



Gesves : 6 juin 2019

1. Les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP)

2. Les LOGIS ANDENNAIS

3. Attributions

1. Les SLSP

**Acteur de proximité essentiel
Et bras armé immobilier des communes**

MISSIONS

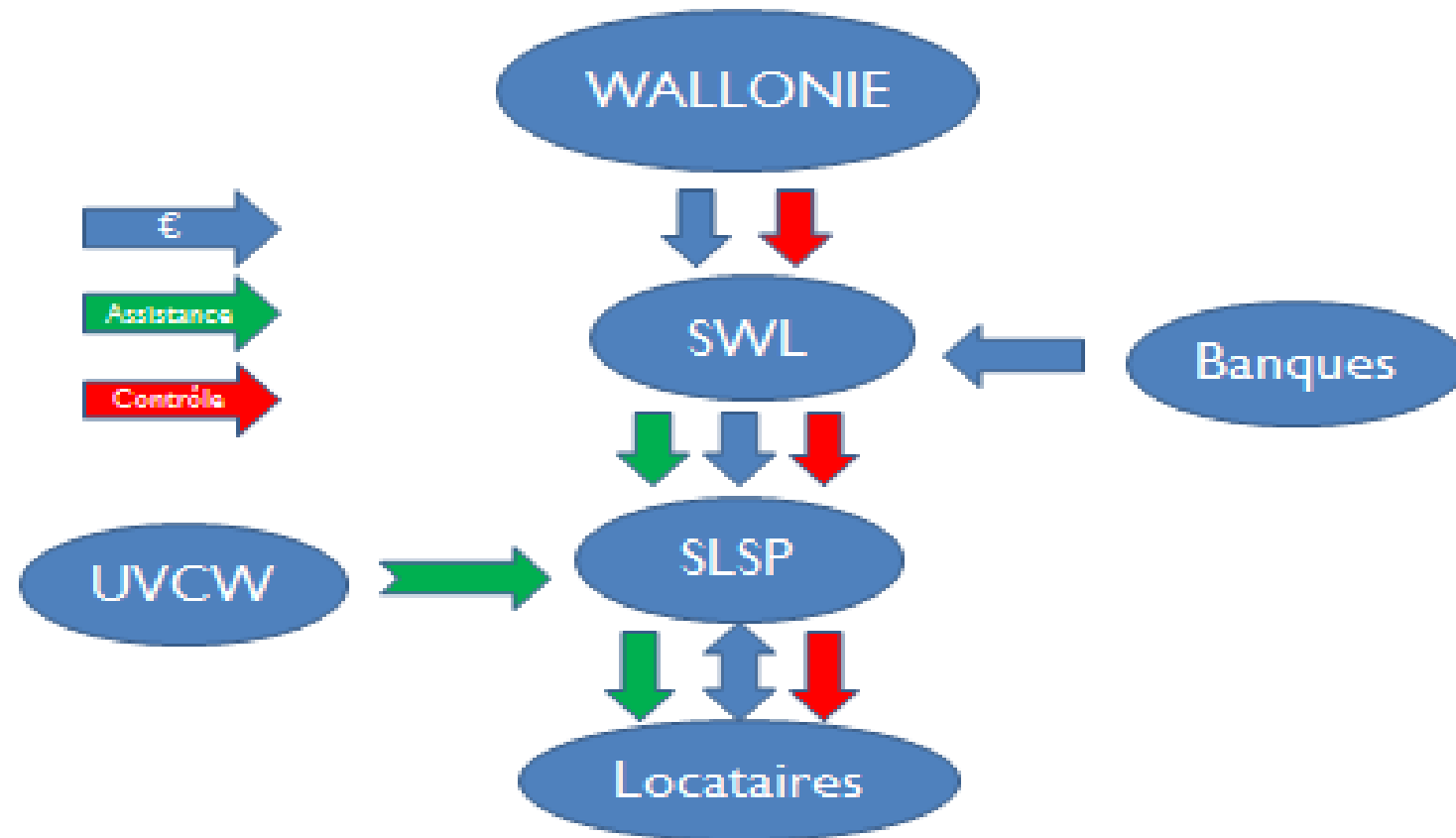
- La SLSP est une personne morale de droit public et agréée par la Société Wallonne du Logement, sa tutelle
- Elle a pour mission principale de fournir des logements décents à des loyers modérés
- Elle gère le parc locatif en mettant en location, en rénovant et en créant des logements publics
- Dans la relation avec les locataires, elle assure le rôle du propriétaire et effectue un accompagnement social
- 64 SLSP sont réparties sur le territoire de la Wallonie :
 - Liège : 20
 - Hainaut : 25
 - Luxembourg : 5
 - Brabant Wallon : 4
 - Namur : 10

Les 64 sociétés de logement de Wallonie



- SLSP gèrent + de 100.000 logements
- 23% du parc locatif wallon
- 220.000 wallons logés (6% population)
- Loyer moyen social : +/- 270 € (encadré par un AGW)
- Acteur du droit à un logement décent (Art. 23 Constitution : « *Il garantit le droit à chacun de mener une vie conforme à la dignité humaine* »)

Position des SLSP au sein du secteur



Fonctionnement Général

Administratif :

- Obligations légales suivants le CWLHD
 - ➔ Corporate Gouvernance : Tous les 6 ans après les élections communales, renouvellement des Organes de Gestion (proportionnelle) : Comité d'Attribution & Conseil d'Administration
- Gestion des candidatures et dossiers locataires
- Obligation du Respect de la loi sur les Marchés Publics
- Comptabilité (via Code des Sociétés)
- Gestion du Contentieux (locataires, entreprises,...)
- GRH (2.000 emplois dans le secteur)
- Informatique (Programme de Gestion locatif & Cadastre du Logement)
- Communication (qualité du patrimoine...)
- RGPD, etc...
- Contrats d'objectifs de 5 ans via des Plans de gestion (contrôle de la SWL)

Technique :

- Entretien – maintenance du patrimoine : Régie Technique interne ou Marchés Publics
- Développement / Etude de projets
- Suivi des constructions / rénovation lourde : Plan prévisionnel à 5 ans (obligation SWL)

Social :

- Rôle renforcé avec la fonction de « Référent Social » : visites de terrain, relation avec le CCLP (Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires),...
- Trouver la juste limite d'action (SLSP >< CPAS)
- Présent au quotidien à tous niveaux : public principalement précarisé
→ rôle pédagogique
- Gestion du Contentieux : Rappels – Justice de Paix – Procédure judiciaire
→ éviter expulsions (tous perdants)

Modèle économique

Ressources :

- Subsidés régionaux liés aux programmes d'ancrage ou de rénovation lourde
- Autres subsidés (Fonds solidarité via SWL / APE,...)
- Prêts ou Avances SWL
- Trésorerie propre issue des LOYERS
- Ventes de logements

Types de logements PUBLICS :

Logement SOCIAL (moyenne dans logement public de +/- 270 € / mois)

- Loyer calculé sur base des revenus du locataire et du PR du logement (destiné aux « Revenus Précaires & Modestes ») avec max 20% des revenus !
- Mode de calcul de loyer **obsolète** : 80% des loyers sont plafonnés à **20% des revenus** des locataires !

Logement MOYEN

- Loyer fixé à 5% du PR du logement (destiné aux « Revenus Moyens »)

Logement D'EQUILIBRE

- Loyer fixé en fonction du prix du marché locatif privé (Revenus imposables = 4 x le loyer)

Logements d'INSERTION, de TRANSIT, ETUDIANT

Dépenses :

- Frais de fonctionnement en hausse constante (Référént Social, Référént Cadastre, obligations administratives, communication, nouvelles impositions,...)
- Maintenance technique hors décompte des charges
- Remises en état locatif (jusqu'à quel niveau ?)...
- Par logement : annuité de financement, Pr. Immob., ass. incendie, cotisation SWL, coût employés, frais admi.,...

Exemple d'une opération de création de logements

Nombre de logements : 3

Coût : 491.179,67 €

- Subsidés : 230.256,51 €
- Prêt ou Avance SWL : 260.923,16 €

Rentabilité de l'opération

Loyer mensuel moyen / lgt	269,60 €
3 Loyers / mois	808,80 €
Loyers annuels bâtiment complet	9.705,60 €
Total impayés (<i>Inoccupés – Irrécouvrables : 1,5%</i>)	-145,58 €
<u>Loyers réellement perçus</u>	9.560,02 €

Charges annuelles

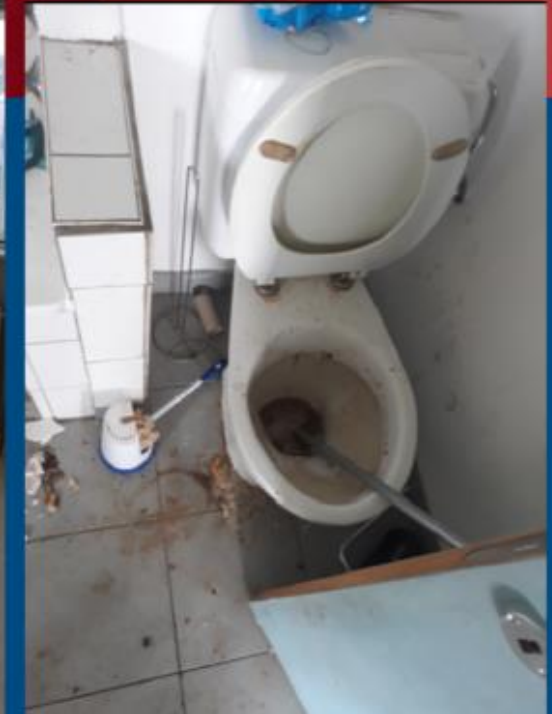
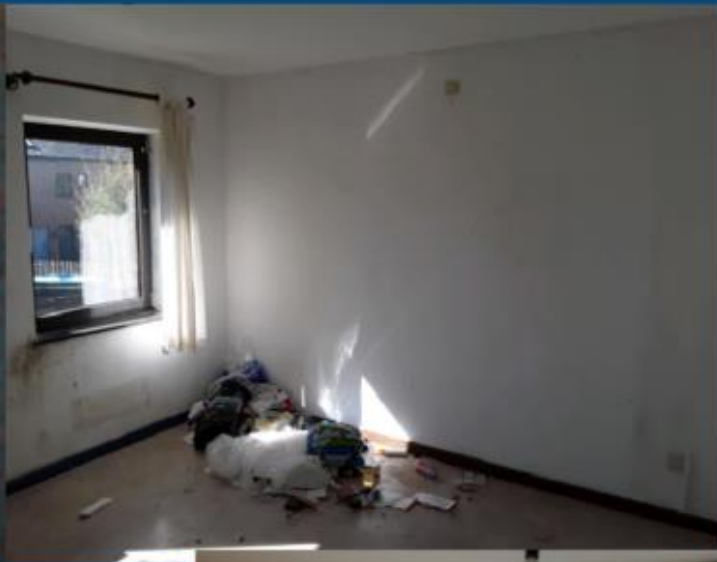
Prêt construction - Intérêts	5.218,46
Prêt construction - Capital	10.738,74
Précompte Immobilier	840,00
Assurance	106,21
Cotisation SWL	174,42
Frais de gestion et logistique	6.978,56
<u>Frais d'entretien (pas les 5 premières années)</u>	<u>-----</u>

TOTAL Charges annuelles : 24.056,39

- Ecart annuel recettes / charges -14.496,37 €
- Ecart moyen / mois -1.208,03 €
- Ecart moyen / mois par lgt - **402,68 €**

Problèmes complémentaires

Incivilités, dégradations....





2. Les LOGIS ANDENNAIS



Siège Administratif

28 Rue des Noisetiers

5300 Andenne

085/844.244

info@logisandennais.be

www.logisandennais.be



Un peu d'histoire...

19ème siècle

La majorité de la population active ou non est indigente et loge dans des conditions désastreuses

Fin du 19ème et début du 20ème

L'Etat intervient pour la 1ère fois dans la politique du logement (loi de 1889) et promeut la construction de logements plus sains

Plusieurs dizaines d'années plus tard et face aux destructions de la 1^{ère} guerre mondiale, cette loi trouve ses limites et La société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché (SNHLBM) voit le jour. L'intervention publique dans le logement social est désormais acquise et une véritable politique du logement démarre

Les années 20

En 1922 à l'initiative de l'Etat, de la Province et de la Commune, création des LOGIS ANDENNAIS

Avant la 2^{ème} guerre mondiale

Une cinquantaine de logements sur le modèle des cités-jardins à l'anglaise avaient déjà été construits au centre-ville

<1945 - 1970>

+/- 150 maisons sont construites (création des Cités Clotz & Abbéchamps, entre autres...)

<1970 – 1980>

Construction de cités, sans gigantisme, mais en dehors des noyaux d'habitat (Site du Bois Dames,...)

→ +/- 300 nouveaux logements !

Les années 80

Régionalisation de la compétence du logement social. Durant cette période, les moyens alloués au logement social vont fortement chuter.

En 1984

Création de la Société Régionale Wallonne du Logement (SRWL) qui deviendra, en 1999, la Société wallonne du logement (SWL)

Les années 90

Nouveaux programmes d'investissements en rénovation et en construction

Les années 2000

Diminution de 105 à 64 SLSP (conséquence du remembrement initié en 1998)

Reprise des logements de Seilles (HBM de HUY) et de Vezin (Foyer Jambois) par les LOGIS ANDENNAIS :

+ 260 logements au 01.01.2003 soit +/- 700 logements gérés à cette date !

➔ *Le remembrement des SLSP a également entraîné l'affiliation des communes de GESVES & OHEY aux LOGIS ANDENNAIS !*

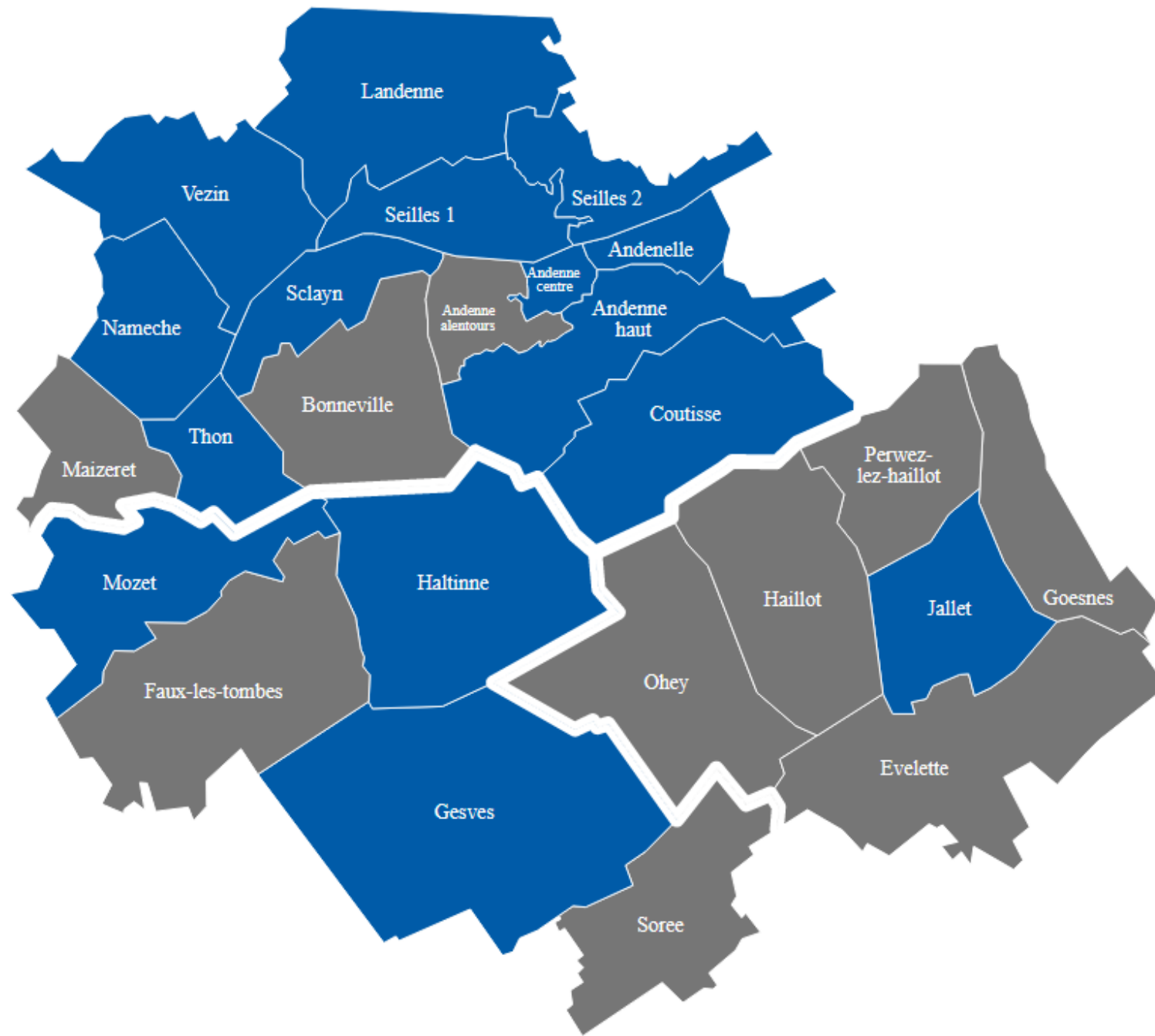
2001 à 2003, premier « Ancrage Communal »

2003 à 2008, adoption d'un Programme Exceptionnel d'Investissements (« PEI ») de plus d'un milliard deux cents millions d'euros pour rénover le patrimoine existant

Fin 2011, lancement des Programmes d'Investissement Energétiques (« PIVERT 1 & 2 »)

2012, engagement de référents sociaux assurant le lien avec les acteurs sociaux locaux pour offrir un accompagnement de qualité aux locataires

Le parc géré par les LOGIS ANDENNAIS



Répartition géographique des logements au 31.12.2018

Localité	Logements sociaux	Dont adaptés	Logements Moyens	Logements d'Equilibre
Andenne	367 + 5 (commune d'Andenne) + 3 (CPAS d'Andenne)	8	6 + 1 (commune d'Andenne)	9
Landenne	5			1 + 3 (commune d'Andenne)
Namêche	29 + 6 (commune d'Andenne)		3	
Sclayn	44	1	1	4
Seilles	257	5	4	8
Thon	3			
Veizin	37			
Coutisse	14	1	2	2
Gesves	8 (commune de Gesves)		6 (commune de Gesves)	
Haltinne	6 (commune de Gesves)			
Mozet	9 (commune de Gesves)			
Jallet	3 (Commune d'Ohey)			

⇒ Soit un total de 846 logements (180 garages sont également loués à des locataires ou à des « externes » !)









Gesves



3. Attributions

Systeme

Logement Social

Pour être Candidat

- Etre inscrit dans 1 seule SLSP – « Société de Référence » (Candidature Unique)
- Ne pas être propriétaire
- Ne pas dépasser des **plafonds de revenus** (imposables) qui changent chaque année (45.100 € pour isolé & 54.500 € pour ménage + 2.700 € par enfant à charge)

→ Au 30.04.2019 : 497 dossiers actifs dans la société dont 227 pour lesquels les LA sont société de référence

Attributions

1. Le logement devra être proportionné
2. Min 30% mutations
3. Sur les 70% qui restent (par points) → min 50% revenus précaires...

Lorsqu'un logement se libère → Comité d'Attributions (en général 8 x / an)

Le Commissaire SWL participe à chaque réunion pour vérifier le strict respect de l'application de la législation en la matière (des statistiques doivent être tenues après chaque Comité !)

→ 113 attributions en 2018 !

→ Le Comité attribue le logement au ménage candidat (sur base de listes informatiques) :

- Ayant sélectionné la commune où se situe le logement
(ATTENTION : AUCUNE PRIORITE POUR DES CANDIDATS QUI HABITENT DÉJÀ LA COMMUNE DEMANDEE !!!)
- Auquel ce logement est proportionné
- Appartenant à l'une des catégories de revenus (proportion légale définie)
- Disposant du plus grand nombre de points

Le candidat peut refuser le logement proposé :

Sur les 113 attributions réalisées en 2018, 56 ont été refusées par les candidats et 23 candidats ont été radiés suite à un double refus :

Raisons	Nombre
Sans réponse	16
Taille logement	8
Ne correspond pas à la demande	6
Refus situation géographique	14
Raison médicale	3
Autres	9

Merci pour votre attention..

