

Rassemblement des Associations de  
Promotion du Logement

# Mémoire 2024-2029

L'humain au coeur de la brique

# Table des matières

Une association de promotion du logement, qu'est-ce que c'est ?	1
Le secteur APL en quelques chiffres	3
L'accompagnement social : un outil complémentaire et indispensable de la politique du logement	4
Nos recommandations	5-19
Le RAPeL : la fédération représentative du secteur APL	20
Les membres du RAPeL	21
Les formations du RAPeL	22
Quelques projets et outils du RAPeL	23
Nous contacter	24



## Une association de promotion du logement, qu'est-ce que c'est ?

Une association de promotion du logement est une ASBL agréée par la région wallonne qui contribue à la mise en œuvre du droit à un logement décent. Elle s'adresse prioritairement aux ménages en état de précarité et favorise leur intégration sociale par l'habitat grâce à un accompagnement technico-social global et de proximité.

Cet accompagnement technico-social est la spécificité des APL qui le pratiquent dans la poursuite d'une ou plusieurs des missions suivantes:

### **La mise à disposition de logements adaptés et décents**

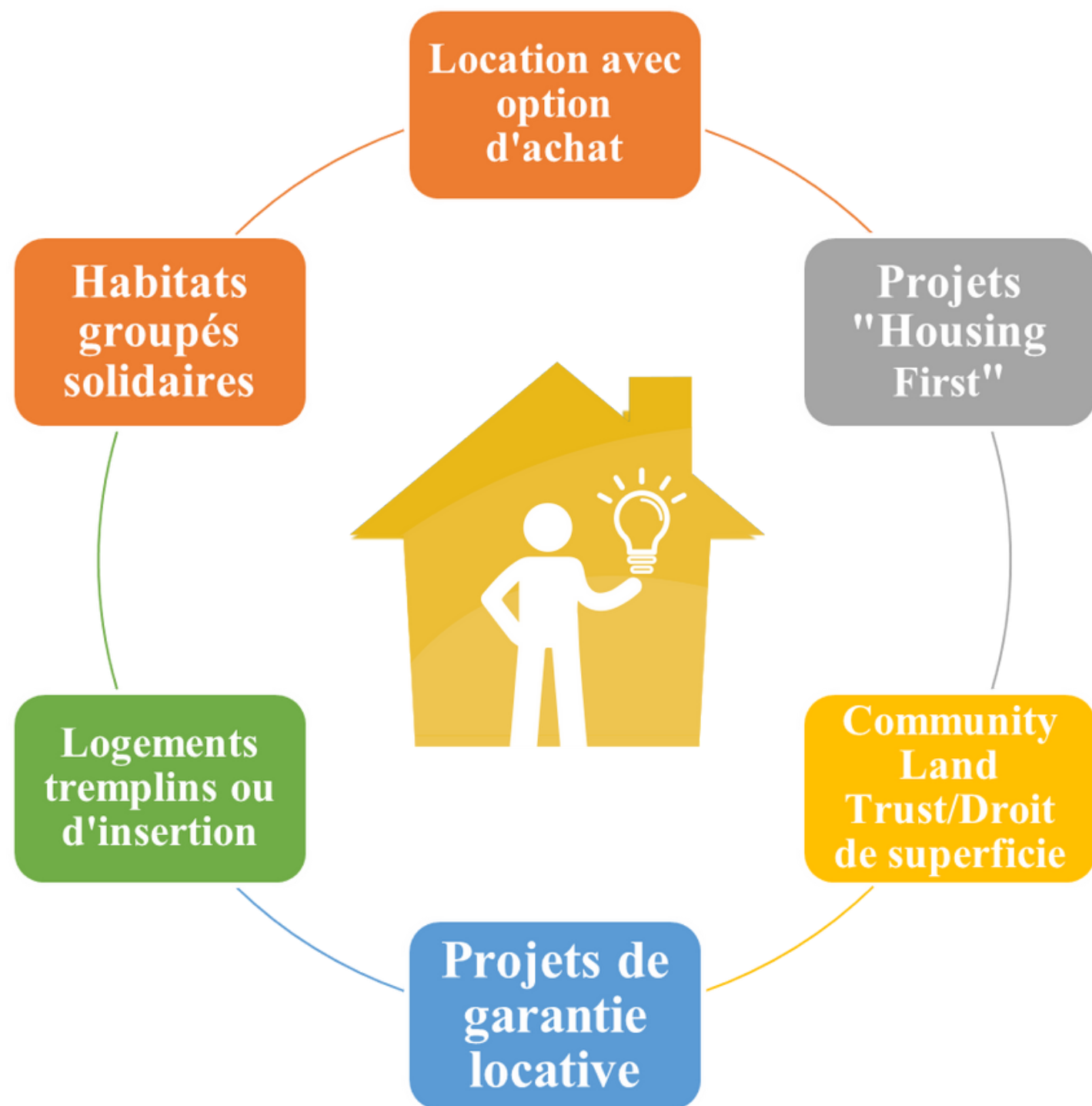
Ces logements sont captés par les APL de différentes manières : l'association peut être titulaire de droits réels (propriété, bail emphytéotique), d'un mandat de gestion ou de toute autre convention spécifique avec le bailleur ou le locataire, voire les deux. Les ménages sont alors accompagnés dans l'accès au logement, l'appropriation de celui-ci et la stabilisation.

### **L'assistance administrative, technique ou juridique relative au logement**

Les APL procurent des informations et des formations individuelles ou collectives à un public plus large que les seuls occupants des logements éventuellement mis à disposition. Cette mission est souvent le point de départ d'un accompagnement vers ou dans le logement.

### **La réalisation des projets innovants en matière d'habitat**

Les APL mettent en œuvre des techniques innovantes en matière d'intégration sociale, juridique ou architecturale. Les projets menés dans cette optique s'articulent nécessairement avec au moins une des deux premières missions



Ces projets sont généralement des initiatives ancrées localement et qui répondent directement aux besoins du terrain insuffisamment satisfaits par les réponses institutionnelles existantes. Pour ce faire, les APL mobilisent des moyens à la fois publics et privés, unissant leurs forces à celles de leurs partenaires. Par ces expériences, le secteur développe des connaissances sur les freins et leviers potentiels pour le développement de ces innovations.

Les associations de promotion du logement sont des opérateurs immobiliers au sens du Code wallon de l'Habitation Durable et des organismes à finalité sociale au même titre que les agences immobilières sociales (AIS) et les régies de quartier (RDQ).



**36** APL agréées au 1er janvier 2023 dont **34** affiliées au RAPeL

**129** ETP

**1257** ménages accompagnés dont:

**58%** de personnes isolées

**27%** de personnes seules avec enfant

**4%** de ménages de 2 adultes sans enfants

**9%** de ménages de 2 adultes avec enfants

**17 mois**: c'est la durée moyenne des accompagnements

**20256** heures d'assistance administrative, technique ou juridique en matière d'habitat

**453** logements mis à disposition ou pris en gestion

## L'accompagnement social: un outil complémentaire et indispensable de la politique du logement

Une politique du logement consacrée uniquement à la brique est insuffisante pour garantir le droit à un logement décent. «Habiter» ne va pas de soi pour la frange la plus précarisée de la population.



L'accompagnement social en logement est un outil indispensable pour permettre à ces ménages de réaliser leur droit à un logement décent. Il permet de sortir les personnes du sans-abrisme structurel, de prévenir les expulsions et d'aider les ménages qui en ont besoin à surmonter leurs difficultés de logement.

Le Code Wallon de l'Habitation Durable définit l'accompagnement social comme *«l'ensemble des moyens mis en œuvre par les acteurs sociaux pour aider les occupants d'un logement loué ou géré par un opérateur immobilier visant à favoriser l'accès, l'appropriation ainsi que le maintien au logement. Il se pratique de manière individuelle et/ou collective tout en préservant l'intimité en visant l'autonomie»*.

La spécificité des APL est leur public en grande précarité. Cette précarité est multiple et l'accompagnement technico-social pratiqué est de type «collé-serré».

### **1. Soutenir les partenariats locaux et les collaborations transversales pour favoriser l'accès au logement des plus fragilisés**

Les APL jouent un rôle d'assembler au niveau local. Elles sont capables de travailler en réseau et de mobiliser des partenariats transversaux (action sociale, santé mentale, assuétudes, migration, jeunesse...) pour répondre aux besoins d'accès au logement.

Malheureusement, nous constatons sur le terrain que ces collaborations se concrétisent difficilement compte tenu du contexte paradoxal dans lequel elles évoluent. D'un côté, les partenariats sont fortement valorisés. De fait, le travail en réseau figure parmi les recommandations en matière de prévention des expulsions et parmi les critères de recevabilité de certains appels à projets publiés dans le cadre du Plan de relance de la Wallonie. D'un autre côté, les acteurs sont freinés, découragés ou empêchés dans leur volonté de collaborer par des logiques administratives de crainte de double subventionnement. Or, la complémentarité des missions des partenaires pourrait être bénéfique pour les publics cibles.

#### **RECOMMANDATION**

**Le RAPeL demande le soutien des partenariats par le développement d'une méthodologie de fonctionnement transversale élaborée en concertation avec le secteur permettant aux opérateurs d'agir en complémentarité les uns des autres tout en évitant tout risque de double subventionnement.**

## **2. Financer les fonctions de supports du secteur dont la mission de prise en gestion des logements**

La réforme de 2019 de l'arrêté du gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes à finalité sociale (AGW OFS) s'est matérialisée par un refinancement du secteur APL, par le biais d'une revalorisation du subside de base et la création de nouveaux paliers de subventionnement. Ce refinancement a permis d'apporter une réponse aux besoins croissants d'accompagnement social en logement des ménages en état de précarité.

L'augmentation de la taille des équipes APL qui a résulté de cette réforme a fait émerger des besoins d'engagement de fonctions de support (gestion administrative et immobilière, direction et coordination des équipes, etc.) indispensables à la réalisation des missions menées par le personnel social.

### **RECOMMANDATION**

**Le RAPeL demande un financement spécifique pour engager du personnel afin d'assurer des fonctions de support dont les missions de coordination et de prise en gestion de logements (prospection, visite, négociation, accompagnement des propriétaires dans les démarches de rénovation, etc.). Ce financement encouragerait davantage d'APL à se lancer dans la création de logements d'utilité publique.**



### 3. Soutenir la création de logements par les APL

Le Gouvernement a révisé en 2023 le cadre réglementaire établissant les règles de subsidiation des logements d'utilité publique[1]. Les programmes de création de logements de la législature étaient principalement destinés aux Sociétés de Logement de Service Public ou/et aux pouvoirs locaux.

En tant qu'opérateurs immobiliers, les APL contribuent à leur échelle à la création de logements d'utilité publique dans une optique de mixité sociale. Les logements créés sont disséminés dans le parc existant, évitant ainsi les risques de relégation spatiale et de stigmatisation des ménages en état de précarité.

[1] Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'utilité publique du 10 mars 2023. Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit du 10 mars 2023. Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements ou d'habitations légères. Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public et aux personnes morales en vue de l'acquisition d'habitations légères.

#### RECOMMANDATION

**Le RAPeL demande la prise en compte des APL dans les prochains programmes d'investissement visant la création de logements d'utilité publique, de transit ou d'insertion. Dans un souci de simplification administrative, ces moyens devraient être mobilisables par l'intermédiaire du Fonds du Logement.**

## 4. Simplifier les démarches pour la rénovation énergétique des logements mis à disposition par des APL

Les APL captent des logements dans des modalités très diverses : acquisition, bail emphytéotique, mandat de gestion avec des propriétaires publics ou privés, ou convention d'accompagnement. Ces différentes modalités constituent autant de portes d'entrée pour initier des rénovations et mettre des logements performants à disposition de ménages en état de précarité.

Les propriétaires-bailleurs peuvent ainsi :

- obtenir des aides aux propriétaires auprès du Fonds du Logement sous forme de prêts à taux 0% et de subventions pour des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les logements inoccupés pris en gestion ou en location par des APL ou des AIS pour 9 ans ou 15 ans ;
- ou solliciter les primes habitations s'ils s'engagent à mettre le logement à disposition d'une Agence Immobilière Sociale (AIS), d'une société de logement de service public (SLSP) ou d'une Association de Promotion du Logement (APL) pendant 9ans minimum.

Nous constatons que la réalisation des démarches auprès de deux interlocuteurs financiers pour une même opération peut être un frein pour des potentiels propriétaires solidaires.

#### **4. Simplifier les démarches pour la rénovation énergétique des logements mis à disposition par des APL**



##### **RECOMMANDATION**

**La simplification administrative est impérative pour inciter les propriétaires-bailleurs solidaires à s'engager dans des travaux de rénovation. Pour cela, il est nécessaire de permettre :**

- La mobilisation des primes habitations et des aides du Fonds du Logement sur une même opération auprès d'une seule administration (en l'occurrence le FLW) lorsque les logements sont cédés en gestion à une APL ;**
- L'harmonisation des règles de cumul des aides régionales en matière de logement et d'énergie (primes habitations ou ureba et aides du FLW) pour limiter la part de fonds propres du propriétaire, conditionnée à l'allongement de la durée minimale du mandat de gestion**

**Cette simplification aurait pour avantage de faciliter le suivi régional des règles de cumul et d'améliorer la lisibilité des dispositifs pour les propriétaires-bailleurs solidaires et, partant, leur prise de décision pour effectuer les travaux de rénovation.**

**Les APL doivent également être soutenues dans la rénovation énergétique de leur parc immobilier afin de pouvoir conserver des loyers abordables pour leur public cible.**

## 5. Prendre en compte le caractère multifactoriel de la précarité du public cible

Le Code wallon de l'Habitation Durable définit actuellement le public cible des opérateurs immobiliers en termes de catégories de revenus. Cette catégorisation ne prête pas suffisamment attention à la diversité des situations de précarités observées sur le terrain.

### RECOMMANDATION

**Il est nécessaire de permettre aux APL de déroger de façon argumentée aux définitions du public cible issues du Code dans le but de favoriser une meilleure prise en charge dans la diversité des situations de précarité. Cette souplesse accordée au secteur doit s'appuyer sur une définition des ménages en état de précarité[1] qui donne aux opérateurs et à l'administration la capacité d'analyser de façon objective le caractère dérogatoire de ces prises en charge.**

[1]La notion de « ménage en état de précarité » que nous évoquons se base sur les termes de l'OCDE qui sont repris dans les travaux parlementaires du projet de décret ayant introduit la définition de l'Habitat solidaire dans le Code en 2017. Ces travaux définissent la notion d'état de précarité en ces termes : « L'OCDE distingue trois types de critères de précarité qui sont les critères économiques liés ou non aux statuts juridiques des personnes, les critères psychosociaux (handicap, assuétudes, isolement, etc.) et les types et structures de logements de ces personnes. Chaque critère se subdivisant en critères particuliers. Selon l'OCDE, c'est dès lors le cumul d'au moins deux de ces critères particuliers qui engendre l'état de précarité sociale ». Travaux parlementaires du décret du 1 juin 2017 modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

## 6. Sortir des logiques d'appels à projets

Nous observons ces dernières années une multiplication des appels à projets qui produisent des effets contreproductifs sur les structures et les opérateurs de terrain. Contrairement au refinancement des APL opéré en 2019 par la Région wallonne, ces appels à projets ne renforcent pas les structures existantes dans le développement de leurs missions ou dans l'extension des seuils d'accès des publics cibles. De fait, ces projets sont financés pour une durée ponctuelle. En outre, ils induisent une segmentation accrue des publics ainsi qu'une mise en concurrence des opérateurs de terrain.

## 7. Favoriser l'innovation sociale en matière de logement

Les APL se caractérisent notamment par leur travail en réseau. C'est lorsqu'elles rencontrent d'autres secteurs d'aide à la personne poursuivant un même objectif d'autonomie et de stabilisation du public cible qu'elles sont les plus à même à porter des projets innovants en matière d'habitat. Ces dynamiques partenariales favorisent l'innovation sociale en matière d'habitat. Citons, par exemple, les kots tremplins pour les jeunes, le fonds de garantie locative, le community land trust, les habitats groupés solidaires, etc.

### RECOMMANDATION

**Le RAPeL demande l'octroi aux APL d'une réelle capacité pour faire du montage de projets afin de réaliser le potentiel de leur mission d'innovation sociale en matière d'habitat. Nous proposons en outre la création de «zones d'innovation sociale en matière d'habitat» au sein desquelles les opérateurs auraient la faculté de mener des projets pilotes.**

## 8. Reconnaître les APL en économie sociale



Les APL s'inscrivent dans les principes de l'économie sociale. Elles sont historiquement des initiatives citoyennes qui se sont structurées avec des ressources modestes pour répondre aux difficultés de logement des plus fragiles. Pour réaliser cette finalité de service à la collectivité, ces ASBL disposaient dès le départ d'une autonomie de gestion qui leur confère leurs capacités d'adaptation, d'innovation et de mobilisation de ressources multiples. En tant qu'ASBL, elles mettent en œuvre une gouvernance démocratique et consacrent leurs moyens à la réalisation de leur finalité sociale en plaçant «l'humain au cœur de la brique». Actuellement, les AIS sont les seuls OFS repris dans la liste des agréments bénéficiant de l'attestation employeur d'économie sociale.

### RECOMMANDATION

**Le RApeL demande l'inscription des APL sur la liste des agréments permettant l'octroi direct de l'attestation «employeur d'économie sociale».**

## 9. Concerter le secteur lors de la procédure d'agrément APL

La procédure de demande de l'agrément « association de promotion du logement » ne prévoit pas de mécanisme de consultation du secteur[1]. Des dispositifs similaires sont pourtant prévus dans d'autres secteurs[2]. Ils permettent aux acteurs de terrain de donner un avis consultatif sur l'adéquation entre les projets des demandeurs et les besoins du terrain. Un tel avis est utile pour compléter l'avis de conformité de l'administration. Plus généralement, une concertation du secteur et de son administration favorise le développement cohérent et la mise en place de services d'appui adaptés aux réalités du terrain (en matière de formations, marchés publics, etc.). Il contribuerait à plus long terme à un développement consistant du secteur.

[1] La modification de l'AGW OFS intervenue en 2022 a supprimé toute référence au « comité de politique sociale » institué dans le Code pour participer à l'exercice des missions d'utilité publique du FLW.

[2] Comme dans le secteur de l'éducation permanente (Conseil supérieur de l'éducation permanente) ou le secteur des entreprises d'économie sociale.

### RECOMMANDATION

**Le RAPeL demande la mise en place d'une concertation du secteur dans la procédure d'agrément ainsi que sur l'ensemble des aspects relatifs au développement du secteur.**

## 10. Permettre la représentation effective des trois secteurs OFS au sein du Pôle logement

La composition actuelle du pôle « Logement » du Conseil Économique Social et Environnemental de Wallonie permet la présence de deux représentants des organismes à finalité sociale. Or, trois secteurs sont concernés par les missions exercées par cette instance consultative.

### RECOMMANDATION

**Nous proposons la modification de la composition du pôle « Logement » afin de permettre la représentation effective des trois secteurs OFS.**

## 11. Pérenniser la durée des agréments

Actuellement, les agréments accordés aux organismes à finalité sociale doivent être renouvelés tous les dix ans. Cette durée limitée des agréments ne favorise pas l'investissement dans des actions à moyen et long terme. En outre, cette limitation ne représente pas d'intérêt particulier au regard des contrôles continus et annuels réalisés par le FLW. Elle génère en revanche une contrainte administrative autant pour les APL que pour le FLW.

### RECOMMANDATION

**Le RAPeL demande un agrément APL à durée indéterminée compte tenu des contrôles annuels et des dispositions de l'AGW OFS prévoyant des mécanismes de sanction en cas de défaut.**



### **13. Inclure les APL dans la liste des acteurs de la politique sociale du logement en matière de tarif social**

Un locataire dont le chauffage au gaz naturel ou en chaleur dépend d'une installation collective, dans un immeuble géré par une AIS ou une SLSP peut bénéficier du tarif social. Malheureusement, ce n'est pas le cas lorsque l'immeuble est géré par une APL en raison d'une absence de cet agrément dans la liste (non-exhaustive) reprise dans les dispositions réglementaires[1]. Cette situation est une source d'iniquité et d'incompréhension puisque les APL louent des logements dans le cadre de la politique sociale du logement et prioritairement au bénéfice des ménages en état de précarité.

[1] art. 15/10, §2/2, deuxième alinéa, de la loi du 12 avril 1965 relative au transport de produits gazeux et autres par canalisations

#### **RECOMMANDATION**

**Le RAPeL demande l'inscription des APL dans la liste des opérateurs immobiliers d'utilité publique qui peuvent faire bénéficier du tarif social les bénéficiaires des logements qu'elles ont en gestion et qui correspondent aux critères applicables pour le tarif social dans les immeubles loués dans le cadre de la politique sociale du logement et dotés d'une installation de chauffage collective.**

## 14. Reconnaître explicitement le secteur en matière de fiscalité

La fiscalité constitue un important levier pour inciter à la création de logements gérés par les opérateurs d'utilité publique. Or, nous constatons que l'absence voire l'oubli récurrent du secteur APL est préjudiciable au développement de projets immobiliers. Ces absences impliquent en effet des démarches administratives supplémentaires de nos structures envers l'administration et nous déforcent dans notre communication auprès des potentiels propriétaires solidaires.

### RECOMMANDATION

**Nous demandons la prise en compte explicite des APL en matière de :**

- **TVA : inclure les APL dans la liste des opérateurs publics et privés pour le taux réduit de 12% sur la livraison de logements destinés à la location dans le cadre de la politique sociale et pour le taux réduit de 6% prévu pour la vente réalisée dans le cadre de la politique sociale du logement qui est actuellement strictement limitée à une série d'opérateurs immobiliers d'utilité publique.**
- **Précompte immobilier : avoir une automatisation des remboursements du précompte pour les logements gérés par les APL et une exonération totale pour les logements dont les APL sont propriétaires.**
- **Droits d'enregistrement : permettre aux APL de bénéficier de la gratuité des droits d'enregistrement lors d'un acte relatif à l'acquisition de biens destinés à la création de logements d'utilité publique au même titre que pour les organismes publics visés à l'article 161, 2°, du Code des droits de l'enregistrement, d'hypothèque et de greffe**

## **15. Pérenniser les accords du non-marchand**

Le secteur APL figure dans le périmètre des accords du non-marchand 2021-2024. Cette reconnaissance corrige l'oubli de l'agrément dans le périmètre de précédents accords et permet d'améliorer les conditions de travail du personnel à travers l'augmentation de la prime de fin d'année, la formation du personnel et l'aménagement de fins de carrière avec embauche compensatoire.

### **RECOMMANDATION**

**Nous demandons la pérennisation et l'indexation des moyens dégagé dans le cadre de ces accords pour garantir le maintien des objectifs d'amélioration des conditions de travail du secteur non-marchand.**

## 16. Créer un fonds régional de garantie locative

La création d'un prêt à taux 0% pour permettre aux locataires de constituer progressivement leur garantie locative représente une avancée notable. Cependant, elle ne rencontre pas les besoins de certains ménages : les ménages endettés, les personnes sans-abri qui ont besoin d'une remise en ordre administrative, les personnes qui ont une autorisation de séjour d'une durée limitée, etc. De plus, on observe que, dans certains cas, des CPAS demandent un refus de la SWCS pour intervenir.

### RECOMMANDATION

**Le RAPeL plaide pour l'instauration d'un fonds régional et universel de garantie locative. Un tel fonds répond aux objectifs de simplification, de réactivité et d'anonymisation de la source pour l'ensemble des ménages locataires.**

## 17. Supprimer le statut de cohabitant

La suppression du statut cohabitant va dans le sens d'une plus grande solidarité, de l'évolution démographique (augmentation du nombre de ménages d'une seule personne, ...) et répond aux enjeux environnementaux. Elle permettrait de limiter la sous-occupation des logements, de générer des économies d'échelle pour les ménages et la collectivité. Elle assainirait l'occupation du parc locatif tout en supprimant un des incitants pour les marchands de sommeil.



## Le RAPeL: la fédération représentative du secteur APL

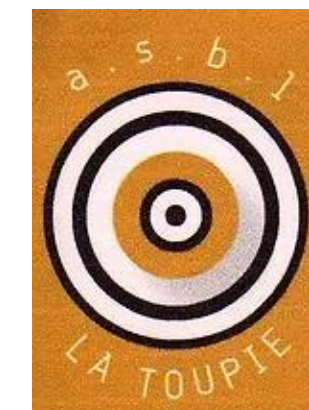
Le RAPeL, le Rassemblement des Associations de Promotion du Logement, est la fédération représentative des APL . Elle compte 34 APL membres et a pour missions de les représenter, de défendre leurs intérêts, de promouvoir leurs activités, de soutenir et susciter la dynamique d'innovation sociale du secteur.

La fédération représente ses membres auprès des instances politiques et institutionnelles ainsi qu'auprès du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, en y faisant entendre une voix concertée du secteur. La fédération siège Pôle logement du Conseil Economique Social et Environnemental de Wallonie ainsi qu'au sein du Comité de concertation des acteurs de la lutte contre le sans-abrisme de l'Observatoire wallon du sans-abrisme.

Elle représente également ses membres qu'auprès de différents partenaires associatifs dont nous soutenons les recommandations pour les élections 2024

- Le RWDH: Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat
- L'AMA: Fédération des maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abris
- L'ARCA: Fédération wallonne de services d'accueil et d'hébergement
- L'UWAIS: L'Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales
- Fédéré: Fédération des Régies des Quartiers de Wallonie
- L'ASBL Fédés 319.02

# Nos membres





Le RAPeL organise des formations au bénéfice de ses membres, mais aussi au bénéfice de tiers. Chaque année depuis 2014, nous publions un catalogue de formations autour de l'accompagnement social des ménages en état de précarité destiné à l'ensemble des acteurs du logement en Région Wallonne tels que les APL, les AIS, les RDQ, les SLSP, les CPAS, l'Aide locative du FLW et les services associatifs dont l'habitat apparait comme une priorité. En 2022, 126 participants issus de 93 institutions ont participé à nos formations.



La fédération porte des projets avec ses membres dans le but de favoriser la mutualisation des ressources, le développement et la professionnalisation du secteur

- Notre « **Escape Game du Logement : bienvenue au manoir** » ont été créés en 2020 en collaboration avec Énergie Info Wallonie, La CITÉ s'invente, Dico Games et ses membres, avec le soutien financier d'Action Vivre Ensemble. Cet outil a bénéficié d'un soutien de la Région wallonne pour la production de près de 500 boîtes destinés aux acteurs sociaux.
- Le « **Guide du Logement** » est un outil coconstruit en étroite collaboration avec nos membres répartis en sept bassins géographiques : Tournai, Mons-Ath, Charleroi, Namur, Brabant Wallon, Liège-Verviers et Luxembourg. Chaque bassin s'est approprié les contenus de manière à répondre le plus précisément possible aux besoins de son public en fonction des caractéristiques de son territoire.
- La « **Coopérative des Habitations accompagnées de Wallonie** » (« **Cohala** ») a été constituée en 2022 par 18 APL et la fédération pour soutenir les APL dans leur mission de mise à disposition de logements pour les ménages en état de précarité. Elle est chargée de l'acquisition et de la rénovation/restructuration de logements destinés principalement à des personnes en grandes difficultés de logement.

# Nous contacter

## RAPeL

Rassemblement des Associations de Promotion du Logement ASBL

Avenue Georges Truffaut, 20  
4020 Liège

info@rapel.be  
www.rapel.be

Éditrice responsable : Anne-Catherine RIZZO

Avec le soutien de  
la



**RAPeL** Rassemblement des Associations  
de Promotion du Logement