

LE COMITÉ PERMANENT DES SLSP DE L'UVCW RENOUVELÉ EN 2020



Alain DEPRET,
Secrétaire de rédaction

Moteur de l'action du secteur au sein de l'UVCW, le Comité permanent des SLSP est paritairement composé d'élus et de directeurs-gérants. Pluraliste, il représente la diversité du secteur du logement social en Wallonie. Michel Januth, Bourgmestre de Tubize, Administrateur de l'UVCW et Administrateur des Habitations sociales du Roman Païs, préside désormais ce Comité permanent renouvelé, qui s'est réuni pour la première fois le 17 décembre 2020. Tom De Schutter, Directeur Développement territorial à l'UVCW, en est le Secrétaire.

Le Comité permanent des SLSP est chargé de préparer des avis sur des dossiers politiques pour le CA de l'Union, de définir les positions du secteur au niveau de la Commission paritaire 339 et de déterminer les actions à mettre en œuvre pour améliorer les compétences au sein des SLSP (formations, informations, mise en place de groupes de travail, ...). À la suite de ce renouvellement, le *Mouvement communal* est allé à la rencontre de deux de ses membres : Michel Januth, Bourgmestre de Tubize et Président du Comité permanent et Omer Laloux, Président de l'AWaL.

Administrateurs

	Commune	SLSP	Fonction
Henri-Jean ANDRÉ	Braine-le-Comte	Haute Senne Logement	Président
Hervé BECHOUX	Esneux	Ourthe-Amblève Logement	Président
Sylvie CONOBERT	Gembloux	La Cité des Couteliers	Présidente
Maxime FELON	Charleroi	La Sambrienne	Président
Jean-Claude GROLAUX	Aiseau-Presles	Sambre et Biesme	Administrateur
Pierre HUART	Nivelles	Habitations sociales du Roman Païs	Président
Michel JANUTH	Tubize	Habitations sociales du Roman Païs	Administrateur
Coralie LADAVID	Tournai	Le Logis Tournaisien	Vice-présidente
Maggy YERNA	Liège	La Maison Liégeoise	Présidente

Directeurs-gérants

	SLSP	Fonction
Thierry BAUFFE	Lysco	Directeur-gérant
Marc BERGHEN	Foyer jambois et ext.	Directeur-gérant
Olivier DECHENNE	Centr'habitat	Directeur-gérant
Michel DEFFET	Foyer de la Région de Fléron	Directeur-gérant
Christel DORDAIN	IPPLF	Directeur-gérant
Joël FRANSOLET	L'Habitation Jemeppienne	Directeur-gérant
Jean-Paul LEQUEU	Mon Toit Fleurusien	Directeur-gérant
André PIRE	Les Habitations du Sud-Luxembourg	Directeur-gérant
François VERGNIOLE	SRL de Herstal	Directeur-gérant

Observateurs

Pol ROCHEFORT (observateur en tant que Président de BRANALUX)

Omer LALOUX (observateur en tant que Président de l'AWaL).

Monsieur Michel JANUTH est le Président du Comité permanent. Les représentants du Comité permanent au CA de l'UVCW sont Messieurs DECHENNE, DEFFET, HUART et JANUTH.



MICHEL JANUTH,

BOURGMESTRE DE LA VILLE DE TUBIZE
ET PRÉSIDENT DU COMITÉ PERMANENT
DES SLSP

« AMÉLIORER L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ET LE CONTACT HUMAIN »



**Monsieur le
Bourgmestre, vous
êtes le nouveau
Président du Comité
permanent des SLSP.
Est-ce important, pour
vous, de prendre en
charge cette matière ?**

Oui, c'est effectivement important. J'ai d'ailleurs été très flatté qu'on me le propose. Précédemment, j'ai été Président de la So-

ciété de logement du Roman Païs, le logement est donc une matière que je connais bien. Et depuis le début des années nonante, je suis en relation avec différents opérateurs du logement. Actuellement, je travaille aussi à l'AIS. C'est donc une matière que j'apprécie particulièrement.

Comment voyez-vous votre rôle de président ?

C'est plutôt un rôle d'animation, je pense. Les premières réunions que nous avons eues ont démontré l'ampleur du sujet, tant les questions des membres du Comité étaient nombreuses. Notre mission est de réfléchir aux enjeux des sociétés de logement et aux enjeux du logement en général en Wallonie. Et ce, avec de gros dossiers, puisque les annonces que le Gouvernement a faites, notamment avec les futurs plan de rénovation, d'embellissement et d'investissement, constituent des enjeux majeurs pour le secteur. Il va donc falloir être attentifs pour que l'on puisse réussir le défi de rénover et améliorer notre parc de logements.

Cela vous semble important que l'UVCW défende les intérêts des SLSP ?

Oui, tout à fait. C'est important parce qu'il ne faut pas oublier

que la politique de logement a un impact direct sur les villes et les communes. Le choix d'une ville ou d'une commune d'avoir des logements publics sur son territoire implique une gestion particulière au niveau social. Et donc, il y a un impact financier aussi, notamment sur les finances du CPAS et, indirectement, de la ville. Il est dès lors effectivement important que le Comité permanent puisse se prononcer sur les politiques à développer et à mener, d'une part pour les sociétés de logement car ce sont des partenaires, mais aussi pour les villes et communes. Dans toute commune, quelle qu'elle soit, aussi riche qu'elle soit, il y a des situations sociales dramatiques. Le logement public permet donc de répondre dans l'urgence à des accidents de la vie.

Qu'attendez-vous aujourd'hui du Comité permanent ?

Il faut réussir à donner des avis qui soient pertinents. Le plan de rénovation du logement est aujourd'hui financé par le Gouvernement wallon à hauteur de 880 millions d'euros, pour près d'un milliard deux cents millions d'euros d'investissements. Ce n'est pas rien, on peut dire que c'est un plan ambitieux pour le logement public. Nous devons donc rendre des avis qui, objectivement, permettent de réussir à développer cette politique. Je pense que c'est l'un des enjeux majeurs que nous avons pour les quatre prochaines années : créer l'analyse et la réflexion utile à la mise en place de cette politique wallonne enfin ambitieuse. Je prends vraiment ce rôle très à cœur, avec cette volonté de pouvoir répondre à cet objectif.

Y a-t-il des dossiers particuliers qui vous paraissent importants de défendre au sein du Comité ?

Oui. Il s'agit notamment du financement des SLSP. On sait que les sociétés de logement ne sont pas en très bonne santé financière. Leur fonction est, surtout - il faut le rappeler - de mettre un logement à disposition de gens qui, malheureusement, n'ont pas les moyens nécessaires. C'est donc aussi un outil de réinsertion socio-professionnelle et sociale. Les sociétés de logement sont là pour aider cette partie de la population. Il ne faudrait pas que les SLSP soient mises à mal avec les nouveaux plans. Il existe des pistes pour augmenter le nombre et la qualité des logements publics et ainsi répondre aux demandes de plus en plus nombreuses. Mais notre rôle est aussi d'aider les locataires à franchir le pas et devenir propriétaire. Notre mission dépend donc d'un ensemble de paramètres qui méritent une réelle réflexion.

Quoi d'autre ?

Il faut trouver comment lutter contre la fraude au logement public. Il faut veiller à ce qu'il y ait une certaine égalité de traitement face à des situations qui, rappelons-le, sont parfois dramatiques. Quand on retrouve des familles dans des logements une chambre avec deux ou trois enfants, voire

quatre, ce sont des situations qui nous touchent parce que nous n'arrivons pas à trouver des solutions pour y répondre. Nous essayons alors de sensibiliser nos locataires : il faut, par exemple, trouver des solutions pour éviter que des gens continuent à occuper des logements publics trop grands pour eux. Je pense donc que c'est une des réflexions que nous pourrions avoir, dans le cadre d'un avis que nous devrions rendre. Le Comité permanent peut être une chambre de réflexion quant à cette problématique sociale importante.

Vous êtes confiant en l'avenir ?

Ce ne sera pas facile, c'est certain. Le parc de logements continue malheureusement à vieillir et les moyens pour maintenir le patrimoine en état ne sont pas suffisants. Face à cela, certains locataires oublient malheureusement qu'ils ont aussi des devoirs et ne font rien pour entretenir correctement les biens qui leur sont loués. Les SLSP sont donc, aussi, obligées de mettre en place des outils pour améliorer l'encadrement social au sein-même des SLSP. Et ce, indépendamment de ce que le CPAS fait déjà, puisque certains locataires n'émargent pas nécessairement. Et lorsqu'il faut faire cela à plus grande échelle, sur les milliers de logements que compte la Wallonie, cela devient très compliqué.

Selon vous, les SLSP doivent donc aussi jouer pleinement leur rôle social...

Oui, c'est ce que nous faisons à la Société de logement du Roman Pais et cela fonctionne : nos visites de logements sont plus régulières, ce qui nous permet de tirer la sonnette d'alarme quand c'est nécessaire et de proposer des solu-

tions aux problèmes des locataires. Il faut sensibiliser les gens, les informer. Et pour cela, rien ne remplace le contact humain.

La recherche d'une certaine mixité au sein des logements publics est-elle aussi importante, selon vous ?

C'est essentiel. Par le passé, on a développé une politique de logement wallonne qui, pour moi, consistait à une ghettoïsation du logement public. J'ai l'habitude de dire que je ne suis pas pour les quotas, pour des pourcentages, mais simplement pour le bon sens. Tubize a plus de 12 % de logements publics sur son territoire : je pourrais alors dire qu'il y en a suffisamment, tant pis pour les autres. Mais je ne veux pas travailler de cette manière. Nous avons des projets de nouveaux quartiers, comprenant des logements publics intégrés dans l'ensemble, avec des maisons unifamiliales en locatif ou à la vente. Par la vente d'immeubles, nous souhaitons recréer et retrouver une mixité dans les quartiers et permettre à certains de devenir propriétaires sans payer un loyer trop élevé. C'est quelque chose d'important à mes yeux.

En conclusion, peut-on dire que, pour vous, le plus important, finalement, c'est l'accompagnement social et le contact humain ?

Tout à fait. Améliorer l'accompagnement social et avoir un contact humain avec les locataires, c'est important. Parce qu'on règle parfois beaucoup de choses simplement par un contact. Et l'on peut ainsi se rendre compte de ce qui se passe réellement derrière les murs.



OMER LALOUX,

DIRECTEUR-GÉRANT DE LA SLSP
« LA DINANTAISE » ET PRÉSIDENT DE L'AWAL

« LES SLSP FONT BEAUCOUP DE MIRACLES AVEC PEU DE MOYENS »



**Monsieur Laloux,
avant toute chose, un
portrait s'impose...**

Je suis Directeur-Gérant de la Société de logement « La Dinantaise » depuis 1988, qui est implantée sur les communes de la Haute-Meuse et de Mettet. J'ai été Président de l'association provinciale BraNaLux, qui est composée des sociétés de Brabant wallon-Namur-Luxembourg. Et depuis deux ans, je suis Président de l'Association wallonne du logement (AWaL). Je suis aussi Vice-président du pôle Logement du Conseil économique et environnemental de Wallonie et membre au conseil d'administration du CEHD (Centre d'études en habitat durable de Wallonie).

Pouvez-vous nous rappeler quelles sont les missions de l'AWaL, que vous représentez au sein du Comité permanent des SLSP ?

Elle représente toutes les directions des provinces de Hainaut, Liège et BraNaLux. L'AWaL est une association de directions qui donne son avis sur les relations avec la Société wallonne du logement, sur les propositions de réformes qui sont lancées par le Gouvernement wallon, en collaboration totale avec le département logement de l'Union des Villes et Communes de Wallonie, à laquelle pratiquement toutes les SLSP sont affiliées maintenant, depuis une dizaine d'années.

Était-il important, pour vous, que l'AWaL soit représentée au sein du Comité permanent des SLSP de l'UVCW ?

Oui, parce que c'est une opportunité pour les directions des Sociétés de logement, pour les acteurs de terrain, de pouvoir faire passer un message aux politiques. Un message qui

peut ensuite être répercuté au législateur ou au Gouvernement, voire aux instances locales qui ne comprennent pas toujours les difficultés que nous rencontrons.

Il est donc important pour vous, aussi, qu'un maximum de SLSP wallonnes soient présentes au sein du Comité permanent...

Oui, parce que la réalité de Liège n'est pas celle d'Arlon, et celle d'Arlon n'est pas celle de Dinant. Il y a des sociétés qui sont en zone rurale, d'autres sont en zone urbaine où il y a une forte concentration de logements. Il y a des sociétés de grande taille, de petite taille, de moyenne taille. C'est bien d'avoir toutes les réalités de terrain au sein de l'Association wallonne du logement, mais aussi au sein de l'UVCW. Il est bon que les uns entendent la réalité des autres.

Qu'apporte de plus, selon vous, l'UVCW aujourd'hui aux SLSP ?

Les SLSP sont déjà bien structurées au sein des différentes instances que sont BranaLux, l'association des Directeurs-Gérant de la Province de Liège et l'Association hennuyère des Directeurs-Gérants, qui forment l'AWaL. Disons que l'UVCW apporte une représentativité plus forte et plus large, notamment politique, aux revendications du secteur. L'AWaL a eu la chance d'être reçue par les négociateurs dans le cadre de la formation du Gouvernement wallon. Et depuis deux ans maintenant, on nous demande des avis que nous rentrons avec l'UVCW, qui apporte toutes ses compétences, pour nous permettre de réfléchir de manière très professionnelle aux demandes d'avis et aux réflexions sur les projets de réforme. Pour moi, c'est un plus.

Quels sont les dossiers prioritaires pour le secteur, selon vous ?

On a déjà eu une très bonne nouvelle avec le Plan de rénovation, qui a été proposé par le ministre du Logement et qui est maintenant en cours. Je pense que le secteur a montré là toute son efficacité. On devait rentrer les plans pour le 31 janvier au plus tard et il n'y a eu aucun retardataire. C'est dire si les sociétés ont bien fait leur boulot. Et il en est de même avec le Plan d'embellissement, puisque les plans sont rentrés dans les temps et sont en cours d'approbation. On nous annonce, à l'horizon de l'été, un Plan de financement pour la création de nouveaux logements. Tout le secteur attend cela depuis des années, puisque le dernier ancrage est celui de 2014-2016. Cela s'inscrit dans notre volonté de pérenniser l'octroi des financements. Et donc, personnellement, ma priorité est la réflexion sur l'endettement des sociétés car on n'a pas de retour sur investissement. Plus de 80 % des loyers sont plafonnés à 20 % des revenus. La réforme du système d'attribution et de la réforme locative est dès lors, pour moi, un des enjeux les plus importants de ces prochains mois.

C'est-à-dire ?

Il faut absolument que le Gouvernement wallon s'y attache, et ce d'autant plus que, depuis plusieurs années, un groupe de travail a été mis en place avec des représentants des SLSP, de la Société wallonne du logement et de l'UVCW, pour lier le calcul de loyer sur la valeur énergétique et la valeur du logement, au contraire du système actuel qui est donc obsolète. Concernant le refinancement du secteur, je dis toujours au pôle Logement, quand on intervient sur ce sujet, qu'un chômeur ou un minimexé qui vit dans le privé paie aux environs de 500 à 700 euros de loyer. La même personne qui vit dans le logement public en paie 280. C'est en effet le loyer moyen dans le logement public. Donc, l'effort qui serait demandé aux locataires de logements publics est infime par rapport aux autres personnes. Dès lors, il me semble normal, pour avoir un retour sur investissement, d'obtenir une réforme locative relativement vite.

Comment voyez-vous l'avenir du logement public ?

Le confinement dû à la crise sanitaire a permis, je pense, une prise de conscience des locataires qui se sont rendus compte qu'ils avaient énormément de chance d'habiter dans des logements de qualité, et que l'on s'occupe d'eux malgré les difficultés. Je pense que nous sommes presque à un tournant. La plupart des sociétés vont bientôt fêter leur 100^{ème} anniversaire. C'est l'occasion de rappeler l'importance du logement public. Les SLSP font beaucoup de miracles avec peu de moyens car, pour certains, le loyer ne suffit pas à rembourser les investissements. C'est un secteur qui s'est terriblement professionnalisé ces dernières années et qui, malheureusement, au niveau du grand public, est encore méconnu.

Avez-vous l'impression que votre métier de directeur-gérant a beaucoup changé au cours de ces dernières années ?

Oui, beaucoup. Au début, notre rôle, c'était de créer du logement. L'ancrage communal est arrivé : on a donc épaulé les communes, pour qui nous étions l'opérateur privilégié. On a alors créé du logement, mais pas de manière irréflective bien entendu, sinon les communes allaient être sanctionnées. Et aujourd'hui, on nous reproche d'être anormalement endettés. Certains commissaires nous disent en effet qu'il ne faut plus faire d'opérations non rentables. Mais, franchement, dans le logement public, je ne connais pas beaucoup d'opérations rentables. Il y a donc là un peu d'hypocrisie. C'est aussi pour cela que les SLSP ont demandé à l'UVCW de réfléchir à l'endettement des sociétés et de dégager des perspectives à terme.

Vous êtes donc fier du travail accompli par les SLSP aujourd'hui...

Oui, je les félicite pour le travail accompli, parce qu'elles ont été à la hauteur du Plan de rénovation. Il a fallu que les équipes se mobilisent et fassent un travail remarquable. Nous avons désormais des possibilités qui nous permettent de sensibiliser les politiques à des thématiques qui nous tiennent à cœur : la réforme locative, le système d'attribution et l'arrêté concernant les subventions « équipements », par exemple. Je leur dirais donc de rester confiants, que tout cela va sûrement évoluer, et d'aborder le deuxième centenaire avec beaucoup de motivation. C'est un secteur qui est excessivement important, qui peut être considéré comme acteur économique essentiel.

Quel est votre avis sur la volonté de mixité sociale dans les quartiers ?

C'est un terme que l'on n'utilisait pas au début de ma carrière. La mixité sociale, c'est vendre des logements ou attribuer des logements différemment et intégrer des logements d'équilibre, et faire en sorte que, dans une rue, on n'ait pas des gens de la même catégorie socio-professionnelle. En ce qui me concerne, il s'agit plutôt de renflouer les caisses. Et, malheureusement, un logement vendu n'est pas systématiquement remplacé par un autre logement. Mais, en effet, la mixité sociale est intéressante parce qu'elle permet d'éviter la ghettoïsation des quartiers. Cela permet d'éviter certaines dérives car les gens qui arrivent dans un environnement de qualité respectent beaucoup plus facilement leurs obligations et évoluent positivement.

Votre message est finalement assez optimiste...

En effet, parce que, après 33 ans de carrière, même si c'est un peu plus compliqué en matière de procédures ou de marchés publics, au bout du compte, je trouve qu'il n'y a rien de plus beau que de développer un projet. Qu'y a-t-il de plus beau que d'initier un projet et de donner la clé aux locataires ? C'est presque une vie, de la conception jusqu'à la naissance, et je trouve cela magnifique. Ce n'est pas facile tous les jours, on a des procédures à respecter, on a parfois des couacs, des faillites, et c'est une procédure très lourde. Mais, tout compte fait, on se bat pour un objectif, celui que chacun puisse avoir un logement décent. C'est cet objectif initial qu'il faut garder en tête.

