

Agent traitant:
Jean-Baptiste JEHIN
9107

Le Conseil,

Objet: approbation de la déclaration de politique du logement conformément à l'article 187 du Code wallon du logement et de l'habitat durable

Vu l'article 187 du Code wallon du logement et de l'habitat durable considérant que dans la perspective de l'élaboration des programmes communaux visés aux articles 188 à 190, les communes élaborent une déclaration de politique du logement déterminant les objectifs et les principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent, dans les neuf mois suivant le renouvellement de leurs conseils respectifs

Vu l'article L1122-30 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'absence d'incidence financière pour le budget de la Ville ;

Sur proposition du Collège communal (20130830 III.D.3.) et après examen du dossier par la Commission de Madame Maggy YERNA, Echevin du Développement économique et territorial, du Logement et du Personnel

APPROUVE

le texte de la déclaration de politique du logement conformément à l'article 187 du Code wallon du logement et de l'habitat durable qui est le suivant :

Déclaration de politique de logement

Le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable reconnaît la commune comme opérateur du logement et précise que les communes et CPAS fixent leurs objectifs et principes d'actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent et accessible (art. 187, §1). Chaque commune est amenée à adopter, pour la législature communale, une déclaration de politique locale en matière de logement. Celle-ci permet à la commune d'explicitier son projet pour le développement de l'habitat sur son territoire et sert de base à la réalisation des divers programmes d'investissements en matière de logements.

Notons que la présente déclaration s'appuie sur le travail mené avec les différents acteurs du logement dans le cadre de la réactualisation du Projet de Ville.

Constats

Il n'est plus à démontrer que le logement est un élément déterminant de la restructuration des liens sociaux, et un facteur essentiel au renforcement de la cohésion sociale. L'accès au logement conditionne en effet l'accès à d'autres droits (tels que le travail, la santé, la sécurité...). C'est la raison pour laquelle un des axes centraux de la politique du logement tel que défini dans la déclaration de politique générale de la Ville est de permettre à tous de trouver un logement décent et accessible. La politique du logement est une politique de proximité menée en vue de rencontrer les besoins diversifiés recensés dans la commune et d'apporter des réponses à divers enjeux: augmentation de la population, vieillissement et précarité d'une partie de la population, transition énergétique.

La définition d'une politique du logement nécessite d'appréhender au mieux les spécificités d'une commune telle que Liège, située au centre d'une grande agglomération urbaine. L'analyse de la situation existante permet ainsi de dresser, parmi d'autres, les constats suivants maintenant bien connus :

- La maîtrise foncière par le secteur public est faible (8% du parc de logement total)
- De nombreuses demandes de logements sociaux ne peuvent être satisfaites ;
- L'efficacité énergétique de nombreux immeubles doit être améliorée pour répondre aux objectifs de la Convention des Maires pour Une Europe de l'Energie Durable (objectif 3X20);
- La vétusté d'une partie du parc du logement dans certains quartiers centraux et péri-centraux de la Ville est liée à l'ancienneté des immeubles, à l'exploitation qu'en font certains propriétaires peu scrupuleux et à l'inoccupation des bâtiments parfois depuis de nombreuses années ;
- L'évolution des prix de vente et des loyers rend l'accès au logement difficile pour de nombreux ménages précarisés ou non (et ce, malgré des prix inférieurs à ceux pratiqués dans les grandes villes voisines).

- Mais à côté des espaces en crise, des quartiers se renouvellent, se construisent. Le nombre de rénovation et de construction a ainsi augmenté au cours des dernières années.

Réponses :

Face à ces enjeux la Ville avec l'ensemble de ses partenaires développe depuis plusieurs années des programmes d'actions spécifiques pour améliorer l'accès et la qualité des logements. Il est important de noter que les processus de rénovation urbaine s'inscrivent sur des échelles de temps dépassant la durée de plusieurs législatures. On peut noter parmi ces programmes d'actions :

- la mise en œuvre par les différents opérateurs des programmes d'actions en matière de logement de la Région wallonne et du Plan logement de la politique fédérale des grandes villes. Dans ce cadre, la Ville de Liège investit sur fonds propres des montants importants.
- la mise en œuvre par les sociétés de logements sociaux du programme exceptionnel d'investissements (PEI) en vue de rénover et renouveler le parc de logement social existant.

- les opérations de contrôle de la sécurité et de la salubrité des immeubles, ainsi que les opérations de lutte contre la traite des êtres humains menées en collaboration par les services de la police, de la justice, et de la Ville de Liège
- la revitalisation de l'espace public par l'aménagement de la voirie, la valorisation du patrimoine, la création d'espaces verts.
- la création d'une Maison de l'Habitat permettant la promotion des diverses aides et primes communales, régionales et fédérales.
- la mise en œuvre des Zones d'Aménagement Communal Concerté (Z.A.C.C.).

Soulignons que la politique du logement est indissociable d'une politique d'aménagement du cadre de vie au profit des habitants (infrastructures de détente, parcs publics, ...).

Objectifs :

Il s'agira pour la Ville de Liège au cours de cette législature de poursuivre ces différentes actions et de développer des outils complémentaires et novateurs pour atteindre les objectifs fixés. Ces objectifs concernent le cadre bâti, le domaine social ou encore le développement durable.

L'objectif central de la politique menée par la Ville de Liège sera l'**augmentation du nombre de logements publics et privés** sur le territoire communal pour **répondre au besoins importants de nouveaux logements** au cours des 20 prochaines années (projection : 30.000 nouveaux habitants en 20 ans).

Sur le plan du cadre bâti il s'agira de :

- Renforcer la lutte contre l'insalubrité, les marchands de sommeil et réduire le nombre de logements abandonnés en utilisant tous les outils disponibles ;
- Rénover la partie du parc de logement social de mauvaise qualité et ainsi améliorer la performance énergétique des immeubles.
- Elargir l'**assise foncière** des opérateurs publics en servant de modèle et de moteur pour encourager une dynamique de recyclage du parc de logements dans son ensemble.

Sur le plan social il s'agira de :

- **Diversifier** et adapter l'offre de logements sur le territoire communal (dont **offre locative** de qualité à des prix décents notamment pour les familles nombreuses).
- **Développer l'accompagnement social** des locataires
- Favoriser l'accès des logements aux personnes à mobilité réduite (création de logements adaptables à l'âge et au handicap).
- Agir pour plus de **mixité sociale** en développant des partenariats entre opérateurs publics et privés
- Développer le parc de logements de transit et d'urgence en partenariat avec les acteurs en ce domaine

Sur le plan des lieux d'action il s'agira d' :

- Agir **prioritairement** dans les **quartiers les plus dégradés** dont les ZIP et les périmètres de rénovation urbaine;

- Augmenter l'offre de terrains à bâtir sur le territoire communal en valorisant les réserves foncières des différents pouvoirs publics et en mettant en œuvre les Zones d'Aménagement Communal Concerté (Z.A.C.C.).

Sur le plan du développement durable il s'agira d' :

- Améliorer l'efficacité énergétique des nouvelles constructions et du bâti existant (public et privé) en le rénovant et encourageant les propriétaires bailleurs et occupants (faire connaître davantage les primes et aides existantes).
- Inciter à l'intégration des principes d'urbanisme durable dans les projets immobiliers

plan d'actions:

Le développement d'une politique efficace en matière de logement nécessitera d'intégrer des objectifs propres, tels que définis ci-dessus, mais également des objectifs transversaux concernant la mobilité, la propreté, la sécurité, la solidarité, la tolérance, l'offre de services à la population.

- Augmenter le nombre de logements publics en mobilisant, sous l'égide de la Ville de Liège, les acteurs et les outils existants

La Ville mobilisera toutes les structures, opérateurs, terrains (publics), outils (dont les « Community Land Trust ») et mécanismes existants afin d'augmenter le nombre de logements publics et privés accessibles et ainsi permettre à chacun de s'établir et de vivre à Liège, quelles que soient ses ressources.

Afin de répondre aux objectifs d'accroissement du parc de logements publics (pour atteindre 10% de logements publics contre 8 % aujourd'hui), d'amélioration de la qualité du cadre bâti et de diversification de l'offre de logements, divers programmes d'actions subventionnés par les différents niveaux de pouvoirs seront activés dans les années à venir. La conjugaison des moyens financiers dégagés par la mise en œuvre de ces programmes et les partenariats entre acteurs du logement doit par ailleurs permettre d'amplifier les actions déjà menées. Parmi ces programmes, notons l'ancrage communal du logement (une centaine de nouveaux logements par programme), le plan exceptionnel d'investissements (rénovation de logements sociaux), la Politique Fédérale des Grandes Villes, la rénovation urbaine (dans les quartiers ZIP-QI) et la revitalisation urbaine. La ville de Liège déposera en octobre 2013 au SPW et après approbation par le Conseil communal son **programme d'actions 2014-2016**.

La régie foncière communale doit rester un outil central de la politique du logement de la Ville de Liège. Réceptacle des divers subsides en matière de logement, elle permet à la Ville de mener directement dans les quartiers prioritaires des opérations de rénovation et de création de logements. La Ville de Liège doit poursuivre ses dotations annuelles à la régie foncière pour la mise en œuvre de ces programmes d'actions (financement des parties non subsidiées notamment).

La Ville de Liège dispose dans son patrimoine de terrains à bâtir situé sur l'ensemble du territoire communal. La valorisation de ces espaces permettra la création de centaines de logements public et privés dans le cadre de partenariat avec les opérateurs publics du logement et des promoteurs privés. Les « marchés de promotion » et les « appels à intérêts » feront partie des outils juridiques utilisés pour concrétiser ces partenariats.

L'objectif de ce type d'opération est de créer de la mixité sociale dans les quartiers et de produire plus rapidement des logements publics.

- Contrôle de la qualité des logements - Lutte contre l'insalubrité des logements, contre les marchands de sommeil et la traite des êtres humains

L'exploitation de logements de mauvaise qualité et souvent de petite taille par des propriétaires peu scrupuleux est une réalité dans certains quartiers de la Ville. Les personnes précarisées, fragilisées sont les premières victimes de ces pratiques. Leur sécurité et leur santé sont menacées dans certaines situations. C'est la raison pour laquelle la Ville, en partenariat avec les services de justice, de la police et de prévention incendie, a décidé de lutter fermement contre les problèmes d'insalubrité des logements et de traite des êtres humains.

Différents outils et programmes d'actions sont mis en œuvre et permettent de faire pression sur les propriétaires laissant leur bien dans un état dégradé, à l'abandon, spéculant et produisant des logements de faible qualité. Notons le programme de **lutte contre les marchands de sommeil** à l'initiative de la justice lorsque des multipropriétaires d'habitations insalubres sont confondus de traite des êtres humains, la prise d'**arrêtés d'inhabitabilité** par le Bourgmestre, le permis de location pour les logements de moins de 28m² de surface habitable (activation des amendes administratives prévues dans le nouveau code du logement), contrôle de la division des immeubles par le département de l'urbanisme et la **taxation des immeubles bâtis inoccupés**

- Augmenter le nombre de logements au loyer conventionnés sur le marché locatif

Divers indicateurs montrent qu'il existe un manque de logements en Wallonie et principalement dans les grandes villes. Cela s'explique notamment par une augmentation croissante du nombre de ménages couplée à une diminution de leur taille (multiplication des familles monoparentales). Par ailleurs l'offre en matière locative est limitée singulièrement en ce qui concerne l'offre locative accessible aux ménages à faible revenu. La mobilisation des logements inoccupés dans le cadre de convention de prise en gestion par l'Agence immobilière sociale et les Associations de promotion du logement constitue une des solutions pour accroître le nombre de logements à disposition des ménages précarisés. La Ville de Liège soutiendra les actions menées par ces Asbl pour convaincre les propriétaires privés de céder leur bien en gestion et ainsi accroître le parc de logements conventionnés. Le programme d'ancrage 2014-2016 subsidie ce type d'opération qui est une priorité du Gouvernement wallon.

- Favoriser la création de logements solidaires

La société connaît des changements démographiques sans précédent. La proportion des aînés augmente fortement dans la population. Ceux-ci expriment une volonté marquée de rester dans leur logement le plus longtemps possible malgré la potentielle inadaptation de celui-ci et la perte d'autonomie progressive liée au vieillissement des individus. L'habitat intergénérationnel constitue une des nouvelles formes d'habitat pour répondre aux attentes des personnes âgées mais également des plus jeunes. Cet habitat répond aussi à un enjeu économique lié à la raréfaction et au coût du logement. Il permet par ailleurs la mobilisation de parties de bâtiments sous-occupés. La Ville de Liège soutiendra des projets pilotes pour permettre aux personnes âgées de demeurer chez elles le plus longtemps possible tout en apportant un logement bon marché et décent à des étudiants ou des personnes se lançant dans la vie professionnelle. Des partenariats seront noués avec les acteurs compétents et actifs dans ce domaine. La Ville fera la promotion de ces dispositifs pour favoriser la création de logements groupés ou solidaires.

- Favoriser l'émergence de résidences-services sociales

La réforme du Code Wallon du logement prévoit un nouveau concept de résidences-services sociales qui répond à un besoin de logements équipés et sécurisés pour les personnes en légère perte d'autonomie. Les législations relatives aux logements sociaux et aux résidences-services peuvent désormais être conjuguées. De nombreuses résidences-services voient le jour mais restent trop souvent inaccessibles à des personnes ou ménages à revenus précaires. L'objectif est de permettre à des personnes disposant de faibles revenus d'avoir accès à ce type de logements. Dans le cadre de l'ancrage communal du logement, la Ville de Liège soutient un projet pilote de construction d'une résidence-service sociale de 20 unités de logements à Chênée. Ce projet est réalisé en collaboration avec la SLSP (Société de logement de service public), Le Logis Social de Liège, le CPAS et ISOSL (Intercommunale des soins spécialisés de Liège).

- Augmenter l'offre de « résidences » pour étudiants afin de libérer pour les familles des immeubles divisés en petits logements

Un peu plus de 30.000 étudiants fréquentent l'université et les écoles supérieures présentes sur le territoire communal. Environ 8000 peuvent être considérés comme des étudiants « kotteurs ». Ils vivent dans des immeubles divisés en petits logements collectifs ou individuels, dans des « résidences » pour étudiants, chez l'habitant (souvent chambre du dernier étage). L'augmentation de l'offre de « résidences » pour étudiants doit permettre de libérer pour les familles des immeubles divisés en kots et petits logements. La Ville de Liège déterminera l'offre en logements pour étudiants et définira le potentiel de nouveaux kots en résidence sur le territoire communal. La taille de ces infrastructures sera adaptée en fonction de la typologie du quartier d'implantation. Une bonne cohabitation entre étudiants et habitants est essentielle. La Ville de Liège rencontrera les promoteurs souhaitant développer ce type de projets sur le territoire communal pour les planifier.

- Développer des espaces verts à proximité des logements

Afin de rendre la vie à Liège plus attractive, en particulier pour les familles avec enfants, la Ville investira dans la création d'espaces verts ou d'espaces publics pour permettre en particulier aux habitants de logements sans jardin, de disposer à proximité de chez eux d'un lieu de détente et de loisirs.

Le curetage des intérieurs d'îlots permet par ailleurs de créer au cœur de quartiers densément bâtis des espaces communs de cours et jardins pour les habitants.

- Développement durable –transition énergétique

Pour atteindre l'objectif principal qui consiste à « Améliorer l'efficacité énergétique des nouvelles constructions et du bâti existant » il importera :

- d'assurer une information, une sensibilisation et une guidance énergétique aux ménages afin de réduire leur dépendance économique vis-à-vis de l'énergie et de leur permettre de participer aux efforts environnementaux collectifs. Les services offerts à la **Maison de l'Habitat** dont l'objectif est de centraliser en un lieu précis de la commune les différents services d'information et d'aide aux citoyens en matière de logement seront renforcés. L'Asbl Liège énergie sera un partenaire important de ces nouveaux développements.

- de systématiser l'intégration de la performance énergétique des logements, compte tenu des nouvelles exigences, dans les cahiers des charges relatifs à la construction et à la rénovation de logements publics ;

Divers instruments contiennent des dispositions spécifiques au logement dont il importe d'exploiter au mieux les possibilités et les complémentarités (CWATUPE, FRCE).

Il importera également d'inciter les promoteurs à s'engager, au-delà des performances énergétiques et environnementales minimales, dans des conceptions de projets d'urbanisme durable qui garantissent une meilleure occupation du sol tout en offrant une meilleure place aux espaces publics et collectifs, aux modes de déplacement doux, etc. Le développement d'éco-quartier sera favorisé sur les terrains qui se prêtent le mieux à ce type d'aménagement (ex : Coromeuse, Sart Tilman, Val Benoit).

Le Collège entend faire du logement une priorité car c'est un droit fondamental, et il assumera ses responsabilités d'acteur majeur dans ce domaine.

La présente décision a recueilli voix pour, voix contre, abstention(s).

La présente décision a recueilli l'unanimité des suffrages.

PAR LE CONSEIL,

Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre,

Philippe ROUSSELLE

Willy DEMEYER