L'habitat y est réel. On le qualifie pour ce qu'il est, il ne faut pas continuer à se voiler la face quelque part, en se disant : « On maintient des zones de loisirs parce que ce sont des habitats d'un autre type. » Non, ce sont certes peut-être encore dans certains cas des caravanes. Je ne suis pas favorable et on doit partager ce point de vue, que l'on n'aille pas nécessairement vers une solution de logement qui est une caravane. Dans d'autres cas, dans pratiquement la moitié des cas de figure évoqués, quand on liste le nombre d'habitants permanents – vous avez parlé de 10 000 – on a une bonne moitié de ces 10 000 habitants qui vivent dans des conditions, certes, qui ne sont pas les conditions peut-être idéales, qui ne sont pas

aux normes du logement public en Wallonie, mais qui correspondent à de très bonnes solutions de vie pour ces personnes. Je pense notamment à pas mal de chalets qui sont construits en parcs résidentiels de vacances et qui peuvent devenir le lieu de vie définitif de certaines personnes, un lieu sur lequel elles ont peut-être l'ambition de réaliser les agrandissements, les améliorations qu'elles ne peuvent pas toujours faire parce que la zone dans laquelle se trouvent ces logements ne le permet pas.

Là, j'ai été attentif au discours de M. Praile. Il y en a d'autres qui sont venus par rapport à l'habitat permanent.

Il faut une réflexion sous l'angle de l'aménagement du territoire pour trouver déjà une série de solutions, parce qu'elles existent.

Dans ma commune, j'ai un lieu où 250 personnes vivent. C'est un ancien parc résidentiel de vacances. Il est toujours repris comme cela au plan de secteur. Il est toujours répertorié comme cela. Il n'y a plus une seule situation de vacances dans ce lieu-là. Pour les 250 personnes qui vivent là-bas, qui se considèrent comme des sous-habitants de ma commune parce qu'ils sont dans une zone qui n'est pas à proprement parler une zone d'habitat, j'ai envisagé, au début de cette nouvelle législature, de reprendre le réseau de voirie et de leur permettre ainsi peut-être d'avoir prochainement un réseau de distribution d'eau convenable plutôt que le système précaire qui est le leur aujourd'hui, toujours ancienne façon de faire avec un puits qui distribue de l'eau via des tuyaux Socarex, des gros tuyaux d'arrosage et avec les risques de fuite que vous imaginez bien. C'est inacceptable. On va avancer dans cette direction-là.

Mon conseil communal me suit dans ma proposition. On va pouvoir le faire et on va améliorer les infrastructures publiques pour toutes ces personnes. C'est un bien essentiel. On va pouvoir mettre enfin un peu d'éclairage public dans ces lieux. En plus de ne pas avoir de bonnes routes, d'avoir des routes privées, d'avoir un réseau poreux pour la distribution de l'eau, ils n'ont pas encore d'éclairage public. On va essayer d'améliorer tout cela.

La zone restera toujours une zone de loisirs au plan de secteur, elle restera toujours une zone pour laquelle il y a pas mal de difficultés.

Quand ces gens vont vers une banque, par exemple, pour acheter le bien ou pour l'améliorer, pour avoir un prêt, de suite, on leur dit : « Non, vous êtes en zone de loisirs. Vous ne pouvez pas réaliser l'opération que vous projetez. » Ils viennent vers la commune. Je le fais bien volontiers. Je leur fais des petites attestations à destination des banques. Je ne sais pas très bien ce que cela a comme valeur, mais je m'en fous un peu. Si cela peut les aider, j'écris dans cette attestation qu'il y a bien un lieu permanent de vie à l'endroit où ils veulent faire

les travaux et que la commune les domiciliera bien à l'endroit qu'ils vont acheter. Tout cela se fait évidemment sur base bancaire, sur base précaire, ce qui ne permet pas d'aider les personnes qui pourraient vraiment, par rapport aux 10 000 évoquées, trouver des solutions si la législation s'adaptait à la réalité.

Je plaide cela au sein de ce parlement depuis un petit temps déjà. J'en viens même à penser que je radote un peu, mais ce n'est pas bien grave. Je suis convaincu de ce que je dis. Une réflexion sous l'angle de l'aménagement du territoire par rapport à une série de situations doit pouvoir se faire puisque j'ai employé le mot de remembrement, quitte à ce qu'il puisse y avoir des glissements par rapport à des zones. Beaucoup de zones de loisirs sont concernées par la problématique des zones inondables. Avec les situations d'inondation, il faut être prudent par rapport à ces zones-là. Par contre, d'autres peuvent tout à fait permettre d'accueillir des situations de vie qui peuvent être pérennes et c'est vers cela que nous devons tendre par rapport à une partie des problèmes de l'habitat permanent. D'autres vivent dans des conditions inqualifiables. Je m'excuse, mais quand on vient plaider pour qu'une caravane pourrie puisse être le lieu de vie d'une famille, avec des enfants, le regard des copains des enfants, et cætera, je pense que, là, il faut travailler certes sur la distance, mais on ne doit pas venir dire que c'est terminé et qu'ils doivent sortir de là. Nous savons que le Plan HP a au moins cela de bien, c'est qu'on règle les problèmes sur base volontaire. C'est au moins positif et je ne veux pas qu'on aille dans une direction plus contraignante, plus coercitive pour les personnes, mais en tout cas, dire qu'une situation définitive au logement peut être trouvée via certains lieux comme les caravanes que j'évoquais, cela ne me semble pas être une bonne formule. Il doit y avoir là une autre approche, mais ayons au moins une approche, pour à peu près la moitié de la problématique, une approche positive à l'égard des situations de vie qui peuvent être améliorables, mais qui peuvent constituer des lieux de vie définitifs pour pas mal de personnes. Il me semble intéressant d'aller dans cette direction-là.

Madame la Présidente, Monsieur le Président, je ne vais pas être trop long par rapport à cela, mais je me devais d'évoquer un peu la situation de l'habitat permanent et aussi, ce mécanisme qui existe pour créer du logement social. Les communes sont un peu à bout par rapport à cette problématique du logement. On les menace, en leur disant que, si elles n'amènent pas un certain nombre de logements sur leur territoire, elles vont avoir des pénalités au niveau du Fonds des communes. J'entends bien que l'on veuille tous avancer pour qu'on ait plus de logements. Il y a un manque cruel de logements, mais il y a un manque cruel de moyens aussi et les moyens mis à disposition, s'ils sont insuffisants, c'est une chose, mais si en plus, ils sont mal utilisés, c'en est autre autre qu'il faut dénoncer.

Voilà le propos que je souhaitais vous tenir aujourd'hui. Merci pour votre attention.

M. le Président. - Merci Monsieur Dodrimont. Je peux bien comprendre que ce que nous avons entendu aujourd'hui dépasse les compétences des deux commissions et qu'il y a certainement une réflexion concernant l'aménagement du territoire, mais ce n'était pas prévu ainsi. La Conférence des présidents avait prévu de faire une réunion jointe des deux commissions – Logement et Action sociale. Il est tout à fait normal de ne pas retrouver aujourd'hui des parlementaires de la Commission de l'aménagement du territoire.

Au niveau pratique, préférez-vous, pour nos invités, que l'on entende les réflexions des parlementaires et qu'ensuite, on fasse un tir groupé sur les réflexions ? En effet, il y a peut-être des choses qui vont se croiser.

La parole est à Mme Meerhaeghe.

Mme Meerhaeghe (Ecolo). - Madame la Présidente, je remercie très sincèrement nos invités pour les différentes interventions, car je dirais que c'est un peu votre marque de fabrique. Vous ne venez pas exprimer des plaintes, vous venez, la plupart du temps, avec des pistes de solutions. C'est le plus constructif et c'est de cette manière-là que l'on peut avancer. Cela nous permet, en tant que parlementaires, de pouvoir mettre en vis-à-vis vos pistes de solutions et, quelque part, les nôtres également.

Cette façon de procéder, je trouve cela assez rafraîchissant, même si nous n'avons pas besoin de cela en ce moment, mais bref.

Je voulais souligner cet aspect des choses. J'ai noté quelques éléments. Mme Mahy est venue très rapidement sur la relation entre les propriétaires et les locataires puisque c'est vrai qu'on parle surtout ici du logement privé. C'est comme cela que les choses ont été dites dès le départ. Effectivement, cela semble être un élément assez important avec ce qui a également été soulevé, à savoir la disparition d'un projet-pilote mené sur Charleroi pour permettre des médiations lorsqu'il y a des soucis. Nous devons être attentifs à votre demande à ce niveau-là.

Par ailleurs, ces relations entre propriétaires et locataires peuvent même aller plus loin que cela avec, un autre projet-pilote qui, lui, est bien réel aujourd'hui sur Charleroi, terre de tous les projets pilotes en la matière, le capteur de logements qui sera plus que probablement prolongé d'ailleurs en collaboration avec l' AIS de Charleroi. Ce projet-là permet de véritables contacts entre le propriétaire et le locataire.

Le locataire est vraiment dans une situation très difficile puisque, a priori, le projet s'attarde surtout sur les personnes sans abri qui, au bout d'un moment, vont pouvoir accéder à un logement durable grâce à ce capteur de logements. Le capteur de logements est, en l'occurrence, une femme qui en quelques mois, depuis le mois de novembre, a permis des relations avec

30 propriétaires sur la région de Charleroi pour 22 logements qui sont mis en location pour des personnes en grande difficulté. Contrairement au système AIS qui offre des garanties en termes de loyer et aussi du bâtiment pour le propriétaire, ce système-là n'offre aucune garantie pour le moment. Les propriétaires dans le cadre du projet sont appelés des propriétaires solidaires. Ce sont vraiment des propriétaires qui, de leur propre volonté, avec toute leur solidarité, entrent dans ce projet avec peu de garanties, si ce n'est la garantie d'un accompagnement social. C'est là tout l'intérêt d'avoir une réunion conjointe de nos commissions, c'est tout à fait adéquat, un accompagnement social qu'il faudra bien poursuivre également.

Dans le cadre des projets AIS, il n'y a pas cet accompagnement social ou, en tout cas, pas de manière systématique et de façon assez rapprochée comme dans le cadre du projet-pilote capteur de logements. Aujourd'hui, il est question de prolonger ce projet-pilote de Charleroi, voire de l'étendre à d'autres villes wallonnes, en lien direct avec l' AIS de Charleroi. Pourquoi ? Pour les différentes raisons évoquées et pour donner aussi des garanties au propriétaire, mais aussi tout simplement parce qu'il y a certains logements qui sont disponibles aujourd'hui via ce réseau de propriétaires solidaires pour des grandes familles. Dernièrement, une mère avec quatre enfants a pu, de la sorte, être relogée. C'était une famille qui était mal logée. Cela veut dire que l'on se préoccupe aussi, dans le cadre de ce projet, des personnes mal logées.

C'est vraiment un élément très important et un projet qui pourrait perdurer. Par ailleurs, il est vrai que cela permet aussi de faire le lien avec les politiques menées dans certaines villes. Cela a été évoqué également. Pour le dire de manière caricaturale, c'est la politique de chasse aux pauvres. Il est vrai que, par exemple, via le biais d'expulsions un peu pauvrement argumentées et non pas pour une question de sécurité – bien évidemment, quand la sécurité du locataire est mise en question, il n'y a pas d'hésitation à avoir et le bourgmestre a d'ailleurs une responsabilité par rapport à cela. Quand on parle d'autres soucis en termes de normes de salubrité, ces expulsions peuvent parfois être un peu trop rapides, surtout s'il n'y a pas de solution de relogement pour les familles.

C'est bien ce que nous avons voulu faire ici, au parlement, dans le cadre des modifications de la réforme du Code wallon du logement, en votant cette obligation de relogement dans ce cas de figure. Il y a encore tout un débat sur l'obligation de résultat ou l'obligation de moyens, qui n'est pas réellement tranché. Il y a aussi matière, pour les associations, à brandir ce drapeau de l'obligation de relogement. C'est aussi une obligation morale de la part des autorités locales dans ce type de situation.

On peut aussi faire le lien pour les personnes en

grande difficulté. M. Houbart parlait de l'extension du Plan grand froid. On peut y réfléchir. J'ai surtout tendance à dire que nous devrions nous attaquer aux causes, alors qu'il faut des solutions d'urgence. C'est la raison pour laquelle le Plan grand froid existe, avec un projet de le pérenniser. Cela veut dire que les relais sociaux ne devraient pas remettre leurs projets chaque année et auraient une certaine tranquillité par rapport à ces démarches administratives. C'est en tout cas la volonté de Mme la Ministre Tillieux. J'espère que cela va aboutir.

Pour ma part, avoir des structures doit rester complémentaire, des structures d'accueil qui restent ouvertes toute l'année, mais qui sont moins nombreuses que dans le cadre du Plan grand froid, puisque ce sont des lits supplémentaires. L'idée est de trouver des solutions plus durables, même si on sait que les personnes sans-abri qui vivent dans la rue depuis plusieurs années ont beaucoup de difficultés à réintégrer un logement. Malgré tout, c'est possible pour certaines de ces personnes, grâce à différentes étapes, comme on peut les vivre dans différents projets sur Charleroi.

Monsieur Dodrimont, je vais aussi m'attarder un instant sur le HP, au risque de radoter. La vraie question est de savoir si c'est véritablement un problème que d'habiter un petit logement ? Est-ce un problème de ne pas avoir un logement comme tous les autres dans la commune ? Je ne le pense pas. Je ne pense pas non plus qu'une caravane est forcément pourrie. Il y a des petites caravanes fort coquettes et très bien entretenues, des petits chalets également. Des choses existent en Flandre, on parle d'habitations légères ou d'habitations à petite échelle dans des zones un peu comparables à nos zones HP.

M. Praile l'a dit, il faut faire attention à la spéculation dans ce type de zones, parce que ce sont des zones où l'environnement est agréable. D'ailleurs, je repense toujours au témoignage d'un résident permanent dans une brochure de *Questions Santé*, il y a quelques années. Il disait : « D'habitude, la nature, un environnement agréable, c'est pour les riches. Pour une fois, c'est pour nous, les pauvres ». Je trouvais cela très parlant. Pour une fois, une personne qui avait très peu de moyens avait accès à un environnement agréable et n'était pas « obligée » de vivre à côté d'une usine. On doit prendre en considération la volonté de ces personnes, également la volonté de vivre dans des petits logements, qui sont forcément peu consommateurs d'énergie.

Il y a là plusieurs aspects positifs, mais la conversion en zones d'habitat pur et simple ne pourrait entraîner que des problèmes au niveau spéculatif. Cela veut dire que les personnes les plus défavorisées dans ces zones HP ne pourraient pas y rester, puisqu'il y aurait bien un promoteur ou un autre qui serait intéressé par le rachat de l'ensemble du terrain et qui y ferait ce qu'il voudrait. Dans ce cadre-là, il y a aussi toute la question de la

transmission et de l'héritage, question qui n'est toujours pas réglée aujourd'hui, mais à laquelle mon groupe et moi sommes très attentifs.

Vous avez par ailleurs évoqué l'article 22, la possibilité de faire des travaux de rénovation, d'amélioration dans certaines zones, surtout dans les zones HP. Cela avance au niveau du Ministre Nollet. Un arrêté doit être pris dans ce cadre-là. Cela prend un peu de temps, c'est un peu technique.

Au niveau des aides au loyer, il y a aussi un projet pour étendre cette allocation au-delà des familles nombreuses. On verra si cela peut se concrétiser.

Enfin, en termes de régulation des loyers, le centre d'études en habitat durable travaille aujourd'hui à la constitution de l'Observatoire des loyers afin que, par la suite, on puisse récolter toutes les données nécessaires qui pourraient déboucher sur la régulation des loyers. Je ne vais cependant pas m'y engager pour les prochaines législatures.

M. le Président. - La parole est à M. Stoffels.

M. Stoffels (PS). - Comme les autres parlementaires, je tiens à remercier l'ensemble des intervenants, à la fois pour les témoignages que j'ai entendus ce matin, mais également pour les propositions d'action politique à mettre en place. Ce sont des informations très précieuses qui méritent que l'on réserve un suivi concret plutôt que, une fois la commission levée, avoir un beau rapport qui disparaîtra dans un tiroir. Il faut donner un suivi aux travaux qui ont été commencés ce matin.

Le premier suivi consiste à identifier, parmi toutes les propositions, celles qui relèvent des compétences de la région à l'heure actuelle et celles qui relèveront probablement des compétences dont on héritera une fois que la réforme de l'État sera mise en place. Actuellement, nous agissons selon nos compétences. Nous ne pouvons pas encore agir sur les compétences futures, mais rien ne nous empêche de préparer le terrain et de travailler par étapes. Nous pourrions d'abord identifier toutes les propositions qui pourraient être intégrées rapidement dans un code, que ce soit sous forme d'arrêtés ou que ce soit sous forme décrétole. Nous pourrions aussi préparer le terrain pour les compétences dont nous allons hériter prochainement.

Deuxièmement, j'essaie d'intégrer ce que j'ai entendu ce matin, à savoir une série d'évolutions de société qui sont plus que probables. D'une part, le nombre d'habitants en Région wallonne va augmenter d'ici 2026 d'au moins 250 000 personnes. Ce sont des personnes que l'on va devoir loger en plus. D'autre part, nous observons l'éclatement de plus en plus fréquent de noyaux familiaux et l'augmentation de l'espérance de vie. Nous pouvons tous être heureux de vivre plus longtemps, mais cela veut dire que la pression

démographique sur le logement va augmenter, avec toutes les conséquences que cela va avoir avec l'accès au logement locatif comme l'accès à la propriété.

J'observe également une série de nouveaux risques à caractère social ; par exemple, le risque directement lié à l'éclatement familial. Quelle est la situation de la famille monoparentale particulièrement ? Dans ma région – je suppose que c'est comparable à d'autres sous-régions de la Région wallonne – les familles monoparentales rencontrent, sur le plan de l'accès au logement locatif et acquisitif, une situation particulière.

Ensuite, l'allongement de la durée de remboursement d'un prêt a pour effet qu'à l'avenir, nous serons confrontés à des gens qui, à l'âge de 50-55 ans, n'auront pas encore terminé le remboursement du prêt alors qu'ils risquent de perdre leur emploi. Une fois qu'ils risquent de perdre un emploi à cet âge, quelle est la chance réelle de retrouver un autre emploi ? Quel est le risque de ne pas avoir seulement perdu l'emploi, mais d'avoir aussi perdu son logement ? C'est une réalité face à laquelle nous devons nous préparer.

Troisièmement, l'allongement de l'espérance de vie entraîne également des conséquences au niveau des soins à apporter à des ménages ayant atteint un certain âge. Donc, il ne faut pas seulement penser le logement en termes de briques, mais aussi en termes de services à rendre aux personnes et de services à rendre à des conditions qui peuvent être compatibles avec le niveau de revenus dont disposent les gens et on sait tous que le régime des pensions n'est pas de nature à permettre aux personnes âgées une vie de luxe.

Troisième considération, nous avons une offre immobilière, une offre foncière également, très différente d'une commune à l'autre. Il va falloir mettre en place, non pas une politique du logement, mais des politiques du logement chaque fois adaptées au niveau de la réalité de terrain que l'on rencontre, adaptées au niveau de la réalité de chacune des communes, à commencer par la mise en place de logements publics, mais aussi par l'organisation d'une offre foncière suffisante, et cætera, et cela, dans deux optiques à savoir, d'une part, pour rencontrer le besoin et, d'autre part, pour permettre aux populations d'accéder au logement à un coût raisonnable.

Quatrième considération, parmi le 1,4 million de logements que nous avons en Région wallonne, il y en a à peu près 100 000 qui ont moins de 20 ans. Cela veut dire qu'à l'inverse, 1,3 million de logements sont plus vieux que 20 ans avec toutes les conséquences que cela entraîne au niveau des charges locatives. On est très souvent en présence de vieux logements qui présentent une série de difficultés au niveau de la salubrité, au niveau de la sécurité, au niveau des charges liées à l'énergie. Ce n'est pas seulement le problème du loyer qui se présente, mais aussi le problème de la facture énergétique et d'autres problèmes encore.

Cinquième considération, comme préalable, on peut lire régulièrement dans la presse que le taux d'épargne des Belges est assez impressionnant. Plus de 220 milliards d'euros se trouvent en épargne, mais, d'un autre côté, nous avons de plus en plus de ménages qui ne disposent pas suffisamment de capacité d'investissement que pour devenir propriétaires un jour. Je rappelle que les statistiques de l'économie nous renseignent qu'à peu près 250 000 ménages wallons disposent d'un revenu inférieur à 10 000 euros par an. Ce sont les statistiques qui relèvent des années 2008, 2009 et 2010, donc pas très loin dans le passé. Moins de 10 000 euros par an, cela veut dire à peu près 833 euros par mois. Pour ces ménages, cela devient impossible de rêver de devenir propriétaire un jour. On peut tout juste réfléchir en termes de location, et encore, quelle location ?

Parce que, dans les communes où le revenu se répartit de façon très asymétrique, où il y a une tranche de la population qui dispose d'un bon revenu, c'est celle-là qui va former le prix du loyer, alors que les autres catégories de population devront le subir. C'est une réalité du terrain que l'on a constaté dans les communes où, effectivement, cette répartition des revenus est plus asymétrique que dans d'autres: si, d'un côté, un certain nombre de ménages disposent d'un revenu aisé et à l'autre extrême, une série de ménages disposent de très peu de revenus, le système se constate de façon accentuée.

Ensuite, la question est également de savoir quels sont les jeunes ménages, en particulier, qui disposent ou qui disposeront au moment où ils se lanceront dans le projet d'acquisition d'un logement, déjà d'une certaine réserve ou qui peuvent éventuellement être aidés par leurs parents comme cela a été la coutume pendant des décennies. Les parents ont eux-mêmes besoin maintenant de leurs revenus et n'ont plus la capacité d'aider le ménage des jeunes pour devenir propriétaires.

Maintenant, par rapport à l'ensemble des intervenants, je souhaite poser quelques questions. Celui ou celle qui se sentira concerné me répondra.

Je commence par les *Community Land Trust*, c'est quelque chose de très intéressant, à ce que je viens d'entendre. Cela touche, de façon très directe, les compétences en matière d'aménagement du territoire et en particulier la mise en place d'une notion de noyau d'habitat qui va encore différencier, au sein des plans de secteur, au sein des zones d'habitat, quelles vont être les zones dans lesquelles on souhaite qu'on habite prioritairement et d'autres zones où on essaie d'éviter – non pas d'interdire – la construction.

Je ne veux pas m'opposer, par mes propos, à l'idée de densifier l'habitat, mais il serait quand même utile de voir de quelle façon les deux concepts de *Community Land Trust* et de noyaux d'habitat peuvent être compatibles. C'est le moment pour y réfléchir à l'heure

actuelle avant que les dispositifs ne soient définitivement ficelés au niveau du gouvernement.

Deuxième interrogation que je me pose, c'est le lien entre la notion de salubrité et l'obligation de relogement. On sait, pour avoir interrogé à maintes reprises le gouvernement, que l'obligation de relogement est une obligation de moyens et pas de résultats. Une obligation de moyens, c'est-à-dire qu'on doit essayer, on doit chercher des solutions, pour reloger le ménage qui serait expulsé pour des raisons de salubrité et si jamais, au niveau de la commune, on ne trouve pas de solution, on renvoie la patate chaude vers la Société de logement qui, elle, peut-être, dispose de moyens, mais c'est loin d'être sûr, vu les listes d'attente de l'ensemble des sociétés de logement public sur lesquelles déjà à peu près 30 000 ménages sont inscrits.

Par rapport à cela, il faudrait peut-être aussi affiner, creuser un peu la formule, l'idée, en soi, est positive, mais il faut qu'au niveau de la mise en œuvre, elle se caractérise par des résultats.

Troisième idée, à mon avis cela peut être une des contributions par rapport au résultat espéré, mais peut-être que cela ne va pas plaire à tout le monde, mais une des missions des sociétés de logement social est de jouer le rôle d'agence immobilière sociale.

À l'heure actuelle, il manque toujours une série de dispositifs pour permettre aux SLSP de jouer très concrètement ce rôle. À mon avis, les sociétés de logement couvrent toute la Région wallonne alors que l'ensemble des AIS, c'est un peu comme un fromage de gruyère sur le plan de la géographie, elles couvrent une grande partie, mais pas encore la totalité des communes. Si on donne aux sociétés de logement social la capacité d'aller louer des logements pour les relouer ensuite, cela peut permettre d'augmenter beaucoup plus rapidement que par la construction de nouveaux logements, le parc de logements publics qui peuvent être mis à disposition du public qui loue ou qui est candidat pour louer un logement social.

Quatrième question : l'assurance gratuite contre la perte de revenus existe en faveur de ceux qui doivent rembourser une mensualité, mais elle n'existe pas en faveur des locataires, alors que le risque de vie que court le locataire est parfaitement identique au risque de celui qui a emprunté. Je me pose la question de savoir s'il n'est pas utile de réfléchir également à mettre en place une assurance gratuite contre la perte de revenus en faveur des locataires et notamment encore une fois, par rapport aux familles monoparentales qui, lorsqu'elles cherchent un logement, se trouvent assez souvent face à des propriétaires très réticents, vu la situation de la personne qui se présente à eux.

Cinquième question : cela concerne les charges locatives, j'en ai parlé, et en particulier du coût lié à l'énergie. Je rappelle aussi que ce n'est pas le seul coût

qui a augmenté, il y a une série de coûts liés à l'eau, aux déchets, à l'énergie, au loyer, et cætera. Je pourrais multiplier à l'infini l'ensemble des augmentations. Pour un ménage qui dispose de 833 euros ou même de 1 000 euros, cela fait une fameuse latte. Par rapport à cela, il faut probablement trouver une solution qui permette d'améliorer très rapidement le parc de logements existants pour permettre aux ménages, en ce compris les ménages à faibles revenus, de nouer les deux bouts du mois.

Autre considération, l'allocation de loyer, je peux parfaitement la partager, c'est une bonne initiative qui a été prise par le ministre du logement. Elle est réservée, à l'heure actuelle, aux familles nombreuses qui louent un logement non conventionné. Je suis demandeur que cette allocation de loyer soit également étendue à d'autres catégories de locataires, en particulier à des locataires qui louent un logement social, pour permettre aux sociétés de logement social de demander le loyer économique, la différence entre le loyer social et le loyer économique étant couverte par l'allocation sociale.

Pourquoi fais-je cette proposition ? La réalité des sociétés de logement social est telle que la plupart d'entre elles se retrouvent quelque part dans l'incapacité de construire de nouveaux logements, par manque de budget. Il faut permettre à ces sociétés de retrouver des moyens pour pouvoir reprendre l'initiative, dans un premier temps évidemment, pour entretenir le parc de logements existant et, dans un deuxième temps, pour créer du nouveau logement et répondre tout simplement à la demande à laquelle elles sont confrontées.

La dernière considération s'adresse plutôt au prêt social.

Le prêt social présente une série d'avantages, mais il présente aussi une série de désavantages. La capacité de remboursement et les impositions qui sont directement liées à cette capacité de remboursement conduisent, à mes yeux et suivant les contacts que j'ai pu développer avec plusieurs guichets, à ce que bon nombre de demandes, de projets doivent être écartés. Les guichets doivent renoncer à bon nombre de demandes parce que la capacité de remboursement est insuffisante. Cela peut se présenter non seulement dans le cas des familles qui disposent d'un revenu précaire, mais aussi dans le cas de familles où le noyau familial vient d'éclater. Déjà, la famille se trouve dans une situation très instable et, en plus, sur le plan du logement, les revenus ne suffisent pas pour que le solde soit payé par celui qui reste dans la maison, ce qui entraîne une déstabilisation non seulement des adultes, mais aussi des enfants, avec toutes les conséquences sur le plan scolaire et autres. Je ne vais pas illustrer cela plus loin.

On pourrait aussi réfléchir au fait de savoir s'il ne faut pas adapter le mécanisme de la garantie que la Région wallonne peut accorder par rapport à une série de situations, couvrant de cette manière au moins une

partie du risque que prennent les uns et les autres lorsqu'ils se portent avec un projet de devenir propriétaires.

Dans le même ordre d'idées, je me pose la question de savoir si on a bien fait, à l'époque, cela date d'une législature antérieure, en quelque sorte de supprimer la fonction des ex-terriennes, des expropriations terriennes qui étaient des bâtisseurs, qui construisaient des logements, qui disposaient de l'expertise, qui avaient le moyen de créer du logement à un prix très raisonnable, dans le but de le vendre à un particulier, toujours à un prix très raisonnable, ce qui peut être une manœuvre pour faire face par rapport à la spéculation immobilière telle qu'on la connaît à l'heure actuelle.

Je m'excuse d'avoir été un peu trop long, mais il me semblait que la richesse des témoignages que nous avons entendus ce matin mérite que nous soyons attentifs par rapport au résultat qu'il faut donner à l'ensemble des témoignages et que nous soyons attentifs par rapport au suivi que nous allons réserver par rapport aux propositions entendues.

M. le Président. - La parole est à Mme Saenen.

Mme Saenen (Ecolo). - Je ne vais pas répéter ce que tous mes collègues ont déjà dit, si ce n'est pour remercier tous les intervenants pour les propositions qu'ils nous ont amenées aujourd'hui.

J'ai juste deux questions.

Une à M. Gérard, plus particulièrement au niveau des agences immobilières sociales qui – je crois – ont vraiment une solution pour mettre du logement sur le marché pour des personnes précarisées.

Il a été question du rôle des propriétaires comme du rôle des locataires. Je crois que – je pense que c'est Mme Mahy qui l'a dit – les personnes qui mettent des logements en location aux agences immobilières sociales ne sont généralement pas des bailleurs professionnels. En effet, elles ne connaissent pas très bien leurs droits et leurs devoirs.

Il y aurait certainement là un rôle à jouer pour les AIS. Je ne dis pas qu'il faut faire une journée de formation complète aux bailleurs potentiels, mais au moins, qu'ils aient un document pour savoir à quoi ils s'engagent aussi. Il y a des avantages bien sûr, on reçoit son loyer et puis on a le bien qui est remis en état à la fin du bail. Toutefois, on ne sait pas ce qu'on est obligé de faire. Parfois, il y a des logements qui peuvent se dégrader parce que le propriétaire ne sait pas qu'il est encore responsable de certaines choses qui doivent y être faites.

Le contraire est vrai aussi. Le locataire ne sait pas toujours comment habiter le logement. Vous mettez une personne qui a toujours vécu dans un logement peut-être pas très adapté dans un logement par exemple basse

énergie, il ne sait pas comment vivre dans un logement basse énergie, comment l'entretenir. Il peut y avoir alors des dégradations également de la même manière.

C'est un souci social, mais aussi technique, au bailleur comme au locataire. Je ne sais pas si les AIS n'ont peut-être pas les moyens de le faire, en personnel, je veux dire. Ce serait un système gagnant-gagnant, à savoir moins de frais à la fin du bail pour remise en état, un meilleur confort de logement et un meilleur confort pour tout le monde.

C'est juste pour voir si ce genre de réflexion existe.

M. Laffineur parlait de la problématique des garanties locatives par les banques.

A-t-on des chiffres sur le nombre de garanties locatives qui sont accordées par les banques ? Je sais que ce n'est pas du tout évident. C'est un parcours du combattant pour avoir accès à cette garantie locative. Bien souvent même, quand on arrive à avoir accès en mettant les banques devant les textes de loi qui disent qu'elles sont obligées de le faire, ce n'est après pas accepté par le propriétaire qui ne fait pas confiance à ce système de garantie locative. Je crois que c'est un véritable problème. On arrive ici vraiment à une obligation de service public de la part des banques. C'est quelque chose en tout cas, si vous n'avez pas les chiffres, j'essayerai de les avoir et de voir comment on pourrait travailler sur cette problématique-là également.

M. le Président. - La parole est à M. Tanzilli.

M. Tanzilli (cdH). - Je fais mien l'ensemble des remerciements qui ont été adressés aux intervenants.

J'ai été frappé, en parcourant le document qui nous a été remis, de constater qu'au-delà de nombreuses propositions concrètes qui nous sont faites, il y a finalement assez peu – mais j'ai peut-être mal lu et mal compris, je voudrais vraiment une confirmation – de demandes législatives nouvelles, c'est-à-dire de nouveaux textes, mais plutôt un fameux problème de respect des législations existantes, que ce soit dans le chef des communes ou dans le chef des propriétaires. Je voulais m'assurer que, de manière générale, il est ressenti que l'arsenal législatif est relativement complet, mais que c'est son exécution qui fait défaut.

La deuxième remarque et la deuxième question, c'est qu'on se rend bien compte, en entendant vos exposés, qu'il n'y a pas une solution pour l'accès au logement en Région wallonne, qu'il y en aura manifestement plusieurs, qu'il y aura des politiques du logement, comme le disait M. Stoffels.

Je crois beaucoup à l'expérimentalisme démocratique dans cette démarche, à ce que beaucoup d'expériences pilotes, et pas nécessairement impulsées par les pouvoirs publics, mais parfois émanant directement d'acteurs de terrain, puissent voir le jour. Je

voulais savoir, pour ceux qui les mènent, s'ils ont l'impression que le pouvoir public, dans son ensemble, suit le rythme de ces évolutions. Autrement dit, les réponses et le délai de réponse qui sont donnés à un certain nombre de demandes précises sur des projets précis leur paraissent-ils satisfaisants ou doivent-ils constater malheureusement un manque de réactivité dans ce cadre ?

La troisième remarque – je mets peut-être aussi les pieds dans le plat – c'est que l'on comprend bien qu'il y a une relative lasagne institutionnelle et para-régionale entre la Wallonie du crédit social, la Wallonie du logement, le Fonds du logement de Wallonie, les AIS et plus un certain nombre de projets pilotes. On comprend bien que chacun répond, en théorie, à un pan de la politique, mais votre sentiment, vous qui côtoyez ces différents intervenants, est-il celui d'une coordination suffisante ou voyez-vous, au contraire, d'évidentes marques de mesures de coordination qui pourraient être prises entre ces différents acteurs publics ou parapublics ?

Je ne sais pas très bien à qui je dois, dans la liste des intervenants, adresser mes questions. Celui qui se sent le mieux à même de nous donner une vision globale sur cette situation.

M. le Président. - La parole est donnée à nos invités.

La parole est à M. Sereno Regis.

M. Sereno Regis, représentant habilité de l'asbl Periferia - Plate-forme *Community Land Trust*, chargé de projets et partenaire du RWLP. - Je vais répondre à M. Tanzilli par rapport à sa question sur les noyaux d'habitat et la densification.

D'une part le *Community Land Trust* n'est pas lié à une politique quelconque de densification ou autre. Elle est d'abord liée au fait de pouvoir acquérir du sol, de le gérer comme un bien commun et de garantir son accessibilité à perpétuité pour des personnes à faibles revenus. C'est d'abord cela, le propos du *Community Land Trust*.

Bien sûr, la densification de l'habitat dans certains lieux a du sens, mais, vous l'avez dit vous-même, les politiques de logement doivent être adaptées en fonction des lieux. Si nous parlons de ville ou de campagne, ce sont déjà des notions qui sont totalement différentes et la politique du logement ne peut pas être vue seule, mais dans un cadre de développement urbanistique durable. Le *Community Land Trust* s'adresse à des personnes à faibles revenus et donc, nous avons parlé de l'énergie, mais on peut aussi parler de la mobilité. Bien sûr, avoir quelqu'un qui habite dans un bon habitat, mais qui est loin de tout et qui doit payer cher pour se déplacer, qui doit payer une voiture, qui n'a accès à rien et à aucun service, cela n'a pas beaucoup de sens non plus. C'est

pourquoi le *Community Land Trust* n'est pas une notion accrochée strictement au logement, mais bien une notion d'habitat. Je ne l'ai pas développée tout à l'heure. Je l'ai juste effleurée, mais le *Community Land Trust* a bien pour but, sur les sols dont il est propriétaire, de permettre la création de logements ou la rénovation de logements, mais aussi d'autres activités qui correspondent au fait de dire : « Je ne fais pas que dormir à cet endroit. Je suis dans un quartier. J'ai une interaction avec mon quartier. J'y achète des biens. Je peux y mener des activités culturelles, associatives, sociales. Je peux aussi y mener des activités économiques, voire un emploi, *et cætera* ».

Sur le foncier qui appartient à cette fondation *Community Land Trust*, nous allons développer autre chose également que du logement. Nous allons donc développer d'autres activités qui font sens par rapport à la notion d'habitat et de vie. Toutes ces fonctions qui vont être développées, la spécificité du *Community Land Trust*, c'est qu'elles vont être pensées, non pas par un acteur externe qui va dire : « Là, ce serait intéressant d'installer cela », mais nous allons penser ces fonctions avec les futurs habitants, avec le quartier, avec le lieu où ce projet va se développer. On va le penser, dès le départ, de façon à développer des activités qui correspondent aux besoins des gens qui vivent dans ces lieux-là, dans ces quartiers. Cela peut-être très simplement le fait de dire : « Nous avons besoin d'une crèche ». Cela peut-être tout à fait différent comme avoir une boulangerie, car pour avoir un pain, il faut prendre sa voiture et aller au magasin qui se trouve à dix kilomètres. Cela peut-être des choses comme celles-là. Cela peut-être le fait d'avoir besoin d'un lieu de rencontre, car il n'y a rien pour que les gens se rencontrent. C'est le cas dans pas mal de villages en campagne où, finalement, tous les lieux de sociabilisation qui existaient ont complètement disparu ou des villages qui deviennent soit fantômes, soit dortoirs, où les gens habitent, mais vont travailler ailleurs. Il y a donc peu d'interactions entre les gens.

On se rend compte qu'il y a des besoins de recréer cette notion pas simplement de « me loger quelque part », mais « d'habiter » et donc d'interagir.

Je pense que la durabilité passe par là. Je rejoins en cela cette notion de noyau d'habitat sur le terme d'habitat et pas uniquement de logement.

À certains endroits, la densification a du sens et à d'autres, peut-être moins.

Ce qui est très clair, c'est que *Community Land trust* n'a absolument pas pour vocation, de faire du ghetto. Nous n'avons absolument pas pour vocation de construire cent logements à un endroit et de faire de grosses opérations immobilières. Elles ne sont pas impossibles, mais on a plutôt pour vocation de développer de l'habitat accessible à différents endroits de façon éclatée et ce, pour une bonne et simple raison,

c'est qu'on veut éviter qu'il y ait des effets ghetto, mais aussi des effets ghetto de riches. Le problème observé dans certaines villes est un problème de gentrification, car on rénove avec, souvent, des moyens publics, de l'espace public ce qui fait que la valeur de l'ensemble des quartiers augmente. Ainsi, par effet collatéral, cela chasse les personnes précarisées qui, parfois, étaient originaires des quartiers et qui ne savent plus y rester, tout simplement. Par ce biais-là, on va permettre, à long terme, que des gens originaires de là ou que des gens en situation précarisée puissent devenir propriétaires et vivre dans un lieu qui est rénové et de qualité. Nous parlions de qualité, en disant : « des gens qui peuvent vivre à la campagne via l'habitat permanent et qui sont dans un environnement de qualité ». On peut aussi faire le parallèle en ville d'être dans un quartier de qualité et de pouvoir néanmoins, y vivre correctement et sagement. C'est dans cette notion-là. Lorsqu'on met des opérations plus importantes – 30, 40 ou 50 logements – on va de toute façon chercher, au sein de ces opérations-là, le fait que le projet est toujours développé avec l'ensemble des familles. Très concrètement, je travaille sur un projet à Bruxelles avec 35 familles et on va chercher à avoir une mixité aussi au sein même des projets. Nous allons avoir une mixité dans les types de familles, des personnes âgées, des personnes seules, des familles monoparentales, des familles nombreuses, une mixité intergénérationnelle et une mixité aussi de revenue, car il n'est pas non plus question de faire des ghettos de pauvres.

Je dois manifestement m'arrêter. Je prends beaucoup de temps. J'espère que cela suffira comme réponse.

M. le Président. - La parole est à M. Praile.

M. Praile, coordinateur de l'ASBL « Solidarités Nouvelles ». - Très rapidement, l'ancrage communal est insuffisant, mais nécessaire. Je pense que ce n'est déjà pas assez et nous n'allons pas fragiliser les dispositifs déjà indispensables.

Concernant la caravane, j'ai envie d'attirer votre attention sur le fait que tout n'est pas blanc ou noir. On n'a jamais défendu des situations d'exploitation les plus inhumaines en matière de logement, que ce soit par rapport à l'habitat en caravane ou dans les logements privés. Ceci étant dit, des gens y habitent et des chalets sont en très mauvais état, comme il y a des caravanes en très bon état. Ce qu'il est important d'évaluer, c'est que la caravane est souvent la première étape par laquelle on va passer pour se reconstruire un logement avec les moyens dont on dispose et puis, qu'on va en accoler une seconde. On va ensuite habiller l'ensemble pour que cela ressemble plus à un chalet qu'à une caravane. En tout cas – et j'entends qu'il y a du débat et une ouverture sur ces questions-là et c'est fort intéressant – si le parlement se saisit de cette question-là, balayer d'emblée toute réflexion autour de la caravane, c'est certainement exclure les populations les plus pauvres des solutions qui sont amenées. Cela n'est pas simple.

Ce n'est pas simple non plus de garantir que les personnes qui habitent ne vont pas faire l'objet d'exploitations supplémentaires. Je ne viens pas avec des réponses simplistes, mais je dis simplement : « Soyez attentifs, y compris, à réfléchir autour de cette notion de caravanes qui concerne d'autres populations et pas seulement les habitants des campings et parcs résidentiels, mais les gens du voyage notamment ou les forains, de manière générale ».

Je suis désolé, mais, pour une raison technique, je n'ai pas pu entendre toute la question sur les garanties locatives. Malheureusement, ce n'est pas une super réglementation. L'idée était quand même de contourner un peu, un peu mettre un cache-sexe pour dire : « On ne va pas montrer que les gens sont pauvres, en les faisant passer par la banque ». Cela n'empêche pas le propriétaire de poser la question sur l'origine des revenus, ce qui est tout à fait légal.

Je pense que ce n'est pas une bonne réglementation. Des évaluations ont été faites, notamment à l'initiative du Service de lutte contre la pauvreté. Je peux vous dire, pour avoir participé à des tests en 2008 et 2009 – le Service de lutte contre la pauvreté en a refait par la suite – que, quand vous téléphonez aux banques, c'est affolant, les réponses qu'on donne : 250 euros de frais de dossier ou « cette réglementation n'existe pas, sinon on le saurait ». Des réponses plus hallucinantes les unes que les autres. Je cite volontairement cet exemple-là parce que c'est encore pire d'annoncer des mesures qui n'ont aucun effet. Pour les populations, c'est leur dire : « On va vous donner quelque chose, mais en pratique, vous pouvez courir derrière pour que ce soit appliqué ». Cela a eu un effet désastreux parce qu'il y a eu des attentes par rapport à cela. Maintenant, cela ne fait même plus débat.

Une alternative qui avait été imaginée et reprise dans un argumentaire du Service de lutte contre la pauvreté est la création d'un Fonds central de garantie locative, qui permette de garantir les propriétaires, mais aussi de couvrir les locataires, de masquer l'origine des revenus.

Quand je dis que les CPAS sont hors-la-loi, je ne dis pas que tous les CPAS sont de mauvaise volonté, mais que, la plupart du temps, on utilise la lettre de caution qui ne suppose pas d'accord avec un organisme bancaire et pas de frais bancaires. C'est simplement un papier signé par le CPAS : « Au cas où, à ce moment-là, on couvrira ». À ce moment-là, le CPAS apparaît et ce locataire va avec un document à entête du CPAS, sans compter que certains CPAS disent que cette garantie ne couvre pas les dégâts locatifs, ce qui n'est pas légal non plus.

Je ne veux pas être long sur ce point qui me paraît accessoire.

J'avais envie de dire un mot sur les CLT. On travaille dessus avec pas mal d'autres associations en Région

wallonne. Le danger aujourd'hui est que c'est une notion tellement entendue partout qu'elle risque de ne plus rien vouloir dire et qu'on appelle *Community Land Trust* n'importe quel projet. Nous ne sommes pas les gardiens du temple, mais il est important de se rappeler que ce que M. Sereno Regis a mis en évidence est un *Community Land Trust*. Après, plein de solutions sont bonnes et peuvent être imaginées, mais attention, quand on dévoile des notions, elles font l'effet inverse.

M. le Président. - Monsieur Praile, je vais vous demander de conclure. Nous sommes obligés d'arrêter à l'heure prévue. Il nous reste 11 minutes. Trois autres personnes au moins désirent prendre la parole après vous.

M. Praile, coordinateur de l'ASBL « Solidarités Nouvelles ». - Je promets de finir en deux minutes. Concernant l'obligation de relogement, le dispositif n'est pas bon, mais il est dans le Code du logement et il faut l'appliquer. On en est là. Malheureusement, on peut se dire que ce n'est qu'une obligation de moyens et pas de résultats. Ce que nous préconisons depuis pas mal de temps – mais cela suppose de la bonne volonté – c'est que, dès qu'on a connaissance du fait qu'un bâtiment risque d'être fermé, que l'on mette autour de la table les services d'incendie, de logement, les associations, qu'on se donne les moyens de retrouver des solutions de relogement et d'accompagner les familles avant la catastrophe, et non de proposer une solution de relogement au jour de la fermeture. Le dispositif est là et il faudra le faire vivre.

J'ai encore un mot à dire par rapport aux sociétés de logement de service public. Des collaborations sont en train de se construire, notamment à Charleroi, mais pas seulement. Chacun doit pouvoir valoriser son métier. Je ne pense pas que, demain, les sociétés de logement de service public pourront jouer le rôle des AIS, ni réciproquement. Par contre, travailler à des passerelles entre les opérateurs est indispensable pour qu'à travers les solutions transitoires – logement de transit notamment – on puisse déboucher sur des solutions durables, en accord avec les différents partenaires logement sur un territoire donné.

Excusez-moi d'avoir été long.

M. le Président. - J'ai noté encore cinq interventions. On en restera là après, sinon, on ne s'en sortira pas. Je vais vous demander d'être succincts.

La parole est à M. Fontaine.

M. Fontaine, Directeur des expertises et recherches de la Société wallonne de crédit social. - J'adresse ma réponse plus particulièrement à M. Stoffels, sur les désavantages en ce qui concerne la capacité de remboursement qui est souvent mise en avant. C'est un des éléments essentiels dans le cadre de l'instruction d'un crédit hypothécaire social. La difficulté qui survient

suite aux accidents de la vie – divorce, séparation, et cætera – on l'envisage au cas par cas. Chaque dossier de désolidarisation est examiné en comité de crédit. Je peux vous garantir que nous veillons toujours à ce que les personnes ne soient pas plus traumatisées qu'elles ne le sont déjà par l'évènement qui les frappe.

Normalement, nous n'acceptons jamais d'endettement y compris au-delà de 50 %. Il nous arrive parfois, dans l'intérêt des familles, dans l'intérêt des enfants, d'accepter un endettement supérieur à 50 %, en prenant le risque.

Par ailleurs, en ce qui concerne les familles monoparentales, la catégorie 1 – la catégorie des plus défavorisés – représente plus de 50 % des prêts. J'ai ici des chiffres à votre disposition, si vous le souhaitez. J'ai également des synoptiques qui reprennent une vue synthétique de la production, tant pour les prêts hypothécaires que pour les écopacks. Ce sont des synoptiques mensuels que nous diffusons à notre conseil d'administration et qui sont à votre disposition.

M. le Président. - Nous pourrions les joindre à notre rapport.

La parole est à M. Gérard.

M. Gérard, gérant de l'Agence Immobilière Sociale Nord Luxembourg, Directeur et membre du Conseil d'administration du RWLP. - Concernant l'interpellation sur les sociétés de logement de service public qui peuvent faire le même travail que les agences immobilières sociales, je tiens à vous faire partager une réflexion. Il s'agit de la crainte que les agences immobilières sociales et les SLSP ne se trouvent autour du même morceau de gras. C'est une vieille croyance qui veut dire que les logements des agences immobilières sociales sont loués à un loyer plus important que les sociétés de logement de service public. Ils se disent par là qu'ils pourraient avoir une meilleure rentabilité financière, s'ils prennent aussi le mode de gestion de biens privés, dans la perspective d'un équilibre financier.

Le risque est qu'un propriétaire privé fasse son marché et puisse s'adresser, sur un même territoire, une même commune, à la fois à une agence immobilière sociale et à une société de logements de service public, qu'il fasse son marché au plus offrant, au détriment du locataire qui, in fine, verra le loyer majoré, étant donné que l'opérateur immobilier qui remportera le morceau de gras sera celui qui aura offert le loyer le plus important au propriétaire. In fine, c'est le locataire qui paiera la charge finale mensuelle et sera perdant. Je vois là un risque important.

Deuxièmement, concernant l'allocation de loyer, je plaçais tout à l'heure pour une étendue de cette mesure. Une des grandes dérives est qu'elle soit détournée de son objectif premier. Le législateur l'a prévue comme

étant une mesure d'aide financière mensuelle qui vient soulager le locataire qui se trouve dans l'attente d'un logement à loyer social – 20 % de ses ressources. Étant donné la pénurie de logements au niveau du marché locatif des SLSP, ce locataire doit louer dans le privé. Le risque est que l'allocation de loyer soit détournée au profit du propriétaire, du bailleur, qui vise aussi un équilibre financier. Utiliser une partie de l'allocation loyer en faveur du propriétaire est un risque qui doit être maîtrisé.

Un dernier point, je confirme qu'une des missions des agences immobilières sociales – qui, je le rappelle, est bien l'intermédiaire entre des propriétaires privés et des locataires à revenus modestes ou en état de précarité, l'intermédiaire – c'est évidemment aussi d'être là en soutien, en conseil technique et social aux propriétaires privés qui, effectivement, se trouvent souvent démunis dans ce métier qu'est la gestion locative.

Merci Monsieur le Président.

M. le Président. - La parole est à M. Houbart.

M. Houbart, militant au RWLP. - Je voudrais répondre à Mme la Députée, qui m'a interpellé sur les structures d'urgence. Je suis d'accord quand vous dites qu'il faut avant tout s'attaquer aux causes du sans-abrisme. Sans doute ce combat aura-t-il une influence sur le désengorgement des structures.

Je distingue cependant deux types de causes. Il y a les causes prévisibles, rationnelles, sur lesquelles on peut agir, comme le relogement des personnes qui vivent dans des immeubles insalubres, l'expulsion d'un locataire, par remédiation d'ailleurs – j'ai plaidé pour – mais il y a aussi des situations imprévisibles sur lesquelles, par définition, nous ne pourrons jamais agir, sur lesquelles nous n'aurons jamais aucune prise, suite à un choc émotionnel comme une rupture, une déception. Tout le monde ne se retrouve pas à la rue suite à des accidents de la vie, mais le fait est que c'est le cas de certaines personnes. C'est pourquoi, en tenant compte de cet aspect irrationnel, il faut savoir que des gens dans la rue, il y en aura toujours. Il y en a toujours eu. On les a appelés les vagabonds, les clochards. Aujourd'hui, on les appelle les SDF. Peu importe comment, demain, nous les appellerons. Soyons réalistes, certains restent dans la rue par choix, à tort ou à raison, c'est comme cela, mais certains se réintégreront dans la société. Pour les uns comme pour les autres, on ne pourra jamais se passer totalement des structures d'urgence ainsi que des professionnels auxiliaires comme les éducateurs de rues, qui sont souvent les premiers contacts sur le chemin de la réinsertion.

M. le Président. - La parole est à M. Charlier.

M. Charlier, Conseiller du RWLP. - En style télégraphique à M. Dodrimont je dirais

qu'effectivement, il a raison sur un point, c'est sur le fait que la question d'aménagement du territoire soit intimement liée à la question du logement. D'ailleurs, ce fut un souhait, lors de notre rencontre de mars de l'an dernier que, dans le suivi des réunions en Commission logement - affaires sociales, il y ait une extension à d'autres commissions parce qu'effectivement, les problèmes sont intrinsèquement liés.

Je reprends un seul point de Mme Meerhaeghe. Elle a parlé, on l'a déjà signalé dans notre document, de la question de la régulation des loyers. Ce n'est certainement pas une question mineure sur laquelle il faudra effectivement aussi se pencher.

M. Stoffels a indiqué dans son intervention qu'il fallait déterminer des priorités pour notre travail ultérieur. Il a insisté sur le suivi et sur l'obtention de résultats. Nous y souscrivons totalement. C'était d'ailleurs ce que j'avais dit moi-même dans ma première intervention. Vous aviez fort bien identifié les enjeux futurs auxquels nous allons être confrontés, avec une offre de logements insuffisante, avec une vétusté des logements extrêmement importante au niveau de la Wallonie. Cela demande que l'on se penche avec sérieux sur l'ensemble des questions que vous avez soulevées et que nous avons soulevées.

Enfin, à M. Tanzilli qui nous posait la question de savoir si nous sommes contents des législations actuelles et s'il faudrait simplement veiller à leur bonne exécution, probablement faut-il les deux.

Il faut certainement veiller à la bonne exécution. Cela ne signifie pas qu'il ne faille pas d'autres législations qui sont indispensables, les différentes interventions qui ont eu lieu aujourd'hui l'ont indiqué aussi. Mais surtout, ce sur quoi nous voulons insister, c'est la volonté que, dans les grands axes de la politique de la Wallonie – et je l'ai dit aussi d'emblée au départ – quand on dit que, dans un an, on sera à la veille des élections régionales, que l'on sera à la veille de la rédaction d'une nouvelle Déclaration de politique régionale, il ne serait pas pensable qu'à côté des questions économiques, qu'à côté des questions de l'emploi, de la durabilité, et cætera, il n'y ait pas comme axe central la question du logement. Elle ne concerne pas seulement les personnes appauvries ou précarisées, elle concerne une très grande majorité de la population wallonne. Nous espérons que les parlementaires reprendront cela à leur agenda et influenceront sur le futur gouvernement en la matière.

C'est tout ce que je voulais dire.

M. le Président. - On a bien compris le message, répété en début et à la fin.

La parole est à Mme Mahy.

Mme Mahy, Secrétaire générale du RWLP. - Je vais faire très bref. D'abord, pour remercier les

parlementaires qui estiment que les travaux portés par le réseau, les associations, les personnes, ont une valeur constructive. Je pense que c'est très important. Le travail qu'on essaie de faire, c'est d'essayer, à partir du terrain, de voir sur quoi on peut plancher. Ce qui a été dit ici, c'est que l'important est de plancher ensemble. La rencontre entre la société civile que nous représentons à partir des populations qui sont les plus appauvries et la société politique et le monde des décideurs est essentielle.

Je ne peux que plaider avec force sur ce qui est exprimé avec force aussi par M. Stoffels : comment poursuit-on, quels contacts va-t-on entretenir, que met-on en place de façon extrêmement active et précise dans l'ensemble de ce qui se trouve sur la table, en priorisant, en choisissant, et cætera ?

La deuxième chose, j'abonde dans le fait qu'il faut travailler avec ce qui est en Wallonie aujourd'hui et maintenant. Il faut, à la faveur ou à la défaveur, je ne sais pas – espérons que ce soit toujours à la faveur – du transfert de compétences, anticiper pour ne pas perdre des gens au passage et éventuellement corriger et gagner sur certains aspects.

Je pense qu'il faut les deux champs et cela me paraît très important.

La troisième chose que je voulais dire pour aller très vite – on a parlé, je ne vais pas revenir dessus, de la caravane, et cætera – nous sommes allés avec des personnes des cabinets des Affaires sociales, de l'Aménagement du Territoire et du Logement, en Flandre, visiter une manière très différente de la Wallonie d'appréhender le logement dans les parcs résidentiels, les lieux touristiques. Je ne vais pas détailler, mais il y a des notes, des références, il est possible de se nourrir de cela et à travers ce propos que je tiens maintenant, il y a d'autres notes, d'autres références. Cela vaut la peine de se revoir, de fouiller ensemble et de pouvoir travailler ensemble.

Sur l'idée des capteurs de logements ce qui est intéressant, c'est l'idée innovante et intéressante. Ce qui serait catastrophique, c'est qu'il se passe – et cela n'a pas l'air d'être le ton, tant mieux – la même chose que ce qui s'est passé avec d'autres idées innovantes qui n'ont jamais été poursuivies, on l'a dit, notamment sur ces négociations, les expériences pilotes qui avaient été menées à Charleroi, négociations entre locataires et propriétaires qui n'ont pas été suivies d'effets.

Autant M. Praile disait, à titre individuel, que, quand il y a des effets d'annonce dans des dispositifs législatifs de choses qui vont être favorables aux gens comme la garantie locative, mais que, dans la praticabilité, ce n'est pas possible, c'est aussi désastreux qu'il y ait des projets pilotes – et on pourrait en citer un certain nombre – qui montrent leur pertinence et qui, après, ne sont pas concrétisés et multipliés dans des dispositifs législatifs.

J'attire donc l'attention sur cela. Il serait intéressant de réfléchir à ces choses-là.

Une des choses – je termine – qui est importante, c'est qu'on a nommé une série de problèmes, mais aussi une série d'initiatives positives et constructives. Je pense qu'il y a aussi à gagner l'opinion publique, mais à gagner les propriétaires, à gagner les politiques, les décideurs, pas du tout à nier les problèmes. Il faut nommer les problèmes pour s'y attaquer. C'est la responsabilité de tous dans une société et du politique en particulier. Il faut aussi nommer et rendre visible ce qui fonctionne, et ce qui est positif, pour donner de l'énergie positive dans un contexte où il est difficile d'en avoir.

Je pense qu'il y a aussi une responsabilité de ce type-là à prendre.

Je voudrais ajouter que je suis d'accord et que j'appuie le fait qu'il y a des dispositifs législatifs adaptés. Il y en a qui ne le sont pas, il y en a qui sont inventés, il y a de tout. Notre note n'est donc pas assez visible et j'en prends note pour pouvoir y travailler.

Je pense qu'il y a une recherche, pour le moment, d'articuler les couches de lasagne. On le sent et on le voit. Mais il y a encore beaucoup et, surtout, la couche de lasagne se résoudra quand il n'y aura plus de concurrence sur les portes d'entrée de la manière de gérer le logement, mais une complémentarité affirmée dans les apports divers que les différentes structures apportent. À partir du point de vue de l'associatif, le Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté est en train de construire une plate-forme associative du droit au logement en Wallonie, un peu à l'image – ce sera différent – de ce qui existe à Bruxelles, le Réseau Bruxellois du Droit à l'Habitat, le RBDH, parce que le même ressenti existe évidemment au niveau du terrain. Se concerter, rassembler les acteurs, au-delà d'intérêts particuliers, mais dans l'intérêt global de satisfaire l'ensemble des Wallons en termes de logement.

Le dernier point souvent cité concerne les familles monoparentales. Il est utile de dire que le réseau entame, à travers notamment le travail de Mme Chainaye, un travail tout à fait transversal sur la réalité de l'appauvrissement des familles monoparentales pour voir comment résoudre les choses structurellement.

Cela pourrait être intéressant aussi sous l'angle transversal entre autres de la porte d'entrée de la politique du logement de faire des liens sur cette question-là. Vous le savez, on peut s'en saisir.

J'ai essayé d'être courte, mais de ramasser des choses.

M. le Président. - Par rapport à votre dernière réflexion, on avait une demande du mouvement LST d'être entendu dans la même séance qu'aujourd'hui, mais cela nous semblait trop lourd à gérer. Vous voyez déjà le nombre de personnes auditionnées aujourd'hui. C'était

un petit peu trop lourd. C'était peut-être un rendez-vous pour une autre fois.

En tout cas, je voudrais tous vous remercier, membres du réseau et M. Fontaine qui est un peu celui qui s'est glissé dans le débat, pour la Société wallonne du Crédit social, vous tous, en votre qualité, pour le réseau.

Confiance au président et au rapporteur

M. le Président. - La confiance est accordée, à l'unanimité des membres, au président et aux rapporteuses pour l'élaboration du rapport.

Je voudrais terminer, en disant, Monsieur Stoffels, que ce n'est pas une fin aujourd'hui, que ce n'est qu'un début. J'ai déjà entendu qu'il y a déjà eu des contacts. Ce n'est pas un vrai début non plus. C'est une continuité de contacts. J'ai entendu parler, avant que vous n'arriviez peut-être, d'un colloque qui se mettrait en place à votre initiative, peut-être dans ces lieux. À vous de relancer les autorités ici aussi pour que cela puisse se concrétiser.

Au-delà des programmes que vous allez regarder, Monsieur Charlier, c'est ce qu'on fait ensemble, ce sont les initiatives sur le terrain. Vous savez comment sont les programmes, parfois. Ce n'est pas qu'une question de programme, même si cela vaut toujours la peine de les comparer les uns aux autres, surtout que ce qu'on va

encore faire d'ici là est important et qu'on s'y engage tous.

Je voudrais terminer, en disant qu'il reste des farde avec les documents. Si des personnes autres que les parlementaires désirent prendre une farde, au lieu de les mettre à la poubelle, vous pouvez vous en servir ou retourner avec puisqu'il y a le document très intéressant. C'est un exemplaire qu'on va donner pour le rapport ou vous en avez plusieurs ?

(Rumeurs)

S'il y en a aussi du réseau qui en veulent, peut-être qu'on ...

(Rumeurs)

Vous avez ce qu'il faut. Je propose de les donner au secrétariat. Ce sera plus simple puisqu'il y en a déjà qui nous ont quittés.

Je voudrais remercier tout le monde encore une fois et aussi les services administratifs parce qu'il y a aussi un gros travail à faire pour le rapport qu'on va consulter, lire attentivement par la suite.

Ceci clôt nos travaux de ce jour.

La séance est levée.

- La séance est levée à 13 heures 7 minutes.

LISTE DES INTERVENANTS

M. Benoît Boucquiau, représentant habilité du Collectif logement de Hannut, chargé de mission et membre du RWLP
Mme Marie-Claude Chainaye, chargée de projets du RWLP
M. Joseph Charlier, Conseiller du RWLP
M. Philippe Dodrimont, MR
M. Bernard Fontaine, Directeur des expertises et recherches de la Société wallonne du crédit social (SWCS)
M. Stéphane Gérard, gérant de l'Agence Immobilière Sociale Nord Luxembourg, Directeur et membre du Conseil d'administration du RWLP
M. Houbart, militant au RWLP
M. Jean-Pierre Laffineur, représentant habilité de « Pose ton sac pour un nouveau départ » et membre du RWLP
Mme Christine Mahy, Secrétaire générale du RWLP
Mme Isabelle Meerhaeghe, Ecolo
M. José Pascal, Responsable du Droit Au Logement (DAL) de Liège et membre du RWLP
M. David Praile, coordinateur de l'ASBL « Solidarités Nouvelles »
M. Orlando Sereno Regis, représentant habilité de l'asbl Periferia - Plate-forme Community Land Trust, chargé de projets et partenaire du RWLP
Mme Marianne Saenen, Ecolo
M. Edmund Stoffels, PS
M. Antoine Tanzilli, cdH
M. Luc Tiberghien, Vice-Président

ABRÉVIATIONS COURANTES

| | |
|---------|--|
| AIS | agence immobilière sociale |
| CLT | Community Land Trust |
| CPAS | centre(s) public(s) d'aide sociale |
| CWATUPE | Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et l'Énergie |
| DAL | Droit Au Logement |
| HP | Habitat permanent |
| LST | Lutttes Solidarités Travail |
| ONEM | Office national de l'emploi |
| RBDH | Réseau bruxellois du Droit à l'Habitat |
| RWLP | Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté |
| SLSP | sociétés de logement de service public de la Région wallonne |
| SWCS | Société wallonne du crédit social |