

L'APPEL DE LYON : UNE PÉTITION POUR UNE SOCIÉTÉ DU LOGEMENT ABORDABLE

Alain DEPRET
/ Secrétaire
de rédaction



Lors du Festival international du logement social, qui s'est déroulé en juin 2019 à Lyon, les organisateurs - USH, Housing Europe, Métropole de Lyon et AURA Hlm - ont lancé un appel à l'Union européenne, pour un plan d'action sur le logement abordable 2019-2024. Au lendemain des élections européennes, leur objectif est d'interpeller les membres du futur Parlement européen et de la prochaine Commission à s'emparer du sujet du logement social et abordable, pour faire valoir le droit à un logement décent pour tous.

L'appel se décline en cinq propositions concrètes, que l'Union des Villes et Communes de Wallonie, en tant que représentant des sociétés de logement de service public, invite à relayer :

1. Le logement social et abordable au cœur des priorités de l'agenda urbain de l'UE : reconduire le partenariat logement de l'agenda urbain UE en aidant les villes européennes à coopérer entre elles pour élaborer de nouvelles politiques d'offre de logements sociaux et abordables.
2. Un fonds européen d'investissement dédié au logement abordable : créer un fonds européen d'investissement spécifique au logement social et abordable pour soutenir et accompagner les investissements locaux (villes, métropoles) et nationaux.
3. Faire du logement un « investissement protégé d'avenir » : exclure les investissements en logement social du pacte de stabilité, tout en respectant les différentes problématiques locales des marchés du logement.
4. Mettre en œuvre, de façon effective, le volet « logement et aide aux sans-abri » du socle européen des droits sociaux.
5. Préserver et conforter un cadre juridique européen pour le logement social et abordable : consolider le cadre juridique applicable au logement abordable dans le marché intérieur, notamment en matière de services d'intérêt économique général, d'aides d'État, de taux réduits de TVA, de coopération public-public.

Parmi les personnalités signataires de l'appel de Lyon pour mobiliser la communauté internationale, nous retrouvons Leïlani Farha, rapporteur spécial des Nations Unies sur le droit au logement, les maires de Barcelone, Lille et Nantes, ainsi que des intellectuels internationaux.

L'appel de Lyon peut être signé sur le site www.ishf2019.com/fr/appel-de-lyon-pour-une-societe-du-logement-abordable.

En Wallonie également, l'appel de Lyon a d'ores et déjà été entendu, notamment par la commune de Herstal et la société de logement La Sambrienne. Ces deux membres de l'UVCW espèrent de cette manière solliciter les instances européennes à promouvoir une société du logement abordable et ouvrir la voie à d'autres villes, communes et sociétés de logement de service public. Rencontres.





Fadel AZZOUZI /
Directeur-Gérant de la SLSP
« La Sambrienne » (Charleroi)

L'appel de Lyon est un levier supplémentaire pour aider à réaliser nos défis

Petit voyage vers Charleroi et sa société de logement public « La Sambrienne » qui présente aujourd'hui son 5^e Élément, un nouveau quartier annoncé pour 2024, qui s'érigera dans le nord carolorégien de la Broucheterre. Au programme : 120 logements, 30 kots et des espaces de services. Et ce, pour s'affirmer en tant qu'exemple dans ce domaine et montrer que le secteur du logement public peut mener ce type d'avancées. Le 5^e Élément est l'un des nombreux chantiers prévus dans un programme qui s'étalera jusqu'en 2025 et qui fait preuve d'une grande ingéniosité. On le sait pourtant, le secteur du logement public en Wallonie est actuellement en manque criant de ressources. Tant et si bien que « La Sambrienne » vient, elle aussi, de signer la pétition de l'appel de Lyon.

Monsieur le Directeur-Gérant, pourquoi avez-vous décidé de répondre à l'appel de Lyon ?

Nous avons ressenti l'appel de Lyon comme une opportunité supplémentaire de taper sur le clou. Il fallait nous servir de ce nouveau levier pour conscientiser à nouveau quant aux défis du secteur du logement, et du logement public en particulier. Les besoins en rénovation sont en effet énormes partout en Wallonie, et peut-être encore plus dans les centres urbains. À Charleroi, près de 5 000 logements doivent être rénovés et des investissements sont prévus pour économiser l'énergie et préserver le pouvoir d'achat des locataires. C'est ce à quoi nous nous sommes engagés pour les années à venir, de manière conséquente. Nous recherchons donc des moyens supplémentaires et du support extérieur. Avec cette pétition, les SLSP, soutenues par leurs villes et communes, doivent montrer l'exemple et créer une véritable dynamique communicationnelle vers l'Europe. Tout le monde doit se rendre compte des enjeux importants pour notre secteur. Seuls, on n'y arrivera pas.

C'est finalement assez symptomatique que l'initiative viennaise d'une SLSP comme la vôtre. Vous êtes en effet au centre du problème...

Nous nous sommes juste sentis concernés par la pétition et on s'est dit qu'on avait un devoir d'informer nos actionnaires de la démarche. Finalement, la SLSP ne représente que 10 % des logements carolorégiens. Mais on se retrouvait pleinement dans les revendications de l'appel de Lyon, avec la mise en place d'un fonds d'investissement, par exemple, et l'augmentation des budgets européens pour un logement abordable. Cela nous paraît essentiel pour redévelopper une dynamique cohérente autour du logement.

C'était le bon moment, selon vous ?

Tout à fait. Nous finalisons actuellement notre contrat d'objectifs pour la période 2020-2025. Nous avons listé quelques millions d'euros de travaux à faire sur ces six prochaines années. Tous visent à la remise en salubrité du parc, l'économie d'énergie pour les locataires notamment, et à sensibiliser la SLSP autour de son rôle dans l'impact environnemental. Nous essayons donc, dans le cadre de ce contrat d'objectifs, de nous rendre conscients de nos actions, de notre activité. Parallèlement à cela, nous recherchons toute une série de financements de manière classique, via la Région, via la Société wallonne du logement... Mais, maintenant, la tendance, c'est aussi de chercher ailleurs, dans le secteur privé notamment. On incite ainsi les sociétés de logements à sortir de leur stratégie habituelle et d'en faire plus. C'est un peu dans ce cadre que l'on se retrouve aussi dans l'appel de Lyon.

Vous vous reconnaissez donc pleinement dans cet appel...

On parle aujourd'hui de réforme de calcul du loyer et de rééchelonnement de la dette des sociétés de logement.





Alors, nous sommes concernés, comme tout le monde. On aimerait pouvoir compter sur plus de recettes. Maintenant, on peut aussi comprendre les limites politiques à une réforme du calcul du loyer et les contraintes que cela peut représenter. Mais, nous nous disons qu'avec 280 euros de loyer moyen, on n'arrive pas à joindre les deux bouts. Nous avons dès lors besoin d'un support qui vienne de l'Europe, de la Région et des communes. Nous recherchons simplement des supports financiers pour arriver à mener à bien notre mission de logement auprès des plus précarisés.

C'est aussi ce qu'attendent vos locataires...

Il nous faut, en effet, offrir un logement disponible pour nos 4 000 demandeurs, mais aussi offrir un logement de qualité pour les 10 000 ménages qui vivent chez nous. On ne va donc pas innover grandement sur les lignes principales de notre contrat d'objectifs, on va vraiment chercher à consolider la construction et la rénovation. La seule partie un peu plus spécifique, à Charleroi, concerne la propreté et la sécurité. À ce propos, on met en relation tous les partenaires locaux pour améliorer le cadre de vie des locataires. Il s'agit de choses très simples comme le ramassage des déchets ou des encombrants.

Quels sont cependant vos nouveaux projets ?

On a une trentaine de projets immobiliers en cours et à développer. Le 5^e Élément (voir encadré) vise notamment la construction de 150 nouveaux logements publics dans le centre-ville de Charleroi. Nous avons ainsi eu la chance de pouvoir participer au plan de redynamisation de la Ville-Haute. Parallèlement à cela, on en profitera pour construire 5 000 m² de bureaux et rassembler les 200 membres du personnel de La Sambrienne en un seul et unique endroit. Ce sera un des nouveaux quartiers où il fera bon vivre, je pense, demain à Charleroi.

La mixité sociale fait aussi, je suppose, partie de vos réflexions ?

C'est la base même de tout notre travail. C'est ce qu'on essaie de mettre aussi en place sur nos grands chantiers de rénovation. On a, par exemple, un projet emblématique qui a consisté, il y a trois ou quatre ans, à vider 213 logements. Aujourd'hui, les logements sont réceptionnés les uns après les autres, et quand les attributions ont lieu, on veille spécifiquement à garantir une mixité sociale en termes de revenus. Mais pas seulement : en termes d'âge, on a identifié tous les logements du rez-de-chaussée et du premier étage comme étant réservés aux personnes de plus de 65 ans. On essaie de créer une dynamique, un mélange de tous nos candidats locataires sur un seul et unique site. C'est un défi important. J'entends d'ailleurs le Gouvernement et la SWL vouloir redonner du pouvoir aux comités d'attribution et recréer des règlements d'attribution spécifiques en tenant compte des spécificités locales. Je pense que c'est indispensable pour retrouver de la mixité sociale dans nos quartiers.

Avez-vous un dernier message de conclusion à ce propos ?

Je voudrais dire au ministre du Budget de penser au logement public. C'est 10 % du patrimoine wallon et je pense que nous avons bien besoin d'un soutien financier pour arriver à atteindre les objectifs qui nous ont été fixés. Je pense que les SLSP sont prêtes à franchir un palier supplémentaire et à finaliser le travail qui a été entamé. Le cadastre du logement est quasiment terminé, mais nous avons maintenant besoin de moyens financiers, d'un droit de tirage, de nouvelles règles pour le calcul du loyer et les attributions de logements. On a besoin de simplifier l'ensemble : voilà le vrai défi, il est dans la simplification et dans la revalorisation des moyens.

5^e Élément : 40 millions d'euros pour un nouveau quartier à Charleroi Centre-Ville

L'équipe de La Sambrienne a présenté aux Carolos, en 2019, le « 5^e Élément », leur nouveau quartier annoncé pour 2024. La SLSP a en effet travaillé d'arrache-pied pour raser le chancre de la Brouchetterre et redynamiser cette porte d'entrée vers Charleroi. C'est ainsi tout un nouveau quartier qui sortira de terre. Ces bâtiments, à la pointe du design et des normes énergétiques, seront un emblème pour Charleroi et La Sambrienne. En effet, le projet prévoit, sur les 2 hectares et 22 centiares de la zone, la construction de 7 000 m² de bureaux et services aux normes NZEB (Nearly Zero Energy Building), et ce pour s'affirmer en tant qu'exemple dans ce domaine. Avec ce projet, La Sambrienne prend de l'ampleur et passe de la création de logements à la création de quartiers. Le 5^e Élément comprendra 150 unités d'habitations dont 40 seront destinées à la vente, 80 à la location et, c'est une nouveauté, 30 à la location étudiante. Charleroi se réjouit de l'arrivée, en centre-ville, d'une structure aussi essentielle à son développement social. Le site accueillera aussi le nouveau siège social de la SLSP, les locaux de l' AIS, deux espaces de co-accueil organisés par la Ville et des espaces commerciaux. La reconstruction commencera en 2021 et le quartier sera vivant d'ici à 2024.





Jean-Louis LEFÈVRE /
Bourgmestre faisant fonction
de la Ville d'Herstal

Avec l'appel de Lyon, nous parviendrons à fédérer d'autres villes et niveaux de pouvoir autour du logement

La Ville d'Herstal, avec sa société de logement et son AIS, a été l'une des premières communes wallonnes à s'intéresser à l'appel de Lyon. Elle a depuis fait des émules en province de Liège puisque Seraing et Liège, elle-même, ont depuis suivi la marche. Le *Mouvement communal* a rencontré à ce propos Jean-Louis Lefèvre, Bourgmestre faisant fonction de la Ville d'Herstal.

Monsieur le Bourgmestre, pouvez-vous nous en dire plus quant à l'appel de Lyon ?

La pétition sollicite la Commission européenne et le Parlement européen pour la création d'un « Plan logement social abordable », pour l'organisation d'un sommet européen du logement et pour la création d'un Fonds européen d'investissement dédié au logement social. Les objectifs énoncés dans ce texte sont clairement en phase avec notre Déclaration de politique communale du logement, mais aussi avec notre Charte de la mixité sociale et urbaine, et enfin avec les mesures « logement » inscrites dans notre PST. C'est pourquoi, j'ai proposé que non seulement Herstal devienne la première ville wallonne à signer l'appel de Lyon, mais aussi d'inviter le CA de notre SRLH et de l'AIS de la Basse-Meuse à le signer également. Enfin, j'ai proposé d'interpeller le ministre en charge du loge-

ment sur la problématique globale du logement abordable en Wallonie. Ces propositions ont été adoptées à l'unanimité lors du conseil communal du 30 septembre 2019. Le droit au logement a toujours été une de nos préoccupations premières et j'espère que, par cette signature, Herstal parviendra à fédérer d'autres villes et niveaux de pouvoir sur un thème aussi important que l'accessibilité au logement.

Comment avez-vous été séduit par cet appel ?

Comme je suis très curieux de ce qui se passe ailleurs, en Wallonie mais aussi aux niveaux belge et international, mon attention a très vite été attirée par l'appel de Lyon. Je trouvais que cette pétition était en adéquation parfaite avec notre déclaration de politique du logement qui venait juste d'être présentée au conseil communal. En 2015, à Herstal, nous avons aussi proposé une charte de mixité sociale et urbaine et l'appel de Lyon ne fait qu'appuyer nos projets en ce domaine, puisqu'il aborde la problématique de manière que le logement soit abordable pour tout un chacun. Je voudrais ici rappeler la Déclaration universelle des droits de l'homme et la constitution belge qui consacrent le droit au logement pour tous. C'est donc une question tout à fait fondamentale.



Quel but recherchez-vous avec la signature de cette pétition ?

À Herstal, en tant que milieu périurbain dense, il y a une demande de logement forte, et donc une pression foncière inacceptable. Ce qui est intéressant, c'est que ce sont les communes qui sont signataires de cette pétition. Je crois beaucoup en l'institution européenne. On mesure chaque jour ses bienfaits, à commencer par la paix en Europe depuis maintenant de nombreuses décennies. Mais c'est aussi une instance qui induit de la pression budgétaire. Et donc, cette pétition vise à ouvrir les portes économiques. Sensibiliser le parlement européen me semble donc grandement nécessaire dans ces matières fort rigides. L'idée était de soutenir cette pétition, mais également de sensibiliser le niveau local, puis les niveaux intermédiaires.

Pouvez-vous nous dire quelques mots sur votre déclaration de politique du logement ?

Fruit d'un travail conjoint avec notre administration et les institutions externes du secteur, basé sur l'expérience du terrain et une étude de la réglementation, elle traduit notre volonté politique d'améliorer le bâti existant, de proposer du logement de qualité, et de favoriser une indispensable mixité. Avec une dynamisation et une augmentation significative de l'offre en logement social, et une stimulation du logement privé par l'accueil des investisseurs dans les balises de nos outils réglementaires ou de nos plans directeurs, nous souhaitons une vraie mixité sociale pour Herstal. Nous sommes conscients du défi écologique et démographique du moment.

C'est-à-dire ?

Afin d'éviter l'exode urbain et la construction dans les campagnes, il

s'agit de favoriser le logement autour de noyaux économiques et des nœuds de communication. À cet égard, Herstal est idéalement située et de nombreux habitants s'y installent. L'accroissement de population implique dès lors l'augmentation de besoins en infrastructures et en services, eux-mêmes devant être financés par l'impôt des habitants de la commune. En résumé, nos concitoyens les moins nantis doivent pouvoir accéder à des habitations de qualité, tout comme les atouts de notre ville doivent pouvoir séduire les classes moyennes qui cherchent des logements adaptés à leurs considérations.

Quelle est votre situation en matière de logement public à Herstal ?

Nous avons la chance d'avoir une société de logement public saine, avec un effort constant qui est fait sur 1 800 logements. Mais, malheureusement, il est difficile de répondre à toutes les demandes. Nous avons cependant pu créer de nouveaux logements et améliorer le patrimoine existant, notamment en matière d'économie d'énergie. Mais, inmanquablement il y a encore beaucoup à faire. Dans cette optique, la Région wallonne est un acteur primordial en matière de soutien financier, mais aussi par la tutelle qu'elle exerce sur le secteur. D'où notre volonté de la sensibiliser aussi quant à nos problèmes via l'appel de Lyon.

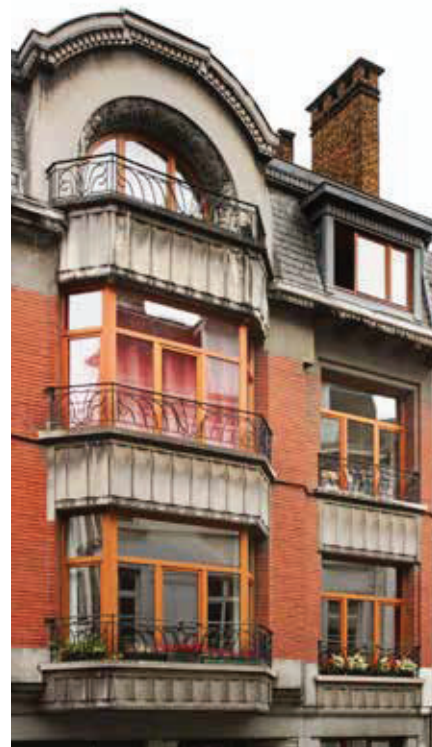
Que peut-on attendre à Herstal pour le futur, en matière de logement ?

Nous avons bien intégré ce que nous conseille la Déclaration de politique régionale. Nous essayons donc de développer le nombre de logements mis en location. Nous aimerions accroître le parc immobilier de la SLSP pour répondre le mieux possible à

la demande citoyenne. Notre charte de mixité sociale consacre le fait que nous réclamons un logement public pour dix nouvelles unités dans les grands projets privés de promotion immobilière. Entre 2015 et 2019, nous avons donc eu l'occasion de signer 14 mandats de gestion.

Quel sera votre message de conclusion ?

Je voudrais à nouveau interpeller le Gouvernement wallon, même si je ne doute pas qu'il est conscient des problèmes auxquels nous sommes confrontés. Les aides régionales sont importantes pour les villes et communes. Celles-ci souffrent beaucoup. Un ancrage communal serait donc le bienvenu : une aide et un traitement rapide, notamment dans les matières de rénovation urbaine ou d'expropriation de chancre. Je pense que la Région doit garder son rôle de tutelle, mais doit aussi être un important partenaire des villes et communes wallonnes.



Le lecteur trouvera plusieurs reportages à ce sujet sur UVCW TV, la web TV de l'Union des Villes et Communes de Wallonie (www.youtube.com/uvctv).