

PARLEMENT WALLON

SESSION 2009-2010

COMPTE RENDU INTEGRAL

Séance publique de Commission*

**Commission de l'Énergie, du Logement, de la Fonction publique et de la Recherche
scientifique**

Lundi 12 juillet 2010

SOMMAIRE

<i>Ouverture de la séance</i>	3
<i>Désignation d'un Vice-Président</i>	
Orateurs : M. le Président, M. Tachenion.....	3
<i>Organisation des travaux</i>	3
<i>Auditions sur les conclusions des ateliers logement organisés à l'initiative de M. le Ministre Nollet</i>	3
<i>Désignation d'un Rapporteur</i>	4
<i>Audition de M. Massart, Secrétaire de rédaction et journaliste de l'Agence Alter</i>	
Orateurs : M. le Président, M. Massart.....	4
<i>Audition de M. Malherbe, coordinateur scientifique à la Conférence permanente du développement territorial (CPDT), assistant de recherche au Centre d'études en aménagement du territoire (CREAT) à l'Université de Louvain-la-Neuve</i>	
Orateurs : M. le Président, M. Malherbe.....	5
<i>Echange de vues</i>	
Orateurs : M. le Président, Mme Meerhaeghe, MM. Crucke, Fourny, Eerdeken, Jamar, Mmes Yerna, Reuter, MM. Laurent, Directeur général honoraire du Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie, Massart, Secrétaire de rédaction et Journaliste de l'Agence Alter, Mme Cobbaut, Secrétaire de rédaction et Journaliste de l'Agence Alter, M. Malherbe, Coordinateur scientifique à la Conférence permanente du développement territorial (CPDT) Assistant de recherche au Centre d'études en aménagement du territoire (CREAT) à l'Université de Louvain-la-Neuve, M. Nollet, Vice-Président et Ministre du Développement durable et de la Fonction publique.....	10
<i>Liste des intervenants</i>	26
<i>Abréviations courantes</i>	27

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

Présidence de M. Hervé Jamar, Président

- La séance est ouverte à 14 heures 10 minutes.

OUVERTURE DE LA SÉANCE

M. le Président. – La séance est ouverte.

Nous allons travailler avec les moyens du bord, dans cette ambiance chaleureuse, en transpirant un peu, mais pour la bonne cause.

Désignation d'un Vice-Président

M. le Président. – M. Devin ayant été élu à l'Assemblée fédérale et puisqu'il y a prêté serment il y a quelques jours, il ne fait désormais plus partie de notre Assemblée régionale. Nous devons donc désigner un nouveau Vice-Président pour notre Commission.

Le Groupe socialiste demande de postposer cette désignation, étant donné la phase réorganisation dans laquelle tous les groupes sont impliqués. Notre Commission n'est pas la seule visée, cela vaut pour toutes les Commissions. Cette période transitoire est toujours quelque peu difficile à gérer, d'autant que les vacances s'annoncent.

A priori, je ne vois pas d'obligation inscrite dans le règlement d'ordre intérieur nous imposant de désigner un Vice-Président dès à présent. Si aucun d'entre vous n'y voit de difficulté, cette désignation peut donc attendre la rentrée de septembre.

M. Tachenion (PS). – Monsieur le Président, si vous avez besoin, pour cette séance bien précise, d'un Vice-Président, M. Eerdeken veut bien suppléer à la situation actuelle. Il est vrai que, vous l'avez souligné, tout ceci va devoir faire l'objet d'une réorganisation. Dès la rentrée, nous viendrons avec une proposition de Vice-Président, qui ne sera plus *ad hoc*, cette fois.

M. le Président. – Tout le monde est-il d'accord pour cette Vice-présidence *ad hoc* de M. Eerdeken qui, de surcroît, est le Doyen d'âge? Pour la rentrée, tout cela sera réorganisé. Personne ne manifestant d'opposition, nous allons donc agir de la sorte.

ORGANISATION DES TRAVAUX

M. le Président. – La question orale de M. Prévot à M. Nollet, Vice-Président et Ministre du Développement durable et de la Fonction publique, sur «la réflexion en cours concernant la législation en matière d'attribution d'un logement social en Région wallonne: la déclaration de composition de ménage des locataires entrants» et la question orale de M. Prévot à M. Nollet, Vice-Président et Ministre du Développement durable et de la Fonction publique, sur «la réflexion en cours concernant la législation en matière d'attribution d'un logement social en Région wallonne: les priorités prévues en cas de demande de mutation» sont reportées.

Je vous demanderai de faire abstraction des deux questions orales de M. Prévot ayant demandé et obtenu qu'elles soient développées demain, en séance normale. Je n'y vois pas d'inconvénient. En effet, les exposés qui vont être faits par nos invités sont globaux et transversaux. Point n'est donc besoin de venir avec des aspects tout à fait particuliers dans le cadre de questions déjà rédigées au préalable.

*Auditions sur les conclusions des ateliers
logement organisés à l'initiative de
M. le Ministre Nollet*

M. le Président. – L'ordre du jour appelle les auditions sur les conclusions des ateliers logement organisés à l'initiative de M. le Ministre Nollet.

Nous accueillons M. Alain Malherbe, Coordinateur scientifique à la Conférence permanente du développement territorial (CPDT), Assistant de recherche au Centre d'études en aménagement du territoire (CREAT) à l'Université de Louvain-la-Neuve, M. Luc Laurent, Directeur général honoraire du Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie, M. Baudouin Massart et Mme Nathalie Cobbaut, Secrétaire de rédaction et Journalistes de l'Agence Alter.

Nous nous situons donc, en ce qui concerne nos quatre interlocuteurs, dans la logique qui avait été développée et débattue en son temps par le biais de ce que nous avons appelé «les ateliers du logement», réalisés sur base d'une consultation

globale et transversale de tous les acteurs du logement, social ou public en Wallonie.

Je vous propose de travailler de la façon suivante : nous laissons la parole à nos interlocuteurs du jour pendant deux fois 20 minutes. Je vous propose de prendre note des questions que vous souhaitez poser ensuite. En effet, que rien n'est cloisonné dans cette matière, tout est transversal et il va de soi que des réponses pourront faire l'objet de plusieurs interventions de celles et ceux qui auront fait l'exposé initial. On ne va subdiviser tout le débat au risque de vivre dans une petite anarchie au niveau des travaux proprement dits.

Désignation d'un Rapporteur

M. le Président. – M. Fourny est désigné en qualité de Rapporteur pour l'élaboration du Rapport.

Audition de M. Massart, Secrétaire de rédaction et journaliste de l'Agence Alter

M. le Président. – La parole est à M. Massart.

M. Massart, Secrétaire de rédaction et journaliste de l'Agence Alter. – Je vais rappeler le contexte dans lequel l'Agence Alter s'est vue confier la rédaction du rapport de synthèse des 22 ateliers du logement public.

C'est Nathalie Cobbaut, Jacques Remacle et moi-même qui avons fait ces rapports, sous forme de compte-rendu analytique. Ces derniers ont servi de support pour le rapport d'Alain Malherbe et Luc Laurent. Ils en ont fait émerger les différentes lignes de force. Il s'agit en quelque sorte d'une synthèse de la synthèse que je vais vous présenter.

Je débiterai par les constats relatifs aux participants.

Concernant les SLSP, il y a quatre constats y afférant. Tout d'abord, notons une grande diversité au niveau des SLSP. Alors que certaines sont passées à une gestion manageriale et entrepreneuriale, d'autres perpétuent un modèle de gestion plus basique, héritée du passé. Ensuite, on voit que certaines SLSP ont une vision de gestion immobilière pure tandis que d'autres mettent davantage l'accent sur le rôle social des SLSP.

On constate l'existence de SLSP d'une certaine ampleur gérant un parc important et qui disposent de moyens tandis que d'autres, de plus petite taille, ont moins de moyens tant sur le plan matériel qu'humain.

Une quatrième distinction intervient entre, d'une part, des SLSP urbaines qui ont un parc important et concentré sur le plan géographique et des SLSP rurales, d'autre part, qui doivent manoeuvrer avec une multitude de petites entités relativement éparpillées, ce qui entraîne des problèmes de représentativité au sein des organes de décision.

Concernant les autres participants, il y avait aussi les représentants de CCLP. On pouvait voir des attentes assez convergentes sur le type de prise en charge qui était assez légitime en termes d'accès à un logement décent et l'accompagnement social en parallèle, parfois, des réflexes un peu plus corporatistes où ils insistaient plus sur les droits que sur les obligations.

On comptait aussi les représentants dits plus institutionnels comme la Société wallonne du Logement, l'administration, le Fonds du Logement, l'UVCW qui avaient souvent une vision plus programmatique du secteur mais en même temps plus désincarnée.

Enfin, on retrouvait également des communes, des CPAS, des AIS, des régies de quartier, en plus petit nombre alors que ce sont des partenaires importants du dispositif. Ils étaient moins présents lors des ateliers et moins actifs lors des débats.

Sur les différents volets, on a pu faire des constats assez généraux. Quatre volets ont été examinés. D'une part, un volet gestion locative, un autre gestion immobilière, un troisième gestion financière et le quatrième étant la bonne gouvernance.

Sur les enjeux généraux, trois points sont ressortis. Je citerai l'importance d'avoir une politique globale du logement non seulement public mais aussi privé pour éviter d'exclure certains petits revenus qui ont du mal à se loger dans le privé. Deuxièmement, on a pu voir qu'il y avait un débat assez important autour des SLSP du point de vue de leur nature. S'agit-il d'opérateurs de logement public ou de logement social ? Et en fonction de cela, vers quoi veut-on faire évoluer les SLSP ?

Troisième et dernier enjeu général, on a insisté sur la nécessité d'articuler le rôle des différents acteurs sur le plan de la coordination locale et à l'échelle régionale.

Pour en venir à la gestion locative, il y a cinq points. Tout d'abord est apparue la nécessité d'avoir un système objectif d'attribution de logement mais non dénué d'une certaine souplesse qui tienne compte des situations locales. Ensuite, un point important portait sur l'accompagnement et le suivi social des locataires souvent précarisés. Certains

participants ont insisté sur la nécessité d'avoir des moyens supplémentaires permettant une approche collective et individuelle pour travailler le lien social avec les locataires.

Un autre point est la fraude sociale qui a posé le débat sur l'individualisation des droits sociaux. A été aussi soulevée la question des loyers et des charges impayés qu'il faudrait objectiver afin de dépassionner le débat et de trouver des solutions efficaces, ce qui rejoint le point précédent en matière d'accompagnement social.

On a assisté également à une réflexion sur le passage du contrat locatif de durée indéterminée à durée déterminée pour voir ce que cela impliquait en termes d'occupation et de gestion du parc.

Le dernier point à creuser en matière de gestion locative relève de la problématique de la gestion des mutations dont il faudrait améliorer le système.

Sur la gestion immobilière, notons deux volets importants, à savoir les logements à proprement parler et la programmation des chantiers en termes de rénovation et de construction.

Sur les logements, on insiste sur la nécessité de créer des logements performants et finis et qui offrent un niveau de sécurité répondant aux normes et qui répondent aux besoins des familles. En a découlé l'idée d'avoir des logements modulables qui s'adaptent aux tailles des familles au fil du temps. L'autre idée était de disposer d'une régie minimale au sein de chaque SLSP pour assurer des petites réparations pour lesquelles passer un marché public n'aurait pas de sens. Développer des relais entre les services administratifs et les locataires dans le cadre d'une pédagogie de l'habiter ou avoir des techniciens ayant une fibre sociale ont aussi été cités comme des solutions potentielles.

Sur la programmation, la norme des 10% devrait être adaptée aux réalités et aux nécessités du terrain selon le souhait de différents participants. Il a été demandé de repenser le système d'ancrage communal par exemple en finançant des études de faisabilité et le montage de dossier ou encore d'améliorer également les possibilités de réactivité par rapport aux opportunités immobilières. Travailler sur le facteur temps au niveau des délais administratifs, préciser les modalités de mise en oeuvre du cadastre et mener une réflexion générale sur l'intégration urbanistique du logement public en articulation avec la politique d'aménagement du territoire sont autant de pistes qui ont été évoquées.

Le troisième volet concerne la gestion financière, le nerf de la guerre. On a identifié la situation paradoxale et bien connue des SLSP qui doivent

gérer un patrimoine immobilier avec des moyens insuffisants et où on constate un gouffre entre la rentabilité des logements et les frais d'entretien. Il a aussi été question d'avoir une subvention suffisante des projets immobiliers tant pour la construction que la rénovation.

Ensuite, l'idée a été soulevée de mutualiser le travail effectué dans chaque SLSP par le biais de la Société wallonne. Par exemple, en matière de marchés publics, certaines sociétés ont une expertise que d'autres n'ont pas. Il serait donc intéressant de faire remonter ces bonnes pratiques et les centraliser au sein de la Société wallonne qui les disséminerait vers les différents SLSP.

Enfin, le quatrième point relatif la gestion financière porte sur la nécessité d'innover par rapport au schéma classique des marchés de services et marchés de travaux en recourant aux PPP, au tiers investisseurs, au bail emphytéotique voire au droit de superficie.

Le dernier volet évoquait la bonne gouvernance. La nécessité de professionnaliser le rôle des organes de gestion des SLSP a été soulignée que ce soit au niveau du CA, de la Direction, que du personnel. Il s'agirait aussi d'avoir une meilleure collaboration entre SLSP et Société wallonne du Logement. On pointe en particulier les procédures de tutelle et de contrôle. S'y ajoute la nécessité d'avoir une meilleure définition des collaborations entre les communes et les SLSP. Ces dernières ont souvent l'impression de n'être que le bras armé de la commune et de ne pas maîtriser les enjeux. Enfin, en dernier point, il a été suggéré de clarifier le statut et les missions de CCLP au sein des SLSP.

Audition de M. Malherbe, coordinateur scientifique à la Conférence permanente du développement territorial (CPDT), assistant de recherche au Centre d'études en aménagement du territoire (CREAT) à l'Université de Louvain-la-Neuve

M. le Président. – La parole est à M. Malherbe.

M. Malherbe, Coordinateur scientifique à la Conférence permanente du développement territorial (CPDT), Assistant de recherche au Centre d'études en aménagement du territoire (CREAT) à l'Université de Louvain-la-Neuve. – Ce rapport a été rédigé par M. Laurent et moi-même. Il se situe dans le processus de compte-rendu des ateliers sur «Le logement public, un secteur en chantier».

Tout d'abord, vous avez entendu l'exposé de M. Massart qui a réalisé avec Mme Cobbaut et l'agence Alter des comptes-rendus. Une série de questions ont émergé. Nous sommes intervenus par la suite

pour en rédiger des commentaires et faire une première mise en perspective dans le temps qui nous était imparti.

On va aborder dans une petite introduction la resituation du contexte, le rôle sociétal du secteur, de la nécessité d'assurer le droit au logement, le métier des SLSP, la place des locataires, le logement public et la cohésion sociale et territoriale, le financement du secteur et le logement public et sa représentation.

En introduction, je voudrais rappeler d'où vient le logement public que nous connaissons actuellement. La naissance du logement public est matérialisée par la création des sociétés coopératives de logement du 19^{ème} siècle. En effet, sur base des analyses et constats hygiénistes qui ont été faits à l'époque, on a assisté à la création des sociétés coopératives de logement ouvrier, avec le soutien de la CGER pour aboutir dans les années 30 à la lutte contre les taudis et dans les années 50 à la loi De Taye. Dans les années 70, un nouveau changement intervient avec la production de masse et la relance keynésienne de l'économie via les travaux publics et plus particulièrement un investissement important dans le logement social.

Entre ces périodes et celle que nous connaissons, il y a aussi les réformes des années 90 avec l'introduction des agences immobilières sociales et la mise en place d'autres acteurs comme les APL dans le paysage du logement public. Il y a également une diversification de l'offre de logement avec l'introduction de logements d'insertion et de transit.

Après ces multiples réformes, les défis actuels sont de pouvoir adapter et offrir un parc qui présente des performances énergétiques acceptables pour les locataires et qui se situe dans une logique de développement durable tant au niveau du logement dans son contexte territorial que concernant le logement en lui-même.

Le rôle sociétal du secteur passe par le questionnement de savoir comment assurer le droit au logement? Citons l'article 2 du Code wallon du Logement où le logement est défini comme un droit constitutionnel. Le logement décent est d'abord aussi un logement qui se caractérise comme lieu de vie, comme processus d'émancipation et d'épanouissement social. Le Code du Logement affirme également comme missions d'assurer la salubrité et la mise à disposition des logements prioritairement aux revenus modestes en état de précarité.

Troisièmement, sont abordés les plafonds des revenus, la condition de non-propriété et les critères

d'attribution. Ces conditions ont particulièrement été développées dans le cadre des ateliers. Si les plafonds des revenus n'ont pas été particulièrement visés dans les débats, la condition de non-propriété a par contre suscité quelques réactions. Elle doit être en adéquation avec les modes de vie actuel. Pensons notamment aux séparations dans les couples où de manière temporaire, des personnes se trouvent en condition de propriété mais sont néanmoins susceptibles de pouvoir bénéficier de logement social. Les critères d'attribution ont fait l'objet de multiples débats et j'y reviendrai.

Il y a deux aspects sur lesquels il faut attirer l'attention. Je prendrai d'abord la catégorisation des logements (logement précaire, logement social, logement moyen) et le déplafonnement des revenus, mesure qui peut être en contradiction aux directives européennes sur les aides d'Etat et qui fait actuellement l'objet de débats au sein de la Commission.

Nous sommes en présence de différentes catégories de revenus: précaires, modestes et moyens. Actuellement, deux tiers des logements doivent être attribués aux précaires, un tiers aux revenus modestes et au surplus pour les bénéficiaires d'un revenu moyen. Ces catégories ont fait l'objet de multiples débats. Notamment en fonction des situations géographiques des projets et des difficultés rencontrées par certaines sociétés de logement pour louer ces logements moyens qui se transforment alors en logements sociaux faute d'amateurs.

Trois questions sont mises en évidence au travers de ces débats: la question des bénéficiaires indûs, l'adaptation du patrimoine au vieillissement de la population avec la question des logements proportionnés et la question de pouvoir offrir la meilleure adéquation possible entre les besoins manifestés par les locataires et les modifications rencontrées dans la composition des ménages dans le contexte du changement des modes de vie. Les familles recomposées et une précarisation sociétale très importante sont deux révélateurs de ce phénomène. Cette complexité de gestion ne fait que s'accroître avec les candidats locataires qui ont encore moins de revenus que les locataires bénéficiant actuellement d'un logement dans le parc du logement public.

Tout cela pose la question du rôle du logement public. Doit-il être généraliste et concerner le plus grand nombre possible dans la population ou plutôt être résiduel et atteindre les populations les plus précaires en risquant d'être confronté aux problèmes de «ghettoisation». Il convient également d'interroger la notion de mixité sociale qui ne doit pas être une formule magique ou justifier une

exclusion sociale par une mixité imposés. Il est nécessaire de tenir compte des effets de certains choix.

Le financement du secteur y est également lié. On a déjà évoqué la précarisation des usagers entraînant une faiblesse des rentrées locatives pour les sociétés elles-mêmes, de même que la complexification du métier d'opérateur public de logement. M. Massart l'a mis en évidence par la présence, de plus en plus importante des questions sociales dans la gestion des sociétés de logement de service public.

Dans les propositions qui ont été mises en avant, notamment en matière d'attribution, est-il nécessaire de conserver l'objectivation des attributions? Celle-ci a été reconnue comme étant importante. Cependant, certains souhaitaient que les critères d'attribution puissent mieux prendre en compte les réalités locales. Là, nous soulevons une contradiction entre comment garder une objectivation dans le choix des demandeurs à mettre en tension avec la réponse à apporter à des spécificités locales en ayant la volonté d'humaisier l'attribution des logements publics. Ces deux aspects peuvent être effectivement contradictoires.

Une autre proposition consiste en l'élargissement des publics cibles. Peut-être y a-t-il un antagonisme par rapport à une ouverture à un autre public. Un équilibre est à nouveau à trouver entre l'objectivation des critères d'attribution des logements et l'élargissement à un spectre plus large de bénéficiaires potentiels.

La question des travailleurs-clé, c'est-à-dire aux travailleurs à faible revenu de bénéficier de logement public a également été évoquée lors des ateliers. Cette proposition doit être abordée avec prudence au risque d'assister à un phénomène de double exclusion, c'est-à-dire de personnes sans emploi donc, forcément, sans revenu se retrouveraient écartées involontairement du logement public. Cette réserve est à mettre en relation avec le danger de créer une nouvelle forme de piège à l'emploi et à l'insertion en perdant des avantages sociaux et financiers en acceptant un travail et en changeant de catégories. La précarité de plus en plus présente dans l'emploi (travail intérimaire et autre) conduit à prendre en considération et à chercher des réponses adaptées à chaque situation.

La question de la candidature unique a été largement évoquée. Elle est à mettre en lien avec la problématique des bassins de vie. Il est important que le «candidat-locataire social» puisse postuler dans un territoire sur lequel il a ses repères et sur lequel il conserve et soit dans les conditions de

construire du lien social. Il doit aussi être dans un contexte lui permettant de conserver son emploi ou de s'intégrer sur le marché du travail.

En ce qui concerne les métiers des sociétés de logement de service public, deux métiers ont été identifiés et qui apparaissent dans le rapport de l'Agence Alter: le métier immobilier et le métier de l'accompagnement social. Le métier immobilier reprenant les compétences techniques et financières. Plusieurs propositions abondaient dans le sens de la mutualisation des équipements et des compétences techniques et/ou financières. Cette mutualisation est induite par la difficulté d'atteindre l'équilibre dans le cadre de la gestion des SLSP. L'accompagnement social peut prendre deux formes: un accompagnement social qui serait encouragé en interne, en développant les services sociaux au sein des sociétés de logement sociaux, un travail social en s'appuyant sur des partenaires extérieurs. L'externalisation de l'encadrement social au travers d'un service à créer à la Société wallonne du logement a été proposé, un peu à l'instar de ce qui se fait à Bruxelles. Ce service social centralisé serait au bénéfice de l'ensemble des sociétés de logements sociaux. Il est privilégié dans le rapport de plutôt renforcer ou développer des services sociaux au sein des SLSP qui soient au plus proche des réalités des locataires.

L'augmentation des difficultés sociales des locataires, mais aussi à la définition du rôle de la Société wallonne du logement. En effet, elle agit à la fois comme «auditeur», elle exerce la tutelle et a une mission de conseil reconnue par les acteurs. Il y a donc un flou qui ne facilite pas l'identification de rôle de l'interlocuteur pour les gestionnaires de logements publics. La Flandre a résolu le problème, d'une certaine manière, en mettant deux sociétés différentes, une pour l'audit et une pour le conseil; ainsi, les rôles sont clairement identifiés.

Deux missions principales sont exercées par les SLSP. Une mission immobilière et une mission d'accompagnement social. Cette dernière se trouve dans le contrat d'objectifs de l'article 162 du Code du logement. Cet article impose une vision systémique aux sociétés de logements publics, avec l'accueil des locataires et l'accompagnement social, la gestion de la société (l'organisation technique et financière), de mettre en place la formation continuée et la communication. Le financement de ces missions est problématique.

Concernant l'accompagnement social, plusieurs propositions ont été formulées: pourquoi ne pas renforcer le rôle-pivot des régies de quartier comme relais avec les locataires et prendre en compte la problématique sociale? Le renforcement des partenariats extérieurs constitue une autre piste. La

création ou le renforcement du service social au sein des sociétés plus proche des réalités de terrain est à privilégier. Par contre, il nous paraissait peu opportun de créer un service centralisé au niveau de la société régionale, qui perdrait de sa pertinence en étant éloigné de la réalité de terrain.

La place des locataires est confrontée à deux paradigmes: le droit universel et la fonction de plus en plus résiduelle exercée par le logement public chez nous. Il est important de mettre en relation cette évolution avec la notion de sécurité d'existence, qui est liée au droit au logement. Deux principes importants illustrent ces enjeux: la propriété sociale et la propriété de biens. Cette remise en perspective avait notamment été réalisée par Chastel, en insistant sur le fait qu'à défaut de propriété de bien, le XXe siècle a permis de constituer une propriété sociale, c'est-à-dire de pouvoir bénéficier de droits sociaux entraînant une certaine stabilité sociale. Ce principe est fragilisé à l'heure actuelle, dans tous les secteurs de la société, mais particulièrement dans le logement public, avec la mise en place des baux à durée déterminée, ou la radiation des candidatures qui intervient souvent de manière violente et peu en adéquation avec les besoins des locataires.

Tout cela est à mettre en relation avec l'adéquation du parc et des besoins: logements sous-occupés et demande croissante pour des logements plus grands correspondant aux besoins spécifiques des familles recomposées étant sous le régime des gardes alternées. La réponse par la mise en place des logements proportionnés a été l'objet de nombreux débats.

La fraude sociale a été largement évoquée lors des ateliers. On a dit, comme cela a été relevé tout à l'heure, qu'il était nécessaire de l'objectiver. Une réponse pourrait être trouvée par l'instauration de l'individualisation des droits sociaux, qui permettraient de mieux tenir compte des changements de modes de vie et des changements sociétaux plus généraux, en recentrant le droit social sur l'individu et non sur le ménage.

Dans les propositions, les locataires sont replacés au centre du dispositif, en leur attribuant peut-être des compétences dans des structures à l'interne des SLSP leur permettant de s'approprier mieux leur logement et leur lieu de vie; de renforcer les CCLP. Il a été constaté une démotivation chez les candidats à postuler dans ce genre de structure — là aussi une meilleure intégration des conseillers consultatifs dans les structures sont à étudier. La clarification des contrats de bail entre les baux à durée déterminée et les baux à durée indéterminée est nécessaire car des discriminations sont présentes de part la coexistence de ces deux régimes. L'objectivation de la fraude sociale, pour pouvoir en

déterminer les contours, serait également importante pour mieux en déterminer ses caractéristiques propres.

Sur le thème du logement public et de la cohésion sociale et territoriale, deux grands binômes sont à mettre en rapport: l'isolement géographique et la ségrégation sociale. La Déclaration de politique régionale, aussi bien que le Code wallon du logement, autant que le schéma de développement de l'espace régional, insiste sur plusieurs grands principes, notamment urbaniser les noyaux d'habitat, ne pas isoler les cités sociales hors des services offerts par la mobilité et les transports publics, les services collectifs et d'équipement. C'est également la question du logement moyen et de mixité sociale, et de pouvoir mettre en adéquation l'offre de logement avec la demande.

Sur la ségrégation sociale, intervient la question de la mixité sociale et fonctionnelle. La mixité sociale, doit être interrogée, est-ce une mixité imposée? Est-ce que, comme des recherches françaises le mettent en évidence à l'heure actuelle, on ne risque pas de casser des réseaux sociaux, et donc des processus d'inclusion et d'intégration. Cette question est abordée sans naïveté et ne fait pas l'impasse sur la ghettoisation et ses impacts négatifs.

Dans les propositions: mieux intégrer les logements publics dans les noyaux d'habitat et/ou dans un contexte urbain, agir sur la mixité raisonnée, nuancer les seuils des 10% à atteindre dans les communes en fonction de leurs caractéristiques (urbain/rural), favoriser l'intégration des locataires en permettant de cogérer certaines structures, comme cela se fait en Angleterre.

La notion du bassin de vie qui a été souvent évoquée en cherchant l'échelle pertinente d'action du logement public. Dans cette optique la gestion du logement public (candidature, répartition, mixité, investissement, ...) doit mieux correspondre à un territoire vécu, à un territoire sur lequel l'utilisateur, le bénéficiaire, puisse trouver les différents éléments qui lui permettent de pouvoir s'épanouir et de pouvoir rencontrer ses besoins. L'ancrage communal, également, est un outil qui permet d'atteindre la mixité sociale en fonction de son orientation programmatique.

Je reviens sur l'ancrage communal, où plusieurs propositions ont également été faites. Il a été constaté une faiblesse de réalisation des programmes au travers de l'ancrage, les chiffres sont là pour le démontrer. Certains participants souhaiteraient plutôt travailler sur base de droits de tirage et de bénéficier de plus de souplesse dans l'attribution et dans le choix des projets repris dans l'ancrage communal. De la même manière aussi, de

pouvoir entreprendre des études de faisabilité qui seraient subsidiées dans le cadre de l'ancrage communal, de manière à assurer une meilleure performance dans la réalisation des projets.

Sur le financement du secteur, deux grands problèmes apparaissent. Ils sont connus et font partie de la vie du secteur: l'endettement et le manque de ressources. L'endettement, avec les dettes du passé qui sont présentes et qui grèvent à la fois la Société wallonne, à la fois les SLSP; et le manque de ressources, lié à la faiblesse des revenus locatifs, qui ne va que s'accroissant, puisque les revenus des candidats-locataires sont plus faibles que les revenus des locataires en place. Tout cela, mis en relation avec les besoins de rénovation pour lesquels le PEI n'a pas répondu en totalité à l'heure actuelle. Le PEI a généré sa propre dette également. L'adaptation du parc de logement aux défis énergétiques appelle des investissements conséquents. Ces obstacles financiers sont autant de frein à la production de nouveaux logements publics.

Deux principes ont été évoqués dans le rapport : l'aide à la personne, l'aide à la pierre. L'aide à la personne, sur base d'un chèque-loyer, par exemple, mais qui entraîne une mobilisation de ressources importante — des dérives spéculatives ont d'ailleurs été constatées en France — où elle est appliquée de manière non discriminée entre le parc public et le parc privé. L'aide à la personne n'a pour le moment pas de cadre réglementaire, sauf de manière très marginale avec les allocations déménagement-loyer. L'aide à la pierre, qui rencontre à l'heure actuelle des problèmes de mobilisation foncière, l'objectif étant de se concentrer sur les noyaux d'habitat où, dans le contexte urbain. La mobilisation foncière est de plus en plus difficile, les sociétés rencontrent de grandes difficultés à pouvoir être maîtres du sol pour réaliser leur projet. Le plafond ne correspond pas aux caractéristiques du bâti qu'elles doivent traiter. Le calcul de la surface est peu adapté pour pouvoir faire des logements adéquats correspondant aux modes de vie, notamment des familles ayant des gardes alternées et demandant plusieurs chambres.

La multiplication des guichets a été évoquée: la rénovation urbaine, le patrimoine, le Plan fédéral des grandes villes qui comme on le sait est remis en question actuellement. Ces différents types de possibilités de financement sont un avantage et un atout pour certains car leur permettant de combiner ces financements. Ils sont par contre une faiblesse pour d'autres parce que ces financements sont différents, avec des fonctionnements et sont donc autant d'obstacles à la réalisation de projets.

Ces fonctionnements variés sont aussi constatés au niveau des AIS, avec des conventionnements permettant de pouvoir mobiliser du parc privé de

manière à l'affecter à du logement public. Il y a donc une demande de pouvoir élargir ce conventionnement vers les sociétés de logement de service public afin qu'elles puissent mobiliser du logement dans le secteur privé.

D'autres moyens, comme les partenariats public-privé, ont été largement évoqués mais sont, dans les faits, peu opérationnels.

Il est proposé d'adapter les plafonds de subventionnement pour qu'ils correspondent à la réalité rencontrée par les sociétés de logement de service public, de ne plus lier le loyer d'équilibre à la vente. Il est en effet paradoxal de vendre des biens pour pouvoir atteindre son équilibre financier. Comme cela a été proposé dans le rapport, établir des clés de répartition par quotas (60% de logement pour les ménages en état de précarité, 30% pour les ménages modestes et 10% pour les ménages à revenu moyen). C'est une proposition qui doit être étudiée en profondeur ainsi que celle de lier le loyer à la qualité du logement et plus particulièrement à la qualité de la performance énergétique des bâtiments.

La Flandre a innové très récemment avec son décret de politique foncière sur la charge logement qui équivaut à une charge d'urbanisme qui semble adéquate mais qui, pour le moment, est en discussion au niveau du Conseil d'Etat, voir comment mobiliser du parc privé lors des opérations immobilières et, en fonction de l'opérateur privé ou en fonction de l'opérateur public, de réserver une part dans l'opération au logement public et donc de pouvoir ainsi créer du logement public de manière plus aisée.

Une autre proposition est d'adapter le décret de revitalisation de 1991 qui ne concerne pour le moment que les espaces publics et de l'élargir au logement; et donc quand un propriétaire ou un promoteur privé réalise du logement, de permettre à la commune ou à la société SLSP de pouvoir elle-même acquérir, rénover et construire du logement avec ces moyens publics dégagés.

Sur l'ancrage communal, il a été reconnu comme permettant de pouvoir coordonner de manière judicieuse et pertinente les actions logement au niveau communal et ainsi rendre plus efficiente la programmation logement avec les difficultés de réalisation que j'ai déjà évoquées. Certains y trouvent une entrave à leur liberté d'action et se retrouvent, selon eux, contraints à réaliser des opérations qui sont peu opportunes. En cela les études de faisabilité préalables à la réalisation de l'ancrage communal permettraient peut être d'éviter ce genre de difficulté.

Le logement public et sa représentation, l'image du logement social. Deux visions s'affrontent: la vision universaliste et sa fonction résiduelle avec la vision universaliste des Pays-Bas qui permet, après évidemment une longue histoire et une constitution d'un parc qui ne s'est pas faite en un jour mais dans le temps, d'offrir un logement sur un spectre de population très large; et la fonction résiduelle, modèle vers lequel on tend de plus en plus pour pouvoir répondre au mieux à la précarité sociale.

La revalorisation du secteur avec trois principes qui sont les principes généraux déjà en cours dans les SLSP, que les opérateurs locaux mettent déjà en place mais à valoriser, comme les opérations pilotes, l'affirmation du caractère public du logement au même titre que la sécurité sociale, que les grands principes de service public. Ce qui a été constaté au sein des ateliers, c'est qu'il y a une formidable énergie qui se situe dans le secteur du logement en Wallonie, que cette énergie doit être valorisée.

Echange de vues

M. le Président. – Il avait été convenu que deux intervenants pour les quatre faisaient l'exposé introductif, ce qui a été fait et nous vous remercions d'avoir respecté le timing.

Nous ouvrons les débats. Qui souhaite prendre la parole?

La parole est à Mme Meerhaeghe.

Mme Meerhaeghe (Ecolo). – Je voudrais saluer ce travail particulièrement important et précieux puisqu'il nous permet d'avoir une série de données collectées auprès des acteurs locaux et qui peuvent servir pour la suite de notre travail parlementaire.

On dispose d'un large éventail de constats mais aussi de problèmes qui sont donc spécifiques à ce secteur et je pointerai quelques éléments qui me semblent extrêmement importants comme, par exemple, l'identification, la définition des métiers des sociétés de logement de service public.

M. Massart, au début de votre exposé, vous parliez de certaines sociétés plus axées sur l'accompagnement social, avez-vous plus de précisions à ce niveau-là? J'entends par là avez-vous une répartition d'après ce que vous avez pu collecter comme données à ce propos-là? Y a-t-il des sociétés qui réussissent à mener ces deux pans de leur métier avec succès? Le cas échéant, comment y parviennent-elles?

En ce qui concerne l'attribution des points, sans remettre en cause totalement ce système qui permet particulièrement d'objectiver l'attribution des

logements sociaux, on sent au travers de tout ce que vous avez pu dire qu'une certaine souplesse semble nécessaire. Peut-on aller plus loin que ce simple terme de souplesse? Que peut-on entendre plus précisément par «souplesse»?

Au niveau de l'ancrage communal, on ressent au travers de vos informations qu'il y a également matière à discussion. Cela va-t-il dans le sens d'être plus en phase avec la réalité? Les sociétés de logement de service public, qui ont déjà atteint les 10%, estiment-elles qu'elles ont fait ce qu'il fallait même s'il y a encore des besoins dans leur région, sont-elles prêtes à aller plus loin? Et a contrario, les communes qui n'ont pas atteint ces 10% se satisfont-elles de cette situation?

Enfin, en ce qui concerne la mixité sociale raisonnée, on sait à quel point c'est une grande difficulté de pouvoir parler de mixité sociale dans les logements publics. Pouvez-vous un peu expliciter ce propos?

Un dernier mot concernant la radiation. Manifestement, il est utile de revoir le principe de la candidature unique au niveau d'un territoire plus restreint d'une région déterminée puisque bien logiquement la plupart des candidats ne souhaitent pas obtenir un logement à l'autre bout de la Wallonie par rapport à leur lieu d'origine. Je voudrais avoir des précisions quant aux souhaits émis par les acteurs à ce propos.

M. le Président. – La parole est à M. Crucke.

M. Crucke (MR). – Je remercie les orateurs pour le travail effectué. Il faudra prendre connaissance du document à tête reposée. Pour un certain nombre de problèmes évoqués, rien de nouveau sous le soleil. Je me souviens d'avoir participé en 2005 à un grand déballage sur le logement public et nous avons auditionné un certain nombre d'opérateurs et d'intervenants et déjà à l'époque, les problèmes soulevés aujourd'hui étaient soulevés. Il faudrait passer par une phase de décision et de concrétisation par rapport à des priorités. J'imagine bien que tout ne pourra pas être fait du jour au lendemain, notamment à cause du financement. Comment trouver l'argent nécessaire pour augmenter le nombre de surfaces publiques à disposition d'une population précarisée et qui l'est parce qu'elle n'a pas les moyens de faire autrement?

C'est toujours d'une grande richesse de mettre les acteurs en face les uns des autres et l'on sent bien que, dans les propositions avancées, certaines sont contradictoires par rapport à d'autres. C'est le résultat du travail. Et en fonction de l'endroit où on se positionne dans le dossier du logement public, on a des réalités bien différentes et des obligations différentes auxquelles il faut pouvoir répondre.

J'aurais aimé que vous nous donniez votre appréciation et votre sentiment par rapport au débat que vous avez nourri sur d'éventuelles fusions de sociétés de logement ou de nécessité de société de logement. Toutes les sociétés que l'on connaît aujourd'hui n'ont pas les moyens d'avoir une société de régie. Je pense également à la professionnalisation des organes de gestion. Selon l'expérience qui est la vôtre aujourd'hui, peut-on dire que pour obtenir un résultat plus cohérent, plus conséquent, il y a une taille critique qu'il faut pouvoir atteindre ?

Vous avez évoqué également le fait d'avoir été opposé à une gestion de type entrepreneuriale et d'une autre côté sociale. L'exemple de Bruxelles a été cité mais je pense que l'on peut parler de Charleroi où les sociétés de logement ont, en consensus, mis sur pied un service social. Quels sont les avantages et les inconvénients ? Ne faut-il pas avoir à la tête des sociétés de logement des généralistes qui ensuite peuvent décliner ?

Dans la souplesse d'attribution, je rejoins bien ce qui a été dit mais ne risque-t-on pas de retomber dans la travers dénoncé précédemment ? Si on a cadenassé un certain nombre de règles, c'est parce qu'on voyait les dérives qui existaient, un certain nombre de problèmes, notamment d'attribution purement politique en fonction des facilités de contact avec l'un ou l'autre décideur politique. Ne faut-il pas opérer une modification des mentalités au niveau des demandeurs de logement ?

Je comprends que celui qui est demandeur va trouver la première perche tendue mais ce n'est pas toujours la bonne. On tombe dans un débat qui est plus important. C'est le contact qu'ont fait les élus locaux sur le terrain avec la population qui, parfois, ne voit dans l'élu local que celui qui peut apporter l'aide, qui doit l'apporter, mais en même temps des priorités qui sont celles du respect de la loi. Comment éviter qu'en mettant plus d'assouplissement, on ne tombe dans la travers précédent ?

Je voudrais aussi revenir sur l'adaptation de la norme des 10%. J'ai entendu ma collègue avoir une interprétation qui était de dire «Cela veut-il dire que, dans l'ancrage communal, certains ne veulent pas faire la solidarité sociale?». On ne peut pas vous poser la question autrement, cela veut-il dire qu'à certains endroits, parce que le besoin se fait moins sentir ou peut-être existe moins, ce taux n'est pas efficient ?

On sait que certaines communes ont des profils sociologiques très différents, c'est une réalité de terrain. Je me souviens d'avoir eu un jour la

discussion ici avec M. Eerdeken qui disait «ce n'est pas pour rien que les logements sociaux sont nés dans les bassins ouvriers, liés la métallurgie, à savoir là où le besoin existait ou dans des communes un peu plus rurales».

Mais doit-on retenir de votre raisonnement que ces 10% — quelle que soit la marge que l'on met, 18, 12, 15, peu importe — est inadaptée parce qu'elle ne tient pas compte des besoins sur le plan local ? Si c'est cela, cela veut-il dire qu'on peut avoir des communes qui, légitimement n'ont pas besoin de ce taux de 10% — et pas avec le parti pris social que vous avez décrit mais qui doit aussi parfois exister — car le besoin est nettement criant ? L'obligation devrait-elle être moins pesante sur celles-ci ?

Dès lors, on pourrait avoir une analyse qui concernerait l'ensemble d'un bassin territorial. En d'autres termes, si vous prenez l'exemple de la Wallonie picarde, on pourrait imaginer que l'objectif social du logement social est rempli si, pour l'ensemble du territoire, on a un tel taux de logements qui est atteint, ce taux étant déterminé par rapport à la demande. Décliner ce même objectif de manière plus individuelle entre les 23 communes, c'est peut-être rater l'objectif car on aura imposé, dans l'une ou l'autre de ces 23 communes, plus de logements qu'il n'y a de demandes alors que dans d'autres communes, des logements supplémentaires auraient été plus nécessaires en fonction de la situation économique et sociale. Demande à laquelle on n'aura pas répondu parce qu'on aura considéré avoir atteint un seuil préalablement fixé.

Enfin, j'aurai deux dernières remarques. Par rapport aux radiations, vous avez dit que, souvent, la radiation intervient de manière violente. Quand on parle de radiation, je suppose qu'on parle de résiliation de bail, c'est toujours un événement violent. Je voulais avoir une explication supplémentaire car je ne suis pas sûr qu'on parle de la même chose.

Si on parle de fin de bail, à un moment donné, lorsque les personnes ne font pas d'efforts, on doit bien y arriver et c'est peut-être là que le rôle social doit être plus évident. En effet, au plus vite on approche le candidat ou, dans ce cas-ci, le locataire défaillant, au mieux on peut circonscrire son besoin et l'aider plus facilement. Si on le laisse partir, il est clair qu'on tombe dans une spirale — qui doit aussi être dénoncée -, à savoir celle de retrouver ces mêmes personnes au CPAS avec une demande de relogement. Au bout du compte, si le CPAS n'a pas le logement nécessaire, la personne risque de se paupériser encore plus. En cette matière, on aurait donc besoin d'interventions nettement plus rapides.

Le dernier élément de mon intervention concernera le chèque-loyer. J'ai été très attentif à ce qui a été dit et très heureux d'entendre que, nonobstant les critiques, dans certaines conditions, le chèque-loyer pourrait fonctionner. Je voudrais préciser aussi l'exemple français en disant qu'il y a parfois des dérives. Quel est l'élément qui permettrait d'éviter la dérive, tout en ayant un chèque-loyer qui, réellement, répond à l'ambition d'aider les personnes qui ont besoin d'un logement ?

Punt aan de lijn. Si je termine par un petit mot de flamand, c'est parce que vous avez aussi évoqué le cas de la Flandre où, dans le cadre de promotions immobilières faites dans le privé, on impose un certain nombre de logements publics. Je trouve que cette idée est riche et intéressante. Mais elle n'existe pas qu'en Flandre. Là aussi, comment peut-on trouver les bons exemples et les moins bons ? Je pense à ce qui se passe en Allemagne ou en Hollande et qui pourraient être des sources d'inspiration.

M. le Président. – La parole est à M. Fourny.

M. Fourny (cdH). – Je remercie les auteurs des deux rapports qui nous sont communiqués aujourd'hui. Le travail démontre à suffisance que, comme l'intitule le rapport, le logement public est un secteur en perpétuel chantier. Effectivement, début de la législature précédente, nous avons parcouru l'ensemble du secteur du logement, dans des circonstances beaucoup plus douloureuses. Le travail qui avait été fait à l'époque en commission nous avait quand même permis de resituer l'ensemble des problèmes qui existaient au sein de ce secteur. Le Parlement wallon, dont notre Commission, avait ainsi rédigé une résolution comprenant plus de 40 recommandations, qui ont été, au fil du temps, adoptés tant par le Gouvernement wallon que par notre assemblée et qui ont permis de faire avancer le secteur du logement.

Ceci dit, les problèmes que vous relevez ici et les questionnements évoqués sont des sujets qui reviennent de manière récurrente et qui doivent, à mon estime, être redébat, voire évalués, pour essayer d'améliorer au mieux la vie dans le secteur du logement.

Premier élément, concernant le mode de gestion. Je regrette que, dans ce rapport, il ne soit pas fait état de chiffres précis au niveau de la situation financière actuelle du secteur. Il aurait été utile de disposer de ces informations. En effet, lorsqu'on prend le problème, par exemple, sous l'angle de l'arriéré des loyers et si mes informations sont conformes à ce que j'ai pu obtenir au travers d'une question écrite, on constate que cet arriéré cumulé

d'impayés s'élève à onze millions d'euros dans le secteur du logement. C'est évidemment une charge lourde et importante. Il faudrait donc qu'on puisse mettre cet arriéré en rapport avec la situation financière du secteur et d'examiner la manière dont les sociétés procèdent afin de récupérer ces arriérés de loyer et conscientiser les locataires.

L'exercice nous a démontré qu'une situation n'était pas l'autre et que la manière dont étaient gérées les sociétés dans une région n'était pas la même que dans une autre. On rencontre de nombreuses disparités au niveau de la gestion de cet arriéré tout comme de l'appréhension du rôle social que, à mon estime, doit avoir la SLSP. Selon moi, il lui incombe de pouvoir s'enquérir, auprès des locataires, des problèmes en raison desquels ils n'ont pas payé leur loyer et de saisir cette difficulté dès l'instant où elle se présente, plutôt que de laisser pourrir des situations qui aboutissent à des ruptures de bail devant le Juge de paix, entraînant des situations sociales dramatiques. Sur ce point, j'aurais aimé avoir quelques informations complémentaires.

Je plaide depuis un certain temps sur la nécessité de renforcer la mission d'accompagnement de type social dans les SLSP comme on le fait au niveau des AIS. De manière pratique, lorsqu'une AIS rencontre un problème d'arriéré locatif, elle s'enquière automatiquement du problème pour essayer de le résoudre et apporter une solution aux personnes qui habitent ce type de logement. Je crois que c'est une mission centrale des SLSP, compte tenu de l'importance de l'arriéré actuel. J'aurais aimé vous entendre sur cette question.

Deuxièmement, j'aborderai le système à points. Je pense que ce système, qui est d'actualité depuis 1998, a été mis sur pied pour éviter les dérives que l'on connaissait à l'époque, à savoir une forme de clientélisme ou de passe-droit en fonction de la proximité existante au niveau du politique qui était à la tête d'une société de logements ou voire même des directeurs-gérants. Le système a permis, me semble-t-il, de rétablir une certaine équité entre les différents candidats-locataires. J'abonde vraiment dans ce sens et je pense qu'il faut le maintenir.

Cependant, le système de candidature ou de formulaire unique a, de manière complémentaire, permis d'objectiver la hauteur réelle du nombre de demandeurs de logements sociaux en Région wallonne. On parlait, à un moment donné, de plus de 60.000 personnes qui étaient en attente. Le formulaire unique nous a permis d'apprécier la hauteur correcte qui est de plus ou moins 28.000 à 30.000 demandeurs, ce qui réduit la fourchette.

Je voudrais aussi vous entendre sur l'application du formulaire unique. En effet, dans certains cas, ce

formulaire revient à imposer à certains locataires qui se trouvent à Mouscron, d'habiter un logement en zone rurale ou à des citadins de venir en zone rurale. Il y a des migrations qui peuvent trouver à s'appliquer mais il me semble qu'il y a là un effet pervers de la mesure qu'il y aurait lieu, à mon estime, de devoir rectifier en imposant l'idée de cantonner sa demande soit dans un bassin de vie, soit à la hauteur d'une province, afin de pouvoir circonscrire au mieux la demande des locataires.

Autre élément sur lequel j'aimerais intervenir porte sur la problématique des AIS. Vous ne l'avez pas évoqué de manière spécifique et précise. Je m'en étonne car il s'agit d'un outil récent mais qui a démontré à suffisance l'intérêt qu'il représente, puisque le nombre d'habitations mises à disposition à travers des AIS est en nombre croissant. Nous avons eu de longs débats en cette commission sur la question de la couverture de l'intégralité du territoire wallon. Vous connaissez les critères qui sont appliqués actuellement. Il faut, à tout le moins, qu'il y ait un groupement de communes de plus de 50.000 habitants pour pouvoir constituer une AIS, être reconnu et pouvoir obtenir l'agrément. Nous avons déposé, avec M. Jamar, une proposition qui visait à réduire ce seuil afin de pouvoir permettre la couverture de l'ensemble du territoire wallon. Ce débat a été reporté à la rentrée, dans l'attente des conclusions de votre rapport. Or, je n'ai pas perçu, dans votre discours, un intérêt particulier, ou en tout cas une expression claire par rapport aux AIS. Qu'en est-il ?

Enfin, pour ce qui concerne la problématique de l'aspect administratif et la manière dont la Société wallonne exerce la tutelle à l'égard des sociétés, on entend, de manière récurrente, des plaintes et complaints des directeurs-gérants quant à la lourdeur administrative de la tutelle telle qu'elle est exercée actuellement. Qu'en pensez-vous ?

Au niveau de l'ancrage communal, on se plaint également de cette lourdeur administrative dans la gestion des dossiers. *In fine*, on voit une série de programmes qui auraient dû être exécutés ou qui sont en cours d'exécution, mettre un temps énorme tant au niveau de la rénovation que de l'acquisition, retards liés principalement à la question de la lourdeur administrative avec laquelle ces dossiers sont appréhendés. J'aurais aussi aimé avoir un petit commentaire de votre part.

J'en terminerai sur la question du PEI. Il n'a pas été abordé et on aurait peut-être pu l'évoquer pour savoir quel est l'état actuel de l'exécution du PEI et les perspectives pour l'organisation de la fin des travaux, puisque sur le milliard d'euros qui avaient été engagés en 2004, pas moins de 360 millions ont seulement été engagés. Quid de la suite ?

M. le Président. – La parole est à M. Eerdekens.

M. Eerdekens (PS). – Ce rapport est extrêmement intéressant et, sans le moindre doute, la situation du logement social en Wallonie s'est améliorée. On peut considérer que nous sommes partiellement à l'abri de ce qui se fait de négatif à l'étranger. Je pense notamment aux banlieues parisiennes ou autres où la situation a débouché sur les propos excessifs de l'actuel Président de la République, qui parlait de « carsherisation » de certains quartiers sociaux, avant son élection à la présidence de la République. Donc, réjouissons-nous, nous ne connaissons pas une situation à la française.

D'autre part, je pense que les situations qui avaient justifié les réformes nécessaires sous la précédente législature régionale, n'ont plus cours. Les mesures ont porté leurs fruits et les situations abusives, comme on a pu en connaître, ne sont plus présentes. Je ne dis pas qu'elles ne pourraient pas se reproduire mais j'estime que des balises ont été mises et, pour autant que les modalités de contrôle s'exercent bien, on ne devrait plus connaître de tels dérapages.

Cela dit, il reste posé un problème de concentration. M. Crucke évoquait le taux de 10% de logements sociaux par commune et on invoquait le fait que certaines communes n'auraient aucune raison d'atteindre les 10% alors que d'autres auraient peut-être besoin de plus.

Quand on connaît la situation de Farciennes, ce constat pose question. Demandez aux chauffeurs des TEC quelle était la difficulté d'être chauffeur de bus dans la région de Farciennes. On peut se demander s'il ne serait pas utile que les plus démunis puissent se partager équitablement sur tout le territoire sans les contraindre à de l'immigration forcée évidemment. Il n'y a pas de raison qu'il y ait une sorte d'obligation séculaire de voir les plus pauvres rester concentrés dans les zones industrielles du passé, qui ne le sont d'ailleurs plus et dont les possibilités d'emploi ont disparu.

Il peut y avoir une aspiration de ces populations à vivre au grand air, à avoir un jardin, à mener une vie plus bucolique. On connaît le souhait des plus fortunés de quitter les centres urbains et de s'installer dans des zones vertes avec de beaux paysages à proximité. Pourquoi les plus démunis ne pourraient-ils pas avoir le droit aux vertes campagnes ?

D'autre part, je suis frappé par le fait que des communes refusent ostensiblement des logements sociaux. J'avais cité un cas lors d'une précédente

commission, je vais citer le cas d'une autre commune de la Province de Namur où il ne s'agit pas vraiment de logements sociaux mais vous comprendrez qu'avec cette politique, il n'y aura jamais plus un seul logement social dans cette commune. C'est une commune où un petit entrepreneur venant me trouver me dit qu'il souhaiterait établir des maisons jumelées de 120 mètres carrés. Or, il m'a été exposé par le Bourgmestre et l'échevin de l'urbanisme de cette commune que toute construction de moins de 400.000 euros étaient interdites parce qu'on voulait de très hauts revenus comme habitants. Forcément, il n'y aura donc dans cette commune que des gens extrêmement riches ayant un revenu imposable à l'IPP qui atteint des sommets. Il y a là un vrai problème de discrimination et la règle des 10% reste souhaitable sans être coercitive bien entendu. Elle doit être examinée avec toute la prudence et les réserves d'usage.

Ma seconde remarque est un problème préoccupant qui reste non réglé. C'est le fait que beaucoup de personnes âgées utilisent des logements trop vastes par rapport à leur ménage. C'est un problème réel. Des personnes qui avaient parfois 4 enfants se retrouvent seules mais continuent à occuper des logements quatre chambres. Elles disent en avoir besoin pour accueillir les enfants et les petits enfants mais alors on sort vraiment de la logique qui avait justifié l'octroi d'un logement quatre chambres qui, à l'époque de l'attribution, était totalement justifié. Il est difficile de solutionner ce problème et les gestionnaires de logements sociaux sont confrontés à un travail quasiment impossible car il est difficile de convaincre ces personnes d'accepter un logement plus petit et plus adapté. Que faire par rapport à ce type de situation ?

D'autre part, il faut aussi mentionner les règles d'attribution. Plus de souplesse est recommandé. Je peux comprendre les craintes de deux intervenants ayant pris la parole dans la discussion générale. Il faut éviter d'en revenir au clientélisme. L'attribution des logements doit se faire en fonction de certains critères mais l'application de critères rigoureux sans prudence pourrait aboutir à des aberrations, comme par exemple, des personnes pas suffisamment mûres pour vivre dans un logement collectif qui empoisonnent l'existence des autres habitants. Or ces personnes un peu «asociales» ont évidemment le droit d'être logées comme les autres. Pour ce type de situations, nous n'avons pas de réponse. Le tapage nocturne des uns peut incommoder grandement la vie des autres citoyens et il est parfois difficile de gérer tout cela.

Je parlerai aussi de certaines personnes qui ont purgé une peine de prison, par exemple pour trafic

de stupéfiants. Suite à leur intégration dans le logement, les sociétés doivent faire face à des pétitions réclament des mesures pour préserver la jeunesse de ce fléau? C'est aussi un problème difficile pour lequel je n'ai pas de solution car je ne veux pas jouer dans la caricature et dire que ces gens doivent être écartés de la société. Il faut surtout à l'égard de ce public particulièrement en difficulté qui souffre d'isolement trouver une solution adaptée. La souplesse peut donc permettre d'éviter toute une série de problèmes.

Un logement social, cela se mérite aussi pour l'obtenir et pour le conserver. De la souplesse, mais pas d'abus, de rejet, de clientélisme. Il nous faut donc trouver une formule qui soit une forme de compromis pour tenter de bien faire et éviter les critiques.

Pour le surplus, je crois pouvoir dire que les choses me paraissent évoluer très positivement. Le précédent Gouvernement a mis de l'ordre tandis que l'actuel Gouvernement, dans sa DPR, présente un excellent programme en la matière.

Il nous faudra aussi continuer à encourager la mixité sociale et à l'avenir, ne plus mettre en oeuvre de quartiers d'habitations sociales. Il vaut mieux dans une commune qui a 200 rues qu'il y ait un immeuble social dans chaque rue permettant d'atteindre par des petits blocs de quelques logements une mixité sociale. Cela créera une sorte d'émulation pour les locataires qui côtoieront des personnes qui travaillent et qui ne sont pas demandeurs d'emplois ou émargeant au CPAS. Je crois que la mixité sociale peut servir d'exemple surtout pour les enfants. Essayons d'inciter les sociétés dépendant de la Société wallonne du Logement à multiplier ces initiatives de délocalisation et à permettre dans les communes qui sont le résultat de la fusion de plusieurs communes que le logement social ne se concentre pas exclusivement dans les centres urbains.

Evoluer vers la mixité sociale, c'est la meilleure solution pour éviter des cas comme Farciennes. Il faut essayer, en accord avec la Société wallonne du Logement, avec le Gouvernement et le Ministre, de régler sur le long terme ces situations de tension, même si, heureusement, on peut les considérer comme minimales chez nous par rapport à la France ou la Région bruxelloise où ces troubles urbains n'ont rien à voir avec le logement social. Ne nous trompons pas de cible et essayons de trouver des solutions intelligentes aux problèmes qui se posent.

(M. Eerdeken, Doyen d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)

M. le Président. – La parole est à M. Jamar.

M. Jamar (MR). – J'aimerais, pour ma part, avoir plus de précision par rapport à ce qui a été annoncé précédemment dans cette Commission. Vos rapports étaient attendus et il s'agit de déterminer, comment, à partir de demain, nous allons pouvoir travailler sur base des documents qui viennent d'être distribués.

Je crois qu'il faut éclaircir cette question. Je suppose que M. le Ministre prendra la parole tout à l'heure pour situer l'évolution des choses. Effectivement, comme M. Fourny l'a dit, il faut nous situer par rapport à une série de propositions de décret votées ou pas, reportées, attendues ou qui seront redéposées. Cette journée était donc attendue de manière assez forte voire même cruciale. A partir d'aujourd'hui, des documents nous ayant été remis, il s'agit maintenant de connaître et de déterminer les orientations du Gouvernement, du Ministre, de la majorité, voire de l'ensemble du Parlement. Comment allons-nous vivre l'évolution du secteur du logement ?

Le contexte dans lequel vous intervenez aujourd'hui est bien plus important qu'il pourrait n'y paraître, sauf si on nous dit que tout cela est très intéressant et que dans deux mois, nous risquons d'avoir oublié bon nombre de choses. Dans mon esprit, en tout cas, ce qui est fait aujourd'hui, c'est le résultat d'un travail de consultation ayant impliqué 600 interlocuteurs du logement public. C'est les constats la base qui remontent aux politiques à travers ces conclusions que vous nous exposez de manière synthétique. C'est donc très important.

Je crois que dans le travail à l'avenir, il importe de savoir l'importance que nous donnerons à ce document. S'agit-il de la note d'orientation politique générale du Gouvernement en matière de logement public ou est-ce qu'il est simplement un document de référence, de consultation ? Je rappelle que nous avons quand même retardé l'étude où l'approfondissement de certaines propositions de résolution ou de décret dans l'attente de ces documents.

J'en profite pour signaler que je reçois, en ma qualité de président, l'annonce suivant laquelle le rapport 2009 de la Société wallonne du Logement vient d'être déposé. J'en informe donc tous les membres de la Commission. J'en demanderai un exemplaire assez rapidement et je pense qu'il serait utile que les membres de la commission qui le souhaitent puissent l'avoir en copie au départ du secrétariat de notre Parlement wallon.

Ceci étant dit, si vous me permettez, je ne parlerai pas des agences immobilières sociales, on en a parlé beaucoup, longtemps et souvent il n'y a pas longtemps encore. Mais j'ai néanmoins quelques

questions. Etes-vous d'accord pour dire que 100% du territoire wallon doit être couvert ? Si oui, comment faut-il procéder pour abaisser ces fameux plafonds de 50.000 personnes ? Quel doit être le seuil considéré sachant qu'il existe des régions où l'intercommunalité n'est pas possible pour des raisons historiques, politiques ou que sais-je ? Ne devons-nous pas en arriver à un système où, à défaut d'avoir dans un délai d'un an ou deux ans une base volontaire, il s'agirait d'une obligation ? Je pense que ce serait un plus pour tout le monde.

Deuxième réflexion, je n'en ai pas entendu parler mais peut-être ai-je été distrait tout à l'heure de tout ce qui a trait au cadastre du logement ? Qu'en est-il du logiciel ? A-t-il été mis en route ? En effet, la notion de salubrité, d'hygiène, de nécessité de réparation, de maintien, de maintenance, on peut l'appeler comme on veut, est quelque chose de relativement important, me semble-t-il.

Troisième élément, vous avez dit et je reprends vos mots « les partenariats privés-publics sont peu opérationnels » et j'avais même lu « voire marginaux dans leur mise en oeuvre ».

Les dispositions légales, décrétales ou réglementaires en la matière ne sont pas suffisamment souples ? Ou est-ce que parce que les acteurs qui pourraient les mettre en oeuvre ne le sont pas eux-mêmes ? Ou ne faudrait-il pas — et je défends cela à d'autres égards et dans d'autres commissions — avoir, me semble-t-il, une réglementation, voire un décret plus général en matière de transversalité des partenariats public-privé ? Cela me paraît important.

Sur la règle des 10%, on s'est beaucoup exprimé, mais je voudrais quand même dire ceci : je connais un tas de communes où les sociétés de logement public sont propriétaires de terrain et, sur des bases politiques, elles n'ont jamais mis en oeuvre la construction de logements sur ces terrains. Je veux bien que ces communes soient pénalisées à terme, mais il y a quand même des communes qui ont été, certains diront « privilégiées », d'autres diront « heureusement que c'est là que cela se passe, ce n'est pas chez nous ». J'observe qu'il y a quand même beaucoup de communes qui les auraient accueillis volontiers. Les terrains sont là mais sont toujours vides ou accueillent toujours des vaches.

Nous le savons par ailleurs, pour connaître tous les chiffres, l'évolution des possibilités de financement quant à ses nouveaux quartiers potentiels, les possibilités de financement ne sont pas là. D'où le partenariat privé-public maintenant, d'où de nombreux bourgmestres qui reçoivent subitement, et positivement peut-être, des filiales de banques d'immobilières qui travaillent dans le

secteur, de pseudo partenariat privé-public. Là, je me demande si ces terrains, à terme, pourraient rentrer dans le plan des 10% et pourraient être pris en considération parce que si certaines communes n'ont pas d'attitude volontariste, reconnaissons aussi que d'autres qui voudraient l'avoir n'ont pas vu leur tour, soit des sociétés de logement public, voire le Gouvernement à une certaine époque.

Je pense qu'il faudra faire preuve de créativité pour le logement public ou social. Il y a eu ici une proposition qui a été rejetée sur l'usufruit locatif social. Je ne rentre pas dans les détails. Il y a eu d'autres propositions, pour lesquelles on a dit «on attendra un peu». Vous faisiez état, tout à l'heure, d'un décret flamand à l'analyse au Conseil d'État, si je ne m'abuse, justement dans le cadre des partenariats potentiels avec les promoteurs privés. Et je crois savoir que, lorsqu'un promoteur met 15 appartements au milieu d'une ville, pourquoi ne pas trouver des formules où un ou deux appartements pourraient être dédiés, suivant telle ou telle condition, au logement public ou social, pour assurer la mixité dont on parle? Il serait intéressant que nous nous saisissions, ne fût-ce que pour l'analyser, de cette proposition de décret pour voir ce qui se fait en Flandre, toujours sur base, à mon sens, d'un partenariat public-privé dont nous ne sommes pas suffisamment armés au niveau de la législation.

Ma toute dernière réflexion, c'est sur l'accès à la propriété. C'est peut-être dans les documents, mais je pense que beaucoup de locataires «sociaux» publics se disent «voilà dix ans que je paie un loyer, j'ai un petit revenu, je peux accéder à la propriété moyennant ceci ou cela». L'information ne circule pas toujours, il faut bien le dire, ce serait aussi une manière de sortir, me semble-t-il, si c'est bien maîtrisé, de cette ghettoïsation. Ce serait aussi une manière de se dire «je suis propriétaire donc je vais donner de la valeur à mon bâtiment, donc je vais assurer moi-même des rénovations progressivement, obtenir les primes, etc». La politique d'accès à la propriété maîtrisée, encadrée, devrait être un peu mieux communiquée, circulée ou amplifiée, encadrée certes. Mais si on veut faire une évolution vers une mixité globale, c'est un des paramètres qu'on ne doit pas négliger.

Voilà, en gros, les quelques remarques que je souhaitais faire. Je n'ai pas vu, à ce stade-ci, les conclusions des documents, et je vous remercie encore une fois du travail qui a été fourni. Mais y a-t-il, finalement, des propositions réelles, ou est-ce que, Monsieur le Ministre, vous arriverez avec sur base de ceci? Il faut donner du sens à ce que nous faisons aujourd'hui.

Je vous remercie vraiment pour le travail qui été fait, mais il faut vraiment que ce soit le jour J+1 demain, ou J+2 après-demain, mais pas aujourd'hui dire «on a constaté un magnifique rapport» et, dans deux mois, on continue comme on était avant.

(M. Jamar, Président, reprend place au fauteuil présidentiel)

M. le Président. – La parole est à Mme Yerna.

Mme Yerna (PS). – Je voudrais aussi remercier toutes celles et tous ceux qui ont collaboré à l'étude, qui va maintenant un peu devenir notre référence et dont nous allons devoir nous approprier les résultats.

Ce n'est sûrement pas aujourd'hui qu'il faut tirer un certain nombre de conclusions. J'imagine aussi que le Gouvernement wallon va devoir entrer dans une phase opérationnelle.

Je voudrais simplement relever deux ou trois points qui m'interpellent toujours, qui sont peut-être des questions de vocabulaire, mais qui sont importantes. D'abord, préciser que l'étude a bien porté sur une analyse du secteur public du logement, et même du secteur public social, essentiellement du logement. Rappeler quand même qu'il ne faut jamais cracher dans la soupe ni oublier d'où on vient, que le secteur public en matière de logements reste quand même, pour beaucoup, un facteur d'intégration pour nombre de personnes, et un facteur d'ascension sociale pour un certain nombre d'autres. C'est clair que cela ne peut fonctionner que dans le cadre d'une mixité bien comprise.

Je voudrais dire aussi qu'à un moment donné, on s'est tous réjoui d'avoir écrit le droit au logement dans la Constitution. C'est vrai que c'est un droit au logement au sens plus large, on ne dit pas que c'est un droit au logement public ni social, mais que cet accès au logement pour tous que le droit confère, il faut, à un moment donné, lui donner une faisabilité. Cet accès à un logement décent, adapté et à un prix raisonnable nécessite sûrement une mutualisation entre tous. Maintenant, est-ce que la mutualisation doit se faire au niveau des sociétés de logement à travers la Société wallonne, à travers une politique régionale, à travers une politique communale? Je n'ai pas de réponse à cela. Je n'ai pas non plus de fétichisme sur 10%, 8 ou 12%.

Mais il me semble qu'il en est de l'offre et de la demande en matière de logement social, comme de l'histoire de l'oeuf et de la poule. Les gens ne demandent-ils pas de logement social à un endroit x parce qu'il n'y en a pas? Ou bien, constatant qu'il n'y en a pas là, migrent-ils ailleurs, provoquant ailleurs une demande accrue, là où les 10% sont atteints? Je peux réfléchir au fait qu'il y ait des zones urbaines,

des zones rurales, des zones où il y a une demande exprimée, où il y aurait une demande potentielle. Ce que je pense, en tout cas, c'est que le droit au logement inscrit dans la Constitution doit se transformer en un accès qui doit être mutualisé d'une manière ou d'une autre.

On a aussi parlé des problèmes de gestion. Il me semble que dans ces problèmes, il y a au moins deux grandes catégories: il y a les problèmes de gestion qui ont manifestement occupé cette commission la législature précédente. J'ai envie de dire que les problèmes de gestion qui conduisent à des déviations, que ce soit dans le cadre d'une société privée, d'une société de logement, d'une commune ou d'une intercommunale, pour moi c'est du pareil au même. Il faut, à un moment donné, qu'on prenne des règles qui évitent des dérives et qui sanctionnent celles qui ont lieu.

Les problèmes de gestion peuvent aussi être des problèmes de gestion objectif. Que peut-on dire? A-t-on, aujourd'hui, une étude qui dit — j'ai d'ailleurs entendu M. Fourny dire «il y a des sociétés qui sont bien gérées et d'autres qui sont mal gérées». Cela veut dire qu'il y en a peut-être qui sont dans un équilibre financier, voire en boni, d'autres en difficultés financières. Pour moi, cela ne veut rien dire. À côté du chiffre du boni, de l'équilibre ou du déficit financier, il faut qu'on me mette le nombre de logements gérés, le loyer moyen, le revenu moyen par locataire, le revenu moyen du candidat-locataire, la nature du patrimoine — sommes-nous dans des maisons individuelles, des logements collectifs -, quel est l'âge du patrimoine. Et peut-être, seulement, quand on a fait une analyse croisée de l'ensemble de ces critères, se permettre un jugement de valeur sur les sociétés qui sont bien ou mal gérées.

Dernier élément en ce qui me concerne: on a parlé des critères d'attribution. Il faut trouver des critères objectifs, mais il faut certainement aussi rendre un peu de souplesse, et justement ne pas infantiliser ces gestionnaires en partant du principe qu'ils sont tous les rois du clientélisme, tous un peu pourris. Ils peuvent simplement avoir connaissance d'un certain angle de situation qui, si on est dans une attribution de type mécanisé ou ordinateur, va peut-être créer un certain nombre d'effets pervers que «la main de l'homme» pourrait encore un peu éviter. Personnellement, je ne crois pas à la mobilité interne, sur le modèle hollandais. J'ai déjà essayé de regarder.

On dit que le logement est inadapté, trop grand ou trop petit. Quand c'est trop petit et qu'il y a un surpeuplement, les gens acceptent volontiers de migrer vers un logement plus grand. M. Eerdekens l'a rappelé, dans le sens contraire, on est dans un *non pussumus* et ce n'est pas le fait qu'on propose

aux personnes de payer x euros en plus par chambre supplémentaire qui va régler la situation. Parce que, dans le même temps, il reste des besoins criants pour des grandes familles qui, elles, n'arrivent pas à se loger.

Revoir les critères, sûrement. La mobilité interne, cela me paraît difficile.

Je pense que nous devons avoir un grand débat sur la fixation du loyer. Je n'ai pas de solution aujourd'hui, mais cela fait aussi partie de cet équilibre à trouver entre l'intérêt bien compris du locataire et l'intérêt tout aussi bien compris des sociétés, car ce n'est pas pour rien que même aujourd'hui, là où des sociétés ont encore une réserve foncière en matière de terrain, elles n'investissent plus. Tout logement remis en circulation, aux normes et au prix d'aujourd'hui, avec les locataires d'aujourd'hui, est un logement déficitaire pour la société de logements, dès le premier jour. Je peux vous parler d'une société de logements — qui n'était pas suspecte d'être mal gérée pendant cette période-là puisqu'elle était gérée par des commissaires du Gouvernement — dans laquelle les deux commissaires du Gouvernement successifs ont sucré, dans les projets d'ancrage, les projets d'investissement de ladite société puisque, que ce soit en social et/ou même en moyens, les logements construits et remis sur le marché aujourd'hui engendraient un déficit pour la société dès le premier jour. Il faudrait avoir une réflexion sur l'investissement qui devra être liée, me semble-t-il, à une réflexion sur la fixation d'un loyer d'équilibre.

Pour le reste, je plaiderai aussi pour un certain assouplissement des règles en matière de définition des zones géographiques où les gens s'inscrivent. Peut-être avec une définition de bassin ou une autre, je pense que les gens, quand ils sont aux abois et qu'ils disent «tout logement que vous me proposerez», cela ne veut pas forcément dire qu'ils veulent bien traverser la Wallonie de part en part. Ils ont quand même souvent des attachements liés à la famille, à la scolarisation des enfants, à un emploi ou à d'autres critères. Il faut permettre de restreindre, sauf un acte volontaire de leur part, cette inscription. Vous comprendrez qu'en pensant aux grandes villes, je replaierai également pour une reconnaissance de la notion de quartier, qui est fondamentale dans les grands centres urbains.

Pour aujourd'hui, je m'arrêterai là. Ceci devrait nous permettre de faire oeuvre utile. Mais on ne peut pas traiter des petits morceaux de cette problématique sans avoir une vue d'ensemble. Toutes les décisions que nous prendrons, c'est un peu comme dans un château de cartes, elles peuvent

avoir une conséquence sur la qualité du château que nous voulons construire ensemble.

M. le Président. – La parole est à Mme Reuter.

Mme Reuter (MR). – Je ne serai pas longue, vu que le débat aura seulement lieu quand on aura pu analyser les documents.

J'ai juste une petite remarque, Monsieur le Ministre. Pourquoi n'avons-nous pas pu disposer de ce document plus tôt? Je vois qu'il date du 17 juin, si nous avions pu avoir les documents à ce moment-là, on aurait peut-être pu préparer le débat et gagner du temps, puisque le prochain débat aura lieu après les vacances. On aurait effectivement pu gagner du temps, avant ces mois d'été, avec un premier débat, peut-être plus approfondi, si on avait eu l'occasion de regarder attentivement tous ces documents.

Ceci étant dit, je rejoins ce qui a déjà été dit au niveau du financement. Quelles que soient les propositions sur la table, quels que soient les constats qui sont établis, je pense que la plupart on les connaît et le nerf de la guerre c'est comment financer tout cela et comment y arriver.

Je prends une de vos propositions qui est de créer 20.000 logements, évidemment on sait qu'il y a 32.000 foyers en attente et donc voilà des choses qui doivent être faites mais comment va-t-on financer tout cela? Une vraie réflexion au niveau du financement général doit avoir lieu aujourd'hui.

Au niveau des loyers, pour avoir été visiter des sociétés de logements, pour avoir discuté avec leurs gestionnaires, je pense qu'il y a là un vrai problème quand on sait que le loyer moyen est de 275 euros et dans certaines régions, dans le privé, un loyer moyen c'est trois fois plus élevé, on peut donc se poser la question de savoir comment une société de logement peut survivre si elle doit uniquement tenir compte de ces loyers là, ce n'est pas possible. Ce sont vraiment des réflexions et je veux juste entendre votre point de vue par rapport à cela, je pense que le débat aura lieu plus tard.

Je prends l'exemple de ma région que je connais le mieux qui est en Brabant wallon. On va me dire que je caricature mais il est plus difficile d'être pauvre en Brabant wallon qu'ailleurs quand on connaît le prix des loyers dans le privé, quand on connaît la pression foncière. Evidemment, tout cela doit être adapté et je voudrais avoir votre sentiment par rapport à cela. Comment peut-on en tenir compte? Parce que les critères d'attribution aujourd'hui ne tiennent pas compte des régions à forte pression foncière et il est important d'avoir cette réflexion là. Il ne s'agit pas de dire qu'il faut la

même chose partout, il faut tenir compte des spécificités de chacun.

Dans le cas d'un chèque logement pour la personne, et c'est une idée que nous défendons, dans l'éventualité d'instaurer un loyer économique et de pouvoir le compenser par un chèque à la personne qui n'est pas en mesure de payer un loyer revu selon d'autres critères, encore une fois la question du financement mais je sais bien que vous avez fait d'abord un travail d'évaluation et d'analyse mais donc c'est toujours le même problème : comment va-t-on financer tout cela?

Une autre question concerne l'augmentation du plafond de revenus pour permettre à un plus grand nombre d'obtenir un logement social. Si on augmente encore les plafonds de revenus, si on permet à un plus grand nombre d'accéder ou en tout cas de faire la demande d'un logement, comment on y arrive à partir du moment où l'on sait qu'on en manque déjà aujourd'hui?

J'aurais également une question par rapport à tout ce qui est mixité et je ne me base pas sur des analyses mais plutôt sur le terrain et ce que j'ai déjà pu observer et entendre de la part de gestion de sociétés de logement. On se rend compte aujourd'hui que le concept d'ascenseur social ne fonctionne pas. Une famille est dans un logement, elle y reste et puis on constate que les enfants y restent ... Le phénomène de mixité, s'il est effectivement encouragé, est-il un élément qui permettrait de faire fonctionner cet ascenseur social puisque l'objectif du logement public c'est quand même effectivement de répondre à ce droit fondamental qui est le droit au logement mais comment faire pour que cela ne se fasse pas à vie? Comment permettre cet engouement qui va permettre la réussite de cet ascenseur social et que les enfants de personnes qui ont vécu dans un logement n'y restent pas?

Ce sont des premières réflexions et j'aimerais vraiment avoir votre point de vue sur ces cas concrets et puis le débat aura lieu heureusement ou malheureusement, en tout cas, après les vacances.

M. le Président. – La parole est à M. Laurent.

M. Laurent, Directeur général honoraire du Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie. – Je vous remercie de l'intérêt porté au document. En fait, il faudrait peut être préciser que le travail que nous avons réalisé est un travail qui se base sur les ateliers et sur le rapportage qui a été fait par l'agence Alter. On n'est pas sorti de ce cadre là qui est le cadre de notre expertise où l'on a réagi à un certain nombre de propositions, non pas tellement pour dire : il faut aller dans tel ou tel sens,

mais voici les problèmes qui surgissent et qui sont parfois en contradiction.

Lorsque l'on dit qu'il manque 20.000 logements, c'est un participant à la réunion qui dit cela mais chacun sait que financièrement cela n'est pas possible mais, effectivement, une solution d'une offre de logement suffisante serait une réponse adaptée. Le contexte du travail d'expertise que nous avons fait est bien celui là, c'est de partir des rapports qui ont été élaborés à partir des ateliers et de ce qui a été dit dans les ateliers et de mettre en exergue, à partir de là, un certain nombre de problèmes qui sont soumis à l'arbitrage politique. Par exemple, lorsqu'il est question des attributions, effectivement des opinions contradictoires et contrastées ont été émises entre ceux qui, à la limite, voudraient voir le système supprimé pour permettre une attribution totalement libre et ceux qui disent qu'il faut que cela reste objectif, basé sur le principe d'égalité de traitement, de transparence, de motivation des décisions et de respect de la vie privée. Quand on a dit cela, on ne voit pas comment l'on peut sortir d'un mécanisme de critères très objectifs.

Comment introduire la souplesse nécessaire. Nous ne pouvons pas trancher le problème. C'est un problème soumis à l'arbitrage politique de dire comment on peut résoudre ce problème. De même, en ce qui concerne l'accès au logement social, M. Crucke a dit que c'est pour les personnes les plus précarisées, c'est évidemment l'un des enjeux du débat. La conception que nous voulons avoir en Région wallonne du logement social est-elle de dire qu'il est destiné prioritairement — quasi exclusivement — aux personnes les plus précarisées ? A ce moment là, on peut dire : oublions la mixité sociale ! ou : faut-il avoir une conception plus large du logement social ? La conception que nous avons en Belgique du logement social est une conception généraliste, c'est-à-dire qu'il ne faut pas loger toute la population mais une large part de la population en fonction de plafonds de revenus. C'est la conception que nous avons en Belgique et ce que notre rapport met en exergue, c'est que, quand on voit la population qui loge aujourd'hui dans le logement social, avec 20% de ménages actifs seulement, nous avons plus, aujourd'hui, dans les faits, une conception résiduelle du logement social.

Qu'est-ce que cela entraîne comme conséquence ?

Par rapport à la production de logements, on peut avoir un certain nombre d'orientation de mixité sociale mais les 100.000 ménages locataires, ils sont là et on ne peut pas les éliminer, ce n'est pas une page blanche de laquelle nous partons. Les 100.000 locataires qui sont là c'est à peu près un tiers de personnes âgées et quand on dit à ces personnes là

qu'elles sont dans un ascenseur social, quel est le message que nous leur adressons, quelle est sa portée ? ... A travers ce rapport, on peut se poser la question de savoir quelle doit être la politique du logement public par rapport au vieillissement de la population. Comment prenons-nous en compte ce phénomène ? Faut-il davantage de logements pour les personnes âgées ? Faut-il assurer des services annexes ? Faut-il les mettre dehors ou se demander comment on peut générer de l'intergénérationnel ? Ce sont ces questions là qui émergent. Nous n'avons pas de solution, les solutions appartiennent à M. le Ministre, fort heureusement, mais nous indiquons les enjeux et suggérons ici les orientations à prendre. En ce qui concerne le secteur sur lequel nous voulons viser, nous citons l'exemple hollandais. La Hollande avait une conception universaliste. Je dis « avait » parce qu'une récente décision de la Commission européenne met en cause la définition du logement social en vigueur dans ce pays en soutenant qu'il y a une erreur manifeste dans la définition du service d'intérêt économique général, parce qu'il n'y avait pas de plafond de revenus.

C'est un autre débat mais cela veut dire, au fond : en Région wallonne, quel est l'objectif que nous visons en termes de personnes qui doivent accéder au logement social ? En cela, je pense que nos plafonds de revenus sont bons et qu'il ne faut pas y toucher mais, par contre, la notion de logement moyen doit peut être être interrogée. Il faudrait peut être permettre l'accès de toutes les classes de revenus à l'ensemble des logements. Ce qui pose le problème de l'image du logement social. Pourquoi n'y a-t-il pas aujourd'hui, dans le secteur du logement social, ce que permet la législation : deux tiers de ménages en état de précarité et un tiers de personnes à revenus modestes ? Il n'y a pas un tiers de personnes à revenus modestes, ce qui veut dire que les conseils d'administration ont été soumis à une telle demande sociale qu'ils ont privilégié les besoins des plus modestes dans les faits. Est-ce vers cela qu'il faut aller ? Il y a une possibilité qui existe et cela renvoie à l'image du logement social. Un certain nombre de personnes, même à revenus modestes, sans parler des ménages à revenus moyens, ne veulent pas aller dans du logement social. Et cela, c'est le travail sur l'image que nous évoquons dans le rapport et qu'il faut prendre à bras le corps.

Enfin, je voudrais aussi répondre sur les métiers de base. Effectivement, nous avons eu des opinions contrastées là-dessus mais il n'y a pas de chiffres, sur les SLSP qui portent plus ou moins d'attention à la dimension sociale de leur mission. Ce sont des éléments qui ont émergé des débats. Les exemples qui existent dans d'autres pays, et qui sont cités dans le rapport, sont à titre illustratif les Housing

Associations anglaises. Ils ont fait un rapport sur le «Beyond Housing» donc au delà du logement et il y a un tas d'activités et de services qui se font ou sont rendus, seul ou avec des partenaires et en Hollande, c'est la même chose.

Notre sentiment, après avoir examiné cela, c'est qu'il faut travailler très fort sur ce que les Anglais appellent l'*empowerment*, c'est-à-dire le renforcement de la capacité des locataires à s'en sortir. Et c'est aussi un aspect de la dimension de la mixité sociale qui ne pourra pas être résolue seulement, me semble-t-il, en restant et en pensant le problème dans le cadre des quartiers sociaux, mais qui devra être pensée à une échelle territoriale plus large, en termes de mobilité, en termes de lien de ces quartiers qui sont aujourd'hui isolés à l'ensemble du territoire de la commune. La mixité sociale ne se résoudra pas si l'on n'aborde pas aussi cette dimension du problème.

Voilà quelques réponses, j'en aurai d'autres. Sur les AIS, pourquoi n'en a-t-on pas traité? Parce qu'on n'en pas pas parlé énormément dans les ateliers et, par conséquent, nous n'avons pas évoqué la question. Je pense que votre Parlement wallondispose de toutes les informations en la matière sur la base d'auditions antérieures qui ont été faites encore récemment, selon mes informations.

M. le Président. – La parole est à M. Massart.

M. Massart, Secrétaire de rédaction et journaliste de l'Agence Alter. – Pour abonder dans le sens de M. Laurent, il est vrai que pour les rapports, nous avons fait avec ce que nous disaient les participants. Ce qui explique pourquoi il n'y a pas de chiffres.

A titre personnel, je dirais que c'est dommage, pour ainsi dire, qu'aucunes AIS n'aient parlé.

Parfois quand on parlait d'AIS, c'était des sociétés de logement qui disaient: «ce serait bien qu'on puisse, pour les conditions d'attribution, fonctionner avec les mêmes conditions d'attribution que les AIS».

Au niveau des participants, il y avait une forte majorité de SLSP et moins de représentants côté commune et autres acteurs du logement plus petits, qu'on pourrait qualifier de PME, comme des associations de promotion du logement, des régies de quartier ou encore des AIS même s'ils étaient assez absents du débat. Par contre, il est vrai qu'il existe une dichotomie entre les SLSP qui ont une vision un peu plus managériale, ce qui n'est pas forcément à mettre en opposition avec un management social, et qui sont plus dans la gestion immobilière pure, et celles qui mettent davantage

l'action sur l'axe social. Mme Cobbaut va pouvoir vous entretenir plus avant de ce point.

Mme Cobbaut, Journaliste de l'Agence Alter. – Comme vous le faisiez remarquer, le fait de s'inscrire dans une gestion managériale ou entrepreneuriale, se présente comme quelque chose qui semblerait aller de soi dans l'évolution du métier des sociétés de logement social. Or cela ne semble pas acquis d'emblée.

Ce qui est assez flagrant et qui ressortait des discussions, c'est que certaines voyaient là la seule et unique mission qui leur était allouée alors que d'autres pouvaient estimer que le social faisait partie intégrante de leur mission. C'est cela qui nous a interpellé, à savoir la coexistence sur le «marché», d'institutions ayant une vision très différente de leur mission et qui ne se sentent pas obligées d'embrasser de manière parallèle ces deux métiers. C'est quelque chose qui devrait être encadré de manière à asseoir davantage ces missions conjointes, de les clarifier et de les rendre plus évidentes pour tous.

De manière plus large, par rapport aux mesures qui pourraient encore être prises et au fait que nos propos aient sans doute déjà été prononcés précédemment, il ressortait de la discussion qu'un certain nombre de mesures avaient été prises — c'est assez flagrant par rapport à l'attribution des points — pour essayer de casser une certaine logique de clientélisme mais qu'en même temps, le mouvement qui avait été initié, avait été très poussé dans la réglementation. Il faut dès lors aujourd'hui essayer d'assouplir les choses. En effet, très peu d'intervenants lors de la concertation ont remis en cause le système d'attributions tel qu'il existe de manière globale mais regrettaient d'être trop engoncé dans le système actuel. L'enjeu est donc de réintroduire de la souplesse tout en maintenant une certaine forme de contrôle. Ils évoquaient notamment le rôle du commissaire de la SWL qui se trouve dans les sociétés.

La question qui se pose est la suivante: est-il possible de jouer sur les mécanismes existants pour essayer de coller aux réalités locales et disposer alors de plus de marges de manoeuvre. C'est une demande réactionnelle par rapport à ce qui a déjà été mis en oeuvre. Il faudrait assouplir les règles et les adapter pour arriver à une gestion la plus efficace.

Concernant les radiations, la concertation a amené deux types de réflexion à cet égard. La première concerne le fait qu'étant donné la candidature unique, des personnes se portent candidats pour des logements situés un peu partout en Région wallonne. Dès lors, une fois qu'elles se trouvent devant le fait accompli d'une attribution possible dans une commune très éloignée de leur

lieu de vie, elles se rendent compte qu'elles vont devoir faire face à l'absence d'ancrage familial ou encore scolaire et refusent le logement, d'où une radiation. A cet égard, se pose la question de savoir pourquoi lors d'une première attribution, aucune possibilité de refus d'un logement n'existe sous peine de radiation alors qu'en cas de mutation, les propositions de logement peuvent être refusées de la part du locataire.

Le second élément concernait le non-respect des obligations en matière de bail. Sans pour autant dire qu'il ne faut pas, le cas échéant, utiliser cette sanction quand cela s'avère nécessaire, se pose la question du rôle social des SLSP. Il importe d'intervenir nettement en amont par rapport à ces problématiques de manière à pouvoir éviter cette radiation qui, de fait, marginalise davantage la personne alors que celle-ci est sans doute déjà en proie à un processus de fragilisation sociale. Cette radiation va l'amener à émarger au CPAS en étant logée dans des logements d'autre type mais qui sont toujours des logements publics subventionnés.

En matière d'arriéré de paiement, il est donc intéressant de mettre en place des procédures de prise en charge, d'accompagnement social nettement en amont.

M. Massart, Secrétaire de rédaction et journaliste de l'Agence Alter. – Je voudrais juste rajouter quelque chose sur l'accompagnement social. Au niveau des intervenants, différentes visions d'accompagnement social s'affrontaient. Certains voyaient cela uniquement en terme d'accompagnement communautaire permettant de régler les conflits de voisinage. Pour d'autres encore, l'accompagnement visait à récupérer les impayés. Un dernier groupe inscrivait l'accompagnement dans une fonction d'accueil.

S'il est vrai que l'accompagnement social est intéressant sur le plan collectif permettant de développer des notions de cohésion sociale et de mixité sociale, il est aussi utile sur le plan individuel. En effet, il permet d'accueillir le locataire et l'aider à s'intégrer dans l'habitat collectif. L'accueil est la première phase pour éviter des impayés. Certaines sociétés ont des pratiques intéressantes en la matière. Lors des ateliers, ces exemples ont présentés comme des bonnes pratiques. Je pense, par exemple, à ce qui a été mis en place à Charleroi entre cinq sociétés de logements et le CPAS., ou encore au niveau du Logis châtelettain, du Logis social de Grivegnée, ou à Ottignies. Tous ont présenté ces actions comme pouvant assurer une certaine cohésion sociale et éviter des impayés.

M. Malherbe, Coordinateur scientifique à la Conférence permanente du développement territorial (CPDT), Assistant de recherche au Centre d'études en aménagement du territoire (CREAT) à l'Université de Louvain-la-Neuve. – Je vous remercie pour l'accueil que vous avez fait au compte-rendu des ateliers et à cette première mise en perspective. J'abonde dans le sens de M.Laurent pour dire que ce n'est pas une photographie de l'ensemble de la problématique du logement public en Wallonie mais une manière d'approcher le problème. Cette réflexion devrait donc être approfondie si des thématiques le nécessitaient.

Par rapport à la notion de «mixité raisonnée», c'est aussi affirmer que la mixité sociale n'est pas une formule magique. Si elle est évidemment nécessaire et fait partie d'un processus intégratif, elle doit être perçue dans toute sa complexité. Elle ne doit pas se résumer à une formule appliquée de manière unilatérale pour justifier des politiques ou pour arriver à des résultats dont on ne maîtrise pas nécessairement les résultats ou les conclusions.

C'est en cela que la mixité sociale doit être prise, pour sortir d'une image toute faite qui est régulièrement citée dans tous les rapports et discussions. Elle doit être perçue dans toute sa complexité plutôt et ne pas être cantonnée à dire «oui, il faut mettre un riche à côté d'un pauvre».

Je voudrais aussi revenir sur quelques notions par rapport au cadastre du logement, qui a été abondamment cité dans le cadre des ateliers et pour lequel il y a une forte attente de la part des SLSP afin de mieux connaître leur patrimoine et de mieux pouvoir agir sur celui-ci.

En ce qui concerne la logique des bassins de vie et la problématique territoriale, elle est ressortie de manière récurrente pour voir comment le logement public peut correspondre à un territoire vécu ou en tout cas, à des relations permettant de déterminer ces bassins de vie dans lesquelles des bénéficiaires peuvent se retrouver et qui fonctionneraient de manière pertinente par rapport à leur mode de vie et leurs attentes.

Je voulais aussi revenir sur la logique du partenariat public-privé, puisque cela a été évoqué. En fait, ce que l'on a dit, mais cela nécessiterait aussi un approfondissement. C'est que l'on peut émettre des réserves par rapport au partenariat public-privé, dans le cas où il permet de pouvoir générer des investissements privés en cherchant des moyens ailleurs. Il convient d'être prudent en ne le travestissant en endettement. Cela peut être une dérive du partenariat public-privé. Ce n'est pas le cas en matière de logement, mais on peut quand même dire que, pour que le partenariat public-privé

puisse fonctionner, il doit y avoir un marché potentiel suffisant pour qu'il soit bénéficiaire.

Très rapidement, en reprenant certaines critères, on peut citer quelques chiffres du rapport. Si on prend le coût d'une maison ordinaire en Flandre, c'est 180.000 euros; si on prend le coût d'une maison ordinaire en Wallonie, c'est 131.000 euros. Il y a une différence de coût, et donc de rentabilité, par rapport aux promoteurs privés qui seraient éventuellement intéressés par un partenariat public-privé. Cela ne veut pas dire qu'il est impossible mais que la Wallonie est dans un contexte plus difficile pour pouvoir générer et utiliser pleinement ce genre d'outil.

Par rapport au décret flamand sur la politique foncière, il y a une recherche en cours qui est menée dans le cadre de la CPDT et qui pourra éventuellement vous éclairer sur ces nouvelles dispositions. D'autre part, pour être précis, le décret est déjà adopté mais, pour le moment, on attend la jurisprudence du Conseil d'État pour voir la faisabilité de l'idée. En effet, nous sommes face à une politique nouvelle qui entraîne des réactions de la part d'acteurs immobiliers flamands.

M. Laurent, Directeur général honoraire du Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie. – Sur ce décret, différents recours sont déjà intervenus mais ont tous été rejetés. Le décret est, aujourd'hui, tout à fait valable et a commencé à fonctionner. Je ne sais pas s'il y a déjà des projets concrets, mais la décision décrétole ne peut plus être attaquée, elle est définitive. Le Conseil d'État a rejeté, il y a quelques mois, un pourvoi qui avait été dirigé contre le décret. Ce décret fait donc aujourd'hui force de loi en Flandre.

M. Malherbe, Coordinateur scientifique à la Conférence permanente du développement territorial (CPDT), Assistant de recherche au Centre d'études en aménagement du territoire (CREAT) à l'Université de Louvain-la-Neuve. – Mais on attend la jurisprudence pour voir comment il peut fonctionner.

M. Laurent, Directeur général honoraire du Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie. – Effectivement, la Société flamande du logement est chargée, à un moment donné, de certifier que le logement répond aux critères du logement social.

Par rapport à ce qui est attendu et n'est pas attendu de la Société wallonne du logement, j'aimerais apporter quelques éclaircissements. Les lourdeurs décrites ne sont pas nécessairement le fait de la Société wallonne du logement. Par exemple, le cas de l'ancrage communal a aussi été cité comme

un exemple de lourdeur administrative où pour pouvoir arriver, dans des délais normaux, à la création des logements, la procédure est complexe. La nécessité de faire tout un travail préalable sans être certain qu'on va pouvoir bénéficier du financement régional pour les réaliser est aussi regrettable.

Le rôle de la Société wallonne du logement, pour ce qui la concerne, à savoir le financement, n'a pas du tout été contesté. Ce que les participants demandent, ce sont d'autres formules de financement, ainsi que plus de clarté.

Ce qui est surtout contesté, c'est en matière de procédure de marché public. À la fois, il y a des reproches et à la fois une attente. La matière des marchés publics est une matière éminemment complexe. Or, dans les petites sociétés, on ne les maîtrise pas nécessairement, surtout celle en matière de fourniture de services. C'est une réglementation très complexe et qui évolue. De même que les PPP, qui se situent dans la problématique des concessions de service public. La demande serait plutôt un renforcement des cellules techniques et juridiques de la Société wallonne du logement pour permettre aux sociétés de mettre sur pied ces réalités complexes que sont les partenariats public-privé.

La majorité des sociétés sont trop petites que pour pouvoir bénéficier des ressources juridiques et techniques pour les mener à bien. Cela a été considéré comme un rôle potentiel de la Société wallonne du logement de même qu'une mutualisation d'un certain nombre de savoirs et de compétences.

M. le Président. – Je vais maintenant céder la parole à M. le Ministre, qui doit s'absenter d'ici 20 minutes, pour qu'il puisse nous faire part de sa position par rapport à tous ces travaux et échange de vue, quitte à ce que nous continuions notre échange de vues par après.

M. Crucke (MR). – M. le Président, je souhaiterais juste ajouter un mot. J'aurais aimé que l'on réponde à la question sur la taille des sociétés de logement public. Le débat est de savoir s'il y a un besoin de fusion ou pas.

M. Massart, Secrétaire de rédaction et journaliste de l'Agence Alter. – Ce n'est pas l'intention du secteur de procéder à une fusion, par contre, la demande est de pouvoir mutualiser certains services que ce soit en termes de centrales d'achat ou dans le cadre d'un organisme commun prenant en charge la question des marchés publics.

M. le Président. – La parole est à M. le Ministre Nollet.

M. Nollet, Vice-Président et Ministre du Développement durable et de la Fonction publique. – Il me semble que le plus important en commençant cette intervention est de bien situer où l'on en est dans le processus. C'est un processus en trois phases. La première phase consistait en l'organisation de la vingtaine d'ateliers qui ont eu lieu récemment et qui ont mobilisé 600 acteurs et participants issus des sociétés de logement mais aussi des secteurs périphériques dont les AIS. Ces dernières étaient peut-être moins présentes et moins impliquées mais notre volonté était bien que tout un chacun ait une place dans ces ateliers. Cette première phase s'est conclue et le rapport de l'agence Alter et celui de nos experts représentent respectivement le compte-rendu d'une part et son analyse, d'autre part.

Après cela, s'est ouverte une seconde phase, un peu plus macro où les institutions liées au secteur du logement ont été elles-mêmes consultées et invitées à réagir aux rapports. Je citerai comme exemple le Conseil supérieur du Logement, la section logement de l'Union des Villes et des Communes ou encore le conseil d'administration de la SWL. Ces acteurs se sont réunis pour discuter sur base du rapport.

La phase trois est celle qui s'ouvre maintenant, à savoir la phase politique avec la traduction en mesures concrètes des éléments que l'on peut retirer non seulement des rapports mais aussi des discussions qui ont eu lieu dans les instances.

Quel est le calendrier ? Il n'a pas changé. A la fin de l'été, les propositions seront mises sur la table et elles reviendront très rapidement au Parlement wallon pour ce qui concerne les décrets, des modifications devant intervenir. Toutefois, nous n'allons pas balayer tout ce qui a été fait par le passé, au contraire, nous nous appuyons sur ce socle. Ici, une page a pu être tournée en ce sens que l'on sent dans ce qui ressort de ces ateliers, une disponibilité du secteur pour repartir vers les éléments prospectifs et ainsi répondre aux nouveaux défis qui sont face à eux.

Quels sont ces défis ? Ils sont au moins de quatre ordres. Premièrement, le défi social, à savoir celui de l'accessibilité et du nombre de logements disponibles. La Région sera appelée, dans le cadre de ses budgets, à financer de nouvelles constructions mais aussi à continuer à financer des rénovations. On réfléchit donc sur un programme d'investissements qui pourrait accompagner ces besoins via le Plan Marshall 2. Vert ou les budgets de la Région.

Vous devez aussi comprendre M. Crucke que cette question ne pouvait être traitée dans le cadre

des ateliers. C'est notre rôle de politique de faire les arbitrages en matière de construction et de rénovation en maintenant une perspective sociale et en veillant à la responsabilité partagée des différents acteurs notamment des communes.

Il se dégage des ateliers mais aussi de la Commission, la volonté de travailler par bassin. Ce désir s'inscrit d'ailleurs parfaitement dans la DPR. L'idée de réfléchir en termes de bassin me paraît opportune à condition bien entendu que cela ne permette pas à certains acteurs de se laver complètement les mains. Cela ne peut pas être une voie de sortie pour ceux qui refusent le logement social. Il faut être clair sur ce point. Si le bassin est pensé comme une meilleure adéquation par rapport à un besoin qui n'est effectivement pas toujours limité aux contours de la commune, d'accord, mais il n'est pas question qu'il serve d'excuse pour dédouaner une commune de ses obligations en la matière.

La deuxième dimension est énergétique et plus largement celle liée à la qualité du logement. En effet, la réflexion sur les loyers est souvent partiellement biaisée si on la circonscrit à la seule question du loyer alors qu'on sait que les charges exposent le coût du logement. C'est donc là que vient s'ajouter la dimension énergétique et tout l'intérêt du cadastre qui permettra de mieux prendre en compte cette dimension énergétique, aspect fondamental par rapport aux enjeux de lutte contre le réchauffement climatique. De manière plus globale, c'est aussi offrir des passerelles pour un secteur qui a subi les difficultés que l'on connaît. Cela me semble être une dimension extrêmement importante à leur offrir aussi.

A côté de cela, on a encore le défi de la professionnalisation du secteur sur la base du cadastre. Se tourner vers une dimension prévisionnelle en la matière et améliorer l'image du secteur sont deux réalités primordiales. On l'a déjà dit et il faut le redire, c'est une question d'équipe et pas la question d'un seul homme en la matière. Jouer avec les complémentarités entre les différentes sociétés quand elles peuvent mettre en commun les services est donc une poste intéressante. Ceci dit, je n'exclus pas les fusions, je l'ai déjà dit en séance plénière. Dans la région de Charleroi, certains réfléchissent à cela et je suis tout à fait ouvert à pouvoir le traduire mais ce ne sera pas imposé par le haut. La mise en commun de richesses des uns et des autres, pas seulement sur le plan financier, au sens d'une mutualisation des compétences plus développées dans tel ou tel domaine fait aussi partie de ce que j'appelle la professionnalisation grandissante du secteur.

Je m'en voudrais de ne pas encore citer un élément sur lequel on reviendra parce que cela se passera par le décret. La question du travail d'accompagnement social, c'est une dimension sur laquelle beaucoup ont insisté et qui tient compte effectivement de l'évolution du secteur et je pense qu'on doit imprimer cette question dans le décret.

Le prochain rendez-vous que je vous fixe est celui de l'automne, époque à laquelle on arrivera avec des propositions. Ce sera l'occasion de faire le point sur la manière dont on traduit toute une série de choses.

Pour les AIS, comme annoncé, on agira par arrêté et le délai reste maintenu au mois de septembre, point de référence sur la partie des AIS. Je n'ai qu'une parole, M. le Président et je la respecterai.

M. le Président. – Merci M. le Ministre. Certains souhaitent-ils, le cas échéant, intervenir très brièvement ?

La parole est à Mme Reuter.

Mme Reuter (MR). – Je vous ai écouté attentivement par rapport aux délais. Je voulais juste savoir si nous pourrions aussi avoir une idée de ce qui a été dit avec les acteurs les premiers concernés, notamment la Société wallonne du Logement par rapport à tout ce travail qui a été fait. Quelle est leur analyse, leur avis ou encore leurs propositions ?

M. le Président. – La parole est à M. Eerdekens.

M. Eerdekens (PS). – Je voudrais intervenir très brièvement sur les fraudes qui peuvent exister en matière de domiciliation. En effet, ne se retrouvent pas dans un logement social toutes les personnes qui y vivent, ce qui peut léser les intérêts de la société si on ne prend pas en compte et en considération l'ensemble des revenus du ménage. Dans le rapport, cette question est évoquée en disant que c'est lié au problème de l'individualisation des droits sociaux. La législation sociale actuelle dans notre pays pousse les gens à la faute, donc à la fraude sociale de façon à ne pas souffrir davantage de la précarité.

Cette individualisation des droits sociaux n'est pas une compétence régionale, c'est une compétence fédérale. Elle ne sera, je l'espère, jamais régionalisée. Toujours est-il qu'en attendant, force doit rester à la loi. Les personnes doivent être domiciliées là où elles vivent et les communes en particulier ont l'obligation de veiller à ce que les personnes soient domiciliées là où elles vivent effectivement. Les agents de quartier ont l'obligation de faire rapport au service population/état civil pour que l'on domicile les personnes là où elles vivent.

On est tenu de domicilier les personnes là où elles vivent.

Cette question est évoquée de façon prudente dans le rapport en renvoyant à l'individualisation des droits sociaux. En attendant, les sociétés doivent faire leur boulot et veiller à percevoir ce qui leur revient pour que leurs recettes ne soient atténuées par des mécanismes de fraudes sociales qui sont peut être de légitime défense sociale mais qui constituent une infraction à la loi.

Mme Cobbaut, Journaliste de l'Agence Alter. – Par rapport à la politique d'accès à la propriété, cela a été soulevé de manière assez récurrente comme étant quelque chose auquel les sociétés de logements sociaux étaient attentives, en disant que, effectivement, c'était une manière d'avoir une circulation dans les locataires, en prévoyant, le cas échéant, un accès à la propriété qui soit extérieur au parc de logements de la société elle-même.

Puis il y avait cette autre possibilité qui consiste à vendre certains biens, par la société elle-même, de manière à permettre cet accès à la propriété auprès de locataires occupants. De cette manière, on se retrouve en présence de propriétaires considérés comme des concierges dans les cités, dans les quartiers de logements sociaux, qui ont cette qualité de propriétaire avec une volonté de préserver la qualité du logement, des abords, etc, et qui jouent un rôle positif dans ce type de circonstances, mais qui pose aussi la question du fait de se délester d'un certain patrimoine dans le chef des sociétés de logement, ce qui diminue le nombre de logement donnés en location.

M. Laurent, Directeur général honoraire du Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie. – La question a été évoquée aussi. La vente de 10.000 logements sociaux sur cinq ans a été avancée. Quand on voit de nouveau la composition sociologique des 100.000 locataires, on peut bien imaginer que si 80% ne sont pas des ménages actifs, cela va être difficile comme objectif à atteindre. En même temps, on diminue le nombre de logements dont on dispose, alors qu'il y en a trop peu. Mais il y a quand même intérêt à le faire, lorsque c'est possible.

D'autre part, la production nouvelle des sociétés pourrait se baser aussi sur de la production, de l'acquisitif, c'est-à-dire lorsqu'il y a dix logements, d'en faire six locatifs et quatre en accession à la propriété. Cela rejoindra des formules que la Société nationale terrienne, dans son temps, faisait, puisqu'elle ne construisait que pour la vente, et cela a quand même eu un joli succès. Ce que les sociétés agréées par la Société nationale du logement

faisaient à l'époque, c'était des « ventes sur promesse d'acquisition ».

Par rapport à la diversification des ressources des sociétés, ce serait une activité qui devrait être valorisée par les sociétés agréées.

M. le Président. – Je pense qu'on a pu échanger, à suffisance.

Si j'ai bien compris, il y avait une ultime question de Mme Reuter. J'essaye d'assurer, de manière impartiale, le questionnement.

La parole est à M. le Ministre Nollet.

M. Nollet, Vice-Président et Ministre du Développement durable et de la Fonction publique. – J'attendais que vous me passiez la parole.

L'accompagnement de l'Agence Alter et des experts s'arrêtait à la fin de la phase 1. Ils n'ont pas participé, en tant que rapporteurs des travaux, au conseil d'administration, au Conseil supérieur du logement, etc. Mais si jamais il y a une trace écrite de ce qui est fait là-bas, ou un avis quelconque, il est évident que je vous le transmettrais, mais je ne leur avais pas demandé avant d'y aller.

M. le Président. – Merci à tous les intervenants pour leur précieuse collaboration et leurs témoignages et exposés.

Je donne rendez-vous à la Commission demain à 9 heures où nous entamerons nos travaux avec le décret-programme.

Je tiens à préciser que le rapport de nos travaux du jour ne sera pas envoyé en séance publique. Je tenais à ce que cela soit acté au compte-rendu.

M. Fourny (cdH). – Nous nous en tenons donc à ce que l'on a fait aujourd'hui ?

M. le Président. – C'est bien cela.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

- La séance est levée à 16 heures 32 minutes.

LISTE DES INTERVENANTS

Mme Nathalie Cobbaut, Journaliste de l'Agence Alter

M. Jean-Luc Crucke, MR

M. Claude Eerdeken, PS

M. Dimitri Fourny, cdH

M. Hervé Jamar, Président

M. Philippe Laurent, Directeur général honoraire du Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie

M. Alain Malherbe, Coordinateur scientifique à la Conférence permanente du développement territorial (CPDT), Assistant de recherche au Centre d'études en aménagement du territoire (CREAT) à l'Université de Louvain-la-Neuve

M. Baudouin Massart, Secrétaire de rédaction et journaliste de l'Agence Alter

Mme Isabelle Meerhaeghe, Ecolo

M. Jean-Marc Nollet, Vice-Président et Ministre du Développement durable et de la Fonction publique

Mme Florence Reuter, MR

M. Pierre Tachenion, PS

Mme Maggy Yerna, PS

ABRÉVIATIONS COURANTES

AIS	Agence immobilière sociale
APL	Association de Promotion du Logement
CCLP	Conseil Consultatif des Locataires et des Propriétaires
CGER	Caisse générale d'Épargne et de Retraite
CPAS	Centre public d'Action sociale
CPDT	Commission permanente du Développement territorial
CREAT	Centre d'Etudes en Aménagement du Territoire
DPR	Déclaration de Politique régionale
IPP	Impôts sur les personnes physiques
PEI	Programme exceptionnel d'investissement
PPP	Partenariat public-privé
SLSP	Société de logement de Service public
TEC	Société de Transport en commun
UVCW	Union des Villes et Communes de Wallonie