

Les organismes de logement à finalité sociale

Les régies des quartiers

Les agences immobilières sociales

Les associations de promotion du logement



Situation au 31 décembre 2013
Résultats agrégés de l'exercice 2012

Les organismes de logement à finalité sociale (OFS) - les régies des quartiers (RDQ), les agences immobilières sociales (AIS) et les associations de promotion du logement (APL) -, sont constitués sous forme d'ASBL, agréées par le Gouvernement wallon en qualité d'acteurs de la politique sociale.

Leur positionnement au sein des quartiers et leur proximité des problématiques locales leur confèrent un rôle majeur en termes d'alternatives aux actions menées par les opérateurs publics du logement à l'égard des personnes les plus fragilisées.

Ce rapport témoigne des activités menées par les organismes au cours de l'exercice 2012¹.

Le Fonds assure les missions de conseil, de coordination, de financement et de contrôle des OFS.

¹ Les rapports annuels d'activités des organismes à finalité sociale devant être transmis au Fonds du Logement pour le 30 avril de l'année suivante, les données disponibles au 31 décembre 2013 sont celles arrêtées au 31 décembre 2012.

A. EVOLUTION DU NOMBRE D'ASBL AGREES

S'il n'y a pas eu de nouvelle ASBL agréée au cours de l'année 2013, la Région a subventionné, sur la proposition du Fonds, trois nouveaux services d'activités citoyennes (SAC) issus de trois régies des quartiers existantes.

Le nombre d'unités en activité (AIS + APL + SAC) est passé de 64 en 2004 à 113 en 2013.

| Nombre d'organismes à finalité sociale agréés au 31 décembre 2013 | | | | | | |
|---|------|-----------------|-----|---------------|------------------|--------------------|
| Exercice | RDQ | | AIS | APL (agréées) | ASBL en activité | Unités en activité |
| | ASBL | SAC | | | | |
| 2004 | 0 | 45 ² | 19 | 0 | 19 | 64 |
| 2010 | 31 | 55 | 26 | 20 | 77 | 101 |
| 2011 | 32 | 57 | 28 | 22 | 82 | 107 |
| 2012 | 32 | 59 | 28 | 23 | 83 | 110 |
| 2013 | 32 | 62 | 28 | 23 | 83 | 113 |

Le second tableau présente la localisation des OFS, par type d'organisme et par province.

| Localisation des OFS au 31 décembre 2013 | | | | |
|--|-----|-----|-----|-------|
| Province | RDQ | AIS | APL | Total |
| Brabant wallon | 3 | 1 | 1 | 5 |
| Hainaut | 13 | 11 | 10 | 34 |
| Liège | 11 | 9 | 8 | 28 |
| Luxembourg | 1 | 3 | 1 | 5 |
| Namur | 4 | 4 | 3 | 11 |
| Total | 32 | 28 | 23 | 83 |

De nouvelles demandes d'agrément, tous secteurs confondus, sont en cours.

² Il s'agit des régies de rénovation urbaine et des régies de logement social existant avant le passage en ASBL

B. LES REGIES DES QUARTIERS

En 2013, le secteur s'est développé par le subventionnement de trois services d'activités citoyennes (SAC) à Epinlieu (régie de Mons-Frameries-Colfontaine), à Pontisse (régie d'Herstal) et à Montegnée (régie de Saint-Nicolas).

Ces nouvelles structures ont été créées à l'initiative des régies des quartiers elles-mêmes, avec pour objectif d'offrir un service plus large et plus diversifié à un nombre plus important d'habitants. Les nouvelles actions proposées sont liées à la pédagogie de l'habiter : formations ciblées sur l'entretien du logement et prêt de matériel aux habitants des quartiers.

D'autres demandes sont en cheminement, elles concernent notamment de nouvelles ASBL (à Braine-l'Alleud, à Vielsalm, à Binche et à Malmedy).

En 2013, les régies ont accompli un cycle de 20 ans d'existence au cours desquels elles ont accueilli plus de 10.500 personnes en stage.

Evolution du nombre de régies des quartiers

| Exercice | RDQ | |
|----------|------|-----------------|
| | ASBL | SAC |
| 2004 | 0 | 45 ³ |
| 2010 | 31 | 55 |
| 2011 | 32 | 57 |
| 2012 | 32 | 59 |
| 2013 | 32 | 62 |

L'exercice de leurs missions

La dynamisation des quartiers

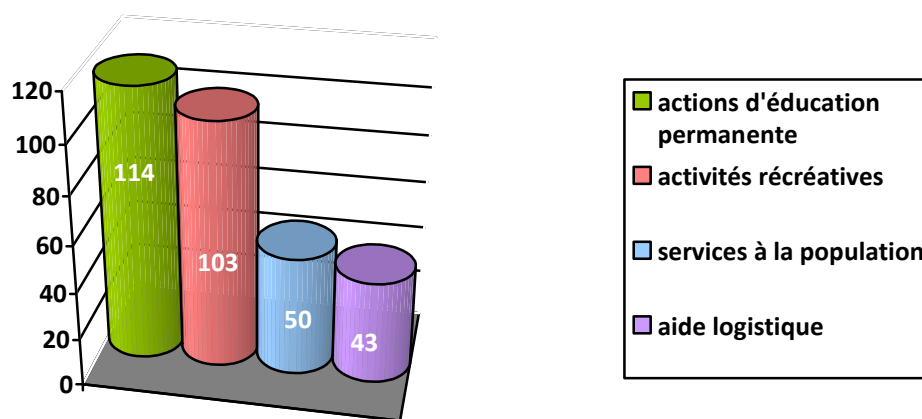
Les régies des quartiers s'inscrivent de plus en plus dans une perspective de développement durable, notamment en raison des besoins identifiés sur le terrain. En 2012, de nombreux projets de jardins communautaires ont vu le jour, ainsi que des actions de sensibilisation aux économies d'énergie, à la gestion des déchets et à la mobilité douce. Pour les aider dans cette approche, un cycle de formation a été organisé dans le cadre de l'Alliance Emploi Environnement.

³ Il s'agit des régies de rénovation urbaine et des régies de logement social existant avant le passage en ASBL.

Par ailleurs, elles poursuivent des activités de convivialité destinées à tisser du lien social et à permettre aux habitants de se réapproprier leur quartier. Parmi les 44 services d'activités citoyennes qui ont organisé la fête des voisins, 30 d'entre eux ont bénéficié d'une subvention spécifique du Ministre du Logement.

Les régies des quartiers ont consacré environ 18% de leur temps aux activités de redynamisation de quartier, seules ou en partenariat.

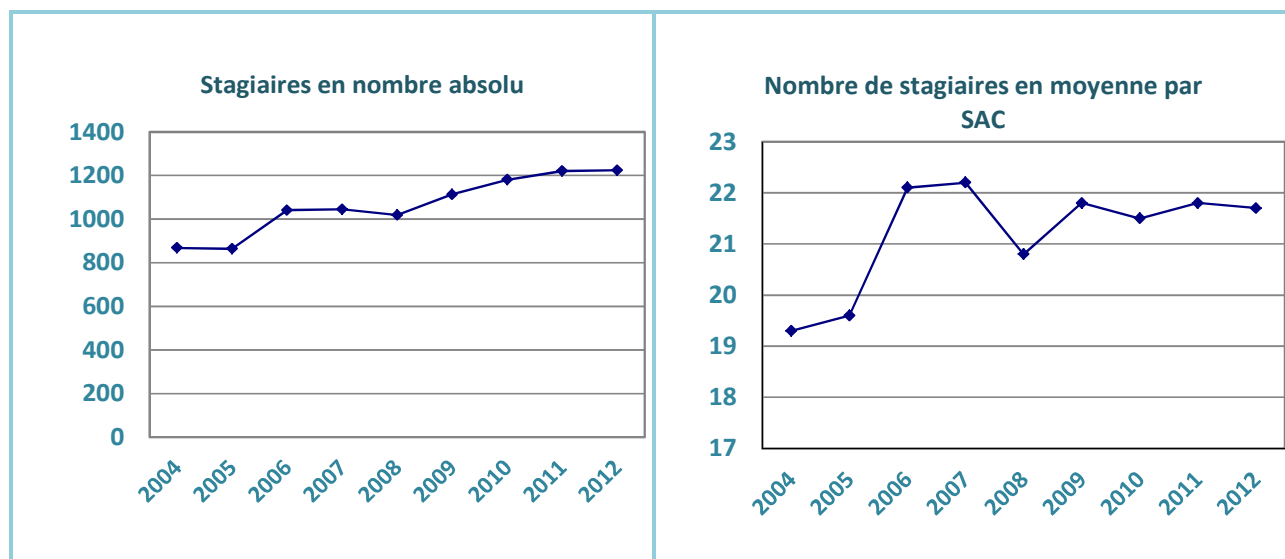
Ces collaborations se distribuent comme suit :



L'insertion socioprofessionnelle

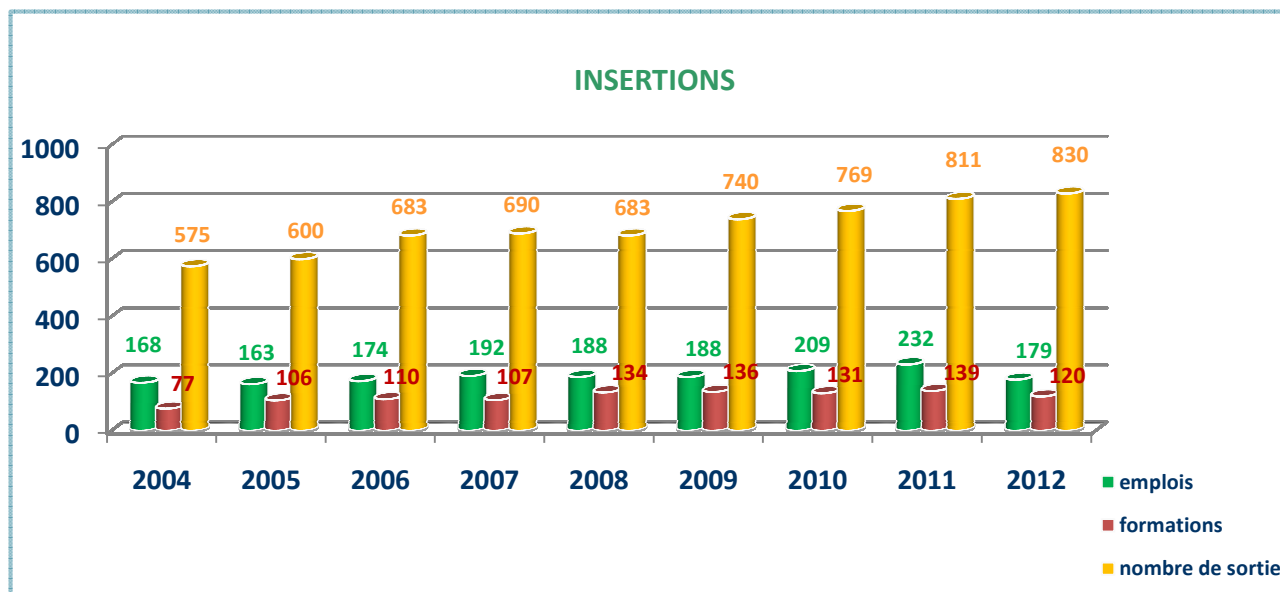
Au cours de l'année 2012, 1.224 stagiaires ont été accueillis en régie ; cela représente une moyenne annuelle de 21,7 stagiaires par service d'activités citoyennes. Pour mener à bien la mission d'insertion socioprofessionnelle, les régies consacrent 30% de leur temps à l'accompagnement social des stagiaires et 70% à la formation technique.

Le graphique suivant présente le nombre de stagiaires depuis 2004, en chiffres absolus et en moyenne par service d'activités citoyennes.

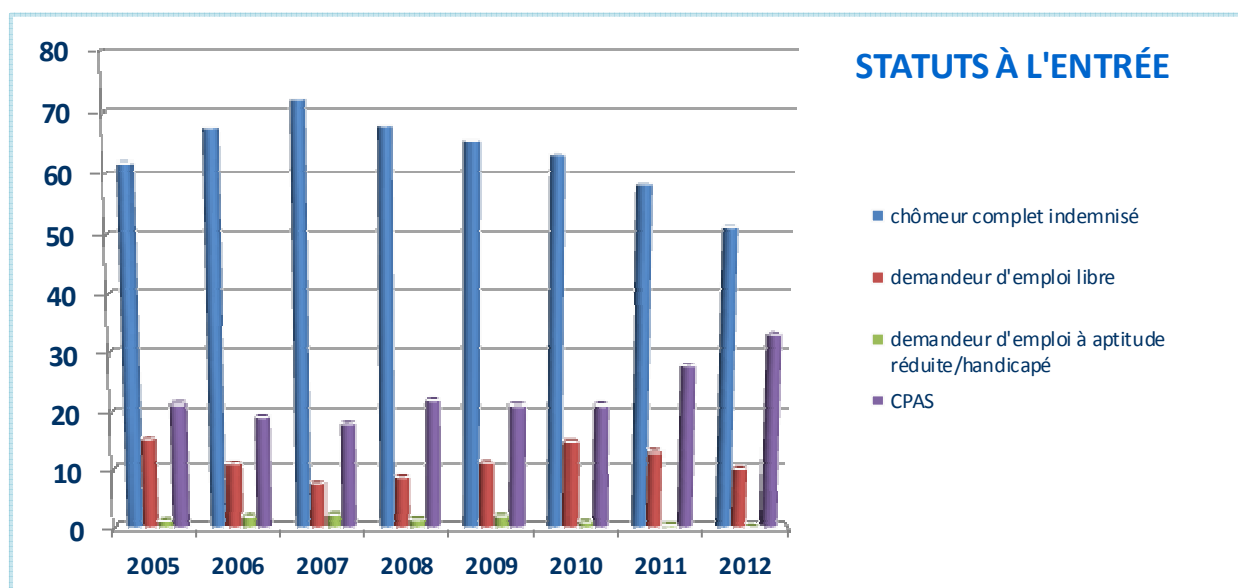


L'insertion positive, telle que décrite par les services de l'emploi et le Fonds social européen, est de 36,1% : 21,6% d'emplois et 14,5% de formations.

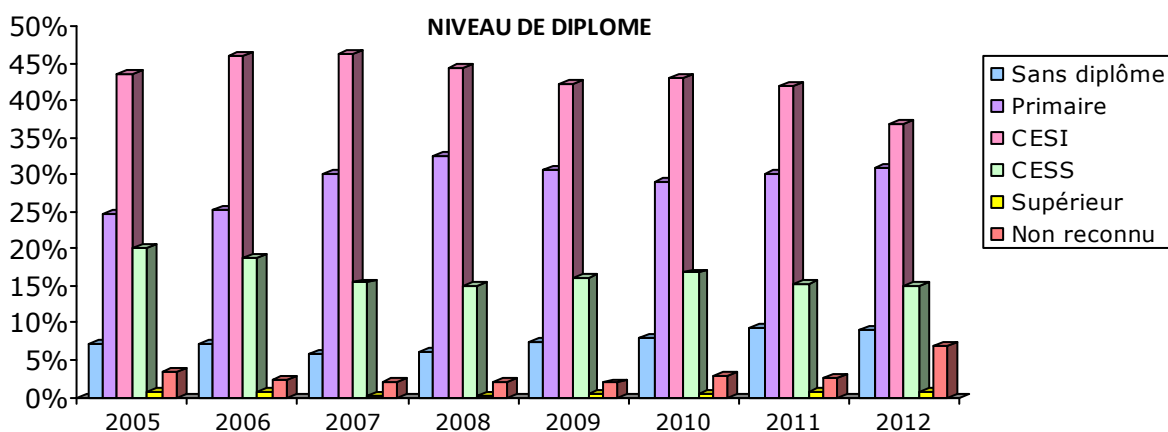
Par rapport à l'année 2011, ce pourcentage est en diminution bien qu'il reste très variable d'un service d'activités à un autre, les résultats les plus élevés atteignant 70%.



Les bénéficiaires



La part des chômeurs complets indemnisés continue à diminuer et représente la moitié du public accueilli. Le nombre de personnes bénéficiant du revenu d'intégration sociale croît chaque année.



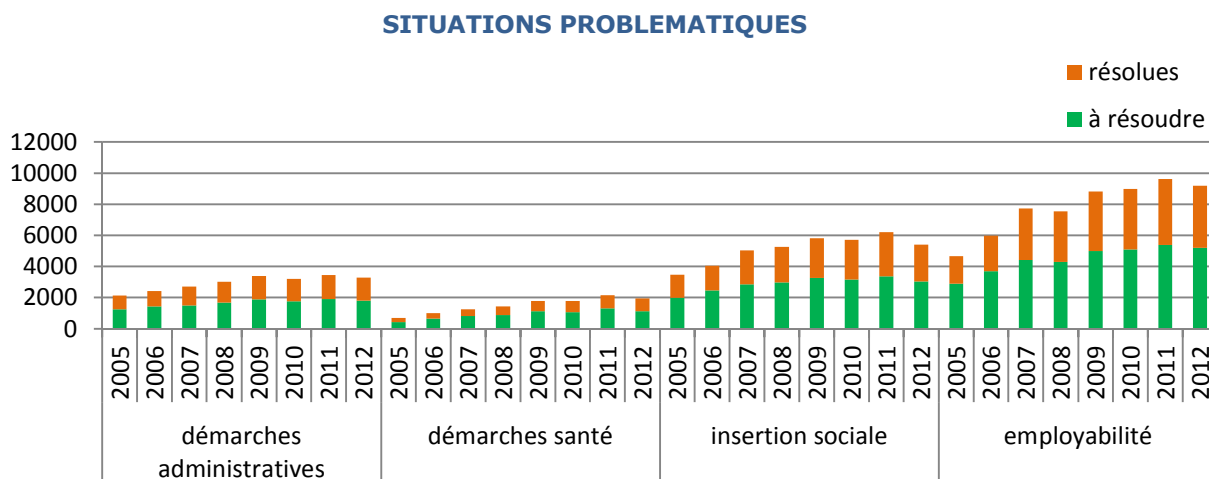
La proportion de personnes disposant au maximum d'un diplôme du secondaire inférieur représente près de 82% du public accueilli, dès lors très faiblement qualifié.

Plus de la moitié (55%) des emplois sont décrochés par des stagiaires qui ont au maximum un an d'inactivité.

Parmi les stagiaires qui décrochent un emploi, 55% d'entre eux sont en formation en régie depuis au moins 6 mois mais le meilleur taux d'insertion est rencontré pour le public qui preste une période allant de 7 à 12 mois.

Ce constat se vérifie également pour les entrées dans une formation qualifiante.

Le graphique ci-après présente la situation des problématiques liées à l'insertion sociale identifiée par les régies. Ce travail de résolution de ces difficultés est essentiel pour permettre une insertion durable de qualité. Les régies ont identifié 200 personnes pour qui elles estiment que l'insertion sociale est réussie, dans la mesure où la majorité des difficultés identifiées ont été résolues.



Parmi les stagiaires, 91,5% sont locataires, dont 28% auprès d'une société de logement de service public. Ce public diminue d'année en année.

A noter que 21 stagiaires étaient locataires d'une AIS, d'une APL ou du FLW, soit 9 de plus qu'en 2011.

C. LES AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES

Avec le développement des territoires de deux AIS (Des Rivières et Sambre Logements), 217 communes bénéficiaient, au 31 décembre 2013, des activités d'une AIS.

Evolution du nombre d'agences immobilières sociales

| Exercice | AIS |
|----------|-----|
| 2004 | 19 |
| 2010 | 26 |
| 2011 | 28 |
| 2012 | 28 |
| 2013 | 28 |

L'exercice de leurs missions

La demande

Fin 2012, 12.708 ménages étaient en attente d'un logement auprès d'une AIS. Le tableau ci-dessous présente la répartition des candidats suivant la composition de la famille.

| | Nombre | Pourcentage |
|------------------------------|---------------|-------------|
| Adultes cohabitants | 162 | 1% |
| Couples sans enfants | 703 | 6% |
| Familles avec enfants/aïeuls | 2.425 | 19% |
| Familles monoparentales | 4.481 | 35% |
| Personnes seules | 4.937 | 39% |
| Total | 12.708 | 100% |

Bien que toujours très importante, la demande⁴ est en diminution (de 9 %) par rapport à 2011.

Le profil des candidats se confirme au fil des années : les personnes seules et les familles monoparentales restent majoritaires.

⁴ Nombre de candidats actifs

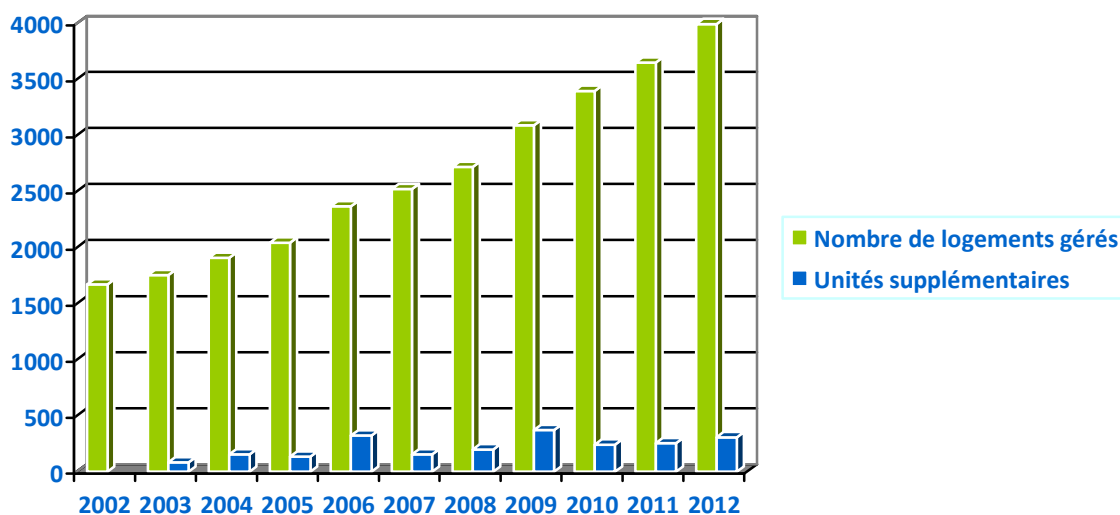
Le patrimoine géré

Au 31 décembre 2012, les 26 agences immobilières actives et subventionnées sur base du nombre de logements (n'entrent pas en ligne de compte l' AIS de la Basse-Meuse qui gère 17 logements et l' AIS Sud Hainaut qui n'a pas encore commencé ses activités) gèrent ensemble un parc de 3.993 logements, ce qui représente une augmentation de 307 unités par rapport au 31 décembre 2011.

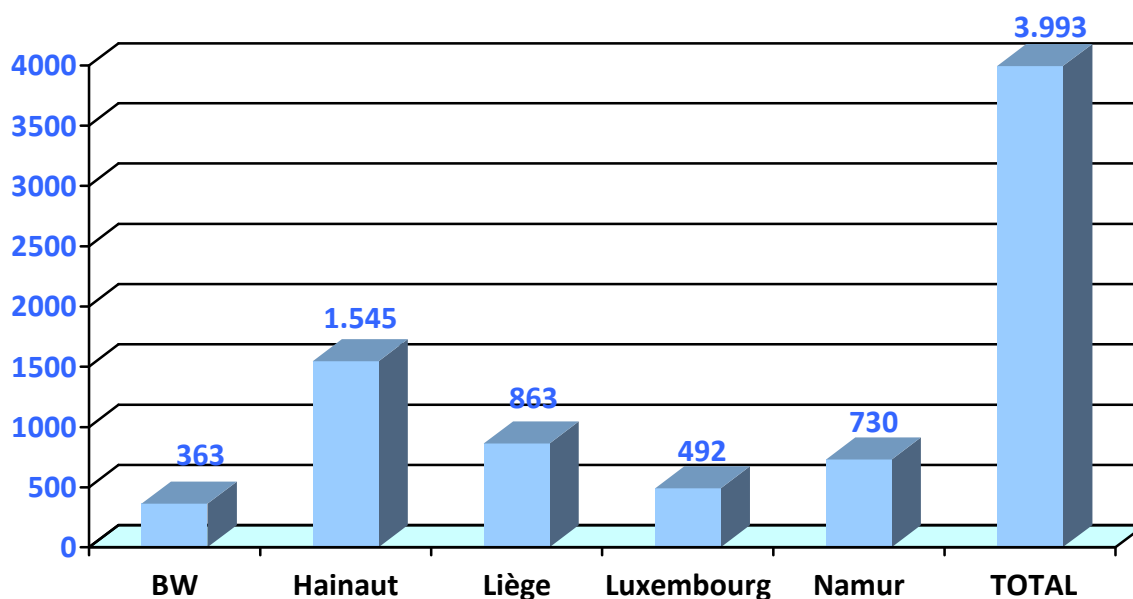
La typologie du patrimoine géré se présente comme suit :

- 56% d'appartements,
- 35% de maisons unifamiliales.

Les logements (appartements et maisons confondus) comptant 3 chambres et plus représentent quant à eux 34% du patrimoine.



La répartition des logements par province est représentée ci-dessous :



En 2012, le loyer moyen à charge des locataires des AIS est en diminution : 299,79 € contre 311,14 € en 2011. Cette évolution est vraisemblablement liée aux aides loyers (ALLOC), dispositif mis en place depuis 2011. Ainsi, au cours des années 2011 et 2012, 33 ménages ont bénéficié d'une aide loyer.

Le profil socio-économique des locataires

La composition des ménages

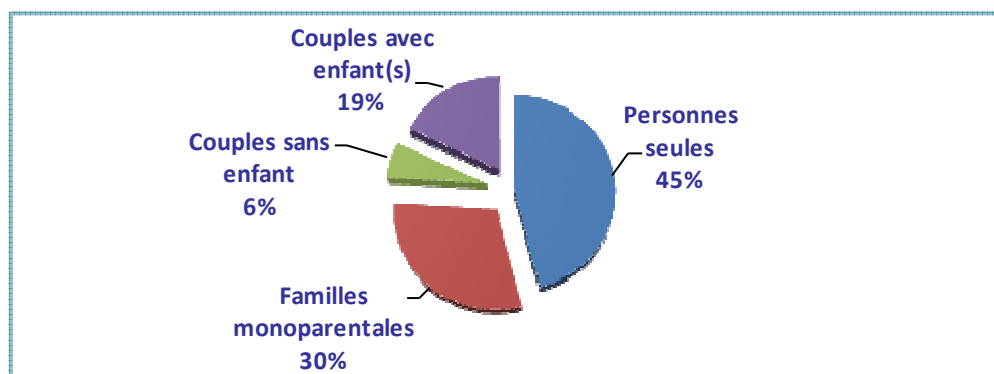
Les ménages sans enfant représentent 51% des locataires :

- 45% sont des personnes seules ;
- 6% sont des couples sans enfant.

Les ménages avec enfants représentent quant à eux 49% des locataires :

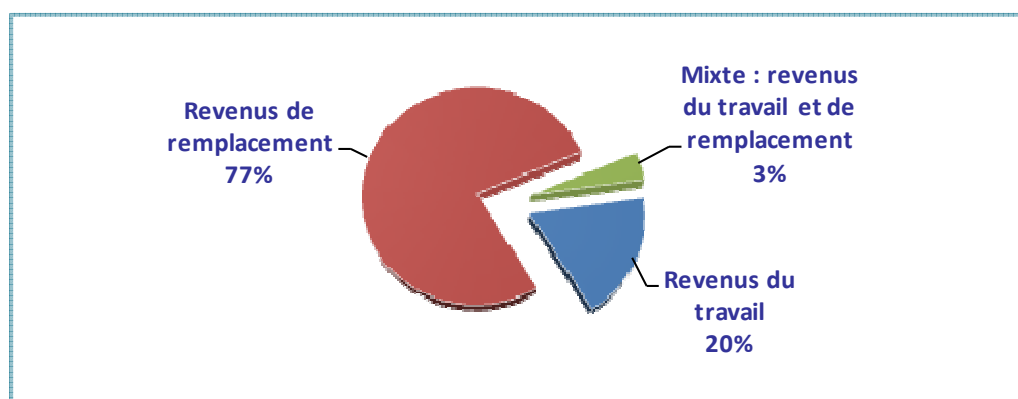
- 30% sont des familles monoparentales ;
- 19% sont des couples avec enfants.

Ces pourcentages sont constants depuis 2010.



Les revenus

La proportion des locataires bénéficiant uniquement de revenus de remplacement reste majoritaire et stable (77%), alors que 20% bénéficient d'un revenu du travail et 3% d'un revenu mixte (revenus du travail et de remplacement).



Le Plan Habitat permanent

Au cours de l'année 2012, 5 AIS (Ourthe-Amblève, Nord Lux, Lo.G.D.Phi, Gestion Logement Gembloux-Fosses et l'AIS du Brabant Wallon) ont relogé 24 ménages au sortir d'un parc résidentiel ou d'une zone de loisirs.

| | 31/12/04 | 31/12/05 | 31/12/06 | 31/12/07 | 31/12/08 | 31/12/09 | 31/12/10 | 31/12/11 | 31/12/12 |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Ménages relogés | 18 | 20 | 19 | 21 | 12 | 20 | 20 | 11 | 24 |

L'accroissement du nombre de ménages relogé est significatif, après avoir connu une année 2011 moins fructueuse.

D. LES ASSOCIATIONS DE PROMOTION DU LOGEMENT

En 2013, quatre ASBL ont émis le souhait d'être reconnues en qualité d'association de promotion du logement. Les démarches n'ont pas pu aboutir dès lors que les associations ne répondaient pas aux conditions d'agrément.

Au 31/12/12, le territoire wallon comptait 23 associations de promotion du logement agréées, dont 18 subventionnées.

| | 31/12/05 | 31/12/06 | 31/12/07 | 31/12/08 | 31/12/09 | 31/12/10 | 31/12/11 | 31/12/12 |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| APL agréées | 8 | 9 | 12 | 15 | 16 | 20 | 22 | 23 |
| APL subventionnées | 7 | 7 | 9 | 10 | 12 | 13 | 16 | 18 |

L'exercice de leurs missions

Durant l'année 2012, 14 associations de promotion du logement ont accompagné 342 ménages dans le cadre de l'activité de mise à disposition de logements décentes, dont 184 logements étaient gérés par le secteur.

Les activités de formation/information comptabilisent 14.368 heures de rencontres individuelles ou collectives dispensées par les APL à l'attention des personnes en situation de précarité.

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Ménages accompagnés | 389 | 509 | 543 | 674 | 715 | 618 | 616 | 342 |
| Logements gérés | 132 | 189 | 194 | 225 | 218 | 201 | 201 | 184 |
| Heures de formation/information | 4.400 | 4.546 | 2.958 | 4.245 | 5.184 | 5.520 | 5.468 | 14.368 |

L'évolution de ces données s'explique par les modifications intervenues dans le cadre réglementaire en lien avec le refinancement du secteur.

En effet, dès 2012, le mode de calcul des ménages accompagnés et des heures formation/information a été redéfini et précisé dans l'AGW du 23 septembre 2004.

Ainsi, le nombre de ménages accompagnés dans les logements (gérés ou non par l'APL) est en diminution, car désormais ne sont pris en considération que les accompagnements formalisés par une convention entre le bénéficiaire et l'APL.

Les heures de formation/information ont quant à elles triplé par rapport à l'année 2011 dès lors que sont prises en compte les heures passées à accompagner les ménages ou groupe de personnes sans pour autant qu'une convention ne formalise cet accompagnement.