

1919
1984

2009



Le logement social en mouvement

25 ans de la Société Wallonne du Logement
90 ans du Logement Social

PUBLICATION DE LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT
Rue de l'Écluse, 21 à 6000 Charleroi

www.swl.be

EDITEUR RESPONSABLE

Alain Rosenoer, Directeur général

Décembre 2009

N° de dépôt légal D/2009/8014/1

'Le logis, c'est le temple de la famille.'

Le Corbusier



Préface

Comparée à d'autres institutions publiques à caractère social, la Société Wallonne du Logement est un organisme de création récente (1984). Il serait cependant erroné d'en conclure que les pouvoirs publics sont restés longtemps indifférents aux problèmes que rencontre une large frange de la population pour se loger décentement.

On peut, en effet, dater de 1919 la mise en place d'une véritable politique du logement par la promulgation de la loi instituant la Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché.

De cette histoire presque centenaire du logement social, plusieurs constats peuvent être posés, signant les réussites évidentes ou relatives de l'intervention de la puissance publique dans le secteur des habitations sociales.

Les pages qui suivent retracent l'évolution du logement social depuis plus de 90 ans et présentent au lecteur le logement social d'aujourd'hui et de demain : un logement bien intégré dans son quartier et respectueux de l'environnement mais surtout, un lieu d'épanouissement personnel et familial dans lequel chacun fonde son existence et ses projets de vie.

Cet ouvrage est dédié aux sociétés de logement qui oeuvrent au quotidien pour concrétiser le droit à un logement décent et, tout particulièrement aux dix sociétés de logement qui ont participé aux actions menées dans le cadre des 25 ans de la SWL et des 90 ans du logement public. Une nouvelle direction vient d'être donnée à la collaboration entre la SWL et sociétés locales. C'est sur cette voie que nous devons poursuivre nos relations de travail.

Bonne lecture !

Alain ROSENOER
Directeur général

Historique

La révolte humaine ...

Dans sa longue marche en avant, à la recherche constante du mieux vivre, l'Homme a toujours tenu le logement pour l'un des vecteurs-clés de son épanouissement personnel. Cette aspiration fondamentale s'est concrétisée dans des concepts différents, formatant progressivement, au travers des époques et selon des situations dissemblables, le désir et l'acte d'habiter.



Honoré Daumier • La révolte • 1860

19^{ème} siècle, de la prise de conscience aux prémises d'une institutionnalisation de la politique du logement en Belgique

Au 19^{ème} siècle, le logement populaire décent est pratiquement inexistant.

La naissance du capitalisme et de ses structures de financement ne doivent pas nous induire en erreur sur le niveau de vie de la population. En 1828, un Belge sur huit était indigent. Les budgets des ouvriers et même des employés étaient insuffisants pour couvrir leurs dépenses vitales.

L'industrialisation naissante draine vers les fabriques et les mines, une abondante main-d'œuvre. Tandis que l'industrie organise le paysage urbain, la population cherche abri dans des habitations de fortune. Dans les villes, la population ouvrière était entassée dans des « logements », généralement d'une seule pièce, peu éclairés et non aérés vu l'existence d'un impôt sur les portes et fenêtres, et situés dans des ruelles ou impasses étroites sans le moindre égout. Le manque absolu de législation en matière de location laisse aux propriétaires le champ libre à tous les abus.

La ségrégation face au logement était déjà de mise : dans la seule classe ouvrière, se développe une véritable hiérarchie dans la qualité des logements selon que l'on est contremaître, ouvrier, marié ou non, et pire encore, immigré.

Une commission d'enquête créée à la suite de la répression sanglante des grèves de 1886 dans les bassins houillers de Liège et du Borinage, et qui abordait le logement ouvrier, soutiendra la nécessité de favoriser l'accès du monde du travail à la propriété ou à la location de logements dignes.

La loi de 1889, qui inaugure l'intervention de l'Etat dans la politique du logement, est particulièrement interventionniste selon l'entendement de l'époque ; elle autorise la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite à affecter une partie de ses ressources à la construction de maisons ouvrières couplée à des réductions fiscales pour les constructeurs et acquéreurs.



Fin du 19^{ème}, début du 20^{ème}, les premières maisons ouvrières

Mieux conçues et plus saines, ces nouvelles habitations ne profiteront cependant qu'aux employés et contremaîtres, pas à la masse des travailleurs.

Cette loi de 1889 trouve définitivement ses limites en 1912. Une nouvelle commission d'enquête met en évidence son inadéquation en terme d'efficacité et préconise de créer une société nationale pourvoyant aux besoins en logements (qui demeurent propriété commune et seront loués aux personnes à faibles revenus).

À l'issue du conflit de 1914-1918, les destructions de guerre et l'arrêt total des constructions pendant 4 ans laissent un profond déficit de 200.000 logements.

Et c'est en 1919 que la loi instituant la **Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché** est votée. La S.N.H.L.B.M. reçoit pour missions, via des sociétés locales ou régionales, de **construire des logements sociaux** à bon marché et de les mettre en location au bénéfice des personnes peu aisées. Ces missions ne sont guère différentes de celles qui sont aujourd'hui dévolues à la SWL.

Dès 1919, l'intervention publique dans le domaine du logement social est un fait acquis. **Une véritable politique du logement démarre**. Partout en Belgique, des sociétés locales, généralement coopératives, se créent pour la concrétiser.



Coron du Borinage



Corons du Cantonnier - Fontaine-l'Évêque



"Industrialisation naissante. Haine-Saint-Pierre, Entrée des Ateliers Hiard".

Les années 20 : construction de logements sur le modèle des cités-jardins à l'anglaise

Jusqu'à la fin des années 20, on promeut les logements construits sur le modèle des cités-jardins anglaises, à la périphérie des villes, à distance des lieux de travail. L'expérience des cités-jardins, prônée par les architectes modernistes, alliait la coopération avec les locataires à la qualité du cadre de vie.

La plupart de ces cités-jardins subsisteront dans l'histoire de l'urbanisme et de l'architecture car elles sont les rares exemples où l'habitat social s'est distingué en n'étant pas une réduction-type de l'habitat bourgeois. La qualité de vie dans ces cités est toujours évidente aujourd'hui.



Liège, cité jardin avant rénovation.



Liège, cité jardin après rénovation.



Anderlecht, cité-jardin de Moortebeek, in *100 000 habitations construites à l'initiative de la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché, Bruxelles, 1953.*

Les années 30 : construction de vastes ensembles bâtis

Par la suite, les projets d'envergure sont favorisés : de vastes ensembles bâtis, souvent en hauteur et dans un style cubiste et fonctionnel, sont érigés. L'hygiène reçoit la priorité, parfois au détriment de l'environnement et de la qualité du cadre de vie.

La Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne (S.N.P.P.T.) est créée en 1935 pour tenter de freiner l'exode rural par des mesures en faveur de l'accès à la propriété en zone rurale. C'est une caractéristique importante de notre pays qui n'a jamais encouragé la mobilité résidentielle.





L'après-guerre 40/45 : Construction de cités, sans gigantisme, mais en dehors des noyaux d'habitat.

Contrairement aux lendemains de la première guerre mondiale, la Belgique se ressaisit très vite après la Libération. Grâce à l'apport de capitaux étrangers, le pays connaîtra un climat économique et social favorable.

Le manque de logements est cependant criant et le parc est vieilli, décrépi et insalubre. La promotion immobilière privée prend son véritable essor. L'après-guerre a aussi amené l'impératif d'industrialisation qui frappera également le logement, sans pour autant que le processus de production du bien «logement» évolue beaucoup.

L'heure est à la croissance et les programmes de logements sociaux augmentent dès qu'il y a une baisse d'activité dans le secteur de la construction résidentielle.

Et il est indéniable que les politiques menées en matière de logement depuis la fin de la seconde guerre mondiale ont considérablement réduit le déficit quantitatif en logements.

Durant cette période, la montée en puissance du nombre de chantiers est considérable. De 7.000 logements en 1950, on atteindra le plafond de 15.000 par an au début des années 70. Cette cadence soutenue compense l'instabilité économique de l'industrie de la construction.

Fontaine-l'Evêque, carte postale de l'immeuble «Le xBeaulieu», archives du Foyer fontainois.



De 7.000 logements en 1950, on atteindra le plafond de 15.000 par an au début des années 70.

Liège, cité de Droixhe.



Ces programmes ambitieux ne seront cependant pas sans conséquence financière, et ils pèsent toujours sur les budgets actuels.

Sans compter que la qualité des logements sociaux et de leur environnement laisse souvent fortement à désirer. Des quartiers monofonctionnels ont été érigés. Au fil du temps, ils sont parfois devenus des ghettos en béton, nécessitant aujourd'hui d'importants travaux de revalorisation.

C'est par souci d'économie foncière et non par mode que les logements sociaux se sont implantés en dehors des villes.

En 1956, on assiste à la création de l'Institut National du Logement (INL), organisme informatif et consultatif, chargé de dresser un inventaire permanent des besoins en logement et d'étudier les possibilités de les satisfaire.

C'est en 1970 qu'un premier Code du Logement verra le jour, regroupant simplement la législation en la matière. Cette fin de décennie connaîtra par ailleurs l'avènement de la politique de rénovation urbaine.

Les années 50/70 symbolisent la montée en puissance du nombre de chantiers de logements sociaux.

Dans les années 70, un processus profond et radical transforme l'organisation de l'État. La Belgique se fédéralise.

En 1980, une loi spéciale de réforme des institutions transfère la compétence du logement social aux Régions.



Travaux et vues de Droixhe



1984 : Création de la Société Wallonne du Logement

Le Gouvernement régional wallon crée en 1984 la Société Régionale Wallonne du Logement, renommée Société wallonne du logement en 1999.

En Région wallonne, la SWL conjuguera les activités des ex-Société Nationale Terrienne (S.N.T.) et Société Nationale du Logement (SNL), sans qu'aucun changement majeur des modes d'interventions de la nouvelle société n'intervienne.

La reprise partielle par les Régions de la dette du logement social, couplée à une lente mise en route des nouveaux outils régionaux, dans un contexte général d'assainissement des finances publiques, a ébranlé le secteur du logement social.

Le retrait des pouvoirs publics du logement locatif social a en effet été marquant durant les années 80. Seuls de faibles moyens ont été dégagés pour la réhabilitation du patrimoine social.





A partir des années 90 : Programmes d'investissements en rénovation et en construction

A partir des années 90, la Région wallonne développe de nouveaux programmes d'investissements, en rénovation et en construction mais de moindre ampleur que dans les années 70.

Il y a cependant un changement radical en ce qui concerne l'implantation des logements sociaux. Ils visent à revitaliser des quartiers dégradés ou encore à réinsérer des bâtiments affectés à d'autres fonctions précédemment. L'objectif est d'inscrire le logement public dans le milieu de vie et de ne plus l'isoler loin de tout équipement public, commercial, social ou culturel.





En 1998, une réforme importante est adoptée par le biais d'un nouveau Code du Logement.

Ce nouveau Code qui met en avant le droit au logement inscrit dans la Constitution, fait avant tout entrer la politique du logement dans la sphère des compétences communales.

Avec le vaste chantier de remembrement des sociétés de logement, l'ancrage communal contribue à donner une visibilité citoyenne à la politique du logement :

- assurer le maillage de tout le territoire pour que chaque commune wallonne soit desservie par une société ; établir la cohérence du champ d'activités territorial des sociétés avec les communes;
- assurer la proximité sociale et la proximité de gestion du patrimoine, de manière à garantir la meilleure accessibilité et le meilleur service aux citoyens locataires ou candidats-locataires;
- permettre aux sociétés d'avoir une taille suffisante pour couvrir les frais fixes de gestion tout en disposant d'une équipe permettant d'assurer l'ensemble des services aux bénéficiaires;
- mettre à disposition des communes un opérateur immobilier unique.



Le nombre de sociétés est passé de 105 en 2002 à 68 actuellement. Pour garantir le professionnalisme de cet outil immobilier public, des regroupements seront sans doute encore nécessaires.

En 2003, le nouveau paysage institutionnel du logement en Région wallonne s'organise à partir de trois «pôles» en fonction d'une logique de métier :

- La Société Wallonne du Crédit Social, chargée du volet «crédit hypothécaire social»;
- Le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie, chargé du volet « réinsertion sociale par le logement » et des prêts hypothécaires destinés aux familles nombreuses;
- La Société Wallonne du Logement, chargée du volet «immobilier» par l'intermédiaire des sociétés de logement de service public.





2003 : Le Programme exceptionnel d'investissements ou plus d'un milliard d'euros consacré à la rénovation, à la déconstruction et à la sécurisation de près de 40.000 logements publics en Wallonie

En 2003, plus de vingt ans de retard dans l'entretien du parc de logements sociaux sont résorbés par un vaste programme de rénovation du parc de logements sociaux de la Région wallonne.

Le Gouvernement wallon consacre un investissement de plus d'un milliard d'euros à la remise à niveau d'une grande partie du parc locatif social.

Il consiste en opérations de :

- rénovation visant à la stabilité, l'étanchéité, la sécurité et l'équipement des habitations : ces opérations concernent 35000 logements ;
- déconstruction : 1.748 logements sont en train d'être déconstruits, pour lesquels la rénovation ne constitue plus de solution durable ou dont le coût de rénovation est trop élevé;
- les premières opérations ont démarré en 2004
les dernières se terminent en 2009.



Fontaine-l'Évêque, foudroyage de la tour « Le Beaulieu », 15 décembre 2005.



Namur - Jambes

Rues Lamarche et Bégnary
à Ougrée











Le logement social d'aujourd'hui et de demain

Le contexte belge et européen

La Belgique et la Région wallonne en particulier présentent un pourcentage de logements sociaux nettement inférieur à la moyenne européenne.

Le nombre de logements locatifs offerts par le secteur est de 104.000 habitations, soit 8% du parc total de logements de Wallonie.

La France atteint un pourcentage de 17%, l'Autriche 23%, la Suède 24% ou encore la Hollande 35%.

Ces chiffres illustrent clairement notre retard en matière d'offre de logements publics.

Avec 30.000 demandes de logement public actuellement insatisfaites en Région wallonne et un taux de rotation de 7 %, le délai d'attente moyen est de 4 à 5 ans.

Sachant que plus de 80% des ménages demandeurs sont en situation précaire, la pression sur le secteur est très forte.

Des études menées par des universités francophones ont par ailleurs démontré qu'en fonction de l'évolution démographique, la demande de logements sociaux va augmenter de plus de 40 %. Le vieillissement de la population, la décohabitation induisent des besoins supplémentaires de logements adaptés à ces conditions spécifiques.





Comment la Région wallonne, la SWL et ses sociétés de logement répondent-elles actuellement aux enjeux en terme d'habitat ?

10% de logements publics dans chaque commune

Par souci d'équité et d'universalité du service public, le Gouvernement wallon vise à ce que chaque commune dispose de 10% de logements publics sur son territoire. Chacune doit rentrer un plan « logement » tous les deux ans. A titre d'exemple, le plan d'ancrage 2009-2010 prévoit la mise en service de plus de 3.000 logements.

La mise en service de nouveaux logements et la rénovation du parc immobilier existant

Chaque année, depuis l'an 2000, les sociétés de logement de service public offrent à la location entre 500 et 700 nouveaux logements.

Depuis 2006, le montant annuel des investissements réalisés pour la création et l'entretien des logements se maintient au-dessus de la barre des 300 millions d'euros. Cette progression traduit essentiellement l'essor des investissements consacrés à la rénovation des logements existants, en particulier, au travers du programme exceptionnel d'investissements d'un milliard d'euros visant à la sécurisation et à la salubrité d'un tiers du parc locatif (plus de 35.000 logements sont concernés par ce vaste plan de rénovation).

Les partenariats public/privé et la création de sociétés d'économie mixte

La recherche de financements alternatifs pour le secteur est une priorité de la Société Wallonne du Logement.

Consciente des opportunités qu'offre la collaboration avec le privé, la SWL et les sociétés de logement s'inscrivent de façon importante dans la mise sur le marché de logements issus de partenariats tant avec des partenaires constructeurs qu'avec des partenaires financiers.

A côté des partenariats contractuels, la SWL vient de se doter d'outils performants de valorisation de certaines de ses réserves foncières au travers de la constitution de deux sociétés d'économie mixte. Les logements qui seront créés via ces outils devront présenter une durabilité optimale des matériaux et devront être exemplaires en termes d'urbanisation durable.

100 logements (au minimum) par an seront créés. Ces logements seront adaptés à la demande locale et devront assurer une mixité de fonctions et de populations.



Le citoyen au cœur des préoccupations du secteur : la diversification de l'offre de logements

Pour assurer la mixité sociale et pour répondre au mieux aux besoins des citoyens, les sociétés de logement de service public diversifient leur offre de logements.

Le logement social

Les logements sociaux constituent la grande majorité du parc immobilier des sociétés. Ils sont destinés aux ménages en situation de précarité ou aux revenus modestes.

Le logement moyen

Pour assurer la mixité sociale au sein des quartiers, les sociétés locales louent des logements aux ménages disposant de revenus supérieurs aux revenus de référence pour l'accès au logement social.

Le logement à loyer d'équilibre

Il s'agit d'un logement dont le montant du loyer est déterminé par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune.

Le logement étudiant

Il est destiné à l'étudiant qui se trouve, lui-même ou ses parents, dans les conditions du logement social.

Le logement pour personnes à mobilité réduite

Le logement social prévoit désormais des constructions pour les personnes à mobilité réduite : des encadrements de portes élargis, des pièces d'eau plus larges, une cuisine adaptée,...

Le logement adaptable

Un logement adaptable est un logement qui tient compte dès le départ du fait que l'on est tous susceptible de devenir un jour une personne à mobilité réduite. Il peut être aisément transformé en un logement adapté si nécessaire.





La rénovation des logements selon les critères du logement durable

La performance énergétique des logements est désormais un objectif à atteindre. Les standards d'isolation sont fixés aux normes K45 ou K35, ce qui constitue une performance inégalée en rénovation.

L'augmentation de l'offre de nouveaux logements « durables »

Des performances meilleures encore sont promues pour la création de logements par construction neuve. L'orientation vers le logement durable est irréversible. Tous les logements à venir seront « durables » tant par leur implantation que par leurs performances énergétiques. Les politiques du logement, de mixité des fonctions et de populations, d'organisation du territoire seront intégrées. En termes quantitatifs, on devrait passer de la création d'un peu plus de 500 logements à la création de 1.500 logements par an.

Le logement social, un enjeu européen

L'Europe se soucie du logement social car son évolution est intimement liée aux résultats imposés par le protocole de Kyoto (énergies renouvelables, performances énergétiques des bâtiments, réductions des consommations...).

Tongrines, projet de 4 maisons sociales par RESØ architectes: isolation renforcée, orientation N-S, rationalisation des espaces de vies, etc...



Chênée, lotissement de maisons mitoyennes (moins de déperdition d'énergie) disposant de panneaux solaires thermiques.



Tamines, Projet de 18 maisons sociales par RESØ architectes, intégrées dans le paysage (maison semi-enterrées, toitures végétalisées, murs en gabions, etc...), à faibles besoins énergétiques. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite et organisation le long d'un espace vert.



Liège, réhabilitation du château Nagelmackers destiné à accueillir à la fois des appartements sociaux et des PME.



Conclusion

Le secteur du logement public se doit d'évoluer plus vite qu'un autre pour être en phase avec les grandes mutations socio-économiques à venir dans les prochaines décennies.

Compte tenu de l'augmentation du nombre de ménages et du coût du logement, les difficultés d'accès à un logement décent touchent une partie de plus en plus importante de la population.

La demande de logements sociaux est sans cesse croissante : le vieillissement de la population et la décohabitation induisent des besoins supplémentaires en logements de qualité, adaptés à ces conditions spécifiques.

Au-delà d'une réponse strictement managériale de gestion efficace du secteur du logement, il faut se pencher sérieusement sur les manières différentes d'augmenter l'offre et de concevoir aujourd'hui l'habitat de demain.

Le logement social ne peut être simplement une réduction-type sur les plans du confort et de la superficie d'un habitat plus bourgeois.

La promotion d'un habitat durable passe par l'adaptation des logements aux nouveaux modes de vie.

La taille moyenne des ménages est à la baisse. Et pour la population qui vit dans un logement social, celui-ci est très souvent un « domicile d'existence ». Cette évolution implique de revoir la répartition des surfaces intérieures et, tout en conservant un volume de base nécessaire, de prévoir les espaces complémentaires, intérieurs et extérieurs, pour encourager la vie sociale et la flexibilité du logement.

Une autre facette de l'habitat durable est son isolation et l'énergie consommée. La pauvreté énergétique est à nos portes et tout doit être mis en œuvre pour ne pas s'engager vers une nouvelle forme de discrimination entre ceux qui bénéficient d'un logement avec des faibles factures énergétiques et les autres.

C'est par le biais de la transparence de notre gestion, et du caractère exemplaire de l'habitat que nous mettrons à disposition de nos concitoyens, que nous rendrons ses lettres de noblesse à l'habitat social !

Passage de l'expobus de la SWL dans les quartiers sociaux à l'occasion de son 25^{ème} anniversaire et des 90 ans du logement public (Du 17 au 21 novembre 2009)



www.swl.be

SERVICE DE LA COMMUNICATION

Fax : 071/200.273
communication@swl.be

Catherine Delid

Tél : 071/200.392
c.delid@swl.be

Ludivine Hostaux

Tél : 071/200.360
l.hostaux@swl.be

Edgar Feyen

Tél : 071/204.491
e.feyen@swl.be

Jean-Philippe Lhoest

Tél : 071/200.326
jp.lhoest@swl.be

Michaëlle Paschenko

Tél : 071/204.447
m.paschenko@swl.be

Daniel Pollain

Tél : 071/200.344
d.pollain@swl.be

Valérie Lebrun

Tél : 071/200.305
v.lebrun@swl.be

90 ans du Logement Social

1919

2009

1984

25 ans de la Société
Wallonne du Logement



société
wallonne du logement

