



Politique communale du logement

Partie 2 : Propositions

(version3 – 1 octobre 2012)

<i>Pour le logement public</i>	2
Une politique du logement coordonnée	2
Des logements publics suffisants, accessibles et adaptés : travailler sur l'existant	2
Des logements publics suffisants, accessibles et adaptés : être proactif, exigeant et innovant.....	4
<i>Pour le logement privé</i>	6
Soutenir l'accès au logement pour les revenus les plus précarisés :	6
Des outils pour une politique du logement :	6
Fiscalité	6
Règlements et permis.....	7
Financement.....	7
Communication.....	7

Pour le logement public

Une politique du logement coordonnée

1. Les acteurs du logement sont nombreux : relevant du niveau régional ou local, publics ou associatifs. De manière générale, la coordination de leurs actions semble mauvaise. Notamment afin de correspondre au saupoudrage des aides, on a multiplié les petites structures. Le résultat est un émiettement des moyens et une absence de lisibilité de l'action publique. Leur coordination est à évaluer, adapter, repenser. Il faut notamment utiliser de manière intelligente des outils prévus à cet effet tel que le plan de cohésion sociale et le relais social du pays de Liège.

Des logements publics suffisants, accessibles et adaptés : travailler sur l'existant

2. Pour mieux connaître les possibilités de logement à Liège, l'ouverture récente de la maison de l'Habitat rue Léopold constitue un outil utile d'information et d'accueil pour les logements privés et l'accès à un logement via l' AIS. Par contre, rien n'est prévu pour les logements sociaux. Il faut remédier à cela, poursuivre la centralisation de l'information et la facilitation des démarches. Il convient notamment de rendre les permanences pour le logement social plus accessibles, développer des outils clairs et parfaitement adaptés au public visé pour informer des démarches à suivre, expliquer le « système des points » établissant la priorité des demandeurs.
3. Les logements sociaux manquent mais en outre, tous ne sont pas utilisés à leur capacité maximale. Afin d'éviter par exemple qu'un couple dont les enfants ont quitté le foyer n'occupe un logement qui pourrait bénéficier à une famille avec enfants, il faudrait développer dans le logement public un système de bail qui protège le locataire et lui garantisse de conserver son droit à un logement, tout en permettant que ce bail soit révisable en fonction des ressources et de la composition des ménages. Dès que cela est techniquement possible, la modularité des logements (cloisons amovibles,...) doit devenir la règle pour faciliter l'adéquation entre logement et composition de ménage (cf. contre-exemple récent de la rénovation à Droixhe).
4. La modularité des logements concerne aussi leur accessibilité, leur adaptation aux besoins des personnes à mobilité réduite. Une demande spécifique est faite pour que les sociétés de logements prévoient (davantage), des logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite ou les personnes âgées ayant des difficultés de déplacement. Il faut penser « la modularité » de ces logements dès leur construction ou leur aménagement. Non pas l'équipement de tous les appartements au départ mais la possibilité qu'ils puissent être tous aménagés rapidement sans trop de frais, ceci afin que les personnes handicapées ou âgées puissent emménager à différents endroits sans se retrouver dans un ghetto (où l'on aurait adapté de tels logements dans un seul immeuble).
5. Un autre problème du logement social est le manque d'équipement exigé dans la législation concernant ces logements. La SLSP n'est pas tenue de fournir le logement équipé d'un chauffage mais uniquement de mettre en place les conditions pour qu'un chauffage puisse être installé. De même la SLSP n'est pas tenue de livrer le logement avec un revêtement de sol, ni des murs finalisés, ni des tentures/ou système d'obturation des ouvertures. Ce qui signifie qu'on peut proposer à un ménage un logement social, mais qu'au vu des frais à réaliser pour ce ménage pour pouvoir effectivement occuper le logement (achat de vinyl, de papier peint ou de peinture, d'un système de suspension de stores ou tentures plus les stores/tentures proprement dits, d'un système de chauffage (poêle au gaz ou au pétrole....), le ménage est en fait dans l'obligation de refuser le logement proposé car n'a pas les moyens d'investir de telles sommes. Du coup, ce refus peut être considéré dans certains cas comme un refus non fondé, et le ménage peut être dans certains cas fortement rétrogradé dans la liste d'attribution. Il serait intéressant que les obligations des SLSP en matière d'équipement des logements soient revues à la hausse.

6. Dans les logements publics, accélérer la rénovation des logements anciens. Plus de 60% des habitations sociales en Wallonie demandent à être rénovées, surtout celles construites dans les années 60-70. A cette époque où on n'avait pas encore ressenti la crise de l'énergie et où donc l'isolation des constructions était loin d'être une priorité. Ceci nécessite un meilleur financement de la politique du logement public au niveau Wallon que nous soutenons même si cela ne relève pas directement du champ d'action communal.
7. En complémentarité des travaux d'isolation, soutenir l'accès au logement pour les revenus précarisés, c'est aussi bien développer le volet « formation » et plus largement comportement au sein du logement. Former les locataires sociaux à la bonne utilisation des diverses énergies, aux comportements qui leur permettront de faire diminuer les factures des fournisseurs.
8. Outre des investissements beaucoup plus importants qu'aujourd'hui, la rénovation des logements publics passe notamment par la révision des procédures de marché public pour éviter le dumping et les défauts de réalisation : privilégier l'appel d'offres à l'adjudication, c'est à dire ne plus choisir l'offre la moins chère systématiquement (moins disant), s'assurer des services de maintenances (cf. par exemple la réfection des chaudières de plusieurs immeubles de Droixhe qui a été adjugée à une firme française).
9. Pour que la politique de logement soit cohérente, soutenable, pour que les logements publics soient écologiques et que leur construction ou rénovation soit aussi un vecteur de formation et d'insertion socioprofessionnelle : intégrer des clauses sociales et environnementales dans les appels d'offres et en faire un critère de sélection.
10. Remédier au trop petit nombre de logements de transit (actuellement 28 gérés par le CPAS et 4 par les Sans Logis), d'urgence (à peine 4 gérés par le service social et non par le relais logement ou une APL ce qui est un peu dommage, vu leur manque d'expérience et le morcèlement des services que cela génère) et d'insertion (en nombre restreint mais imprécis car ce « label » n'est pas suffisamment clairement défini) et en doubler au minimum le nombre. Garantir un accompagnement social individuel systématique des locataires car les solutions matérielles sont indispensables mais inopérantes si on n'accorde pas une importance première aux relations humaines, aux démarches qui contribuent à rompre le cercle vicieux de l'échec et à rétablir la confiance.

Améliorer la gestion : accompagnement social, participation, transparence

11. Intensifier les possibilités d'accompagnement social des locataires de façon, notamment, à agir préventivement et rapidement en cas de problème. Bien souvent il n'y a pas assez d'assistants sociaux engagés par les sociétés de logement social (par exemple, à la Maison liégeoise, on compte à peine 2 assistants sociaux pour 4000 logements). Celles-ci recourent à un service contentieux qui réagit a posteriori (quand le locataire est dans une situation déjà difficile de non paiement) alors qu'un travail préventif pourrait être développé (intervenir dès le premier retard de paiement pour voir ce qui pose problème).
12. Favoriser l'implication des locataires dans la réflexion sur la politique menée par leur société de logement social. Favoriser aussi leur implication pour l'entretien des immeubles ou de leurs abords (certaines sociétés déresponsabilisant complètement les locataires à ce sujet). Aujourd'hui les Comités Consultatifs des Locataires et Propriétaires comptent un seul représentant mandaté pour participer aux Conseils d'administration des Sociétés de Logement de Service Public. Le "plan Nollet" prévoit de passer à deux ce que nous défendons également. Pour que l'implication et la participation soient efficaces cela exige une réelle volonté des SLSP, un accompagnement et des moyens adéquats. De plus, on constate que l'essentiel des décisions se prennent aujourd'hui non au CA mais au Comité de gestion (dans lequel ils ne sont pas représentés).

13. Favoriser un rôle plus central des CA dans la gestion des SLSP, ce qui passe par une plus grande implication et disponibilité de ses membres "politiques". Concrètement, le plus souvent, le cumul des mandats actuellement de mise ne permet pas aux mandataires politiques présents dans les CA des SLSP d'exercer correctement leur tâche et de donner un rôle moteur aux CA. Nous proposons que le Conseil communal élise, au même titre qu'il le fait pour le Conseil de l'action sociale qui administre le CPAS, les membres des CA des deux SLSP liégeoises.
14. Nous souhaitons une gestion transparente et durable des biens immobiliers et terrains de la Ville. Un cadastre ainsi qu'un audit de ceux-ci devraient être accessibles. Nous souhaitons que la vente de ces biens et terrains soit évitée, au profit de baux de longue durée, ce qui permet à la Ville de conserver son patrimoine et de maîtriser l'usage de son sol. L'emphytéose et le droit de superficie sont des outils dont l'usage mérite d'être fortement accentué.

Des logements publics suffisants, accessibles et adaptés : être proactif, exigeant et innovant

15. Notre commune compte seulement 8% de logements sociaux ce qui est inférieur au minimum de 10% fixé par la loi. Nous proposons d'atteindre le seuil de 12% via une politique volontariste de La Maison Liégeoise et du Logis Social de Liège et un meilleur financement au niveau régional. Il manque en particulier de logements d'une ou deux chambres et des logements d'au moins quatre chambres.
16. Il faut également imposer un quota minimum de logements publics dans tout projet important de logements privés.
17. Nous proposons en outre la construction de 5 % de logements publics, financés par une caisse communale d'investissement (voir proposition 12 dans les propositions phares de VEGA) à un prix proche du marché, pour maîtriser la tendance inflationniste.
18. En outre, nous estimons qu'il est essentiel de faire beaucoup plus systématiquement usage du droit de préemption. Un exemple intéressant est celui de la Chartreuse où la ville n'a pas fait usage de ce droit avec pour conséquence une importante spéculation immobilière au détriment du projet public.
19. L'expropriation pour cause d'utilité publique, tout comme la réquisition, sont également des outils d'une politique de logement communale : un immeuble peut être exproprié par exemple s'il s'agit de le réaffecter ensuite à du logement public. Mener quelques opérations de ce genre participerait d'une politique active passant aussi par la pression sur les propriétaires « non responsables » ou « non actifs » par rapport à leur bien.
20. Nous proposons de renforcer le rôle de la régie foncière qui a notamment la possibilité de réhabiliter des bâtiments avec une mixité de logements sociaux et classiques. Ce renforcement nécessite un budget destiné à la réhabilitation suffisant.
21. Nous voulons également appuyer des pratiques innovantes comme les Community Land Trust (séparation entre propriété foncière et propriété du logement), qui permettent d'associer citoyens, acteurs associatifs et pouvoirs publics pour créer des logements accessibles.
22. Nous proposons des projets pilotes de logements sociaux mettant l'axe sur le bien vivre ensemble. Nous pensons que partager des lieux (buanderie, cuisine, salle de réunion, garage vélo, jardin,...) permettrait de limiter les coûts et de favoriser convivialité et échanges de savoirs.

23. Les charges d'urbanisme sont un outil du CWATUP (art. 160) qui permet aux communes d'exiger des promoteurs (en logement ou en bureaux : par exemple aux Guillemins) la prise en charge de différents aménagements de voirie ou d'équipements (crèche, école, home...) rendus nécessaires par leur projet. Une politique communale du logement pourrait exiger que le promoteur livre des logements publics, ou des parcelles pour qu'elle y construise des logements publics. Liège n'a pas encore de politique en ce sens.

Pour le logement privé

Soutenir l'accès au logement pour les revenus les plus précarisés :

1. Maîtriser, contrôler et encadrer les loyers. A partir du moment où les loyers explosent et où il n'y a plus aucun lien entre la qualité du logement et le loyer demandé, il faut réfléchir à des systèmes de maîtrise des loyers, de fixation de loyers de référence par type de logement et par quartier. Des expériences sont menées dans ce sens via les Commissions paritaires de location (à Charleroi, Bruxelles, Gand). Nous proposons de le faire également à Liège. Une grille de référence devra tenir compte de différents paramètres de base d'un logement : superficie, nombre de chambres, équipements, performance énergétique, état du logement. Il sera plus difficile d'intégrer des paramètres de localisation du logement, tels la proximité de services collectifs et la proximité de moyens de transports collectifs, même si ces paramètres sont importants.
2. Maîtriser la qualité des logements loués, en luttant en particulier contre les marchands de sommeil. Ceci implique notamment une synergie entre différents acteurs : la police, les services sociaux, mais également la justice qui est le maillon final essentiel (puisque des poursuites pénales doivent être lancées lorsqu'il y a des faits avérés de traite des êtres humains par le logement). En ce qui concerne l'accompagnement social des locataires précaires de logements privés, les APL (Habitat-Service, Les Tournières,...) et le relais logement du CPAS ont également un rôle à jouer. Les locataires sont souvent déjà accompagnés par un(e) assistant(e) social(e) du CPAS mais la coordination manque parfois (surtout évidemment faute de personnel suffisant) avec les autres acteurs impliqués dans le suivi et notamment pour dénoncer les pratiques douteuses de certains propriétaires (des listings existent pourtant).
3. Instaurer (comme en France) un système d'allocation loyer. Si les personnes à bas revenus doivent consacrer 50 ou 60% de leur revenu au logement, c'est intenable. Il faut instaurer une allocation loyer pour les personnes qui sont dans les conditions de bénéficier d'un logement social mais qui ne peuvent en obtenir faute de disponibilité de ceux-ci. L'allocation-loyer est une mesure transitoire qui ne peut se substituer à la mesure fondamentale d'augmentation de l'offre de logements publics.
4. Organiser un fonds de solidarité (ou fonds universel de garantie locative) pour aider les locataires aux plus faibles revenus à payer leur garantie locative. Un fonds de solidarité s'inscrit dans la perspective d'un droit au logement pour tous et dans la nécessité de ne stigmatiser personne et d'apaiser la relation bailleur/locataire.
5. Même si ceci ne relève pas du pouvoir communal nous plaidons également pour la suppression du statut de cohabitant dans la sécurité sociale. Aligner le montant octroyé aux cohabitants dans un même logement à celui des isolés permettrait de supprimer la perte de revenus pour le bénéficiaire d'allocations de remplacement, vivant sous le même toit qu'un tiers. Cela permettrait aussi de diminuer les dépenses des contrôles et les réorienter vers des politiques sociales plus émancipatrices. Enfin, cela encouragerait la solidarité en luttant contre l'isolement des personnes.

Des outils pour une politique du logement :

Fiscalité

6. Développer une fiscalité immobilière plus équitable. Il n'est pas normal qu'un propriétaire qui loue une grande maison à une famille nombreuse au prix de 600 € paye le même précompte immobilier que celui qui loue la «même» maison transformée en 12 chambres à 250 € chacune. Il faut que le propriétaire soit taxé sur les loyers réellement perçus.

7. Liège a une politique qui favorise le logement unifamilial : remboursement de 4 ans du précompte immobilier, lutte contre la division des logements. Cette politique ne prend pas en compte certaines réalités vécues par les habitants. Il faudrait compléter les mesures visant à promouvoir le logement unifamilial tout en favorisant aussi un logement collectif (plusieurs ménages dans un immeuble) de qualité.
8. Afin de contrer la spéculation immobilière et d'offrir un logement à tous sur base du bâti existant, nous proposons de revoir (alourdir) la taxe communale sur les immeubles inoccupés manifestement inopérante (5% seulement environ gérés via l'AIS)

Règlements et permis

9. Les principaux outils pour contrôler la qualité des logements sont les permis de location, les contrôles de sécurité et de salubrité, la taxe sur les immeubles inoccupés et les constats d'infractions aux règlements d'urbanisme. Les moyens humains manquent pour assurer toutes ces missions sur le terrain alors que les contrôles pourraient porter leurs fruits.
10. En ce qui concerne les permis de location, le problème actuellement est qu'en cas de refus d'un propriétaire de se soumettre au permis de location, il n'y a aucune sanction. Donc dans les faits si on considère qu'un logement nécessite un permis de location, on écrit au propriétaire pour lui demander de se mettre en ordre, s'il ne réagit pas, le dossier est transmis au SSSP mais au-delà il n'y a pas d'autre moyen de pression. Il faut instaurer des sanctions administratives avec des montants d'amende suffisants pour inciter les propriétaires à se mettre en ordre et à ne plus louer les logements non-conformes.
11. Concernant les moyens à allouer au contrôle qui est aujourd'hui quasiment inexistant vu le manque de moyens humains, nous proposons d'affecter les pompiers plus âgés (pour lesquels les interventions sont plus pénibles) à cette tâche.
12. En ce qui concerne les règlements et permis : il faut instaurer un ordre logique dans les avis à émettre par les différents services concernés, afin que les pouvoirs publics parlent d'une seule voix, et éviter des situations kafkaïennes où la salubrité publique donne son aval pour un logement et l'urbanisme le recale.
13. Le délai de réponse pour les permis de bâtir est trop long. Nous proposons d'allouer les moyens matériels et humains nécessaires afin d'accélérer la procédure, en particulier pour les modifications de moindre envergure.

Financement

14. Accentuer les primes communales pour l'isolation des logements.
15. Réfléchir un outil de type "tiers investisseur" pour encourager les travaux de rénovation.

Communication

16. La maison de l'Habitat rue Léopold devrait disposer d'un site web regroupant de façon complète et compréhensible les informations relatives aux diverses primes/aides disponibles, ainsi que les réglementations en vigueur au niveau fédéral, régional et communal. Elle devrait également via son site ou ses permanences être le point centralisant toutes les réponses aux problématiques liées au logement de l'urgence jusqu'à l'insertion, de la planification à la réhabilitation, du public et du privé.
17. L'accessibilité d'une série de services administratifs en dehors des heures de travail est un souci. De la même façon que certaines antennes administratives veillent à être

accessibles en soirée ou le samedi matin, nous proposons de prévoir les moyens humains afin de généraliser l'ouverture de certains services administratifs (urbanisme,...) au moins une fois par semaine en dehors des heures de bureau. L'objectif est que les personnes qui travaillent et rénovent leur maison puissent rendre compatibles ces deux activités. A titre d'exemple notons également que le notaire de la régie foncière n'est disponible qu'une fois par mois ce qui est largement insuffisant.

L'AIS - Agence Immobilière Sociale

18. Réaliser une analyse du fonctionnement de l'AIS de Liège afin d'en éclairer les éventuelles limites. Comparer ce fonctionnement avec celui d'AIS d'autres communes pourrait permettre de mieux identifier les raisons pour lesquelles l'AIS liégeoise ne décolle pas (peu de logements pris en location par rapport au nombre disponible)
19. Sur base des constats réalisés, proposer un renforcement et une adaptation du financement de l'AIS afin qu'elle puisse augmenter son offre de logement et proposer des loyers plus accessibles aux plus faibles revenus et accorder un avantage fiscal aux propriétaires qui lui confient la gestion de leur bien. Il est impératif d'augmenter le champ d'action de l'AIS "Liège logement" qui gère (à peine) environ 100 logements aujourd'hui. Pour ce faire, nous proposons que soit préalablement réalisé un cadastre des logements inoccupés, que soient proposées systématiquement aux propriétaires des formules de mise en location via l'AIS (ce qui offre en outre des possibilités de prime à la rénovation).
20. Notre objectif est d'atteindre sur le territoire de la ville de Liège 3% des logements gérés par l'AIS.