

ANTHISNES - Déclaration de politique du logement 2018-2024

Fixation des objectifs et des principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent durant la mandature.

a) Introduction

L'article 187, paragraphe 1^{er} du Code wallon de l'habitat durable précise que « *les communes élaborent une déclaration de politique du logement déterminant les objectifs et les principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent* ».

Il n'existe en soi aucune ligne directrice quant au contenu de cette déclaration : celle-ci est laissée à l'appréciation de l'autonomie communale.

Dans ce contexte, nous tenons d'abord à rappeler le contenu du chapitre logement de la déclaration de politique communale :

« Loger une famille à revenus modestes, surtout si c'est une famille nombreuse et/ou monoparentale, reste une gageure. L'augmentation sans cesse croissante des loyers et du coût des achats de terrains ou de maisons, impose une politique volontariste pour favoriser la création d'un habitat moyen et social ».

Il est donc clair que notre déclaration doit d'abord être attentive à l'accessibilité au logement pour tous. Ce sera sur cet aspect que notre énergie sera prioritairement mobilisée, en association avec les partenaires habituels au niveau local (CPAS), supralocal (AOL, AIS, GAL, PCS) mais aussi régional (SPW, SWL, FWL, ...).

A propos du niveau régional, nous sommes bien entendus en attente de la « déclaration de politique régionale » du prochain gouvernement, qui sera déterminante sur la concrétisation de la présente déclaration (ancrage communal, ...).

Cela nous amène à souligner que le logement ne doit pas se réfléchir sur le seul plan local. Il existe plusieurs niveaux de réflexion et Anthisnes doit en tenir compte.

Nous identifions trois « échelles » d'action différentes :

- L'échelle communale et infracommunale, qui a trait à une réflexion locale, portée sur Anthisnes et ses villages : la majorité de la présente déclaration porte sur cette dimension ;
- L'échelle « condrusienne » qui a trait à une réflexion centrée sur des enjeux qui demeurent locaux mais qui dépassent les limites du territoire communal d'Anthisnes. Il s'agit des thématiques transversales partagées par les communes rurales ;
- L'échelle supracommunale, qui fonctionne au niveau de la Province de Liège avec notamment le schéma provincial de développement régional.

Enfin, au-delà de ces aspects sociaux et institutionnels, la présente déclaration se veut également ouverte à l'ensemble des citoyens : le logement nous concerne tous et il s'agit de travailler dans un cadre cohérent, tenant compte aussi des enjeux du développement durable et de l'évolution de nos manières d'habiter.

b) Quelques éléments statistiques

Les données les plus actuelles pour la commune d'Anthisnes nous apprennent que :

Population : 4198 habitants -

Nombre de ménages : 1679 -

Logements publics : 41 répartis comme suit

- OAL (SLSP) : 28
- AIS : 12 (8 FLW et 4 privés)
- CPAS : 1

Demandes de logement social dans la commune : 24 (7 issues d'Anthisnes et 17 en « libre choix »)

Prix de l'immobilier :

- Peu de biens privés à louer – prix moyen de la location : 665 euros (maison) - 540 euros (appartement)¹
- Prix moyen des maisons à vendre : 206.703² euros

Ces données confirment le constat posé dans la déclaration de politique communale.

c) Actions menées ou en cours

Lors de notre précédente déclaration, nous notions que : « *au vu des réalités sociales et urbanistiques et compte tenu des moyens de moins en moins importants mis à disposition des communes mais également des sociétés de logement, il est utopique d'imaginer atteindre le nombre de logements demandés par la Région. Nous restons néanmoins préoccupés par les situations difficiles vécues par des ménages à faible revenu et des personnes plus âgées et la commune se doit de mettre tout en œuvre pour répondre aux besoins de sa population.* »

Ce constat demeure plus que jamais d'actualité. Il fixe bien toutes les limites et toute l'ambition du présent exercice.

Trois évolutions majeures sont néanmoins à relever depuis la précédente déclaration :

- En mai 2015, la mise en location de 8 logements confiés par le Fonds du Logement des Familles nombreuses à l'AIS Ourthe Amblève. Pour rappel, ce projet a été initié et soutenu par l'administration communale qui a assumé un rôle de facilitateur ;
- En mars 2018, le déménagement de l'administration communale et du centre public d'action sociale sur le site d'Omalius en mars 2018, permettant de libérer l'ancien bâtiment du CPAS à Hody ;
- En février 2019, l'ouverture de l'Enfant'In permettant l'accueil de 18 enfants.

Il convient aussi de mentionner, en collaboration avec le CPAS, l'ouverture à l'Espace Vieux Château d'une initiative locale d'accueil (ILA) pour héberger des demandeurs de protection internationale.

Ces réalisations illustrent une philosophie du logement qui se fonde sur une approche transversale, intégrant dans la réflexion l'offre de service concrète, permettant d'améliorer les conditions de vie des citoyens, mais également les aspects sociaux.

Il s'agit de poursuivre dans cette direction, afin de renforcer les acquis et de rester attentif à des développements possibles.

d) Cadre d'action 2018 – 2024 :

- Rester attentif à l'accessibilité au logement pour tous :

Nous souhaitons d'abord insister sur le fait que, comme c'est le cas depuis 2001, la politique du logement sera menée conjointement par le conseil communal et le conseil de l'action sociale : les synergies entre les deux entités ne cessent de se renforcer et il s'agit d'un levier important que nous souhaitons valoriser.

Il s'agit d'augmenter autant que possible le nombre de logements disponibles à loyer modéré, malgré une forte pression foncière et immobilière, mais aussi d'aider à faire face à des accidents de la vie.

La commune finalise son projet de revitalisation urbaine pour le cœur historique d'Anthisnes. L'objectif de sauver un patrimoine remarquable, en adjoignant à la future Maison communale dans l'aile nord de la ferme d'Omalius, neuf logements de standing est déjà réalisé.

Le volet portant sur la construction de vingt-et-un logements moyens est en cours de finalisation.

La proximité des dix-neuf logements sociaux à Saint-Laurent fera de ce quartier un ensemble remarquable aux points de vue architectural mais également et surtout favorisera la mixité sociale.

Par ailleurs, le déménagement du CPAS vers l'administration centrale permettra d'aménager un logement de transit dans l'ancien bâtiment – rue des Martyrs à Hody. Une convention est en préparation pour mettre à disposition du CPAS le 1^{er} étage du bâtiment à cette fin, dans le cadre des synergies.

¹ https://finances.belgium.be/fr/statistiques_et_analyses/rapport-annuel/chiffres-2018/gestion-et-prestation-de-service-0/ag-1/1316-b

² notaire.be – données 2018

Au-delà, l'acquisition d'un logement, dans le cadre du lotissement adjacent à la ferme d'Omalius pourrait constituer une opportunité supplémentaire.

Grâce à ce projet, nous pourrions augmenter dès 2021 notre offre concrète de logement pour les personnes les plus fragilisées.

Enfin, dans sa programmation 2020-2025, le plan de cohésion sociale a maintenu son action « 2.1.04 coaching individuel logement – aide individuelle à la recherche d'un logement » qui permet d'accompagner les citoyens en difficultés dans leurs démarches pour trouver un domicile. L'initiative fonctionne efficacement en bonne collaboration avec notre CPAS.

- Accompagner le vieillissement de la population :

Le vieillissement de la population est un défi important pour l'ensemble de notre société.

A ce propos, nous souhaitons d'abord souligner que notre préoccupation majeure est de permettre le maintien à domicile des personnes âgées, aussi longtemps que possible.

Des initiatives se mettent actuellement en place pour aller en ce sens, portées par la commune ou le CPAS en collaboration avec le GAL Pays des Condruses :

- Actualisation du support à la biotélévigilance ;
- Développement de l'assistante de vie ;
- Projet « Villages solidaires » ;
- Débats relatifs à la thématique du logement notamment chez les seniors,
- ...

Nous sommes convaincus que cette approche répond parfaitement à une double préoccupation :

- Répondre aux attentes des citoyens qui apprécient rester aussi longtemps que possible dans un cadre de vie connu ;
- Et accessoirement, demeurer soutenable sur le plan budgétaire.

Mais cela n'est pas suffisant, nous le mesurons bien.

En collaboration avec le CPAS, l'AIS et OAL, nous chercherons à construire des habitations adaptées aux personnes âgées ainsi qu'à attirer les jeunes couples disposant de plus faibles revenus : un logement kangourou est dans cet ordre d'idée une de nos priorités.

Idéalement, il conviendrait également de soutenir un projet d'une résidence service, tel qu'il a déjà été envisagé par le passé. La complexité de tels dossiers, et la nécessité de disposer d'un financement pour y parvenir suppose de l'inscrire dans le long terme.

Nous tiendrons compte de la question du vieillissement en ce qui concerne les aménagements des espaces et bâtiments publics. La nouvelle Maison communale montre déjà l'exemple en la matière, mais le PIC doit nous permettre d'aller plus loin, notamment par un équipement des voiries privilégiant la sécurité des usagers faibles (trottoirs, ...). Le lien entre logement et infrastructures publiques sera de la sorte renforcé.

- La transition énergétique :

De concert avec la CCATM, nous soutiendrons les projets novateurs en matière durable : écoquartiers, économie d'énergies, maison passive, dimension sociale, utilisation parcimonieuse du sol, etc. Pour l'analyse de tout permis d'urbanisme et tout lotissement, désormais permis d'urbanisation, la CCATM examine six critères afin de rencontrer cet objectif :

- Utilisation parcimonieuse du sol : nombre de lots, superficie des lots, largeur de la parcelle à voirie, densité... ;
- Localisation par rapport au noyau d'habitat existant, principe de centralité ;
- Mobilité : accessibilité du lieu par rapport aux différents modes de déplacement (voiture, transport en commun, mode doux) ;
- Confrontation des choix architecturaux avec le bâti environnant existant ;
- Prise en compte de l'espace public : organisation par rapport aux espaces publics et privatifs, lien social ... ;
- Impact du projet (matériaux, couleurs, volumétries, ...) sur le paysage.

Il conviendra de confirmer ou d'adapter ceux-ci sur la thématique énergétique, en fonction notamment des priorités de la CCATM.

Lors de ses rencontres avec divers promoteurs, ces lignes directrices de la politique communale en matière d'urbanisme et de logement sont bien entendu rappelées.

Les services « Urbanisme et Logement » et « Ecopasseur » continuent leur mission d'information en donnant toutes les informations relatives aux diverses primes régionales et/ou provinciales. L'information devra toutefois être renforcée en lien avec le redéploiement du site internet de la commune.

Par ailleurs, en fonction de la disponibilité, des actions de sensibilisation seront menées en collaboration avec le CPAS et l'écopasseur sur la thématique de la performance énergétique des bâtiments, des économies possibles, ...

Il conviendra également, en termes de communication, de sensibiliser les citoyens au fait qu'une étude hydrologique est maintenant imposée en cas de modification du système d'épuration (préexistant) du bien et dans le cas d'une construction d'une nouvelle habitation.

Au niveau des incitants, la commune octroie deux primes complémentaires à celles proposées par les autres niveaux de pouvoirs :

- Primes communales rénovation et énergie ;
- Subvention communale à la plantation de haies.

Il s'agit d'intervenir dans une logique de développement durable, en soutenant les économies d'énergie et en favorisant une diversité d'essences.

La possibilité d'adapter la prime communale « rénovation et énergie » sera examinée afin d'amplifier les investissements des particuliers dans l'amélioration de leur logement et dans la réduction de leur consommation énergétique.

- La Mobilisation de logements et la qualité de ceux-ci :

La poursuite de la lutte contre les logements inoccupés suppose d'actualiser en continu le recensement des logements inoccupés. Il s'agira de :

- Proposer aux propriétaires de mettre en location par un mandat de gestion à l'AIS ;
- Remettre des logements sur le marché ;
- Taxer les propriétaires qui persistent à laisser leur bâtiment inoccupé.

Il s'agit d'une approche progressive qui se veut respectueuse d'un dialogue avec l'administré.

D'autre part, en fonction des dossiers portés à la connaissance de l'autorité, une attention sera bien entendu portée à la qualité du logement (norme de salubrité, permis de location, ...). La question de la présence des détecteurs d'incendies doit aussi demeurer présente.

- Des initiatives émergentes en lien avec le logement :

La notion d'habitation légère vient de faire son apparition dans le code wallon de l'habitat durable. Cette habitation peut revêtir diverses formes : yourte, cabane, chalet, tiny house, roulotte, ...

L'habitation légère doit :

- Respecter les critères de sécurité, de salubrité et de surpeuplement relatifs aux habitations légères fixés par le législateur ;
- Respecter l'obligation d'équipement en matière de détecteurs d'incendie ;
- Respecter les réglementations communales en matière de salubrité et de sécurité incendie relatives à l'habitation légère ;
- Avoir été construite, aménagée ou créée dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

La commune se montrera très attentive aux développements de ces nouvelles formes d'habitat et notamment au respect des normes fixées.

Sur un autre plan il convient de renforcer le rôle de la CCATM qui vient d'être mis en place. Cela passe notamment par un élargissement de ses compétences (ex : mobilité), mais aussi par une information complète de ses membres, afin que ceux-ci puissent bénéficier de compétences renforcées notamment sur l'évolution des types de logements.

Une attention doit également être portée aux futurs acquéreurs ou propriétaires de biens (parcelle à construire ou promoteur ou encore rénovation de biens) : la réalisation d'actions de sensibilisation est ainsi envisagée, via un outil tel qu'une brochure à fournir à ceux qui visitent le service urbanisme afin de connaître les prescriptions urbanistiques ou bien encore lors de l'octroi du permis d'urbanisme.

Par rapport aux projets d'urbanisation et d'urbanisme, le Collège communal, soucieux à la fois de préserver les paysages (cf. le programme « paysage » réalisé avec les 6 autres communes du GAL Pays des Condruses), de garantir le lien social qui se crée dans un quartier bien urbanisé et de favoriser l'accès à la propriété de logements moyens, restera attentif à des aspects tels que de petites parcelles ou bien encore des lots avec des maisons jumelées, ce dans la perspective que l'investissement soit le plus raisonnable possible, notamment pour les jeunes ménages, pour lesquels l'offre locale n'est pas suffisante.

- Les opportunités des dimensions condrusienne et supracommunale

Nous le signalons en introduction, le logement ne doit pas s'appréhender qu'à l'échelle locale.

Au niveau condrusien, le GAL se positionne également sur la thématique du logement et c'est une réelle opportunité. Nous avons déjà souligné les actions liées notamment au vieillissement de la population.

Toutefois, le programme d'actions logement 2019-2020 va plus loin et retient notre attention sur divers aspects :

- La mise en réseau, avec un partage des ressources et des acquis, en fonction des compétences des différents acteurs ;
- Des modules de sensibilisation aux éco-matériaux et la mise en valeur de cette filière ;
- Une réflexion sur les nouvelles formes d'habitats, en ce compris la division de logements au bénéfice des seniors ;
- ...

Au niveau de la Province, la question de l'inscription d'Anthisnes dans le schéma de développement territorial est également importante. A ce propos, les axes « urbanisme bas carbone » et « mobilité durable » du document renforcent nos convictions relatives à la nécessité d'intensifier l'habitat au sein des périmètres communaux, en veillant à articuler logement, urbanisation et offre de transport en commun.

Les enjeux supralocaux sont donc également riches et il conviendra pour Anthisnes de rester attentif à ceux-ci : notamment, le développement durable nous paraît y tenir une place importante qui fait résonance avec nos préoccupations locales.

e) Conclusions

Au-delà des différents aspects déjà évoqués, nous souhaitons en guise de conclusion nous inscrire dans la continuité avec les objectifs généraux fixés précédemment : il s'agit véritablement d'arriver à favoriser la réhabilitation et la construction de logements dans le respect de l'habitat traditionnel et de pouvoir agir directement, mais en concertation, sur le développement incessant des nouvelles constructions en se servant d'outils qu'offrent les politiques d'aménagement du territoire.

Comme nous le signalons dans le programme stratégique transversal, les exigences premières d'une saine gestion budgétaire et humaine des ressources communales et du CPAS demeurent une priorité également.

Aussi notre déclaration se veut pragmatique : la Commune d'Anthisnes ne dispose pas d'un service « Logement » spécifique suffisamment étoffé puisque cette mission est exercée en plus des compétences liés à l'aménagement du territoire, avec l'aide d'un écopasseur. Notre engagement est toutefois réel, et comme nous l'avons déjà signalé, le travail en réseau aussi bien en interne (avec les synergies CPAS) qu'en externe (OAL, AIS, GAL, PCS, ...) constitue une piste de réflexion que nous devons privilégier pour contourner la difficulté du manque de ressources.

La commune confirme ainsi sa volonté de tendre à la réalisation des objectifs fixés au regard des enjeux auxquels la Wallonie est confrontée, mais dans la mesure des moyens financiers, matériels et humains mis à disposition ou disponibles (tant régionaux que communaux et des partenaires). Elle entend également pouvoir exprimer clairement les difficultés que rencontrent la réalisation des objectifs et le respect des normes, limites et balises.

Adopté par le Conseil Communal d'Anthisnes en séance du 02 septembre 2019.

La Directrice générale f.f.,

Le Bourgmestre,

SWENNEN C.

TARABELLA M.