

10 décembre 2025

Le logement wallon devient lisible : comprendre les nouveaux Pôles Locaux

Post RS :

La réforme portée par la Ministre MR Cécile Neven va enfin simplifier le secteur du logement en Wallonie. Avec les nouveaux Pôles Locaux du Logement, chaque citoyen saura enfin où commencer ses démarches. Une seule porte d'entrée pour être orienté correctement, accompagné dans son parcours et dirigé vers le bon opérateur, sans devoir courir entre tous les services.

Fin du morcellement : place à une action coordonnée et à des projets financés selon les besoins réels du terrain.

Un service public modernisé, cohérent et enfin orienté résultats.

Abstract :

- *La réforme portée par Cécile Neven transforme en profondeur l'accès au logement en Wallonie. Pour le citoyen, le changement essentiel est clair : il n'y aura plus à naviguer entre SLSP, AIS, APL, CPAS, régies, guichets énergie ou crédit social. Les Pôles Locaux du Logement deviennent la porte d'entrée unique, capable d'orienter, d'accompagner et de coordonner tout le parcours logement/énergie, de la demande à la rénovation. Cela garantit un service plus simple, plus rapide et enfin cohérent sur tout le territoire, sans zones blanches.*
- *Cette simplification répond à un problème structurel : le morcellement extrême du secteur. Aujourd'hui, les opérateurs travaillent trop souvent en parallèle, en doublon ou avec des trous dans la raquette. La réforme impose une logique nouvelle : chaque opérateur garde son autonomie, mais doit s'inscrire dans une stratégie territoriale commune au sein du Pôle. Les projets seront désormais évalués et priorisés sur base des besoins réels des habitants du bassin d'habitat — pas en fonction de structures isolées.*
- *Le financement devient lui aussi plus rationnel : le droit de tirage est attribué au niveau du Pôle, ce qui met fin à la dispersion des moyens et renforce la cohérence des investissements. Les opérateurs efficaces seront naturellement favorisés, encourageant les mutualisations et, là où c'est pertinent, les regroupements.*
- *Enfin, la future Agence wallonne de l'Habitation réunira toutes les fonctions régionales aujourd'hui éclatées. Elle assurera la stratégie, la digitalisation, l'expertise et le contrôle et offrira une base solide pour soutenir les Pôles dans leur action.*

1. *L'Agence wallonne de l'Habitation : la nouvelle colonne vertébrale du logement en Wallonie*

Avant de comprendre ce que sont les Pôles Locaux du Logement, il faut présenter le rôle de l'Agence wallonne de l'Habitation (AWH) car c'est elle qui fixera le cadre dans lequel les Pôles fonctionneront.

L'Agence est une entité régionale unifiée qui regroupera l'essentiel des fonctions aujourd'hui dispersées entre la SWL, la SWCS, le FLW et les services du SPW chargés du logement et de la rénovation énergétique des logements. L'objectif est clair : rassembler, en un seul outil cohérent, la stratégie, le financement, la digitalisation, le contrôle et l'expertise nécessaires pour piloter efficacement la politique du logement.

Concrètement, **l'Agence sera responsable du pilotage stratégique à l'échelle régionale** : elle analysera les besoins en logements, fixera des objectifs opérationnels des pôles sur base des objectifs régionaux définis par le GW, définira les priorités et évaluera les résultats. Elle assurera également le financement de l'ensemble de la politique du logement, notamment via le droit de tirage attribué à chaque Pôle. Elle organisera en parallèle une digitalisation massive du secteur : guichet unique numérique, base de données centralisée, système informatique commun pour l'attribution, la gestion locative, la rénovation et la performance énergétique.

Enfin, l'Agence exercera **une mission essentielle de contrôle et de responsabilisation**. Elle surveillera le respect des normes de gestion, de la salubrité, de la performance énergétique, de la bonne utilisation des moyens publics. Elle accompagnera les opérateurs, mais pourra aussi sanctionner et réorienter les financements.

En résumé, l'AWH constitue le back-office régional, la base solide sur laquelle reposera toute la réforme. Les Pôles sont son prolongement territorial, opérationnel, front-office de la politique du logement.

2. *Le diagnostic de départ : pourquoi fallait-il réformer le système actuel ?*

La note d'orientation dresse un tableau clair : **la Wallonie souffre d'un paysage du logement beaucoup trop morcelé**, composé d'acteurs multiples qui interviennent chacun sur une partie du territoire, souvent en doublon ou au contraire totalement absents dans certaines zones.

On compte aujourd'hui :

62 SLSP, 31 AIS, 36 APL, 35 régies de quartier, 17 guichets de crédit social, 252 communes, 252 CPAS, 16 guichets énergie, 10 Espaces Wallonie, 6 PLRE.

Ce maillage complexe entraîne un **manque de cohérence territoriale, une dispersion des moyens et un pilotage difficile**. Plusieurs opérateurs font parfois la même chose sur un même territoire, tandis que d'autres communes ne disposent d'aucun service. Le citoyen, lui, doit naviguer dans un enchevêtrement opaque, sans point de contact clair.

La note pointe aussi l'absence de coordination stratégique : chaque acteur fonctionne selon sa logique interne, ses procédures et ses priorités. La Région ne dispose donc pas d'une lecture globale permettant d'harmoniser l'action des opérateurs et de fixer un cap commun.

Ce diagnostic appelle une réponse forte : il faut simplifier, coordonner, structurer et rendre l'action publique plus lisible et plus performante.

3. La création des Pôles Locaux du Logement : une transformation majeure et structurante

Pour corriger cette fragmentation, la réforme introduit les **Pôles Locaux du Logement**, qui deviennent l'échelle territoriale de référence. Ces Pôles ne reposent pas sur les frontières administratives traditionnelles **mais sur les bassins d'habitat** définis scientifiquement par la méthode ANABEL. Ces bassins regroupent des zones de vie cohérentes où les citoyens résident, se déplacent et demandent un logement. Au moins 65 % des demandes de logements publics restent à l'intérieur du bassin.

Ce choix technique a un sens politique fort : les décisions ne sont plus structurées autour des structures, mais autour des besoins réels des habitants.

Les Pôles rassemblent sur une base géographique les structures territoriales présentes sur son territoire, assurant une coordination renforcée entre tous les opérateurs du bassin : SLSP, AIS, APL, régies, communes, CPAS, guichets énergie, guichets de crédit social, etc. **Ils facilitent l'accès aux citoyens, en les orientant correctement pour réaliser toutes leurs démarches liées au logement.**

4. Le rôle des Pôles : le front-office complet de la politique du logement au sein de chaque bassin

Les Pôles n'exercent pas les missions des opérateurs. **Ils jouent un rôle d'organisation, de planification, de sélection et de coordination.**

Ils assureront **d'abord l'accueil et l'orientation des citoyens**. Toute personne cherchant un logement, une information ou une aide pour le rénover, un crédit social pour l'acquérir ou un crédit pour le rénover ou un accompagnement social entreprendra sa démarche via le Pôle, qui proposera une orientation vers l'opérateur compétent et assurera la coordination de l'ensemble du parcours au travers de l'autorité coordinatrice locale.

Les Pôles seront également les gestionnaires du **droit de tirage**. Ils examineront les projets soumis par les SLSP, AIS, APL, régies ou communes, les prioriseront, les présenteront à l'Agence pour financement, puis en suivront l'exécution. Ils pourront demander la réaffectation des moyens si un opérateur est en retard ou inefficace.

Le Pôle sera donc le **véritable chef d'orchestre territorial**, garant de la cohérence et de l'efficacité de la politique du logement au niveau local.

5. Le devenir des opérateurs : continuité des missions mais nouvelles obligations

La réforme ne supprime aucune SLSP, AIS, APL ou régie de quartier. Tous conservent leur autonomie, leurs missions et leur patrimoine. Cependant, leur manière de travailler change profondément.

Les opérateurs devront désormais s'inscrire dans une logique territoriale collective. Leurs projets devront être cohérents avec les besoins identifiés par le Pôle. Leur financement dépendra du droit de tirage et donc de la coordination et de la performance. Ils devront partager leurs données, travailler ensemble et respecter les normes de gestion fixées par l'Agence.

Ces obligations ne visent pas à restreindre leur autonomie, mais à garantir que chacun contribue efficacement à une stratégie commune plutôt qu'à des initiatives isolées.

6. *Les incitations aux regroupements : une rationalisation progressive mais assumée*

La réforme ne décrète pas de fusion obligatoire, mais elle organise un environnement qui pousse naturellement à la consolidation volontaire. Les Pôles devront fonctionner efficacement, ce qui favorise les opérateurs performants et bien intégrés. Le droit de tirage renforcera cette logique en concentrant les moyens au niveau territorial plutôt qu'au niveau individuel des structures.

La note prévoit également que, dans le futur, certains critères (normes de gestion) seront fixés. Si les opérateurs locaux ne sont pas dans ou sortent de ce cadre pendant une certaine période en dépit de l'assistance prodiguée par l'Agence, ils pourront se voir sanctionner par l'Agence (jusqu'au retrait d'agrément, la fusion).

7. *Les bénéfices concrets pour les citoyens*

Pour le citoyen, la réforme représente une amélioration considérable. **L'accès au logement devient plus simple et l'offre de services plus accessible.** Le parcours de demande est plus lisible, plus cohérent et mieux accompagné. Les interactions entre logement, rénovation (salubrité, sécurité, performance énergétique, adaptabilité au handicap) et accompagnement social sont mieux coordonnées, permettant de traiter plus efficacement les situations complexes.

La couverture du territoire est plus équilibrée, les services sont mieux répartis, et les projets de construction ou de rénovation sont priorisés en fonction des besoins réels, pas des opportunités ponctuelles.

8. *Une réforme parfaitement alignée avec les valeurs du MR*

Cette réforme incarne pleinement l'approche réformatrice du MR. **Elle simplifie un système devenu ingérable, rationalise l'action publique, responsabilise les opérateurs et recentre les moyens sur les résultats.** Elle modernise en profondeur le service public via la digitalisation, le pilotage par la performance et la cohérence territoriale.

Elle place enfin le citoyen au centre de la politique du logement, en rendant l'accès plus simple, plus direct et plus efficace.

Conclusion

La création de l'Agence wallonne de l'Habitation et des Pôles Locaux du Logement représente un changement de paradigme majeur. La réforme mettra fin à un système fragmenté et inefficace pour mettre en place un modèle clair, cohérent, centré sur les besoins réels des habitants et piloté par la performance.

C'est une réforme ambitieuse, structurante et durable, qui redonne de la force au service public du logement en Wallonie et qui reflète pleinement les valeurs du MR : efficacité, responsabilité, lisibilité et amélioration concrète du quotidien des citoyens.