

CECODHAS

**La nouvelle règle de FEDER sur l'efficacité
énergétique et l'utilisation de l'énergie renouvelable**

Intervention de Alain ROSENOER,
Directeur général **SWL**
22 juin 2009



I. Présentation de la Société wallonne du logement





- Tutelle d'un réseau de 68 sociétés de logement de service public (SLSP)
- Principal opérateur de la politique du logement en Région wallonne.



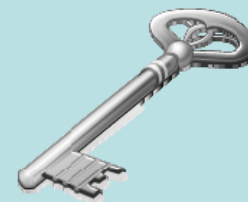


Mission:

Concrétiser, au travers de la location et de la vente de logements de service public, le droit à un logement décent, reconnu à chaque citoyen par la Constitution belge et confirmé dans le Code Wallon du Logement (CWL).



II. Quelques chiffres clé du logement public wallon



Locataires :

- Le secteur du logement locatif social offre un logement à **97.950 familles (213.126 personnes logées)**, soit 6,2 % du total de la population wallonne.
- En 2008, revenu moyen du locataire d'un logement social = 14.488 € (revenu moyen de l'ensemble des ménages wallons en 2005 = 22.797 €)
- Au 31.12.2007, le loyer mensuel moyen = 209 € (loyer moyen « privé » hors charge = 407,78 €)



Candidats-locataires :

- (au 01.01.2008) : **31.910 candidatures en attente**
- 6.719 logements attribués à de nouveaux locataires en 2007
- Taux de rotation de 6,88 %
- Délai d'attente moyen pour obtenir un logement public = 6 ans





Entre 1995 et 2008, la proportion de locataires sans activité professionnelle est passée de 68,2% à 77,54%

- Entre 1995 et 2007, les « actifs » ont diminué de 35%.
- Les pensionnés représentent près d'un tiers des chefs de ménage locataires (31%)
- Les chômeurs, un petit tiers (29%)
- Les bénéficiaires du revenu minimum d'intégration, un dix-septième (6%).

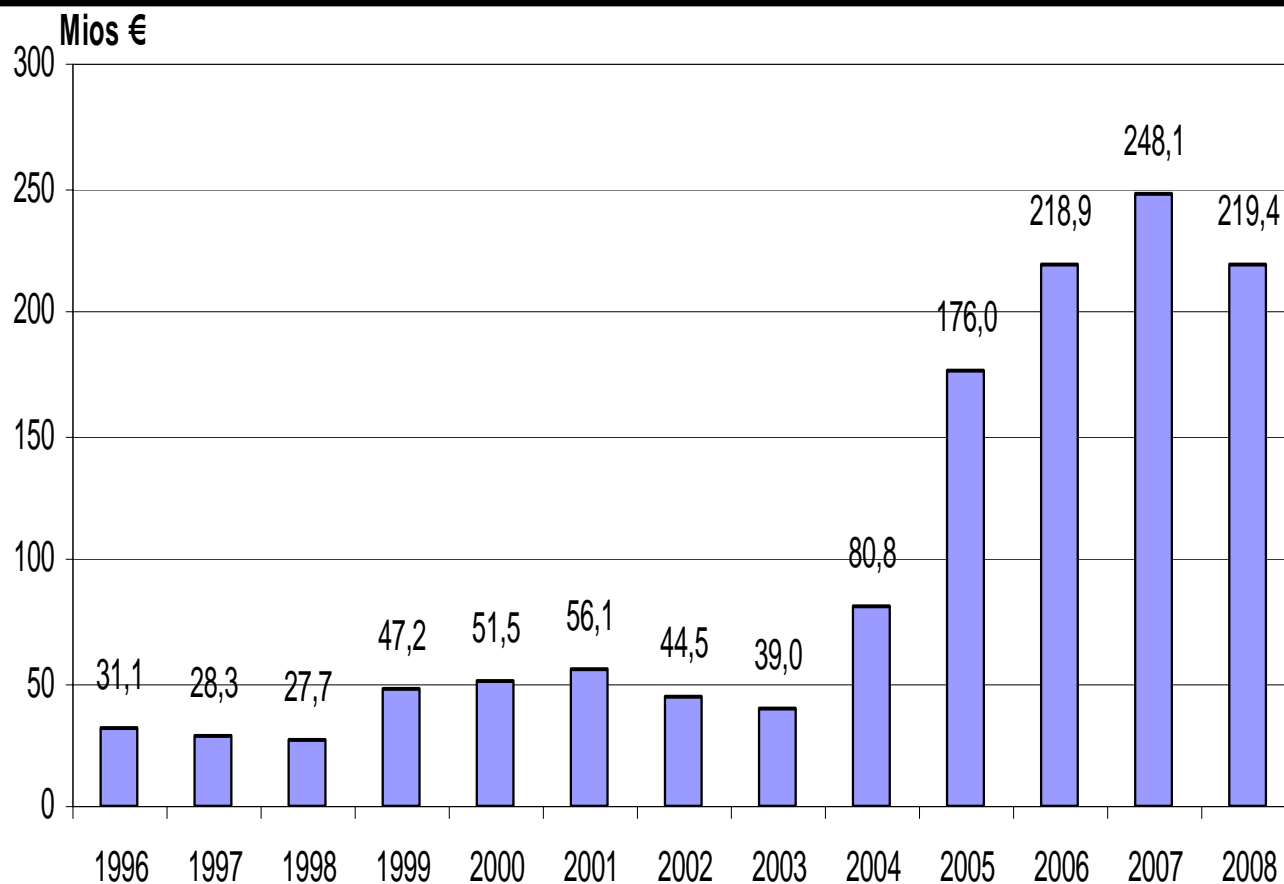


Le volume d'activités

**En 2008, le total des marchés de travaux
passés avec l'approbation de la SWL
dépasse les 300 millions d'euros.
(300.117.312 €)**



Les investissements en rénovation et entretien ont mobilisé en 2008, plus de 219 millions d'euros.



III. Le Programme Exceptionnel d'Investissements relatif à la sécurisation et à la salubrité du Parc social locatif





Rappel

En 2003, à l'initiative du Ministre du Logement, Michel DAERDEN, le Gouvernement wallon octroie un financement de plus d'1 milliard d'euros pour financer un vaste programme de revalorisation du parc locatif Social de la Région wallonne.

Il vise la sécurisation et la salubrité des logements sociaux. Il conduit à la rénovation de 34.605 logements et la déconstruction de 1.748 autres sur une durée de 5 ans.



Etat d'avancement du PEI 2004-2008

- Plus de 2/3 des opérations terminées ou en voie d'achèvement
- 75,2 % des montants sont engagés



Exécution du PEI - État d'avancement exprimé en nbre de logements rénovés

Période	Program més	Réalisés au 31-03- 2008	Réalisés au 31-06- 2008	Réalisés au 31-09- 2008	Réalisés au 1-2- 2009	Réalisés au 31-3- 2009
2004	9.326	8.245	8.255	8.255	8.255	8.255
2005	8.865	7.737	8.092	8.257	8.569	8.629
2006	7.497	5.340	5.490	5.653	5.813	5.944
2007	5.556	696	1.636	2.328	2.794	2.969
2008	3.434	0	17	66	280	280
Réaffecta	0					
Total	34.678	22.018	23.490	24.559	25.711	26.077
En %	100	63,5	67,7	70,8	74,1	75,2



Exécution du PEI - État d'avancement exprimé en nbre de logements déconstruits

Période	Program més	Réalisés au 31-03- 2008	Réalisés au 31-06- 2008	Réalisés au 31-09- 2008	Réalisés au 1-2- 2009	Réalisés au 31-3- 2009
2004	228	228	228	228	228	228
2005	808	808	808	808	808	808
2006	279	193	217	217	223	223
2007	31	23	23	23	23	23
2008	309	0	0	0	147	147
Réaffectation						
Total	1.655	1.252	1.276	1.276	1.429	1.429
En %	100	75,6	77,1	77,1	86,3	86,3



Exécution du PEI - État d'avancement exprimé en nbre de logements NEUFS

Période	Program- més	Réalisés au 31-03- 2008	Réalisés au 31-06- 2008	Réalisés au 31-09- 2008	Réalisés au 31-12- 2008	Réalisés au 31-3- 2008
2004	0	0	0	0	0	
2005	18	13	13	13	13	
2006	6	6	6	6	6	
2007	0	0	0	0	0	
2008	0	0	0	0	0	
Réaffectation					382	388
Total	24	19	19	19	401	388



Malgré le PEI, il resterait encore 70.000 logements qui attendent une requalification (rénovation ou déconstruction)



d1

Lors du mémorandum sur le logement social en mars 2009, le secteur émettait la crainte de logements à plusieurs vitesses : des logements bien rénovés et énergiquement performants, d'autres non rénovés et non performants, ... pour un même loyer. Cette situation crée une discrimination entre les locataires. Il n'est pas souhaitable d'offrir des logements de qualité en sacrifiant, faute de moyens, la qualité des autres logements. Il faut dès lors entreprendre d'amener tous les logements publics aux mêmes niveaux de qualité et de performance, via des programmes de rénovation et d'amélioration pour les 70.000 logements qui ne bénéficient pas du PEI, à financer par des subsides publics.

dpo, 18/05/2009

IV. OBJECTIFS PRIORITAIRES

de la Société wallonne du Logement



- ✓ **Rénover le parc locatif existant en l'adaptant aux normes requises en matière de logement durable**
- ✓ **Répondre à la demande en offrant davantage de logements sociaux en Wallonie**





**= se doter progressivement
d'habitations qui répondent à des
critères de logement durable :**

- intégration harmonieuse dans l'environnement;
- qualité et confort, notamment thermique;
- sécurité;
- efficacité sur le plan de l'utilisation des ressources naturelles;
- recyclage, de réutilisation des matériaux.





La SWL à la pointe de la construction durable

Des critères d'éligibilités plus stricts de la BEI pour les opérations nouvelles de la SWL dans le cadre du PEI.
(nouvel emprunt de 250 millions d'€)

Les standards d'isolation sont fixés au **K 45** ou **K35**, selon que l'on travaille sur l'enveloppe ou non, ce qui constitue une performance inégalée en rénovation.



Des clauses techniques précises pour les auteurs de projets ...

Elles offrent aux auteurs de
projets et aux entrepreneurs
de la construction

une interface de référence
technique générale, à jour et
complète

pour la rédaction de cahiers
spéciaux des charges, par
exemple.



*Réaffectation d'une ancienne
ferme en
logements sociaux-Hargimont
SLSP «La Famennoise»*



Un Cahier des charges type pour marchés de service d'architecture ...

Il constitue la référence sur laquelle les SLSP s'appuient pour élaborer les cahiers spéciaux des charges lors de la mise en concurrence.

Il intègre les évolutions récentes, nombreuses et importantes touchant aux missions dévolues aux architectes et aux bureaux d'étude spécialisés.



*Logements sociaux – Pontaury
SLSP «La Dinantaise»*



Une Circulaire intitulée «logement durable et la création de logements publics»

La circulaire reprend de manière très pratique différentes fiches techniques sur les performances énergétiques des bâtiments, la ventilation, la maîtrise de la consommation électrique, la gestion de l'eau, l'élimination des déchets et enfin, la santé et l'environnement .



Logements basse énergie - Athus
SLSP «Habitations Sud-
Luxembourg



= Encourager les partenariats PPP

Ce mode de financement des investissements pour la création de logements permet à la SWL et aux sociétés de logement de négocier et de prévoir dans les cahiers des charges la réalisation et le financement par l'opérateur ou le promoteur privé, de travaux, de performances précises,...

Les PPP offrent des perspectives de développement pour le financement de l'éco-construction, voire de l'éco-rénovation.



= Création de sociétés d'économie mixte en vue de proposer des logements sur le marché en Région wallonne

Objectif = choisir les réserves foncières les plus appropriées pour créer au minimum 100 logements par an, par société d'économie mixte logements exemplatifs en termes d'habitat durable, adaptés à la demande locale et assurant une mixité de fonctions et de populations.



V. Conclusions





La SWL met tout en œuvre pour :

- accroître l'offre de logements publics
- rénover les logements et les mettre aux normes de salubrité et de sécurité actuels
- réaliser un « cadastre du logement public wallon », véritable outil de gestion du parc
- simplifier les procédures d'accessions à un logement public
- rendre transparent les attributions et veiller aux dérives éventuelles
- conseiller et contrôler l'ensemble du secteur
- susciter et développer le logement durable (circulaire et guide des bonnes pratiques)



La nouvelle règle du Fonds Européen de Développement Régional FEDER sur l'efficacité énergétique et l'utilisation de l'énergie renouvelable s'inscrit parfaitement dans le cadre de l'augmentation de l'offre en logements publics en Wallonie.



MERCI DE VOTRE ATTENTION !



Logements sociaux – Blegny
SLSP Le foyer de la région de Fléron

