

LES ORGANISMES DE LOGEMENT À FINALITÉ SOCIALE

Rapport d'activités

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2016
RÉSULTATS AGRÉGÉS DE L'EXERCICE 2015



Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

Les « organismes de logement à finalité sociale » (OFS) regroupent les régies des quartiers (RDQ), les agences immobilières sociales (AIS) et les associations de promotion du logement (APL). Ils sont constitués sous forme d'ASBL agréées par le Gouvernement wallon.

Chaque type d'OFS, selon ses missions, joue un rôle déterminant dans la politique du logement en développant une approche intégrée à leur territoire et à leurs publics. Ils apportent une action sociale adaptée aux problématiques rencontrées et sont actifs dans l'insertion par le logement.

Ce rapport présente un aperçu des résultats engrangés par les OFS au cours de l'exercice 2015¹.

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 2016 sont celles arrêtées au 31 décembre 2015.

A. EVOLUTION DU NOMBRE D'ASBL AGRÉÉES

Le nombre d'ASBL en activité est passé de 19 en 2004 à 86 en 2016. Elles étaient 87 en 2015.

Cette diminution se justifie par une procédure de régularisation d'agrément en cours en 2016. Le Ministre ne s'étant pas prononcé à la date du 31/12/2016, l'ASBL n'est pas comptabilisée dans le tableau, bien qu'elle soit active sur le terrain.

Nombre d'organismes à finalité sociale agréés au 31 décembre 2016				
Exercice	RDQ	AIS	APL	ASBL en activité
2004	0	19	0	19
2010	31	26	20	77
2011	32	28	22	82
2012	32	28	23	83
2013	32	28	23	83
2014	33	30	23	86
2015	33	30	24	87
2016	33	30	23	86

Localisation des OFS au 31 décembre 2016				
Province	RDQ	AIS	APL	Total
Brabant wallon	4	1	1	6
Hainaut	13	12	10	35
Liège	11	10	7	28
Luxembourg	1	3	1	5
Namur	4	4	4	12
Total	33	30	23	86

La majorité des organismes sont implantés en Province du Hainaut et de Liège.

B. LES RÉGIES DES QUARTIERS

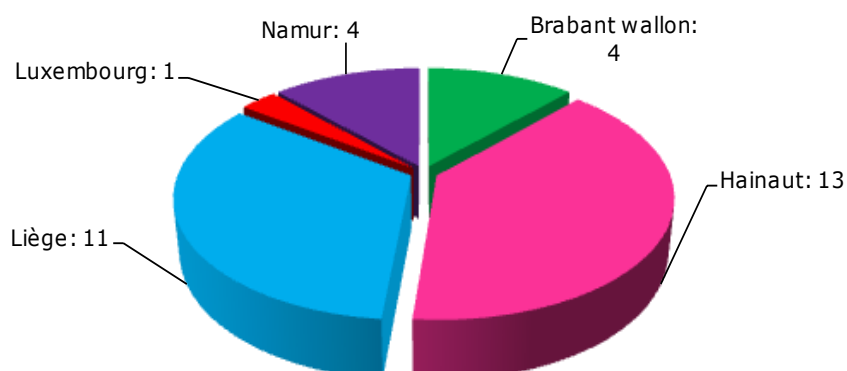
Durant l'année 2016, ni nouvelle ASBL ni nouveau service d'activités citoyennes n'ont vu le jour.

Certaines demandes de création de nouvelles ASBL sont toujours en cours, notamment à Vielsalm, Sambreville et Flémalle.

Evolution du nombre de régies des quartiers

Exercice	RDQ	
	ASBL	Services d'activités citoyennes
2004	0	45 ²
2010	31	55
2011	32	57
2012	32	59
2013	32	62
2014	33	64
2015	33	64
2016	33	64

Distribution géographique



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

La dynamisation des quartiers d'habitation

Les régies proposent des services de proximité aux habitants de quartiers, que ce soit en termes d'éducation permanente, de convivialité et/ou d'assistance. A titre d'exemples, citons les régies de Châtelet et d'Herstal qui ont aménagé des appartements témoins, afin de prodiguer des conseils pour une utilisation rationnelle de l'énergie, un entretien correct du logement et la prévention des incendies.

41 services d'activités citoyennes ont organisé une fête de quartier en 2015 dont 30 ont bénéficié d'une subvention du Ministre du Logement dans le cadre de la Fête des voisins.

Les régies consacrent, seules ou en partenariat, près d'un quart de leurs projets à un objectif lié au logement. Cela représente environ 55% de leur temps rien qu'avec les activités techniques de remise en état du logement et de leurs abords, ainsi que les services aux habitants, comme l'aide au déménagement.

La régie, organisme d'insertion par le logement

Parmi les activités des régies qui s'inscrivent dans le cadre de leurs compétences en matière de logement et d'habitat, citons :

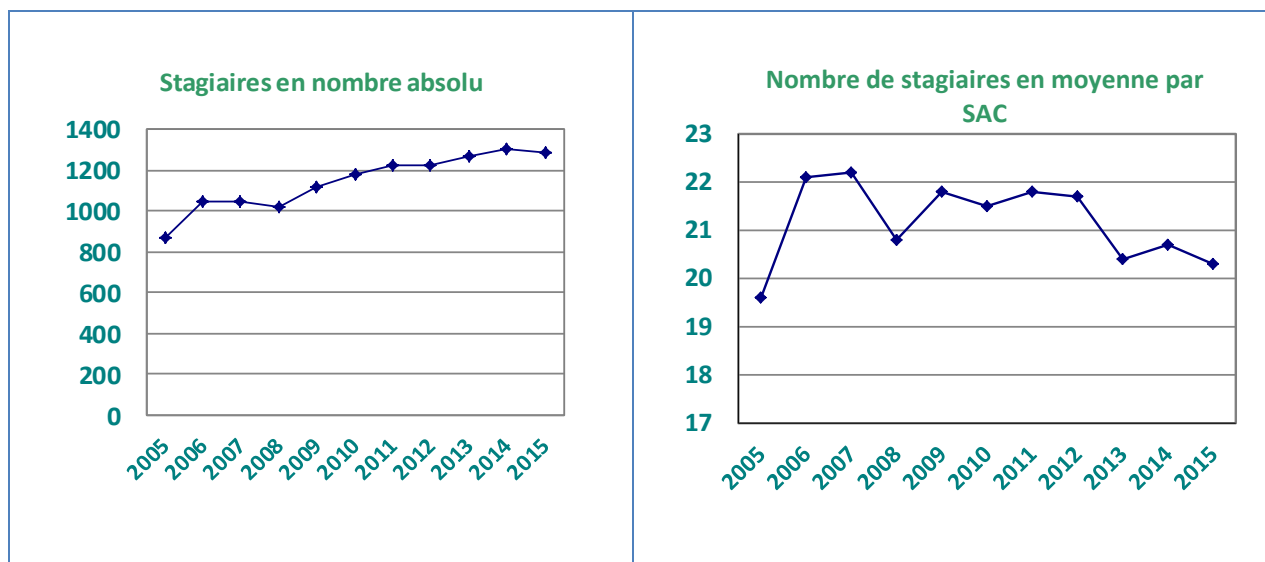
- la remise sur le marché locatif social des logements très endommagés, après rénovation par la régie ;
- le renforcement de l'accompagnement social des locataires en difficulté, notamment dans le cadre des ménages accompagnés ;
- l'encouragement de la participation des citoyens à la gestion de leur milieu de vie afin de renforcer l'appropriation du logement et du quartier ;
- la diminution de la consommation de l'énergie tout en améliorant la qualité de vie ;
- l'accompagnement à l'utilisation rationnelle de l'énergie des ménages modestes et précaires ;
- la lutte contre le surendettement par un apprentissage à une autre manière de consommer ;
- l'amélioration de la propreté publique et la lutte contre les déchets (informations sur le recyclage, placement de poubelles, nettoyage du quartier, campagnes de sensibilisation, etc.)
- la sensibilisation à l'environnement par la création de potagers communautaires, de vergers pédagogiques et d'actions visant à préserver la nature (plantation de haies, de vergers, Plan Maya, ...).

L'insertion socioprofessionnelle

Au cours de l'année 2015, 1.282 stagiaires ont suivi un stage en régie, soit une moyenne annuelle de 20,3 stagiaires par service d'activités citoyennes.

Les médiateurs sociaux et les ouvriers compagnons ont accompagné chaque stagiaire dans un processus d'insertion à la fois sociale (environ 30% du temps) et professionnelle (70%).

Les graphiques ci-dessous représentent le nombre de stagiaires accueillis depuis 2005 en chiffres absolus et en moyenne par service d'activités citoyennes.



L'insertion positive, au sens reconnu par les services de l'emploi et le Fonds social européen, est de 33,3% dont 16,2% d'emplois et 17,1% de formations. Ce taux est très variable d'un service d'activités citoyennes à un autre, selon les opportunités locales. La crise économique continue d'affecter les régies dans leurs résultats d'insertion.

Les régies ont toutefois continué à travailler pour l'insertion sociale de leurs bénéficiaires, afin que chacun puisse mieux gérer son quotidien de manière durable.

Les bénéficiaires

Deux types de publics participent activités proposées par la régie. D'une part, les habitants dans les activités de redynamisation de quartiers et d'autre part les stagiaires, accompagnés dans leur insertion socioprofessionnelle tout en améliorant le cadre de vie et la convivialité au sein des quartiers.

Le profil des habitants qui participent aux activités varie selon les thématiques proposées : des enfants en âge scolaire, des pensionnés, des jeunes qui « zonent », des bénéficiaires du revenu d'intégration sociale, des chômeurs complets indemnisés ou encore des prestataires de travaux d'intérêts généraux.

En ce qui concerne les stagiaires, les caractéristiques suivantes restent d'actualité : 51% bénéficient des allocations de chômage, avec une durée d'inactivité de plus de 2 ans (43%) et un niveau de qualification au maximum égal au degré inférieur du secondaire (87%). Les jeunes de moins de 26 ans représentent une proportion identique à l'année précédente (plus de 40%) mais ceux de 45 ans et plus représentent désormais plus de 12% des stagiaires.

Les régies constatent une fragilisation croissante de leur public en insertion, notamment par le fait qu'il lui est de plus en plus difficile de s'engager dans un processus de formation à moyen terme en raison de nombreuses situations problématiques à résoudre. Quant à l'implication des habitants, elle est de plus en plus ponctuelle ; il est difficile de mobiliser ce public dans la durée.

C. LES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES

Le nombre d'agences immobilières sociales en Wallonie reste stable depuis 2014. En 2016, 226 communes wallonnes adhèrent à une agence immobilière sociale.

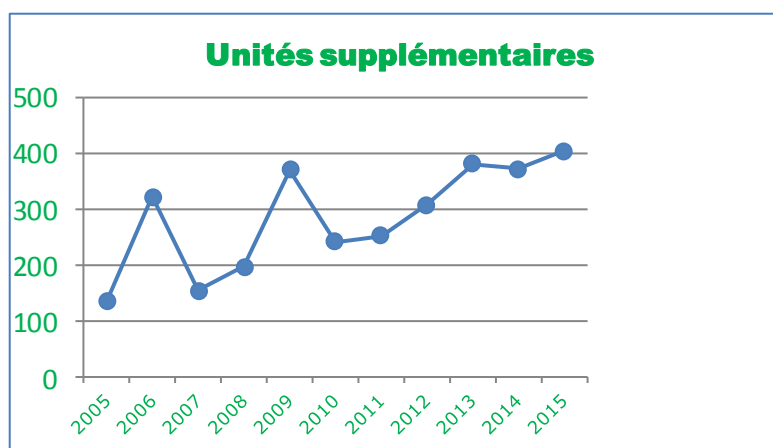
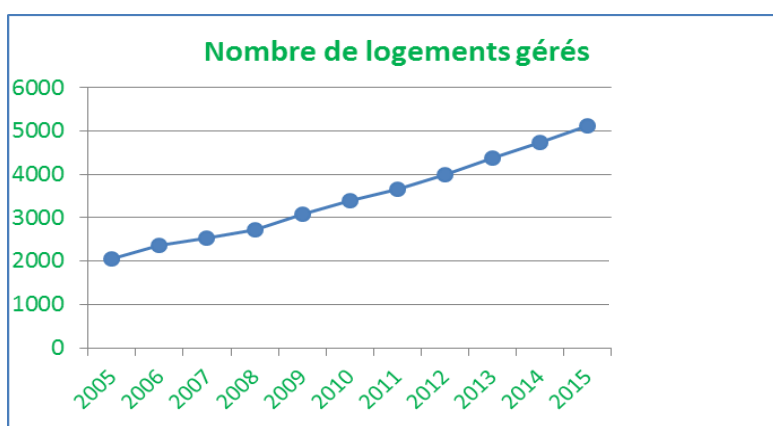
Evolution du nombre d'agences immobilières sociales

Exercice	AIS
2004	19
2010	26
2011	28
2012	28
2013	28
2014	30
2015	30
2016	30

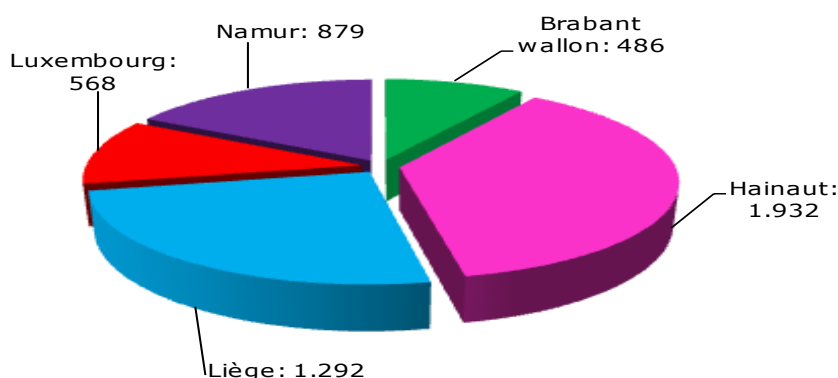
L'exercice de leurs missions

Le patrimoine géré

Au 31 décembre 2015, les 30 agences immobilières sociales, actives et subventionnées sur base du nombre de logements, géraient ensemble un parc de **5.157** logements, soit une augmentation de **404** unités par rapport à l'exercice 2014.



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



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

- 57% d'appartements,
- 34% de maisons unifamiliales,
- 9% de studios.

Les logements (appartements et maisons confondus) comptant 3 chambres et plus représentent 27% du patrimoine.

En 2015, le loyer moyen à charge des locataires s'élève à 341 EUR et reste stable par rapport à l'exercice 2014.

Les bénéficiaires

Les candidats locataires

Fin 2015, **17.148** 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	237	1%
Couples sans enfant	731	4%
Familles avec enfant(s)	3.655	21%
Familles monoparentales	5.614	33%
Personnes seules	6.911	41%
Total	17.148	100%

Comparativement à l'année 2014, le nombre de candidats en attente d'un logement est en baisse, soit une diminution de près de 4%.

Les personnes seules et les familles monoparentales représentent 74% des ménages candidats.

Les locataires

La composition des ménages

Les ménages sans enfant représentent 50% des locataires :

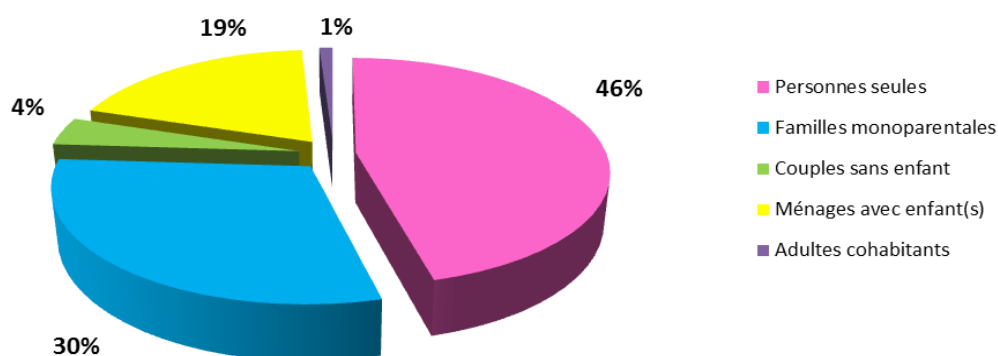
- 46% sont des personnes seules ;
- 4% sont des couples sans enfant.

Les ménages avec enfant(s) constituent 49% des locataires :

- 30% sont des familles monoparentales ;
- 19% sont des ménages avec enfant(s).

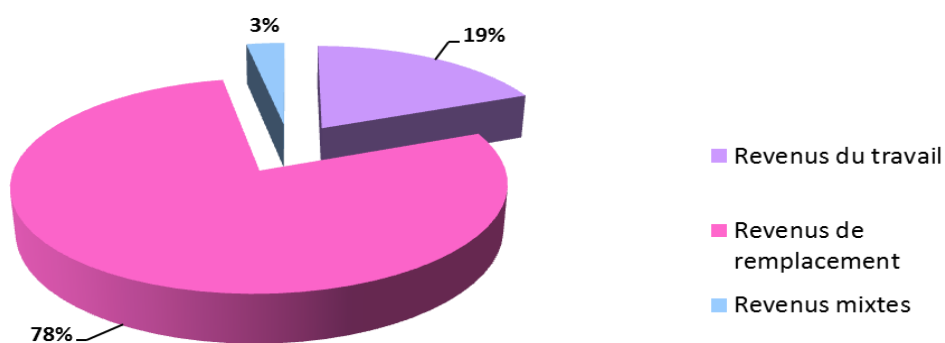
Les adultes cohabitants représentent 1% des locataires.

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 2015, 8 AIS (Ourthe-Ambève, Nord Luxembourg, Lo.G.D.Phi, Gestion Logement Gembloux-Fosses, Un Toit pour Tous (Andenne-Ciney), Des Rivières, Brabant wallon et Sud Hainaut) ont relogé 25 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	31/12/14	31/12/15
Ménages relogés	20	19	21	12	20	20	11	24	28	28	25

D. LES ASSOCIATIONS DE PROMOTION DU LOGEMENT

Au 31/12/15, le territoire wallon comptait 24 associations de promotion du logement agréées, dont 22 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	31/12/14	31/12/15
APL agréées	8	9	12	15	16	20	22	23	23	24	24
APL subventionnées	7	7	9	10	12	13	16	18	21	22	22

L'exercice de leurs missions

L'accompagnement de ces ménages s'est opéré dans 183 logements gérés directement par le secteur. Pour le surplus, il s'agit de conventions d'accompagnement conclues avec des locataires occupant un logement du secteur privé.

Dans le cadre de la mission liée à l'intégration sociale dans le logement par la mise à disposition de logements décents, 20 associations de promotion du logement ont accompagné 492 ménages durant l'année 2015.

Les activités de formation/information comptabilisent 9.331 heures de rencontres individuelles ou collectives dispensées par les APL à l'attention des personnes en situation de précarité. Ces activités concernent 17 associations de promotion du logement.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Logements gérés	132	189	194	225	218	201	201	184	185	212	183
Ménages accompagnés	389	509	543	674	715	618	616	342	535	483	492
Heures de formation/information	4.400	4.546	2.958	4.245	5.184	5.520	5.468	14.368	10.444	9.142	9.331