

Améliorer l'accès au logement dans les communes d'Ourthe-Amblève

Cela fait une dizaine d'années que des communes comme Aywaille, Sprimont ou Esneux attirent de plus en plus de personnes venant s'y installer en raison à la fois du côté rural de ces communes et de leur proximité avec Liège grâce à l'autoroute E25. D'où la construction continue de nouvelles maisons, notamment groupées en « lotissements », qui à terme transforme le caractère rural de ces communes en banlieue aisée de Liège. D'autant plus que le potentiel en zones constructibles reste encore très important.

En conséquence, le prix des terrains et des habitations a fortement augmenté de sorte qu'une population de plus en plus aisée s'y installe et que les ménages à faibles et même moyens revenus sont contraints de renoncer à habiter la région, en particulier des jeunes qui en sont originaires.

Face à cette situation, le pouvoir communal à trop souvent tendance à se retrancher derrière le pouvoir régional et le marché privé. Pourtant des moyens existent pour que les collectivités locales puissent avoir leur mot à dire sur ce qui se construit sur leur sol, pour que les pouvoirs communaux développent de véritables politiques d'accessibilité au logement, c'est ce que nous souhaitons mettre en avant à travers nos revendications :

1) Développer la création et la rénovation de logements¹

- Des stratégies peuvent être mises en place de la part du pouvoir communal pour inciter des propriétaires à vendre leurs terrains à la commune.
 - *instaurer des relations « WIN/WIN » dans laquelle chacun s'y retrouve. La commune peut, par exemple, jouer sur le fait qu'elle développera des infrastructures que ne proposerait pas un promoteur privé.*

¹ Le gouvernement wallon s'est fixé pour objectif la création de 7000 logements d'ici 2014, de plus ces exigences et sanctions adaptées devraient être renforcées en ce qui concerne l'objectif des 10% de logements sociaux par commune. Rappelons également que le quota de logements de transit est doublé et qu'une obligation de relogement existe désormais. Pour ces raisons de politique régionale, la nouvelle législature communale 2012-2018 semble s'annoncer comme propice à la création de logements.

- **A l'inverse, lorsque la commune vend des terrains ou des immeubles communaux à des promoteurs immobiliers privés elle peut le faire en négociant des exigences envers ces promoteurs :**
 - *Réserver une partie de ces nouveaux logements à du logement social et moyen ou s'assurer que l'accessibilité financière à ceux-ci assureront une mixité sociale suffisante.*
- **Mettre en œuvre des plans d'ancrages plus concrets et mieux localisés**
 - *Selon la réforme du Code Wallon du Logement, les communes devront établir des **déclarations de politique du logement**, intégrées aux déclarations de politiques générales, accompagnées de **plans d'ancrage triennaux** qui devront être plus concrets, opérationnels et surtout localisés².*
- **Renforcer les AIS (plus de moyens, plus de participation, plus d'incitations envers les propriétaires).**
- **Mettre en place des solutions rapides de logements décents provisoires** (ex : containers aménagés pour le logement ou infrastructures de camping convenables) pour les personnes en situations urgentes (ex : Habitats Permanents insalubres).
- **Atteindre les nouveaux quotas de logements de transit.**
 - *Les communes sont tenues par le nouveau Code Wallon du Logement d'arriver d'ici 2016 à 1 logement de transit/5000 hab.*

2) Contribution des lotisseurs sous forme de parcelles de terrain ou de compensations financières.

- **Le pouvoir communal peut négocier avec les lotisseurs que par exemple une parcelle sur 10 soit cédée à la commune** dans le but d'en faire du logement social ou qu'une partie des constructions soient confiées à la gestion de l'AIS ou encore sous forme de compensation financière.
- De même, **négocier que des parcelles, en jouant par exemple sur leurs tailles, soient accessibles aux revenus plus faibles.**
- Les autorités communales peuvent **lier ce genre d'exigences à l'obtention des permis de bâtir ou aux charges d'urbanismes.**³

² Actuellement plus d'un tiers des projets annoncés dans les plans d'ancrage ne verraient jamais le jour notamment parce qu'ils ne sont pas clairement localisés et s'apparentent plus à de simples effets d'annonce.

³ Rappelons que le collège communal peut selon le code wallon du logement, imposer **des charges d'urbanisme** lors de la délivrance de permis d'urbanisme et de lotir. Outre les travaux de voiries,

- Lorsqu'un « **schéma de structure** » ou des « **plans communaux d'aménagement** » existent, ils peuvent permettre au pouvoir communal d'argumenter et de justifier des exigences vis-à-vis des lotisseurs/bâisseurs.

3) Prendre des mesures visant à limiter une trop forte augmentation des prix de l'immobilier sur sa commune/ Veiller à ce que l'offre de logement sur la commune ne soit pas principalement destinée aux hauts revenus.

- Voir plus haut les propositions pour développer la création de logements pour revenus modestes et moyens.
- En négociant par exemple la **limitation de la taille, et donc du prix d'achat, de parcelles** de nouveaux lotissements.

4) Affecter des moyens de contrôle

- de **l'affichage du prix des loyers** (contrôle réalisé par exemple par des agents « constatateurs »)
- des **logements inoccupés** + inventaire et application des amendes qui en découlent.
 - *Inciter les propriétaires (primes, subventions...) à remettre ces logements dans le circuit locatif.*
 - *Encourager la cession de la gestion et rénovation des logements inoccupés aux AIS.*

5) Mettre en place une meilleure information :

- A propos des AIS/OAL/service de plaintes/discrimination/médiation en cas de conflit locatif/ infos juridique/sur les aides et primes/recensement des offres/environnement/accompagnement social... **idéalement dans un guichet unique et avec des personnes de référence clairement identifiées.**

parkings, espace verts, égouttages etc. la circulaire relative aux charges d'urbanisme inclut également dans celles-ci la « Réalisation de bâtiments, d'équipements publics ou communautaires » incluant la « réservation de terrains pour des espaces verts, des bâtiments publics, des équipements publics ». (Voir la Circulaire relative aux charges d'urbanisme visées à l'article 128 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine du 20 mai 2009).

6) Développer ou aider au développement de nouvelles formes innovantes d'accès à la propriété, par exemple :

- **Droit de superficie**,⁴ forme de propriété dissociée⁵ qui pourrait se développer sur des terrains appartenant aux pouvoirs publics, communes ou CPAS, mais aussi fabriques d'églises et autres œuvres sociales avec qui la commune pourrait négocier.
- **Système de « bail glissant »** appliqué par certaines associations sur base d'un contrat incluant un accompagnement social, une association paie le loyer pendant un certain temps puis la personne devient locataire.
- **Habitat participatif** : « Community land trust »⁶ et autres formules d'habitats groupés.

⁴ **Le terrain continue à appartenir au même propriétaire** ce qui permet au logement de coûter nettement moins cher et d'entraîner des frais d'enregistrement extrêmement réduits moyennant certaines restrictions au niveau des droits de succession puisque que le droit de superficie ne peut excéder 50 ans mais peut être renouvelable indéfiniment. Datant de 1824 mais défendu à l'heure actuelle notamment par des juristes spécialisés dans le logement (comme Nicolas Bernard de l'université St Louis de Bruxelles) et déjà appliqué par exemple à des appartements d'Eterbeek, ce système peut rendre la propriété beaucoup plus accessible.

⁵ Des systèmes d'**accession graduelle à la propriété** (acquisition de la superficie, du bâti, intérieur du bâtiment...) existent également, par exemple en France.

On peut également citer le **concept de « Koop-Uur » (achat – location) qui existe aux Pays-Bas** : grâce à ce principe, le locataire achète l'intérieur de son logement et loue l'enveloppe extérieure. Cette répartition apporte plusieurs avantages : le loyer est baissé de 35% en moyenne, le montant de l'achat reste abordable car partiel et concerne la partie ayant la plus petite valeur vénale, les aménagements intérieurs ne doivent plus être soumis à l'approbation du propriétaire, le propriétaire ne doit pas investir dans l'aménagement intérieur du logement, les responsabilités du propriétaire et du locataire sont clairement identifiées, à la fin du bail et au départ du locataire, l'intérieur est vendu avec une éventuelle plus-value.

⁶ Sorte de **coopératives d'habitants avec des logements individuels mais conçus collectivement**, système très proche du « droit de superficie » dans lequel la propriété d'usage du logement est séparée de la propriété foncière qui reste collective, issu des années 70 mais remis au goût du jour aux USA suite à la crise financière/immobilière.