

## **Les acteurs du logement**

La difficulté de se loger, le vieillissement de la population et l'évolution des ménages, l'ancienneté du parc immobilier, la lutte contre les logements insalubres ou inoccupés et les marchands de sommeil, la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autant de défis en matière de logement.

Afin d'y faire face et de mettre en œuvre le droit de chacun à un logement décent, tel que consacré à l'article 23 de la Constitution, le Code wallon de l'habitation durable déclare, en son article 2, que « *la Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit au logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles.* »

Cette fiche a pour objectif de présenter chacun des acteurs de la politique du logement, locaux et régionaux, ayant chacun un rôle prédéfini en raison de leurs spécificités et de leur capacité d'action.

### **1. Les acteurs locaux**

#### **A. La commune**

L'échelon municipal occupe une place primordiale dans la mise en œuvre du droit à l'habitat. La commune, en sa qualité de pouvoir de proximité, est idéalement placée pour appréhender les besoins de la population dans ce domaine. Elle est ainsi appelée à dresser un diagnostic des besoins, à définir et à mettre en place une politique du logement, au travers de la déclaration de politique générale qui fixe les objectifs et les principes des actions à mener, et ce dans les neuf mois suivant le renouvellement du conseil communal.

La commune veille par ailleurs à la qualité de l'habitat, en étant responsable de la politique de la salubrité, en luttant contre les bâtiments inoccupés et en délivrant les permis de location. La commune met aussi en place un service communal du logement, visant à informer les citoyens sur les aides et leurs droits en matière de logement, et tient un inventaire des logements inoccupés, des terrains à bâtir et des possibilités de relogement d'urgence.

Outre ces missions imposées par le Code wallon de l'habitation durable, la commune dispose d'une grande latitude pour mener sa politique du logement. Elle peut ainsi agir pour la rénovation et la conservation du bâti, rénover ou construire de nouveaux logements, acquérir et mettre en location des habitations, octroyer des primes aux particuliers, etc. Enfin, elle peut agir via des structures connexes. Mentionnons, par exemple, les régies foncières ou les associations sans but lucratif.

#### **B. La société de logement de service public**

Les sociétés de logement de service public (SLSP) sont les partenaires privilégiés des villes et communes dans la mise en œuvre d'une politique en matière de logement. Au nombre de 64, elles couvrent l'ensemble du territoire wallon pour assurer la création, la gestion et la mise en location de plus de 100.000 logements.

Elles se sont vu confier de multiples missions de service public par le Code wallon de l'habitation durable. La plus connue d'entre elles est la mise à disposition de logements d'utilité publique. Pour ce faire, les SLSP sont chargées de l'achat et de la construction de nouveaux biens en vue de les affecter au logement, ainsi que de la gestion de leur parc immobilier.

Elles peuvent également, à l'instar des agences immobilières sociales, prendre en gestion des bâtiments pour les affecter au logement. De plus, les SLSP s'occupent de l'accueil des locataires lors de leur entrée dans un logement d'utilité publique. Un référent social est ainsi chargé d'assurer le lien avec les acteurs sociaux locaux pour offrir un accompagnement social aux locataires. Les SLSP assistent les pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de la politique locale du logement.

### *C. Le centre public d'action sociale*

Le CPAS dispose d'une grande variété de leviers en matière de logement. Tout d'abord, le CPAS gère et met à disposition des ménages en état de précarité des logements de transit, d'insertion, d'urgence, mais également des logements « classiques ». Il garantit au ménage, pendant la durée de l'hébergement, l'accès à un accompagnement social, afin que ce dernier puisse s'insérer socialement dans le cadre de vie et utiliser son logement de manière adéquate.

Le CPAS intervient ensuite au travers d'aides octroyées aux bénéficiaires. L'aide sociale, en vue de mener une vie conforme à la dignité humaine, peut ainsi impliquer le paiement du loyer et des factures d'énergie. En outre, il peut intervenir via la constitution de la garantie locative au profit d'un locataire, via la prime d'installation ou encore via l'aide au logement pour les demandeurs d'asile.

Enfin, à l'instar de la commune, il dispose d'une grande liberté pour développer sa politique de logement.

### *D. L'agence immobilière sociale*

L'agence immobilière sociale a pour mission de rechercher la meilleure adéquation possible entre l'offre en logements potentiels disponibles et les besoins sociaux recensés sur le plan local. Elle agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les ménages à la recherche d'un logement. L'objectif poursuivi est de proposer à ces derniers un accès locatif à des logements de qualité.

Pour ce faire, l'agence immobilière sociale introduit ou réintroduit dans le circuit locatif des logements provenant des secteurs public et privé. Plus précisément, la mission de l'agence est de prendre en gestion ou en location les immeubles qui leur sont confiés par leurs propriétaires et d'officier comme médiateur entre ceux-ci et les locataires. Après y avoir réalisé les travaux nécessaires, l'opérateur immobilier conclut un contrat de location avec un ménage, afin de lui mettre le logement à disposition. Les loyers versés par le locataire final à l'opérateur immobilier sont rétrocédés au propriétaire du bien, déduction faite des frais de gestion et d'entretien et, le cas échéant, du coût des travaux avancé par l'opérateur immobilier. L'agence immobilière sociale est chargée de fournir un accompagnement social aux occupants lorsque ces derniers se trouvent en situation de rupture sociale.

### *E. L'association de promotion du logement*

L'association de promotion du logement s'adresse principalement aux ménages en état de précarité et agissent pour l'intégration sociale par le logement de diverses manières. Outre la mise à disposition d'un logement décent et l'accompagnement social des occupants, elle procure une assistance sur le plan administratif, juridique et technique aux locataires. Elles soutiennent également des projets expérimentaux, tant en matière d'intégration sociale, qu'en matière juridique ou architecturale.

## ***F. La régie des quartiers***

La régie des quartiers est une association sans but lucratif active sur le territoire communal ayant pour but d'améliorer les conditions de vie des habitants dans des ensembles de logements sociaux ou des zones franches urbaines. À cet effet, elle met en œuvre des actions favorisant l'amélioration du cadre de vie, l'animation, la convivialité et l'exercice de la citoyenneté.

Par ailleurs, la régie des quartiers contribue à l'insertion socioprofessionnelle de demandeurs d'emploi ou de bénéficiaires de l'aide sociale, en offrant à ces derniers une préformation encadrée par une équipe professionnelle.

## **2. Les acteurs régionaux**

### ***A. La DGO4 – Département du Logement***

La Direction générale opérationnelle 4 (DGO4) assure la gestion du territoire wallon et, en particulier, du cadre de vie de tous ses habitants. Son département du Logement met en œuvre diverses mesures incitatives, tant auprès du secteur privé que du secteur public, en vue de redynamiser le parc immobilier. Il assure une coordination de la politique du logement menée par les institutions régionales et locales. Le département du Logement dispose également d'une cellule audit en charge des SLSP, des AIS, des régies de quartiers, etc. Elle assure en outre l'information et la sensibilisation du grand public sur la thématique du logement, au travers de publications, d'études, de séminaires et autres colloques.

### ***B. La Société wallonne du Logement***

La Société wallonne du Logement (SWL) est une société anonyme de droit public. Elle a pour missions principales l'agrément, le conseil et le contrôle des sociétés de logement de service public. Le Code wallon du logement et de l'habitation durable charge la société d'autres missions complémentaires, telles que le traitement des plaintes relatives aux sociétés de logement de service public, le recensement des candidatures de locataires, la mise en œuvre du cadastre et la certification de la performance énergétique des bâtiments gérés par les sociétés de logement de service public.

La Société wallonne du Logement participe également à la mise en œuvre du droit au logement et est notamment chargée de constituer les réserves de terrains nécessaires au développement harmonieux de l'habitat, d'accorder des aides aux SLSP et de s'assurer qu'une proposition de relogement soit offerte à toute personne expulsée par suite d'une interdiction d'occuper un logement.

Elle exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le Code wallon de l'habitation durable et dans le contrat de gestion qui la lie au Gouvernement.

### ***C. La Société wallonne du crédit social***

La Société wallonne du crédit social (SWCS) est une personne morale de droit public qui octroie, avec le soutien de la Région wallonne, des crédits hypothécaires sociaux pour la construction, l'achat, l'amélioration ou la préservation de la propriété d'un premier logement en Wallonie.

Les crédits hypothécaires sont des crédits à taux fixe octroyés en fonction des revenus du ménage, du montant emprunté et de la valeur du logement. La Société wallonne du crédit social propose aussi l'Ecopack et le Rénopack, des prêts à tempérament visant le financement de travaux économiseurs d'énergie et de travaux de rénovation.

L'activité de la Société est relayée au niveau local par les guichets du crédit social dont elle en assure la tutelle. Ces guichets ont pour mission de renseigner et d'accompagner les candidats emprunteurs.

#### *D. Le Fonds du Logement wallon des familles nombreuses de Wallonie*

Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW) est une société fondée par la Ligue des Familles, et dont le capital est privé. Le Fonds du Logement est chargé, par le Code wallon de l'habitation durable, de la mise en œuvre de trois missions.

Tout d'abord, fournir aux familles nombreuses la possibilité d'obtenir un logement par l'octroi de crédits hypothécaires sociaux, ainsi que des prêts améliorant les performances énergétiques des logements. Il donne ensuite aux familles nombreuses à faibles revenus les moyens de prendre un logement en location. Le Fonds du Logement a enfin pour mission de conseiller, de contrôler, de coordonner et de financer les organismes de logement à finalité sociale, à savoir les agences immobilières sociales, les associations de promotion du logement et les régies des quartiers.

Afin de mener à bien ces missions, le Fonds du Logement de Wallonie reçoit des financements sous forme de dotation en capital ou de subventions de la Wallonie.

#### *E. Le Centre d'études en habitat durable de Wallonie*

Créé en 2012, le Centre d'études en habitat durable de Wallonie (CEHD) est un organisme de la recherche publique qui assure le suivi statistique et qualitatif des évolutions de la qualité du logement et du marché immobilier résidentiel. Il soutient en outre la conception d'outils d'action publique nécessitant une objectivation. Le CEHD est au service des acteurs de la politique du logement en Wallonie, afin de leur permettre de mener une action publique basée sur des statistiques.

### **3. Les autres acteurs**

#### *A. Les partenariats public/privé*

L'augmentation de l'offre de logements de qualité sur le territoire wallon est nécessaire pour suivre l'évolution de la demande, notamment celle venant des ménages à faibles revenus. Cette augmentation de l'offre implique nécessairement la construction de nouveaux logements et l'amélioration du parc existant. Vu l'état de leurs finances, les pouvoirs publics ne pourront pas assumer seuls les coûts de la mise sur le marché de ces logements. Le partenariat public/privé (PPP) est une méthode qui permet le financement des projets par un partenaire privé qui est associé à la réalisation.