



## **Politique communale du logement**

### **Partie 1 : Etat des lieux**

*(version 5 - 1 octobre 2012)*

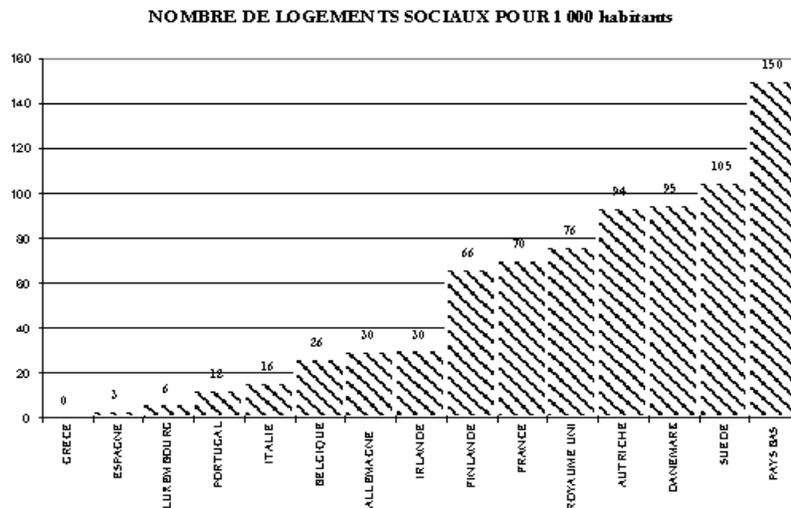
<i>Introduction</i> .....	2
<i>Situation du logement à Liège</i> .....	5
Quelques chiffres utiles.....	5
Des immeubles inoccupés et des sans-abri.....	6
Terrains et bâtiments de la ville .....	8
<i>Logement public</i> .....	8
Qui sont les acteurs ? .....	9
Quels sont les outils et les moyens d'interaction entre les acteurs ?.....	13
<i>Logement privé</i> .....	14
Introduction.....	14
Le rôle de la ville pour soutenir la rénovation.....	15
Un outil central : l'agence immobilière sociale .....	15
Les critères de salubrité .....	16
Fiscalité et primes.....	16
Repenser les règles d'urbanisme.....	16
<i>Sources principales</i> .....	16

## Introduction

La constitution belge (art. 23) reconnaît le droit au logement, au même titre que le droit à une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit est également stipulé dans la Charte de Droits Fondamentaux de l'UE (art. 34). Dans les faits, force est cependant de constater que l'Etat a poursuivi une politique libérale en la matière abandonnant la "régulation" aux forces du marché. Concrètement, aujourd'hui le droit de propriété prime sur le droit au logement et les aides à l'accès au logement acquisitif priment sur l'aide au marché locatif.

Le logement est un facteur d'inclusion et de cohésion sociale qui est souvent à la base d'autres droits. Pourtant, bon nombre de personnes se retrouvent sans logement et tombent dans l'exclusion sociale, d'autres sont logées mais dans de très mauvaises conditions (insalubrité,...) et d'autres encore, payent des loyers beaucoup trop élevés.

C'est la population précarisée qui souffre le plus et qui a le plus de difficultés à se loger décemment et de manière durable. En Wallonie, par exemple, les logements publics ne représentent que 8% des logements (6-7% au niveau belge) contre 17% en France, 24% en Allemagne, 26% en Angleterre et même 36% aux Pays-Bas.

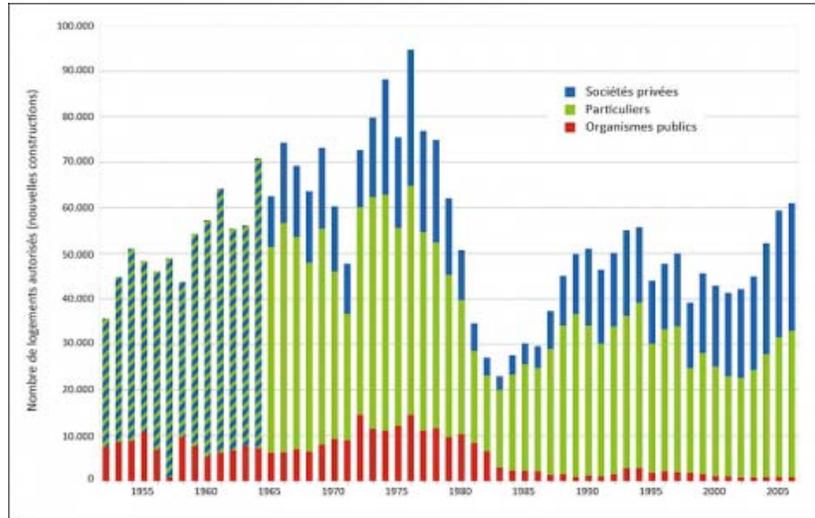


En outre, la construction de logements sociaux publics a fortement baissé ces 30-40 dernières années. Si elle était de l'ordre de 7.000 logements par an en 1950, et atteindra le plafond de 15.000 par an au début des années 70, elle est aujourd'hui d'à peine quelques milliers de logements par an (voir illustration ci-dessous)<sup>1</sup> dont moins de 1.000 en Wallonie<sup>2</sup>. En conséquence, en Région wallonne environ 41.000 candidats-locataires (répondant aux critères pour accéder à un logement social) patientent sur une liste d'attente et le délai d'attente moyen

<sup>1</sup> Source: Direction Générale Statistique et Information économique ; Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale

<sup>2</sup> Notez que suivant le récent "plan Nollet", il est prévu une augmentation (réelle même si largement insuffisante) des constructions puisqu'il est prévu de construire en moyenne 1600 logements par an dans les 3 ans à venir. Restera à voir si les chiffres correspondront aux objectifs.

est de 6 ans<sup>3</sup>. Notons encore que le pourcentage de logements existants mais non occupés car nécessitant des rénovations a également crû. Il est passé en Wallonie de 2.2% en 1999 à 4,2% en 2006, 4.75% en 2010 (soit près de 5.000 logements sur les 101.418 logements sociaux que comptait la Wallonie)<sup>4</sup>.



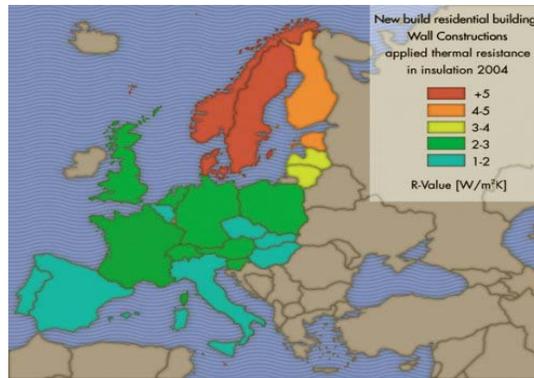
On constate encore que si le coût moyen des loyers augmente déjà beaucoup (+10% en moyenne tous les 5 ans), celui des logements sociaux (+19,8%) augmente plus vite encore. Toutefois, il faut noter que le coût d'un logement social demeure en moyenne moitié moindre que celui d'un logement privé. Les loyers des logements sociaux sont déterminés sur base des revenus des locataires<sup>5</sup>. En raison de l'offre insuffisante de logements sociaux, ils sont attribués en priorité aux personnes les plus précaires. Dès lors, la mixité sociale et économique fait largement défaut avec pour conséquence notamment des rentrées locatives insuffisantes pour assurer l'équilibre financier des sociétés de logements social. Ceci a pour effet une spirale négative : manque de logement, pas de rénovation, pas d'économie d'énergie, ...

Notons enfin que la facture est parfois sérieusement alourdie (plus que doublée dans le cas de logements sociaux) par le coût des énergies (gaz, mazout, électricité,...) en raison de la vétusté des habitations. Outre la flambée de prix depuis la libéralisation du secteur, le parc immobilier belge est d'une très faible qualité énergétique. Moins d'une toiture sur deux est isolée sur les 4.100.000 de logements que compte la Belgique et moins de 20 % des maisons sont complètement équipées en double vitrage. Moins de 30 % de nos maisons ont des murs extérieurs isolés.

<sup>3</sup> Source: [http://cours.funoc.be/essentiel/article/article.php?id\\_art=2199](http://cours.funoc.be/essentiel/article/article.php?id_art=2199)

<sup>4</sup> Source: <http://www.marcbolland.be/logement-quoi-des-logements-sociaux-inoccupes/>

<sup>5</sup> Le loyer est composé de 2 parties : une liée au coût de la construction du bâtiment, l'autre au revenu du locataire et variant de 6 à 12% du revenu annuel. Le plafond de 12% correspondant à un revenu supérieur à 15.000 euros seulement, la plupart des locataires atteignent désormais celui-ci. Au total le plafond du loyer (qui est de 20% du revenu) est dès lors atteint par la plupart des locataires.



En dépit d'une série d'investissements et de plans ces dernières années, la situation du parc public wallon est particulièrement préoccupante. Selon des chiffres de l'UVCW (Union des Villes et Communes de Wallonie), les besoins du secteur pour assurer la mise aux normes du parc de logement, et résorber l'absence d'investissements durant plusieurs décennies (sic), peut être estimé globalement entre 4,4 milliards et 5,2 milliards d'euros, sans prendre en considération les problématiques spécifiques liées à l'amiante et aux ascenseurs<sup>6</sup>. A titre de comparaison, le « Code wallon du Logement et de l'Habitat durable » dévoilé le 10 janvier 2012 par Jean-Marc Nollet et présenté comme le plus ambitieux depuis la régionalisation de la politique du logement il y a 25 ans prévoit (à peine) 900 millions d'euros, soit cinq fois moins, et ce non exclusivement pour le logement public<sup>7</sup>.

Depuis 1998, une réforme importante est adoptée par le biais d'un nouveau Code du Logement. Ce nouveau Code qui met en avant le droit au logement inscrit dans la Constitution, fait avant tout entrer la politique du logement dans la sphère des compétences communales.

La ville de Liège compte environ 7.500 logements sociaux soit 7-8% de tous les logements sociaux en Wallonie. Via une série d'acteurs (deux sociétés de logement social, la régie foncière, une agence immobilière sociale, ...) et d'outils (le plan d'ancrage communal, la fiscalité communale,...), la ville dispose de réels moyens afin d'impulser une politique du logement volontariste en matière de justice sociale et de transition énergétique.

Nos propositions 'logement' visent à élaborer une politique au niveau communal pour améliorer l'accessibilité au logement en renforçant la mixité sociale et faire de Liège une ville à vivre par le biais notamment du développement de logements adaptés, salubres et durables.

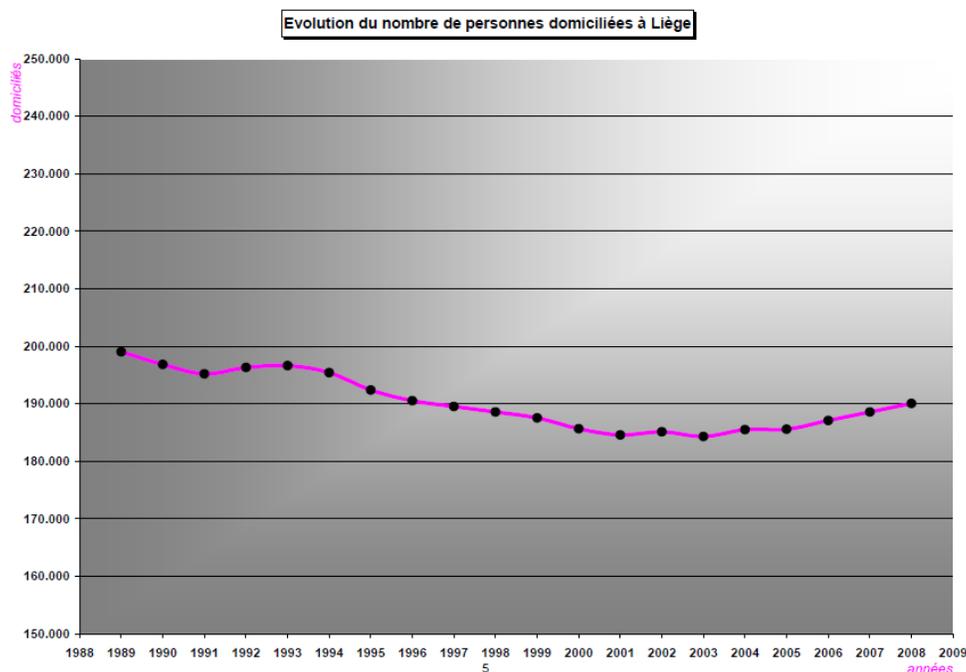
<sup>6</sup> Source: [http://www.uvcw.be/no\\_index/avis/AvisCP-renovation-logement-public-besoins-financement.pdf](http://www.uvcw.be/no_index/avis/AvisCP-renovation-logement-public-besoins-financement.pdf)

<sup>7</sup> Source: <http://nollet.wallonie.be/jean-marc-nollet-r-forme-le-logement-wallon>

## Situation du logement à Liège

### Quelques chiffres utiles

Après une longue érosion de sa population et un exode des Liégeois et Liégeoises vers les communes périphériques ou la proche campagne, la ville de Liège voit le nombre d'habitants domiciliés sur son territoire repartir à la hausse depuis le début des années 2000 (voir ci-dessous).



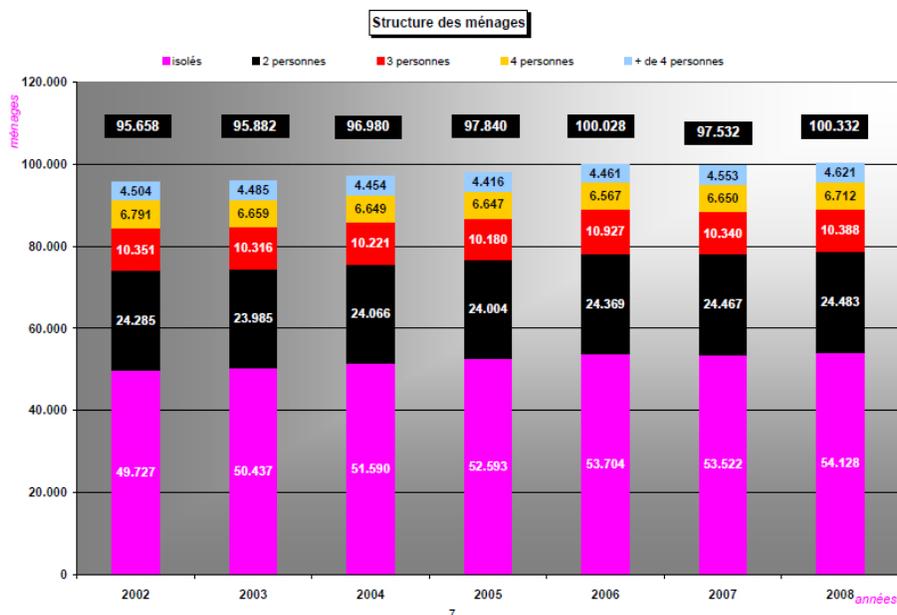
Dans le même temps, plusieurs indices tendent à montrer que l'offre de logements ne suit pas :

1. Le nombre de permis de bâtir (constructions nouvelles ou rénovations) ne croît pas ou peu (il oscille annuellement depuis 10 ans entre 450 et 650).
2. Le nombre de logements sociaux longtemps demeuré constant (aux alentours de 8.500) a baissé de façon importante (1.100) avec la démolition de tours (non encore amorties) sur Droixhe et la non-occupation de plusieurs autres appelées à être revendues au privé<sup>8</sup>.

Enfin une problématique importante est l'adaptation de l'habitat à la structure des ménages qui est en mutation. Premièrement, on constate une augmentation du nombre de familles monoparentales et des isolés (conséquence de la décohabitation et du vieillissement). Si en 1970 un ménage belge comptait en moyenne 2,95 personnes, en 2007 ce chiffre était tombé à 2,31. En conséquence, on constate une croissance de la demande de logements et en particuliers de

<sup>8</sup> En avril 2012, Maggy Yerna a annoncé par voie de presse le fait qu'aucun investisseur privé ne s'était montré intéressé. On doit dès lors s'interroger sur le fait que l'on a entamé la démolition de certaines tours (non encore amorties) sans avoir préalablement assuré la reconversion du site (que ce soit avec des acteurs privés ou publics).

petits logements et de logements adaptés aux personnes âgées. Deuxièmement, les situations de grande précarité soudaine (divorces et conflits familiaux, pertes de revenus) se multiplient alors que l'offre de logements adaptés à ces situations demeure marginale.



Alors qu'on estime généralement qu'il ne faut pas consacrer plus de 30% de ses revenus aux frais de logement (loyer et charges), un ménage qui reçoit le revenu d'intégration sociale (RIS, ex-minimex) consacre en moyenne 50% de ses ressources à payer son logement. A Liège, le prix moyen pour un 2 chambres est de 400 à 450€; pour un 3 chambres de 550 à 650€. Or à Liège, il y a environ 7500 personnes au RIS<sup>9</sup> (523,74 euros pour un cohabitant et 785,61 euros pour un isolé) et plus de 26% de la population au chômage<sup>10</sup>.

### Des immeubles inoccupés et des sans-abri

A notre connaissance il n'existe pas de cadastre précis (avec valeur patrimoniale des biens, période moyenne d'inoccupation,...) des immeubles inoccupés en Wallonie et de nombreuses communes ne tiennent même pas un registre des immeubles inoccupés sur leur territoire<sup>11</sup>. On retrouve cependant dans la presse l'évocation du chiffre de 35.000 immeubles inoccupés en Wallonie<sup>12</sup>.

En 1998, une taxe sur les logements abandonnés (qui ne sont pas en travaux ou qui n'appartiennent pas aux pouvoirs publics, lesquels ne peuvent pas se taxer eux-mêmes) a été

<sup>9</sup> Source: [http://www.luttepauvrete.be/chiffres\\_revenu\\_integration.htm](http://www.luttepauvrete.be/chiffres_revenu_integration.htm)

<sup>10</sup> Source: <http://www.leforem.be/indirect/actions/chiffres-et-analyses/statistiques/statistiques-locales/demande-emploi.html>

<sup>11</sup> Source : <http://www.marcbolland.be/logement-cadastre-des-batiments-publics-inoccupes/>

<sup>12</sup> Source: <http://www.lalibre.be/actu/belgique/article/144914/logements-inoccupes-bientot-taxes.html>

instaurée via un décret de la Région wallonne<sup>13</sup>. Il s'agissait en premier lieu d'éviter la construction de nouveaux logements alors que les maisons vides sont nombreuses. Mais cette taxe s'est montrée totalement inefficace en raison de ses conditions d'application très restrictives et d'une procédure fort lourde (recenser les immeubles vides, dresser un premier constat puis un second six mois plus tard, envoyer les courriers d'avertissement aux propriétaires, attendre leurs explications pour finalement enrôler). En 2005, le ministre des Pouvoirs locaux, Philippe Courard, a rendu cette taxe aux communes<sup>14</sup>. Celle-ci a également été (trop) légèrement amendée afin de concerner tous les immeubles inoccupés<sup>15</sup>.

La même année, les autorités communales liégeoises ont effectué un relevé des immeubles inoccupés sur le territoire de la ville en croisant les fichiers de la population et du cadastre de 2004 et sont parvenues à identifier 3.350 logements vides<sup>16</sup>. C'est une proportion non négligeable (plus de 3% du bâti total) qui correspond d'ailleurs plus ou moins au nombre de familles en attente d'un logement social sur le territoire de la ville. On s'étonne pourtant d'apprendre que 3 ans plus tard, à peine 265 immeubles, soit moins de 8%, étaient taxés<sup>17</sup>. Il y a donc soit dans les conditions d'application de la loi, soit dans sa mise en oeuvre par les autorités communales un sérieux hiatus. Selon l'article 14 du règlement relatif à la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés datant de février 2011, on constate également que la taxe est désormais très fortement réduite les deux premières années<sup>18</sup> ce qui en affaiblit considérablement l'effet. Lors de l'entrée en vigueur de ce règlement (2005), les taxes étaient de 100€/mètre de façade (1ère année), 150€ (2e année); à présent elles ont été fortement réduites passant à 23.36€/mètre (1ère année), 58.42€ (2e année) et 175.26 € (3ème année). A titre de comparaison, à La Louvière sur les 1 311 logements vides recensés dès 2002, 648 avaient été remis dans le circuit à la fin 2004. Quant aux 663 inoccupés restants, 209 étaient en travaux, 163 avaient fait la demande d'un permis d'urbanisme, 77 étaient à vendre, 7 l'étaient pour cause de succession. Au total, 207 logements étaient vraiment vides à la fin 2004 (inhabitables, manque de ressources financières du propriétaire), chiffre qui est tombé à 145 en 2007.

Il faut noter que comme partout en Wallonie, la vétusté du logement est un problème. Selon des chiffres fournis par l'association Vivre Ensemble, à Liège 75% des logements vides relevés ont été construits avant 1919. En outre, de nombreux logements inoccupés (environ 900) ont été identifiés aux étages des immeubles de commerces dans l'hypercentre de la ville».

---

<sup>13</sup> Notons qu'il ne s'agit pas ici de la fameuse loi Onkelinx du 9 janvier 2003, relative à la réquisition d'immeubles abandonnés et appliquée une seule fois à Philippeville. Vu la lourdeur du dispositif, celle-ci plutôt que d'être amendée afin d'être rendue applicable a été rapidement délaissée. Avant de pouvoir réquisitionner des immeubles abandonnés, la commune devait prouver qu'elle n'était pas, elle-même, propriétaire de biens à l'abandon. Or les pouvoirs publics possèdent aussi des immeubles abandonnés qu'ils n'ont pas les moyens de réhabiliter.

<sup>14</sup> Source: <http://liege.lameuse.be/regions/liege/2009-10-07/peut-couter-cher-batiment-inoccupe-731709.shtml>

<sup>15</sup> Il faut noter que selon une réponse de décembre 2011 du ministre Jean-Marc Nollet au député Marc Bolland, pas moins de 65 communes n'auraient pas encore adopté de règlement en la matière, et qu'il n'existe aucun chiffre au niveau wallon sur le niveau (dans les diverses communes), le rendement et l'impact de la taxe au motif plutôt interpellant qu'il ne faut pas surcharger les communes avec des demandes d'information.

<sup>16</sup> Source: [http://archives.lesoir.be/une-taxe-contre-les-logements-inoccupes\\_t-20050513-0005AC.html](http://archives.lesoir.be/une-taxe-contre-les-logements-inoccupes_t-20050513-0005AC.html)

<sup>17</sup> Source : <http://www.todayinliege.be/400-immeubles-inoccupes-a-Liege.html>

<sup>18</sup> Source: <http://www.liege.be/telechargements/pdf/finances/taxes/7-15.pdf>

Dans le même temps, et même si le nombre de sans-abri est difficile à chiffrer avec précision puisqu'il n'existe aucun recensement officiel, l'association des maisons d'accueil les estimait à 17.000 en 2008 pour la Belgique<sup>19</sup>. En Wallonie, on trouve peu de chiffres relatifs à la problématique du 'sans-abrisme'. Selon les données de Pascal De Decker datant de 2004, il s'agirait d'environ 5.000 personnes<sup>20</sup>.

La définition du sans-abri est large. Ce sont des personnes sans logement ou en situation de logement précaire. Certains habitent temporairement chez des amis ou de la famille, d'autres ont été expulsés de leur logement et se retrouvent sans alternative. Par ailleurs, leur profil change. Il y a de plus en plus de jeunes, de personnes ayant des problèmes psychiatriques, de familles avec enfants et de femmes.

Le manque de logements à un prix abordable et des revenus insuffisants sont les premières causes du sans-abrisme. Selon une étude des Universités de Liège et Anvers, une offre suffisante de logements sociaux est un facteur clé pour sortir les gens de la rue. Mais cela ne suffit pas : il faut aussi des dispositifs d'accompagnement du sans-abri.

A Liège, le nombre de personnes en rue a été évalué à 814 début 2011 et ce en croisant les trois listings nominatifs de l'abri de nuit de Liège, de Thermos et de l'abri supplétif<sup>21</sup>. Depuis 8 ans, le plan Grand Froid est l'outil principal d'action. Il regroupe tant le secteur associatif que le secteur public et est activé chaque année pour tenter de venir en aide aux sans-abri.

## **Terrains et bâtiments de la ville**

Malheureusement la ville ne rend pas publics les chiffres relatifs à sa propriété foncière et immobilière. Selon nos sources, nous avons cependant identifié que la ville possède 131 propriétés immobilières pour un total de 283 logements, ainsi que 399 propriétés foncières (terrains) pour un total de 82 hectares (l'équivalent de 114 terrains de football) soit plus de 1% du territoire total de la ville. C'est donc un patrimoine public non négligeable.

## **Logement public**

Le parc public recouvre moins de 8% du parc immobilier liégeois. La ville ne respecte donc pas la norme voulue par la Région wallonne de 10%. Même si la notion de logement public est différente aux Pays-Bas, à titre de comparaison, à Maastricht, le secteur public détient plus de 60% des logements<sup>22</sup>.

Alors que plus de 26% de la population active domiciliée à Liège est sans emploi, le logement public joue un rôle essentiel, que ce soit pour l'accès des plus modestes à un logement, pour la lutte contre la spéculation immobilière et la hausse des prix (un parc public important permet de

---

<sup>19</sup> Source: <http://www.feantsa.org/code/en/hp.asp>

<sup>20</sup> Source:

[http://www.feantsa.org/files/national\\_reports/belgium/BELGIUM%20Statistical%20Update%202004.pdf](http://www.feantsa.org/files/national_reports/belgium/BELGIUM%20Statistical%20Update%202004.pdf)

<sup>21</sup> On peut en outre estimer qu'un nombre non négligeable de sans-abris ne fréquentent aucunes de ces institutions, notamment les personnes sans papier qui craignent une expulsion.

<sup>22</sup> Source: Programme communal d'actions en matière de logement (2004 – 2006) de la Ville de Liège

réduire celle-ci) ou pour impulser une véritable politique urbanistique (affectation des sols, mixité sociale, économies d'énergies,...)

## Qui sont les acteurs ?

### Les sociétés de logement social

Il existe plusieurs acteurs au niveau communal qui gèrent le logement public. Les deux plus importants (en nombre de logements gérés) sont les sociétés de logements de service public (SLSP), agréée par la Société Wallonne du Logement SWL : La Maison Liégeoise et le Logis Social de Liège

- La S.C.R.L. **Le Logis Social de Liège** est localisée à Chênée et est active sur le territoire de la ville de Liège dans les entités d'Angleur, Ans Bas, Bressoux, Chênée, Grivegnée, Glain, Wandre, Rocourt, Sclessin et Jupille. Ses principaux actionnaires sont par ordre décroissant la ville de Liège, la Province de Liège, le CPAS de Liège et la région Wallonne. L'échevin Jean-Pierre Hupkens préside son conseil d'administration et son Comité de Gestion. La société assure la gestion d'un parc immobilier de 3083 logements, 13 magasins et 696 garages individuels et collectifs, pour 5800 locataires. Le profil socioprofessionnel des locataires est constitué, d'une part, de chômeurs, de minimexés, d'inactifs (83%) et d'autre part, d'ouvriers et d'employés (17%) et 50% d'entre eux sont en état de précarité. A ce jour, près de 100 collaborateurs sont répartis dans les 5 services du Logis Social de Liège<sup>23</sup>.
- Il est impossible de trouver sur internet la moindre information concernant la S.C.R.L. **La Maison liégeoise** qui gérait encore récemment environ 5000 logements sur Liège (Burenville, Cointe, Sainte-Walburge, Sainte-Marguerite, Naniot/Genêts, Saint-Léonard, Thier-à-Liège, Outremeuse, Vennes, Amercoeur, Prébendiers, Droixhe) et connaît depuis plusieurs années (en particulier depuis la reprise du parc immobilier de Droixhe jadis géré par la société Atlas) des difficultés financières très importantes<sup>24</sup>. A noter que 1.100 logements sociaux ont été supprimés à Droixhe (environ 13% des logements publics sur Liège) et que 100 à peine seront reconstruits.

Selon les témoignages recueillis, la qualité des logements varie sensiblement d'un cas à l'autre, la salubrité étant dans certains cas un réel problème. Les délais sont également très longs. Dans certains cas, il faut 3 mois pour obtenir un simple rendez-vous à la Maison liégeoise et pouvoir déposer une demande d'accession à un logement social.

### Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie

Le Fonds du logement wallon (FLW) est une SCRL qui remplit trois missions d'utilité publique :

- fournir aux familles nombreuses la possibilité d'obtenir un logement par l'octroi de crédits hypothécaires sociaux ;
- donner aux familles nombreuses à faibles revenus les moyens de prendre un logement en location : Le Fonds du Logement wallon (FLW) rénove et réhabilite des logements en

---

<sup>23</sup> Source: <http://www.logissocialdeliege.be>

<sup>24</sup> La dette s'élèverait à environ 35 millions d'euros et la Maison Liégeoise fait parties de 4 SLSP fortement endettées qui bénéficieront d'un renflouement dans le cadre du récent "Plan Nolle".

vue de les louer, principalement à des familles nombreuses ou des résidents de campings. Pour ce faire, le FLW recherche des bâtiments à rénover ou réhabiliter (cette démarche se fait sur base de collaborations locales (communes, associations, CPAS, organismes de logement à finalité sociale, etc). Les logements à créer sont inscrits dans les plans communaux du logement approuvés par le Gouvernement wallon (le FLW réalise 50 nouveaux logements par an). Une fois les bâtiments rénovés, la location des logements se fait par les services du Fonds dans les grandes villes. Dans les autres villes et communes, les logements sont confiés en gestion à des organismes à finalité sociale (AIS-APL) ou des CPAS.

- conseiller, contrôler, coordonner et financer les organismes de logement à finalité sociale (agences immobilières sociales, associations de promotion du logement et régies des quartiers).

Il peut également proposer au Gouvernement wallon de nouvelles politiques du logement. Afin de mener à bien ses missions, il reçoit des financements de la Région wallonne. L'action du Fonds se caractérise par l'accompagnement social et énergétique qu'il fournit à ses candidats-emprunteurs et à ses locataires<sup>25</sup>.

Si le nombre de nouvelles candidatures s'est accru dans les trois villes où le FLW tient des permanences, selon le rapport d'activités 2010 du FLW, c'est à Liège que la hausse la plus importante est observée : 40 nouvelles demandes de plus que l'année précédente (324 candidatures recevables ont été déposées, 113 ont pu être enregistrées). Cette augmentation démontre la nécessité de poursuivre la création de grands logements dans les villes où les familles précarisées préfèrent généralement habiter en raison des infrastructures qu'offrent les centres urbains<sup>26</sup>. La hausse du nombre de candidatures illustre également les difficultés rencontrées par les grandes familles pour trouver à se loger dans le parc privé.

A Liège, le FWL a mené la rénovation de l'ancien couvent des frères Célites (dit La Licorne), ainsi que des logements dans la rue Pierreuse.

### **La Régie foncière**

La Ville de Liège dispose d'un parc immobilier relativement important (283 logements).

Le patrimoine public de la ville est celui occupé par des services communaux (administration, écoles,...) et gérée par le Département des Travaux. Le Service des Affaires immobilières a en charge la vente et l'acquisition de biens à usage communal.

La Ville possède aussi un patrimoine privé : immeubles, logements, terrains, emplacements de parking. Leur gestion (entretien, rénovation, ventes, acquisitions) est confiée à la Régie foncière (de stationnement et de services) qui est sous tutelle du pouvoir politique communal (collège des régisseurs présidé par l'échevin de la politique immobilière, André Schroyen).

La Régie foncière est l'outil principal avec lequel la ville peut impulser une politique immobilière en matière d'aménagement du territoire communal ou de réalisation de projets urbanistiques,

---

<sup>25</sup> Source: <http://www.flw.be/a-propos-du-fonds>

<sup>26</sup> Source: Idem, p. 84

notamment dans le cadre des programmes d'investissements régionaux (plans logements, rénovation urbaine) et fédéraux (politique fédérale des grandes villes).

Il existe deux types de régies foncières : communale et autonome. A Liège, le service n'est pas une Régie communale autonome mais bien une simple régie foncière qui reste un service communal dont le budget est in fine intégré au budget communal. Elle peut toutefois agir plus rapidement mais pour la raison suivante : presque la totalité de son budget peut être considéré comme de l'ordinaire, même lorsqu'il s'agit d'investissements très importants comme des acquisitions ou des rénovations d'immeubles. Cela permet d'éviter des procédures longues en cas de budget extraordinaire. Il est aussi possible par le budget de la régie foncière de fonctionner sur la trésorerie de la régie foncière qui est différente de celle de l'ensemble du reste des autres services villes. En outre les articles budgétaires de la régie foncière sont nettement moins nombreux et plus larges que ceux du budget communal normal, ce qui permet une certaine marge de manœuvre. Mais la régie foncière passe bel et bien par les procédures d'approbation classiques par le conseil communal et par le collège communal.

A Liège, la Régie foncière est impliquée dans une série de projets. Citons la démolition et la reconstruction de trois logements sociaux rue des Franchimontois 9-13 (projet réalisé avec le soutien de la Région wallonne), la réhabilitation du site « Les Forges » (construction de 22 logements, d'un commerce), la construction de huit logements dont trois résidences d'artistes, et d'un HORECA sur la place Vivegnis (subventionné dans le cadre de la Rénovation urbaine de la Région wallonne), la réhabilitation de 40 logements dans les îlots Firquet à Sainte Marguerite, la rénovation de 4 logements et la création d'une Mairie de quartier rue Saint-Séverin, la création de 9 logements rue de Hesbaye, la rénovation de 2 logements rue Saint-Laurent, la restauration de bâtiments classés et création de 24 logements rue Souverain-Pont,... Ces projets sont assez peu nombreux mais importants car ils permettent souvent de commencer à "recoudre" des quartiers.

### **Le CPAS**

Outre son rôle d'actionnaire dans le logement social, le CPAS possède un patrimoine de plus de 80 maisons et appartements pour environ 200 locataires. Il possède également 1700 ha de parcelles (dont toutes ne sont pas à bâtir).

Il a également mis en place une structure appelée le 'relais logement'. Il gère 28 logements de transit et assure l'accompagnement social des locataires. C'est l'acteur principal au niveau "logement de transit" de la ville de Liège. Le CPAS a également un "Monsieur Logement", intégré au relais logement. Il est chargé de :

- contrôler sur le plan technique les logements proposés aux candidats locataires ou locataires existants,
- suivre la procédure de location afin de protéger les personnes aidées contre les propriétaires malhonnêtes,
- rassurer les propriétaires hésitants ou méfiants vis-à-vis des personnes en difficulté,
- collaborer avec les différents services public ou privés concernés par le logement, pour plus de rentabilité et d'efficacité,
- apporter une assistance pour l'obtention de primes au logement,
- informer et orienter les propriétaires qui veulent effectuer des rénovations et éviter les logements insalubres.

### **Les acteurs associatifs et coopératifs**

Il existe en outre une série de plus petits acteurs qui jouent néanmoins un rôle important. Nous en relevons ici quelques uns sans prétendre à l'exhaustivité.

L'asbl **Habitat-Service** a pour objectif de mettre en oeuvre le droit à un logement décent et durable en favorisant l'intégration sociale dans l'habitat par la mise à disposition d'un logement adéquat, en procurant une assistance administrative, sociale, technique ou juridique relative au logement et prioritairement aux personnes en état de précarité, et en menant des projets expérimentaux en matière de promotion sociale du logement. Habitat Service travaille avec un large réseau associatif pour permettre à des personnes en difficultés (familles, couples, ou individus) d'accéder à un logement adapté (structurellement et économiquement) et de le conserver. Des collaborations existent avec le Fond du logement qui dans le cadre de la rénovation d'immeubles pour les familles nombreuses, dispose d'appartements une ou deux chambres, trop petits pour leur public, qu'ils louent alors à Habitat-Service.

La société coopérative (à responsabilité limitée et à finalité sociale) **les Tournières** acquiert des bâtiments (qu'elle rénove en favorisant la formation par le travail et l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement) et terrains pour les mettre à disposition de publics spécifiques, d'associations et de collectifs et/ou pour les affecter à du logement social ou à loyer modéré. Fondée en 2003, la société compte plus de 180 coopérateurs détenant un capital de plus de 300.000€, et gère 4 maisons ou ensembles de maisons (rue Pierreuse, rue Volière, quartier du Longdoz, quartier St Léonard). Elle vient, en décembre 2011, d'inaugurer quatre « logements de transit » en Pierreuse. Les Tournières sont également agréées (et financées) en tant qu'APL par la Région Wallonne via le FWL.

**Les régies de quartiers** : Une régie des quartiers est une association sans but lucratif active sur des quartiers d'habitations sociales et/ou de rénovation urbaine. Lorsqu'une asbl Régie des quartiers compte plusieurs services pour couvrir plusieurs quartiers, chacun des services est appelé « service d'activité citoyenne » (S.A.C.). Il n'y a donc pas 5 régies de quartier à Liège, mais une seule, qui compte 5 S.A.C.

Ses missions se déclinent en deux axes complémentaires :

- développement de la dynamique de quartier
- accompagnement à l'insertion socioprofessionnelle.

Les conditions d'agrément des régies des quartiers sont définies par l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004<sup>27</sup>.

Pour atteindre son but, la régie des quartiers réalise conjointement deux types d'actions : celles favorisant l'amélioration du cadre de vie, l'animation, la convivialité et l'exercice de la citoyenneté, et celles contribuant à l'insertion socioprofessionnelle des stagiaires en leur offrant une formation encadrée par une équipe professionnelle.

Pour accomplir ses missions, la régie des quartiers développe de nombreux partenariats, notamment avec FOREM Conseil, les forces vives des quartiers concernés, le Fonds Social Européen, le CPAS, la société de logement de service public (SLSP), la commune, etc.

Au niveau communal, la régie coordonne un ou plusieurs services d'activités citoyennes (SAC). La gestion sociale, administrative et technique y est assurée par au moins un ouvrier compagnon et un médiateur social qui, par une démarche pédagogique, accompagnent les stagiaires dans la construction de leur projet personnel d'insertion socioprofessionnelle et concourent à la redynamisation du quartier<sup>28</sup>.

<sup>27</sup> Source: [http://www.flw.be/images/FLW/R%C3%A9gies\\_des\\_quartiers/AGW-230904.pdf](http://www.flw.be/images/FLW/R%C3%A9gies_des_quartiers/AGW-230904.pdf)

<sup>28</sup> <http://www.flw.be/regies-des-quartiers>

A Liège, on compte 5 services d'activités citoyennes : Droixhe, les Venues, Angleur, Saint Léonard et Sainte Marguerite. Une 6e serait nécessaire pour Sainte Walburge.

### **Les ZIP/QI**

Les ZIP/QI (Zone d'initiative privilégiée/Quartier d'initiatives) constituent une approche globale des quartiers en difficultés au niveau Wallon. Elles ont été créées en 1994 sur base du modèle français des politiques de rénovation des quartiers en difficulté. Dans ces quartiers sont menées, avec notamment le soutien de la Région wallonne et du Fonds Social Européen, des opérations de rénovation urbaine en partenariat avec la population. Les différentes actions qui y sont menées sont coordonnées par un chef de projet.

Le service d'activités citoyennes propose aux habitants du quartier demandeurs d'emploi, de suivre une formation préqualifiante dans les différents métiers du bâtiment ainsi que dans d'autres filières telles que agent d'accueil, auxiliaire administratif, entretien d'espaces verts,....

A l'origine, la régie de quartier faisait partie du dispositif ZIP/QI mais ensuite les régies de quartier ont été réunies en une asbl par commune, et chaque ancienne régie de quartier est devenue un service d'activités citoyennes. Il existe à Liège deux ZIP/QI à Saint-Léonard/Nord<sup>29</sup> et à Sainte-Marguerite<sup>30</sup>.

### **L'université de Liège**

L'Université de Liège dispose de logements (des kots essentiellement). Liège est une ville étudiante (université, hautes écoles) et il faudrait prendre en compte la question du logement étudiant dans une politique globale de logement sur la ville (cf. difficultés pour les familles monoparentales ou personnes isolées pour trouver un logement dans les quartiers d'outre-mer, du centre, ... )

### **Les biens d'Eglise**

Les biens d'église vides sont nombreux (maisons, presbytères, écoles, centre paroissiaux) et dépendent des fabriques d'église ainsi que d'une série d'asbl attachées au doyenné, à l'évêché et aux fabriques d'église. On ne dispose pas de données chiffrées à propos de ces biens, un inventaire serait en cours, on n'en connaît ni la finalité ni l'échéance.

## **Quels sont les outils et les moyens d'interaction entre les acteurs ?**

### **Plan Fédéral pour les Grandes Villes**

Constatant que c'est dans les grandes villes que se manifestent avec le plus d'acuité les phénomènes de chômage, d'exclusion sociale et de détérioration du cadre de vie, un Plan Fédéral des Grandes Villes a été lancé avec pour but la valorisation des villes belges en les aidant à faire face à leurs difficultés. Dix-sept villes font partie de cette opération qui dure depuis 1999. Chaque ville a dû identifier, à l'aide de chercheurs dûment mandatés, des quartiers prioritaires. Chômage des jeunes, problèmes d'insertion sociale, nombre de personnes occupant un logement à loyer modéré, voilà quelques uns des critères chiffrés qui sont utilisés.

---

<sup>29</sup> <http://sac-saintleonard.be/>

<sup>30</sup> <http://www.sainte-marguerite.be/joomla/>

Au Gouvernement fédéral, c'est le Ministre Paul Magnette qui est en charge de la Politique des Grandes Villes.

Concrètement, cette politique des Grandes villes se traduit pour Liège par une convention "Ville durable" annuelle et une dotation de 7.110.431 euros dont 2.700.000 euros sont réservés au volet "logement" . Les quartiers qui ont été sélectionnés et bénéficient de ce plan sont les suivants : Saint-Léonard (nord) ; Sainte-Marguerite ; Centre ; Outremeuse et Amercoeur ; Burenville et Glain ; Bressoux et Droixhe ; Sainte-Walburge ; Angleur-bas, Kinkempois et les Vennes.

### **Le plan de cohésion sociale**

Le Plan de cohésion sociale (PCS) des villes et communes de Wallonie vise à soutenir les communes wallonnes qui s'engagent à promouvoir la cohésion sociale sur leur territoire, celle-ci étant définie comme l'ensemble des processus qui contribuent à assurer à tous les individus ou groupes d'individus l'égalité des chances et des conditions, l'accès effectif aux droits fondamentaux et au bien-être économique, social et culturel. Le PCS est sensé répondre à deux objectifs : le développement social des quartiers, et la lutte contre toutes les formes de précarité, de pauvreté et d'insécurité au sens large. Pour ce faire, le PCS s'efforce de promouvoir l'exercice de six droits fondamentaux de compétence régionale parmi lesquels le droit à un logement décent et à un environnement sain<sup>31</sup>. Le PCS bénéficie d'une subvention allouée via le Ministre des Pouvoirs locaux et de la Ville.

### **Le plan d'ancrage communal**

Tous les deux ans, les communes doivent procéder à l'élaboration de leur programme communal d'actions en matière de logement. La pierre d'angle de sa conception réside dans une concertation avec les différents acteurs du logement compétents sur le territoire communal: Région, commune, Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, CPAS, sociétés de logements de service public, organismes à finalités sociales, etc.

## **Logement privé**

### **Introduction**

L'immense majorité, plus de 90% (dont 40% en location et 50% occupés par les propriétaires), du parc immobilier liégeois est privé. Sachant qu'entre 2007 et 2011 le prix moyen d'une habitation à Liège est passé de 112.000 à 137.000 euros<sup>32</sup> (soit une augmentation de plus de 22% en 4 ans), on voit combien il est important qu'une ville comme Liège si elle souhaite continuer à accueillir des habitants, et des habitants de toutes conditions sociales, puisse mettre en place des mesures permettant de contrôler le logement privé. Il est également important que la ville se préoccupe d'orienter l'affectation de ce parc dans l'intérêt commun.

Elle doit faire cela dans un contexte qui n'est pas toujours idéal. Certaines législations notamment ont des effets socialement pervers. Par exemple, pour 2020, il y aura une obligation d'isolation du toit et de double vitrage pour pouvoir louer un bien. Si elle est

---

<sup>31</sup> Source: <http://cohesionsociale.wallonie.be>

<sup>32</sup> Source: SPF Economie, Direction générale Statistiques et Informations économiques.

souhaitable d'un point de vue écologique, sans encadrement des prix, cette mesure conduira à une augmentation des loyers qui aura des conséquences sociales importantes. Ce qui est particulièrement dérangeant, c'est que via diverses primes, de l'argent public sert à soutenir cette mesure sans que dans le même temps aucune contrepartie ne soit imposée en terme de limitation des loyers.

### **Le rôle de la ville pour soutenir la rénovation**

Dans le parc immobilier privé, les biens mis en location sont dans un état globalement fort délabré. Il y a là un gisement important de travail mais il n'y a pourtant que deux employés directement en charge des permis de location sur Liège<sup>33</sup>.

Dans la structure AIS (cfr ci-dessous) qui emploie 5 personnes, il n'y a pas d'architecte et surtout pas de technicien capable d'effectuer les divers petits travaux de maintenance des logements. Il est dès lors difficile d'impulser une politique de rénovation du logement privé.

### **Un outil central : l'agence immobilière sociale**

Actuellement, il existe 28 agences immobilières sociales en Wallonie. l'AIS est une structure qui est agréée par la RW et financée par le Fonds du logement des familles nombreuses. dans sa structure doivent être représentés : la ville, le CPAS, une société de logement, le Fonds.

Baptisée "Liège logement" et structurée en asbl, l'A.I.S. de la ville de Liège a pour but de remettre dans le circuit locatif un maximum de logements salubres et d'en faciliter l'accès aux citoyens liégeois défavorisés ou à revenus modestes. Il existe deux options :

- soit l'AIS s'occupe uniquement de la mise en location du bien via un bail d'un an puis un bail de 9 ans sur base d'un loyer négocié avec le propriétaire (qui est pour Liège de l'ordre de 325 euros pour un logement une chambre). L'intérêt pour le propriétaire est que l'AIS assure le paiement du loyer et est responsable des dégradations potentiellement effectuées par le locataire.
- soit l'AIS finance la rénovation du lieu, on parle alors de "logement d'insertion", en échange d'une obligation de mise en location de 9 ans via l'AIS par le propriétaire et d'un plafonnement du loyer à 20% du revenu.

Concrètement l'A.I.S s'occupe de contracter des conventions de gestion de logements avec des bailleurs publics ou privés et jouer le rôle de médiateur lors de la conclusion de baux de location passés entre bailleurs et locataires. Pour les propriétaires, il s'agit d'accepter que le bien soit loué en dessous du prix du marché et d'obtenir en contrepartie l'assurance que les loyers seront versés et le bien rendu en bon état. Pour les locataires, l'AIS permet d'accéder à des biens autrement hors d'atteinte et de bénéficier d'un accompagnement social.

Aujourd'hui, l'A.S.B.L. Liège Logement, qui a reçu pas moins de 500 demandes en 2010, gère environ 160 logements (chiffre en baisse) ce qui demeure relativement marginal en regard des SLSP mais aussi du nombre de logements vides (moins de 5%). Cette A.I.S. dirigée par Maggy Yerna (parmi 17 mandats<sup>34</sup>), ne fonctionne pas bien. Son personnel est famélique (de deux assistantes sociales, un administratif, ainsi que d'un technicien) et en date du 15 février 2012, elle ne disposait plus d'un gestionnaire à temps plein depuis 9 mois. Aujourd'hui, elle ne

<sup>33</sup> Il est vrai toutefois, épaulés par les interventions des inspecteurs du bâti de l'urbanisme (5 à 6 agents) et par les agents du service Sécurité et salubrité publiques (une dizaine d'agents).

<sup>34</sup> Source : Cumuleo 2010

dispose pas des moyens humains et financiers nécessaires afin de systématiquement contacter les propriétaires de logements inoccupés pour les inciter à les mettre en location. En particulier, elle ne dispose pas des moyens afin de réaliser des travaux et de créer des immeubles d'insertion avec loyers plafonnés.

### **Les critères de salubrité**

Le Service Salubrité Publique de la Ville fait partie des compétences du bourgmestre. Il est en sous effectif criant rassemblant à peine une quinzaine d'employés pour vérifier 90.000 logements. Pour les permis de location, il n'y a que 2 agents (un employé et un agent technique) pour traiter les dossiers.

### **Fiscalité et primes**

La ville prévoit 7 primes, généralement complémentaires à celles octroyées par la RW, pour les aménagements qui permettent de faire des économies d'énergie ou de diminuer l'impact sur l'environnement.

### **Repenser les règles d'urbanisme**

Certaines règles urbanistes ont des effets pervers. Prenons l'exemple de la non autorisation des toits plats qui diminue les possibilités en terme de végétalisation et d'installations de panneaux solaires et cellules photovoltaïques.

## **Sources principales**

- Le site de la Ville de Liège : <http://www.liege.be>
- Rapport d'activité 2010 de la SWL: <http://www.swl.be/images/RA2010/ra10-web.pdf>
- Les chiffres du logement social en Wallonie : [http://www.luttepauvrete.be/chiffres\\_logements\\_sociaux.htm](http://www.luttepauvrete.be/chiffres_logements_sociaux.htm)
- Les équations impossibles du logement social : <http://www.levif.be/info/actualite/belgique/les-equations-impossibles-du-logement-social/article-1195120041857.htm>
- Programme d'ancrage communal 2012-2013 : <http://www.uvcw.be/actualites/33,679,226,226,3804.htm>
- Le projet de ville en matière de logement : <http://www.liege.be/projet-de-ville/projet-de-ville/synthese-des-actions-proposees/une-ville-ou-lon-trouve-des-logements-decents-et-accessibles-pour-tous>
- Tableau de bord stratégique 2009 : <http://www.liege.be/telechargements/pdf/vie-communale/carte-de-visite/tableau-de-bord-2009.pdf>
- Les ZIP-QI en Wallonie: Un levier pour une politique plus sociale du logement ? : <http://www.etopia.be/IMG/pdf/stangherlin.pdf>
- Le Plan Fédéral des Grandes Villes : une espèce en voie de disparition ? <http://www.iewonline.be/spip.php?article3880>