

## **Déclaration de politique communale du logement**

### **1. Introduction**

Le droit à un logement décent est un droit fondamental, consacré comme tel, tant par la Constitution belge que par la Déclaration Universelle des droits de l'Homme. Pour le pouvoir public qu'est la Ville de Herstal, c'est un objectif primordial indissociable de la dignité humaine et l'un des principaux facteurs d'inclusion sociale, d'émancipation et d'épanouissement des individus.

La présente déclaration s'appuie sur les "engagements" 18 et 19 de la "Déclaration de politique communale" proposée par la nouvelle majorité conformément au Code de la Démocratie locale et adoptée par le Conseil communal en février 2019. Ces engagements sont : Augmenter le parc de logements publics de 200 unités en 6 ans et soutenir les projets immobiliers et urbanistiques s'ils sont complémentaires et compatibles avec notre action communale notamment au niveau de la mixité sociale. Le présent document vise à donner une ligne de conduite à la politique communale du logement, qui pourra ensuite être déclinée en objectifs opérationnels et actions prioritaires dans le futur "Plan stratégique transversal" que devra adopter la Ville de Herstal pour la législature. Les dispositions ici présentées sont donc le reflet des priorités présentées par les membres de la majorité de notre Conseil communal et celui des actions prioritaires qui seront mises en œuvre durant cette nouvelle législature.

### **2. Nos priorités et valeurs**

La volonté du Collège communal est tout à la fois de renforcer l'attractivité de notre Ville, d'améliorer le cadre de vie de la population et de garantir à tous l'accès à un logement décent.

Pour cela, nous travaillerons selon quatre axes prioritaires.

#### **2.1 Augmenter l'offre de logements, et spécifiquement de logements publics.**

Afin de lutter contre l'étalement urbain et d'utiliser rationnellement les territoires et les ressources, nous souhaitons travailler en priorité vers les terrains et les bâtiments situés au centre de notre ville et de nos villages ou à proximité des points de connexion aux réseaux de transports en commun tant pour les opérations de rénovation et de revitalisation urbaine que pour le développement de nouveaux pôles résidentiels (quartiers nouveaux, écoquartiers).

La création de logements nouveaux pourra s'appuyer sur :

- La mise en œuvre du Schéma de structure communal adopté par le Conseil communal du 28 novembre 2013, entré en vigueur le 20 avril 2014 et devenu Schéma de développement communal suite à l'entrée en vigueur du CoDT.
- Le Schéma de développement de l'arrondissement de Liège (SDALg) qui intègre le développement de nouveaux logements répartis de façon égale avec pour objectif pour notre ville la création de 180 logements par an sur 20 ans.
- Le Schéma directeur de rénovation urbaine pour le quartier Marexhe, qui devrait être finalisé en 2022.

Les Masterplans "cœur de Ville" et des "ACEC".

- Le soutien au développement de projets immobiliers et urbanistiques privés complémentaires à notre action communale et compatible avec un développement harmonieux du territoire ;
- La Charte de mixité sociale et urbaine, adoptée en 2015, qui nous permet de négocier avec les promoteurs privés en vue d'atteindre l'objectif de 10 % de logements publics pour des projets de 10 logements minimum et 5% de logements adaptables pour les projets de minimum 20 logements. Sur l'ancienne législature 14 logements ont ainsi été négociés. Cette Charte de mixité sociale a sensibilisé certains députés qui veulent la décliner en charge d'urbanisme, ce qui en amplifierait grandement l'effet.

- La poursuite, en synergie avec notre Régie communale autonome immobilière Urbeo, de notre politique d'acquisition et/ou d'aménagements de chancres urbains afin de leur conférer dans un futur proche de nouvelles fonctions communautaires et urbaines.
- La recherche systématique de subsides (Feder, revitalisation urbaine, rénovation urbaine, SPW, etc.) ;
- Nos partenariats avec la SRL, l' AIS, Urbeo, CPAS, FWL, RQH, ...

## **2.2 Améliorer la qualité des logements existants.**

Un plan d'actions relatif à l'amélioration du bâti a été approuvé par le Conseil communal lors de la précédente législature. Ce document envisageait une série d'actions, qui devront, selon les cas, être poursuivies, amplifiées ou initiées.

Et notamment :

- Améliorer l'information faite aux particuliers sur les aides régionales et communales ;
- Orienter les politiques fiscales afin de favoriser l'investissement locatif ;
- Favoriser une rénovation du bâti urbain en partie défraîchi et dénaturé par la division des immeubles en plusieurs logements, la transformation des commerces situés au rez-de-chaussée des immeubles en logements, les enseignes, ... et en s'appuyant également par la mise en œuvre du Schéma communal de Développement commercial (SCDC) ;
- Améliorer la mobilité.

Nous souhaitons par ailleurs :

- Appliquer rigoureusement le règlement sur la numérotation et la sous-numérotation des immeubles notamment au niveau de :
  - o la lutte contre la division des maisons unifamiliales en immeuble multi-logements ;
  - o l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux en logements ;
  - o la lutte contre les domiciliations anarchiques ;
- Appliquer le nouveau règlement sur la Prime à l'embellissement des façades, adopté par le Conseil communal le 23 avril 2018 et qui sera un outil pour améliorer le cadre bâti.
- Maintenir et adapter le prix de l'Urbanisme, créé en 2008, destiné à célébrer les réalisations les plus remarquables en la matière.

## **2.3 Développer une politique du logement réellement sociale.**

Il est manifeste que de nombreuses familles quittent les parties centrales des agglomérations car les caractéristiques des logements qui y sont disponibles ne sont pas adaptées à leurs besoins et à leurs moyens. Face à l'augmentation importante annoncée de la population habitant la Wallonie, à l'allongement de la durée de la vie et à la réduction de la taille des ménages, notre territoire communal doit constituer un cadre de vie de qualité et affirmer comme valeurs la solidarité et l'accueil, en facilitant l'accès à un logement décent et adapté.

Notre politique de logement doit tenir compte des tendances démographiques (accroissement attendu des personnes âgées et des personnes isolées mais aussi des ménages à géométrie variable) et économiques (augmentation de la précarité des ménages).

Par ailleurs, face aux difficultés croissantes à se loger de nombreux citoyens, la Ville de Herstal entend jouer un rôle pionnier dans le développement de nouvelles formes d'habitat (habitat léger, habitat groupé, co-location, co-habitation) qui seront encouragées pour autant qu'elles participent à l'amélioration du cadre de vie et satisfassent aux critères de salubrité, de sécurité et de performance énergétique imposés aux logements en Région wallonne, ainsi qu'aux règles urbanistiques (CoDT).

Proposer aux personnes plus âgées une offre de logements adaptés, le mieux intégré possible au cœur de notre ville et du nœud de services et de mobilité qui s'y concentre est essentiel. La mixité sociale que promeut la Ville de Herstal, intégrera cet aspect des choses.

Nous devons également soutenir les projets d'éco-quartiers et de quartiers nouveaux.

L'accès à la propriété dans les zones à forte pression foncière sera facilité notamment par l'utilisation de mécanismes tels que les Community land trust, les partenariats public-privé, les baux emphytéotiques, Zone d'enjeu communal, (les zones d'initiatives privilégiées), etc...

## **2.4 Renforcer les leviers dissuasif et fiscal.**

Pour améliorer la qualité du bâti et de l'offre de logements, l'administration dispose de nombreux outils qui ne sont cependant pas toujours suffisamment actionnés. Au cours de cette législature, nous entendons :

- Continuer à appliquer strictement le Règlement communal de police administrative sur la qualité de l'habitat.
  - Effectuer les enquêtes de salubrité au sein des logements mis en location.
  - Favoriser des sanctions administratives régionales lors de la remise en location d'un logement déclaré inhabitable par arrêté du Bourgmestre ou quand un propriétaire met en location un logement soumis au permis de location sans en avoir obtenu l'autorisation par le Collège communal.
  - Poursuivre l'application du Règlement communal de la taxe sur les immeubles inoccupés, avec pour objectif de libérer de nouveaux espaces d'habitat et d'inciter les propriétaires à rénover leur immeuble. Ceci passera par l'amélioration du recensement via éventuellement le recours à un prestataire externe.
  - Adopter des taxes sur les terrains et chancres en vue d'inciter les contribuables à mieux utiliser les parcelles :
    - a) taxe sur les parcelles non bâties dans un périmètre d'urbanisation ;
    - b) taxe sur les parcelles non bâties en bordure d'une voie publique suffisamment équipée ;
    - c) centimes additionnels à la taxe régionale sur sites d'activité économique désaffectés.
  - Renforcer, en accord avec la Directrice financière ff, le recouvrement des taxes - lorsque cela est opportun - par une prise d'hypothèque sur les immeubles taxés et par des saisies immobilières.
- Ces différentes mesures permettent d'améliorer la qualité de l'habitat notamment en détectant les problèmes de salubrité et de subdivision d'immeubles non-autorisées, en demandant notamment aux propriétaires de régulariser ces situations infractionnelles ou irrégulières.

### **3. Nos partenaires**

Notre politique du logement ne pourra être efficace si elle n'est pas menée en collaboration étroite avec nos différents partenaires publics. Des liens étroits unissent notre Ville à diverses institutions avec lesquelles nous entendons renforcer les synergies.

#### **Urbeo, régie communale autonome immobilière de Herstal**

Urbeo a été créée afin de gérer de manière souple et dynamique le patrimoine immobilier communal. Urbeo est le bras armé de la Ville en matière de projets immobiliers et dès lors active dans des projets de partenariats publics-privés s'inscrivant dans le cadre du programme de rénovation urbaine. La mission confiée à Urbeo de gérer le patrimoine foncier a comme objectif, notamment, de favoriser l'amélioration de l'offre de logements de qualité sur le territoire de la ville.

La Ville de Herstal et Urbeo ont travaillé à l'élaboration d'un Masterplan du cœur de Ville. Ce plan, adopté par le Conseil communal en 2018, donne la vision à court, moyen et long terme du développement urbain d'un périmètre compris entre la place Laixheau, la place Jean Jaurès et le canal d'une part et le front du canal d'autre part, soit le cœur de Ville. Cette vision entend répondre à plusieurs objectifs dont celui de faire face à l'augmentation démographique projetée.

Urbeo veillera en collaboration avec la Ville et le SPW, autant que faire se peut, à favoriser la construction de logements neufs et de qualité, dans une mixité équilibrée, tant fonctionnelle que sociale, dans les différents projets à développer sur ses terrains.

#### **Plan de Cohésion social**

Les actions "logement" présentées dans le prochain plan 2020-2025 concernent notamment l'indicateur d'accès au logement sur le territoire de Herstal qui selon IWEPS est inférieur à la moyenne régionale. C'est pourquoi il faut continuer à agir sur l'axe, désormais renommé comme suit : "Le droit au logement, à l'énergie, à un environnement sain et un cadre de vie adapté". Les actions menées sont les suivantes :

- Maintenir une permanence logement et une aide individuelle à la recherche d'un logement dont l'objectif est d'informer le public sur le logement en général et procurer les outils nécessaires à la recherche d'un logement ;
- Poursuivre la gestion des logements de transit et d'urgence dans le but d'assurer la gestion administrative et sociale des logements.

#### **La Société Régionale du Logement de Herstal (SRLH)**

La Société de logements publics herstaliennne est évidemment un acteur primordial de notre action en la matière. Afin d'améliorer la qualité des logements publics, nous mandaterons nos représentants au sein de la SRLH en vue de continuer et d'amplifier les efforts entrepris dans le

cadre de son vaste programme de rénovation des bâtiments existants et en veillant à livrer aux nouveaux locataires des logements propres et techniquement corrects.

### **L'Agence Immobilière Sociale (AIS)**

La prise en gestion de bâtiments par une Agence Immobilière Sociale a nécessité une association avec d'autres communes avoisinantes. L'AIS de la Basse-Meuse prend en gestion des logements privés en bon état qui peuvent ainsi être remis sur le marché locatif avec des loyers modérés.

### **Le Centre Public d'Aide Sociale (CPAS)**

Ainsi que repris dans sa déclaration de politique sociale, le CPAS de la Ville de Herstal entend accorder une attention particulière au logement. Au cours de la législature précédente, un "service Logement" a été créé au sein du CPAS. Ce service sera maintenu. Il occupe quatre personnes qui fournissent une aide en termes de recherche de logement et d'accompagnement dans la relation entre les propriétaires et les locataires. Ce service aide toutes les personnes même si elles ne bénéficient pas d'une aide sociale.

Une autre mission assurée par ce service est la prise en charge de garanties locatives, via un partenariat triangulaire entre le CPAS, Belfius et les propriétaires privés. Cela permet d'atténuer, un peu, la discrimination à l'accès au patrimoine locatif privé vis à vis des bénéficiaires du CPAS.

Enfin, une attention particulière sera apportée à la problématique du sans-abrisme, plus spécialement en période hivernale.

### **Régie des Quartiers de Herstal (RQH)**

En partenariat avec la commission-logement du Plan de cohésion sociale, des "Maisons-témoins" ont été aménagées par la RQH pour développer une campagne de sensibilisation à la "pédagogie de l'habitat". Cet outil permet d'informer les locataires sur les bonnes mesures à prendre en matière d'occupation des logements : entretien du logement, économies d'énergie, les obligations du locataire et du propriétaire.

### **Fonds du logement de Wallonie :**

Le Fonds octroie des crédits en prêtant à taux attractifs aux **familles nombreuses** pour acheter ou construire leur habitation, ou pour y réaliser des travaux d'amélioration ou économiseurs d'énergie. Il a également pour mission de créer des logements locatifs en conciliant les approches immobilière et sociale, en achetant pour les rénover des bâtiments loués à des familles en difficulté. Enfin, il fournit son expertise aux associations à la demande du Gouvernement wallon qui leur a confié l'encadrement des organismes à finalité sociale (OFS) agréés par la Région : les agences immobilières sociales, les régies des quartiers et les associations de promotion du logement, au bénéfice d'une population fragilisée.

## **4. Bilan chiffré de la législature écoulée**

4.1. La Ville a concrétisé les ambitieuses opérations de **renovation urbaine** aux pôles "Hayeneux" et "Marexhe". Grâce à d'importants investissements publics (voiries, parkings, équipements communautaires, parcs), des investisseurs privés y ont développé de nouveaux logements :

- réalisation de 44 appartements thermo-efficaces rue Haute Marexhe en lien direct avec le pôle Hayeneux – Bâtiments réalisés depuis 2014 (groupe Horizon) ;
- réalisation de 6 appartements sur le boulevard Ernest Solvay ;
- réalisation de 31 logements sur la place des Demoiselles de Herstal via le PPP Urbeo – Moury. (en cours).

4.2. La **SRLH** a réalisé la rénovation et l'isolation des 80 appartements et 242 toitures. 139 logements publics ont été vendus à d'anciens locataires. 91 nouveaux logements ont été construits, principalement rue Elisa Dumonceau (23) et à Liers (60).

4.3. L'**AIS** a pris en gestion 66 logements sur le territoire communal de Herstal, dont 52 sont actuellement occupés, les autres étant en construction (dans le cadre de la Charte de mixité sociale).

4.4. Le **FWL** a réaménagé en partenariat avec la Ville l'immeuble sis En Hayeneux 114 en 2 logements pour familles nombreuses et PMR – travaux à terminés en 2019.

## **5. Nos principaux projets concrets pour la législature**

### **5.1. Mise en œuvre des Masterplan "Cœur de ville" et "Acec"**

Le Masterplan "cœur de Ville", réalisé par le Bureau Pluris, a été validé début 2018.

Il vise essentiellement à :

- Affirmer le centre de Herstal au sein du continuum urbain et de l'agglomération liégeoise ;
- Décloisonner les strates horizontales de développement ;
- Renforcer l'attractivité tant du point de vue des habitants que des activités et fonctions ;
- Amplifier la centralité de la place Jean Jaurès ;
- Reconnecter le centre urbain au canal Albert et reconquérir ses rives ;
- Favoriser la mutation de nos Boulevards urbains notamment par l'extension du réseau structurant de tram.

Les options du Masterplan se basent sur l'amélioration de la mobilité de tout type sur le centre, l'optimisation du potentiel foncier communal avec le développement de nouveaux logements, la création de nouveaux espaces verts de rencontre et de transition, le renforcement de l'activité commerciale.

Le Masterplan des Acec a été réalisé pour compte du Groupement d'Intérêt économique (GIE) formé par la Spi – Urbeo et la Ville, par le bureau Studio 18 de Paola Vigano, début 2018. Le projet, appelé "Green Life", prévoit de passer de la ville industrielle à la "ville verte" en misant sur l'innovation et en inventant une nouvelle mixité entre habitat et production. Ainsi, le site des ACEC doit devenir une nouvelle partie de ville qui constitue à la fois un lieu de recherche et de travail mais aussi un lieu de vie et de sociabilité. Au centre du projet : le retour d'une activité économique innovante sur le site avec le projet Verdir, dédié entre autres à l'extraction de molécules destinées aux biotechnologies et développé en partenariat avec l'université de Liège. Ce nouveau quartier intégrera de nombreux logements.

### **5.2. Projets "Ville"**

- PPP pour la création de 30 logements et un parking de 36 places en lien direct avec la place des Demoiselles de Herstal - 1<sup>er</sup> bâtiment de 10 logements terminé – 2<sup>e</sup> bâtiment en cours avec une fin prévue pour début 2020 ;
- Construction d'une conciergerie sis En Hayeneux – subsides rénovation urbaine (fin prévue en 2019) : prise en gestion par l' AIS (à confirmer) ;
- Réalisation d'un parc avec plaine de jeux au pôle Hayeneux – travaux prévus en 2019-2020 ; Subsides rénovation urbaine ;
- Projet de réalisation du parc Browning et de la MI du Centre – sis En Faurieux – Travaux prévus en 2020-2021 ; Subsides FEDER ;
- Création d'un mode doux entre la rue des Mineurs et le parc Ephémère – Travaux prévus au printemps 2019 ; subsides SPW – PIC ;
- Réaménagement de la place Gilles Gérard à Vottem – travaux prévus en 2019-2020 ; subsides Feder et PIC ;
- Agrandissement de plusieurs écoles communales (4) dans le cadre de subsides CECP et fonds des bâtiments scolaires ;
- Rénovation du Musée communal – travaux prévus en 2020 ; subsides SPW – Patrimoine.

### **5.3. Projets développés par Urbeo**

- La Régie communale travaille, à développer son projet de "promotion Laixheau", situé le long de la rue éponyme à l'endroit de l'ancien magasin ALDI. Dans un objectif de requalification de ce tronçon sis En Laixheau, une promotion d'une trentaine de logements devrait se développer en cœur d'îlot, le front de la rue étant reconstruit avec des surfaces commerciales au rez-de-chaussée et quelques appartements à l'étage.
- Projet de réaffectation de l'ancienne gare en espace pour associations – travaux prévus pour 2020 ; Subsides FEDER ;
- Poursuite de la valorisation de son patrimoine destinée à du logement.
- La mise en œuvre du Masterplan des ACEC qui développera, notamment, une fonction résidentielle.
- Urbeo, la SRLH et Intradet et plus particulièrement leur filiale commune Urbeo Invest, développent un réseau de chauffage urbain au départ de l'incinérateur Uvélia. Il s'agit d'un outil qui structure le développement urbain et favorise la construction de nouveaux logements de qualité, tout en participant à la protection du climat en diminuant substantiellement les émissions de CO<sup>2</sup>.

Cette attractivité ne peut que se renforcer dans la perspective du renchérissement à moyen et long terme des énergies fossiles.

- Pôle Jean Jaurès : 17.000 m<sup>2</sup> au cœur de la ville ayant été achetés/expropriés, assainis, reconstruits. Durant cette législature, Urbéo veillera à valoriser les terrains à construire situés autour du parc éphémère afin d'y permettre la construction d'une centaine de logements et ce, dans le respect du Masterplan "Cœur de Ville".

#### **5.4. Projets de la SRLH**

La construction de 39 logements locatifs sur la législature 2018-2024 est déjà acquise :

- 10 nouveaux logements locatifs à Herstal (Jaurès) (2019) ;
- 6 nouveaux logements locatifs modulaires à Herstal (Pontisse) (2020) ;
- 12 nouveaux logements acquisitifs à Herstal (Wauters) (2020) ;
- 11 nouveaux locatifs pris en gestion (Marexhe).

D'autres dossiers attendent encore le soutien financier de la Région wallonne :

- Transition concertée du site "De Brouckère" avec rénovation et construction de logements. Projet Ville / SRL / privé / public (Solidaris-SPI). Le privé projette la construction de 34 logements.

Une opération de revitalisation urbaine sera mise en place en collaboration avec la Ville.

- Masterplan des ACEC : 90 logements programmés ;
- Si des investisseurs potentiels devaient reprendre le dossier Pré-Madame et en fonction de l'orientation du nouveau projet, la SRLH pourrait être à nouveau partenaire afin de continuer l'objectif de mixité sociale initialement prévu.

#### **5.5 Autres projets**

L'AIS espère prendre en gestion 50 nouveaux logements sur le territoire de la Ville de Herstal au 31.12.2024.

Le CPAS a introduit un appel à projet pour des logements modulaires sur un terrain de la Ville (à définir). Par ailleurs, le CPAS répond actuellement au prescrit légal en termes de nombre de logements de transit (8), mais il n'y en a pas en suffisance pour répondre aux nombreuses demandes. Une ambition raisonnable serait d'augmenter ce nombre de 50% durant la présente législature. Une réflexion en ce sens sera menée avec les partenaires habituels SRL et Urbeo. La voie des conteneurs habitables, économiquement très séduisante, sera étudiée pour répondre à des situations d'urgence.

Le FLW prévoit la construction de 2 logements, rue Nozé.

Des projets privés déjà au stade du permis d'urbanisme prévoient la construction de ± 120 logements au centre-ville ou dans les noyaux de villages sur le territoire de Herstal.

## **6. Conclusion**

Assurer la création de nouveaux logements en suffisance et améliorer la qualité du bâti existant tout en veillant à assurer la mise à disposition pour tous, même les plus bas revenus, de logements de qualité, salubres et adaptés à l'évolution de la société n'est pas une mince affaire.

Cela nécessitera la collaboration étroite de nombreux services de la Ville (Salubrité et Sécurité publiques, Urbanisme, Environnement, Aménagement du Territoire, Rénovation urbaine, Mobilité) mais aussi de nombreuses synergies avec nos différents partenaires institutionnels.

La politique du logement est indissociable d'une politique d'aménagement du cadre de vie au profit des habitants. C'est la raison pour laquelle nous voulons poursuivre avec efficacité la grande opération de Rénovation urbaine allant de la place Coronmeuse à la place Jean Jaurès et articulée autour du Schéma Directeur de rénovation urbaine et du Masterplan cœur de ville. Beaucoup a déjà été fait en ce sens mais beaucoup reste à faire également.

Il importe que la Ville de Herstal se donne les moyens de rencontrer l'augmentation prévisible de la demande de logements dans les prochaines années. Il s'agit de favoriser tant l'offre de logements publics que de logements privés. A cet égard, les projets énoncés dans la déclaration de politique pour les 6 ans à venir démontrent que Herstal a pris la mesure de ce défi démographique et entend bien y répondre à temps.

Jean-Louis Lefèbvre  
Echevin du Logement