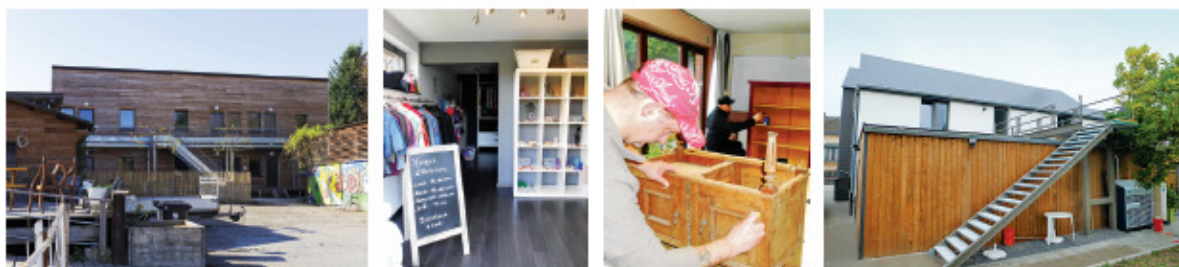


LES ORGANISMES DE LOGEMENT À FINALITÉ SOCIALE

Rapport d'activités



SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2014
RÉSULTATS AGRÉGÉS DE L'EXERCICE 2013



Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie



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 dans le cadre de la politique sociale.

Acteurs de proximité des problématiques les plus aigües en termes de logement en Wallonie, les OFS s'emploient au quotidien à œuvrer pour une politique transversale du droit au logement pour les personnes les plus précarisées.

Ce rapport témoigne des activités menées par les organismes au cours de l'exercice 2013¹.

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 2014 sont celles arrêtées au 31 décembre 2013.

A. EVOLUTION DU NOMBRE D'ASBL AGREES

Au cours de l'année 2014, le Gouvernement wallon a agréé, sur la proposition du Fonds, trois nouvelles ASBL : 2 agences immobilières sociales (AIS) et 1 régie des quartiers (RDQ).

Avec le subventionnement d'un nouveau service d'activités citoyennes (SAC), le nombre d'unités en activité est passé de 64 en 2004 à 117 en 2014.

| Nombre d'organismes à finalité sociale agréés au 31 décembre 2014 | | | | | | |
|---|------|-----------------|-----|---------------|------------------|--------------------|
| 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 |
| 2014 | 33 | 64 | 30 | 23 | 86 | 117 |

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

| Localisation des OFS au 31 décembre 2014 | | | | |
|--|-----|-----|-----|-------|
| Province | RDQ | AIS | APL | Total |
| Brabant wallon | 4 | 1 | 1 | 6 |
| Hainaut | 13 | 12 | 10 | 35 |
| Liège | 11 | 10 | 8 | 29 |
| Luxembourg | 1 | 3 | 1 | 5 |
| Namur | 4 | 4 | 3 | 11 |
| Total | 33 | 30 | 23 | 86 |

D'autres projets, tous secteurs confondus, sont en gestation et devraient déboucher à terme sur une demande d'agrément.

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 2014, une nouvelle régie a été agréée à Braine l'Alleud, et un second service d'activités citoyennes (SAC) a été subventionné à la Régie d'Habitat rural en Val de Sambre (Lobbes).

D'autres demandes sont en préparation pour la création de nouvelles ASBL (à Vielsalm, à Binche, à Malmedy et à Péruwelz) et le subventionnement d'un nouveau SAC (à Châtelet).

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 |
| 2014 | 33 | 64 |

L'exercice de leurs missions

La dynamisation des quartiers

L'engagement des régies dans le cadre du développement durable ne cesse de s'amplifier, avec notamment la création de jardins communautaires, la plantation de végétations mellifères, la fabrication de produits naturels d'entretien ou de soin, l'organisation d'ateliers de réparations de petits électroménagers et de meubles.

Des activités de convivialité sont organisées par la plupart des services d'activités citoyennes afin de tisser du lien entre les habitants et susciter l'envie de développer eux-mêmes des projets pour leur quartier. Parmi les 46 services d'activités citoyennes (2 de plus qu'en 2012) 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 consacrent environ 19% de leur temps aux activités de redynamisation de quartier, seules ou en partenariat.

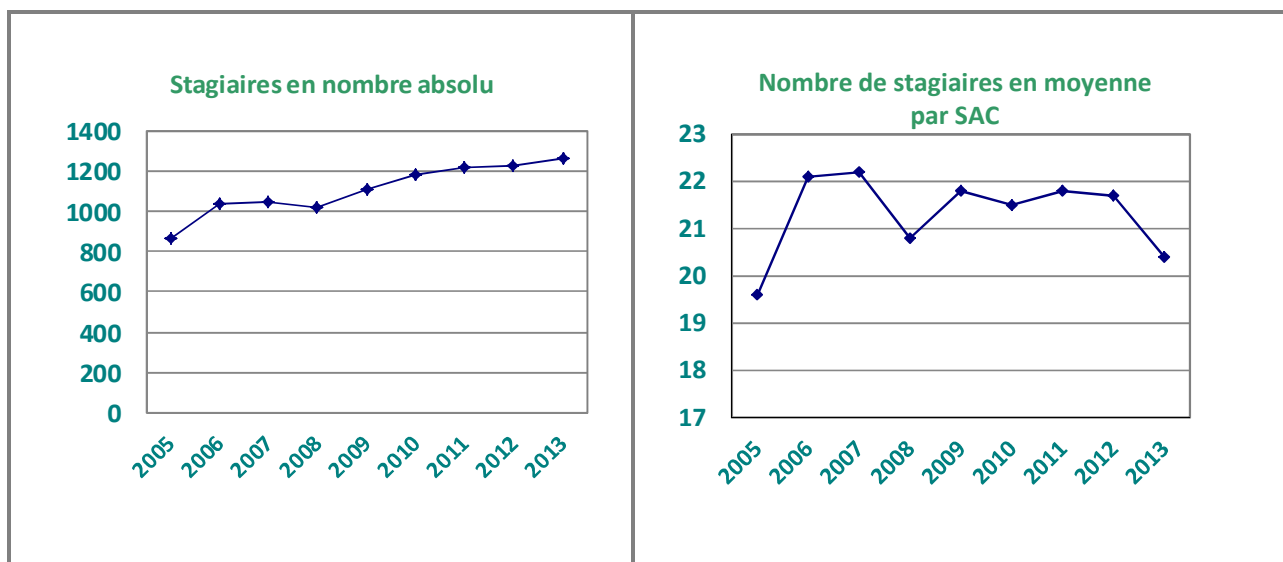
³ Il s'agit des régies de rénovation urbaine et des régies de logement social existant avant le passage en ASBL.

L'insertion socioprofessionnelle

Durant l'année 2013, 1.263 stagiaires ont été accompagnés par une régie, soit une moyenne annuelle de 20,4 stagiaires par service d'activités citoyennes.

L'accompagnement des stagiaires comporte un volet social et des apprentissages professionnels, représentant respectivement 29% et 71% du temps consacré à cette mission.

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

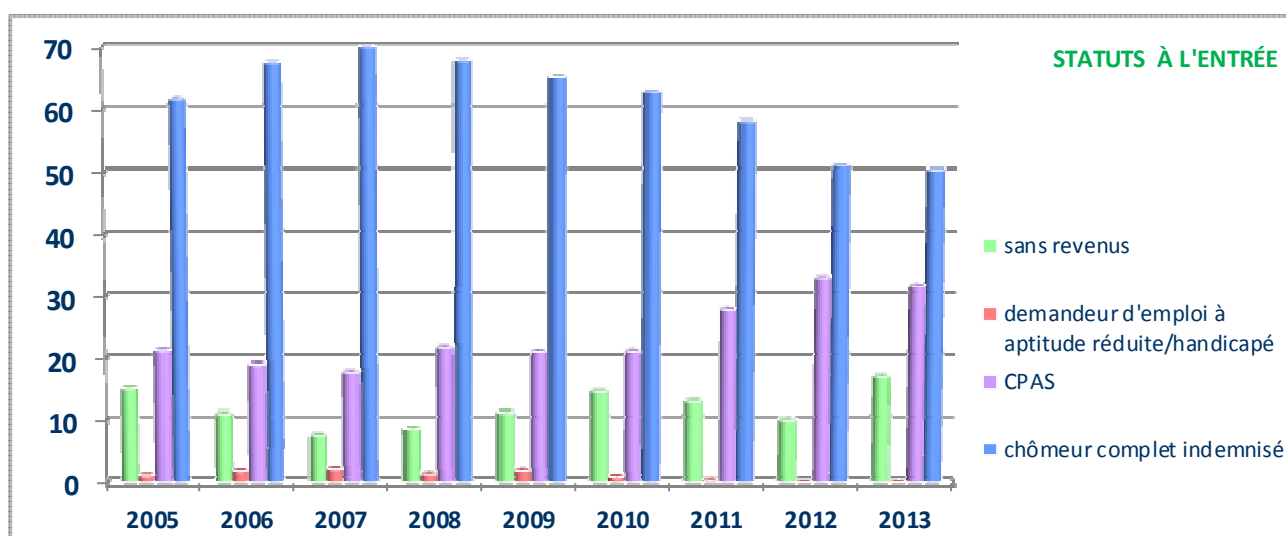


L'insertion positive, telle que décrite par les services de l'emploi et le Fonds social européen, est de 35,2% : 17,5% d'emplois et 17,7% de formations. Toutefois, le Forem constate que l'insertion à l'emploi est supérieure de 5% aux résultats communiqués par les régies.

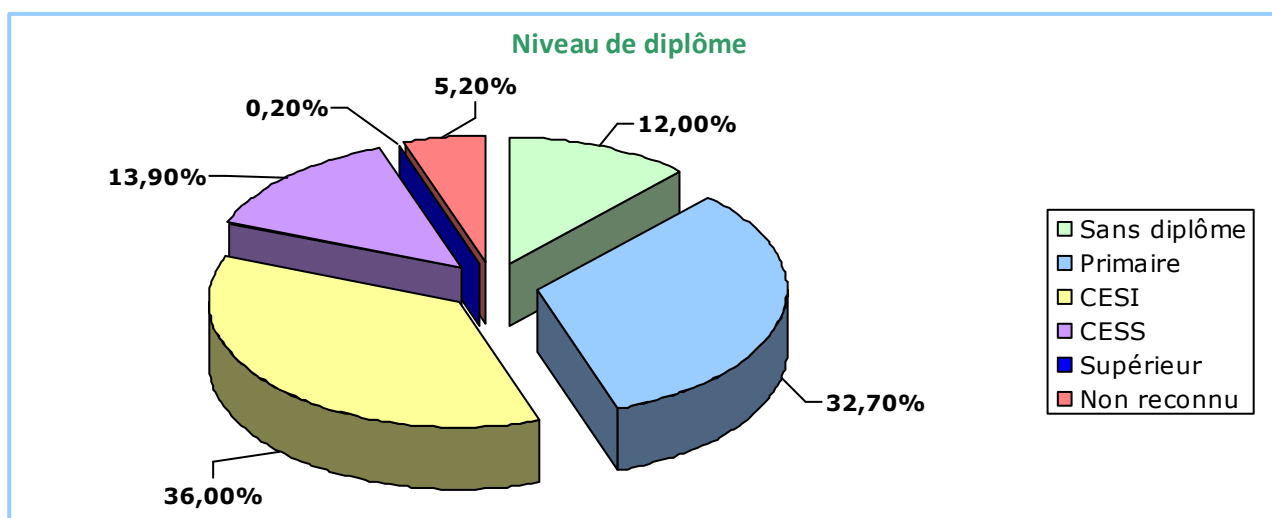
Ce différentiel s'explique probablement par le fait que des stagiaires abandonnent la formation, quittent le quartier et omettent de signaler qu'ils ont décroché un emploi.

Le taux d'insertion est très variable d'un service d'activités à un autre, les résultats les plus élevés atteignant 78%.

Les bénéficiaires



La part des chômeurs complets indemnisés continue à diminuer légèrement et représente la moitié du public accueilli. Le nombre de personnes bénéficiant du revenu d'intégration sociale confirme les résultats de 2012 et la part des personnes sans revenus a encore fortement augmenté, probablement en raison des mesures d'exclusion du chômage.



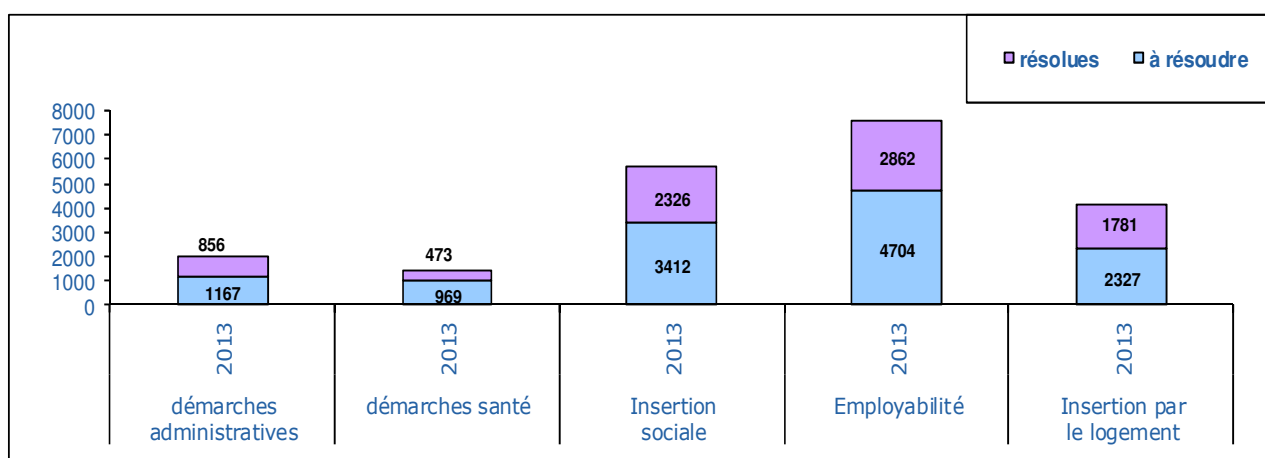
Le pourcentage de stagiaires disposant au maximum d'un diplôme du secondaire inférieur atteint en 2013 près de 86% du public accueilli.

Situations problématiques

La spécificité des régies est de privilégier l'insertion sociale des stagiaires, préalable à toutes autres formes d'insertion.

Le graphique ci-après présente les problématiques identifiées, sachant qu'en moyenne, chaque stagiaire est confronté à une dizaine de difficultés que les régies s'emploient à résoudre par un accompagnement individualisé.

Bien que la résolution des problématiques soit de plus en plus complexe, les régies estiment que plus de 200 stagiaires ont acquis des outils et trouvé des solutions pour une insertion sociale réussie.



Parmi les problèmes rencontrés par les stagiaires, la question du logement occupe une position centrale qui se complexifie d'année en année.

A ce titre, les régies ont souhaité depuis 2013 identifier précisément cette problématique et souligner les démarches qu'elles effectuent dans le cadre de l'insertion par le logement : recherche d'un logement décent, gestion responsable et adaptée des charges énergétiques, respect des droits et obligations des locataires, participation à la vie du quartier.

Parmi les stagiaires, 87,3% sont locataires, dont 32,7% auprès d'une société de logement de service public. Ce public a augmenté de 4% cette année alors qu'il décroissait d'année en année.

16 stagiaires étaient locataires d'un logement social assimilé, auprès d'une AIS, d'une APL ou du FLW, soit 5 de moins qu'en 2012.

C. LES AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES

Avec l'agrément des AIS « du Val de Dendre » et « Aux Portes de Liège » ainsi que l'adhésion de nouvelles communes à une AIS existante (AIS'Baye, Basse-Meuse, Promo-Logement et Logeo) 228 communes bénéficiaient, au 31 décembre 2014, des activités d'une AIS.

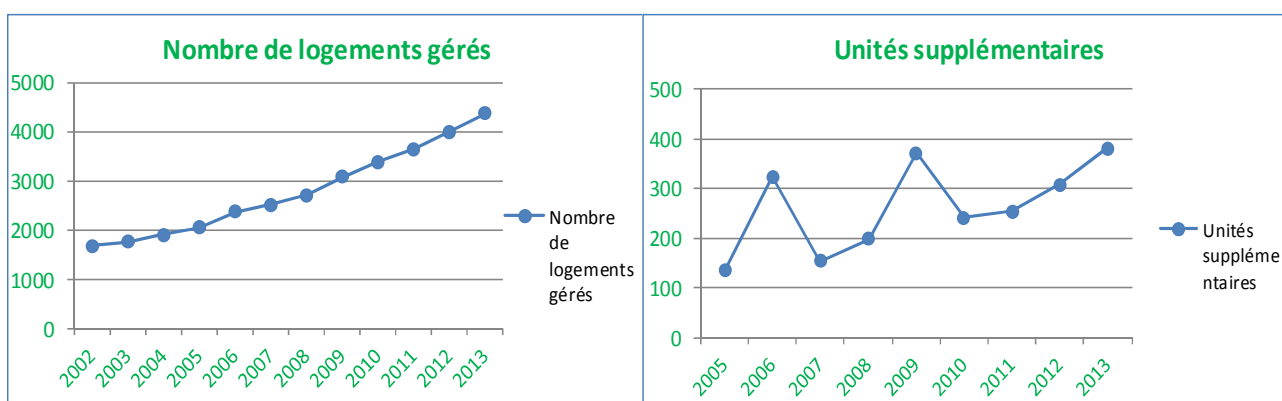
Evolution du nombre d'agences immobilières sociales

| Exercice | AIS |
|----------|-----|
| 2004 | 19 |
| 2010 | 26 |
| 2011 | 28 |
| 2012 | 28 |
| 2013 | 28 |
| 2014 | 30 |

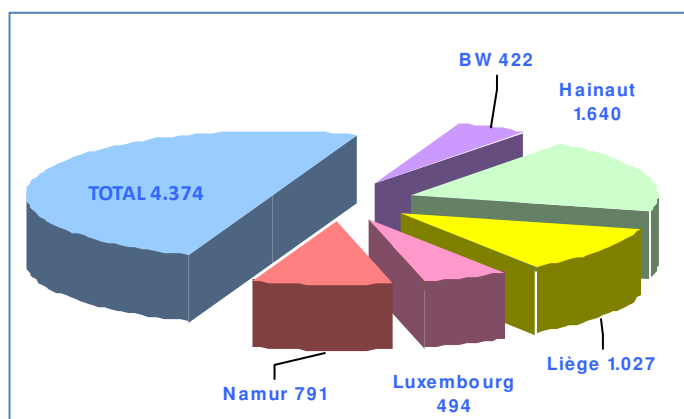
L'exercice de leurs missions

1. Le patrimoine géré

Au 31 décembre 2013, les 27 agences immobilières actives et subventionnées sur base du nombre de logements (n'entrent pas en ligne de compte l'AIS du Val de Dendre, Aux Portes de Liège et Sud Hainaut qui débutent leurs activités) géraient ensemble un parc de 4.374 logements, ce qui représente une augmentation de 381 unités par rapport au 31 décembre 2012.



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



La typologie du patrimoine reste constante et se présente comme suit :

- 56% d'appartements,
- 35% de maisons unifamiliales,
- 9% de studios.

Les logements (appartements et maisons confondus) comptant 3 chambres et plus représentent 36% du patrimoine.

En 2013, le loyer moyen à charge des locataires était de 295,60 € contre 299,79 € en 2012.

Les allocations loyers élargies depuis le 20 juin 2013 à tout nouveau mandat de gestion participent de manière significative à maintenir un niveau de loyer tout à fait abordable pour les ménages à revenus modestes. Entre 2011 (début de la mesure) et 2013, plus de 91 ménages ont bénéficié d'une réduction de loyer.

2. Les candidats locataires

Fin 2013, 16.319 ménages étaient demandeurs 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 | 233 | 1% |
| Couples sans enfant | 882 | 5% |
| Familles avec enfant(s) | 3.100 | 19% |
| Familles monoparentales | 5.644 | 35% |
| Personnes seules | 6.460 | 40% |
| Total | 16.319 | 100% |

Le nombre de candidats connaît une augmentation importante (22%) par rapport à 2012. Les personnes seules et les familles monoparentales représentent 75% des ménages candidats.

3. Les locataires

La composition

Les ménages sans enfant représentent 52% des locataires :

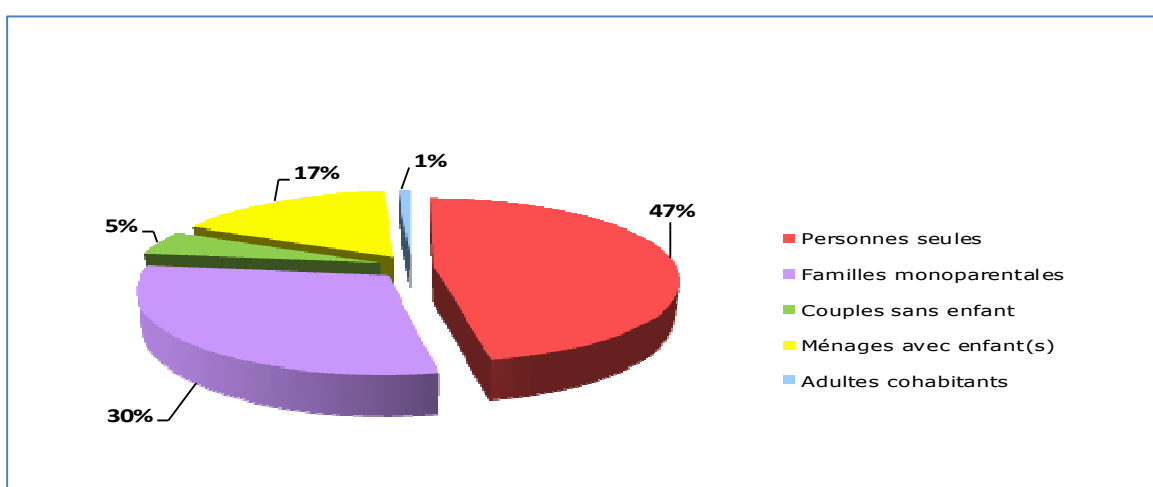
- 47% sont des personnes seules ;
- 5% sont des couples sans enfant.

Les ménages avec enfants constituent 47% des locataires :

- 30% sont des familles monoparentales ;
- 17% sont des ménages avec enfant(s).

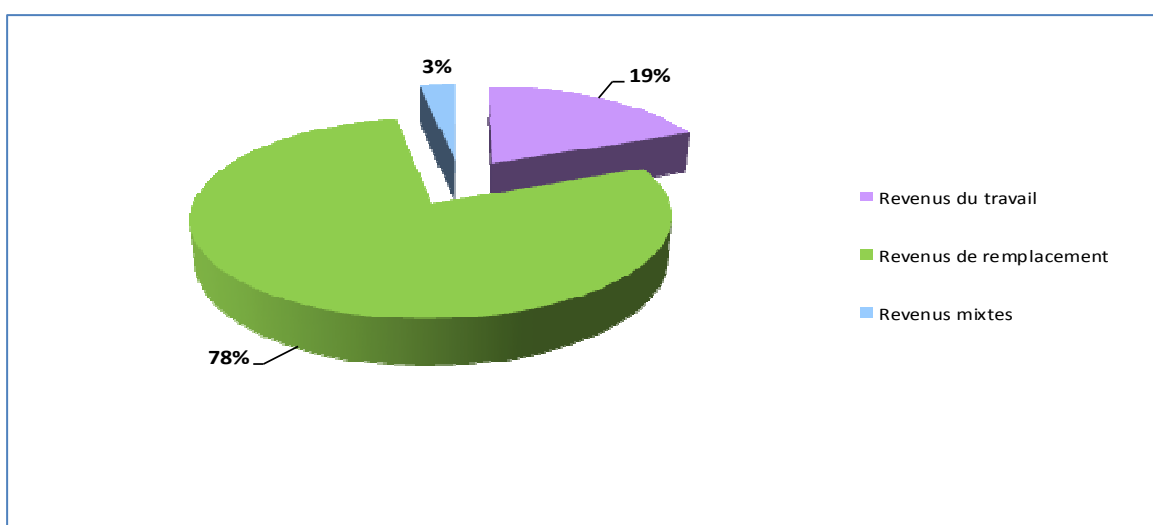
Les adultes cohabitants représentent 1% des locataires.

Ces pourcentages restent constants depuis 2010.



Les revenus

La proportion des locataires bénéficiant uniquement de revenus de remplacement reste majoritaire et stable (78%), alors que 19% 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 2013, 5 AIS (Ourthe-Ambève, Nord Luxembourg, Lo.G.D.Phi, Gestion Logement Gembloux-Fosses et Promo-Logement) ont relogé 28 ménages au sortir d'un parc résidentiel ou d'une zone de loisirs.

| | 31/12/05 | 31/12/06 | 31/12/07 | 31/12/08 | 31/12/09 | 31/12/10 | 31/12/11 | 31/12/12 | 31/12/13 |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Ménages relogés | 20 | 19 | 21 | 12 | 20 | 20 | 11 | 24 | 28 |

D. LES ASSOCIATIONS DE PROMOTION DU LOGEMENT

En 2014, aucune nouvelle ASBL n'a introduit une demande d'agrément en qualité d'APL. Cependant, quatre associations menant des actions relatives au relogement de personnes précarisées, adaptent leur fonctionnement, leurs statuts, voire engagent du personnel en vue de rencontrer l'ensemble des conditions règlementaires qui leur permettrait d'être reconnues en qualité d'association de promotion du logement.

Au 31/12/13, le territoire wallon comptait 23 associations de promotion du logement agréées, dont 21 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 | 31/12/13 |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| APL agréées | 8 | 9 | 12 | 15 | 16 | 20 | 22 | 23 | 23 |
| APL subventionnées | 7 | 7 | 9 | 10 | 12 | 13 | 16 | 18 | 21 |

Suite à l'entrée en vigueur de l'AGW du 12/12/2013 relatif aux OFS, trois associations de promotion du logement (Thaïs, Loginove et DAL) jusqu'alors non subventionnées, ont justifié leur activité dans le cadre de ménages accompagnés et d'heures de formation/information. Elles ont ainsi pu obtenir, pour la 1^{ère} année, une subvention forfaitaire.

L'exercice de leurs missions

Durant l'année 2013, 19 associations de promotion du logement ont accompagné 535 ménages dans le cadre de l'activité de mise à disposition de logements décents. 185 logements étaient gérés par le secteur.

L'évolution des données relatives au nombre de ménages accompagnés s'explique par la formalisation des conventions entre le bénéficiaire et l'APL ; dès lors ces ménages sont comptabilisés dans ladite catégorie. D'autre part, cette augmentation peut s'expliquer par la justification de l'activité des trois APL nouvellement subventionnées suite à l'entrée en vigueur de l'AGW du 12/12/2013, et qui ont accompagné 59 ménages au cours de l'année 2013.

Les activités de formation/information comptabilisent 10.444 heures de rencontres individuelles ou collectives dispensées par les APL à l'attention des personnes en situation de précarité. Cela concerne 15 associations de promotion du logement.

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Logements gérés | 132 | 189 | 194 | 225 | 218 | 201 | 201 | 184 | 185 |
| Ménages accompagnés | 389 | 509 | 543 | 674 | 715 | 618 | 616 | 342 | 535 |
| Heures de formation/information | 4.400 | 4.546 | 2.958 | 4.245 | 5.184 | 5.520 | 5.468 | 14.368 | 10.444 |