

Eléments de la table ronde du 15 mars 2019 organisée dans le cadre du diagnostic de cohésion sociale.

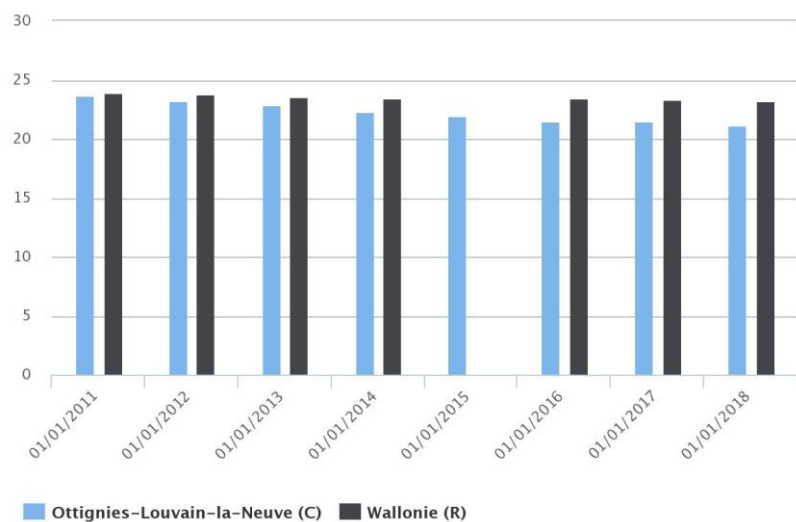
Présents : Philippe Delvaux, Echevin de l'environnement ; Michel Tricot, Chef de cabinet de la Bourgmestre ; Laurence Braet, Habitat et Participation ; Geneviève Wéry, ONE ; Marie De Putter, Notre Maison ; Monsieur Mellaerts, IPB ; Frédéric Lombart, service logement ; Maurine Deladrière, Stagiaire ; Steve Evrard, chef de projet cellule de cohésion sociale ; Françoise Duthu, représentante au comité d'accompagnement PCS ; Etienne Scorier, chargé de projet cellule de cohésion sociale. **Excusées** : Jeanne Buysse, CPAS ; Julie Chantry, Bourgmestre.

La politique locale de logement pour tous

I. Philippe Delvaux attire l'attention sur des éléments statistiques complémentaires à celles présentées en introduction relatifs à la structure de la population et au coût du logement :

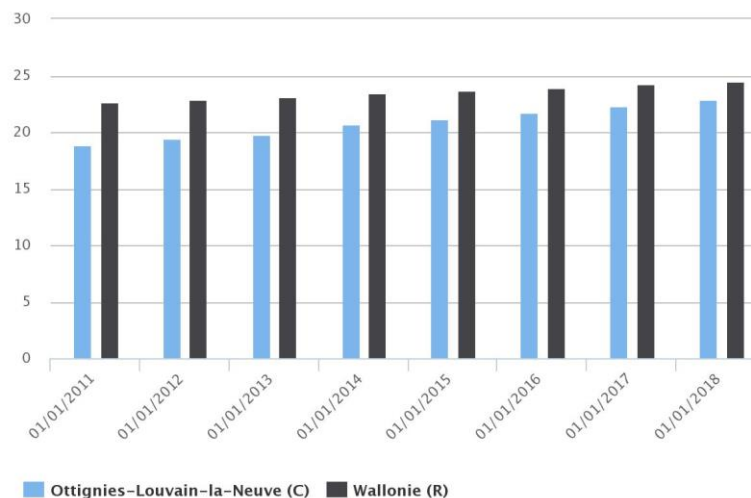
a. **La population entre 30 et 49 ans a diminué de près de 700 personnes pendant les 10 dernières années, tandis que celle de moins de 20 ans a diminué de près de 1000 habitants. En contrepartie, la population de plus de 65 ans a augmenté de près de 1600 personnes sur la même période, principalement à Louvain-la-Neuve.**

Part des moins de 20 ans (%)



IWEPS | Registre national, SPF économie - Statbel

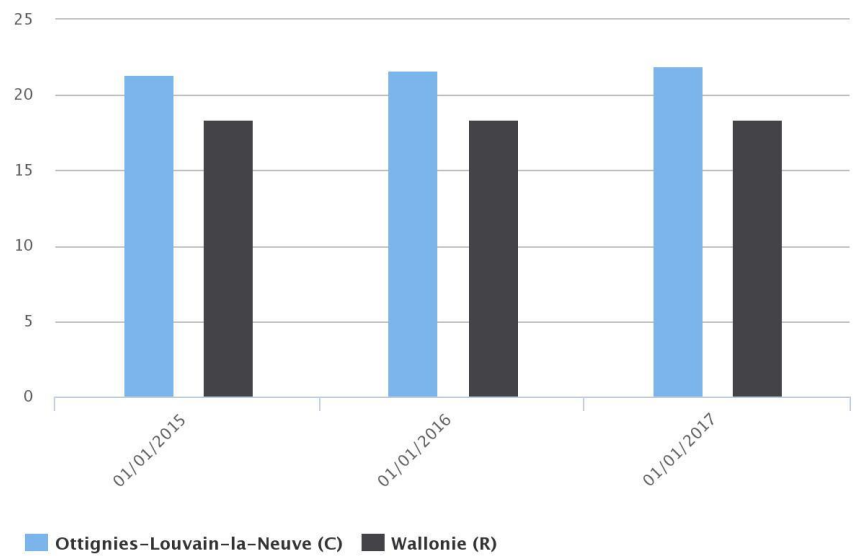
Part de 60 ans et plus (%)



IWEPS | Registre national, SPF économie - Statbel

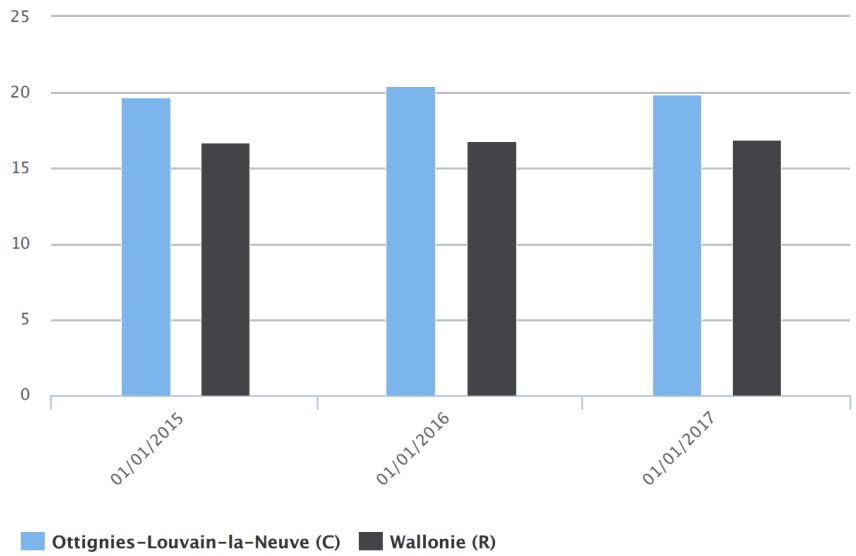
b. En 2017, 40% des ménages sont constitués d'une seule personne (et 11% de familles monoparentales) :

Part des ménages de type femmes isolées (%)



IWEPS | SPF économie – Statbel

Part des ménages de type hommes isolés (%)

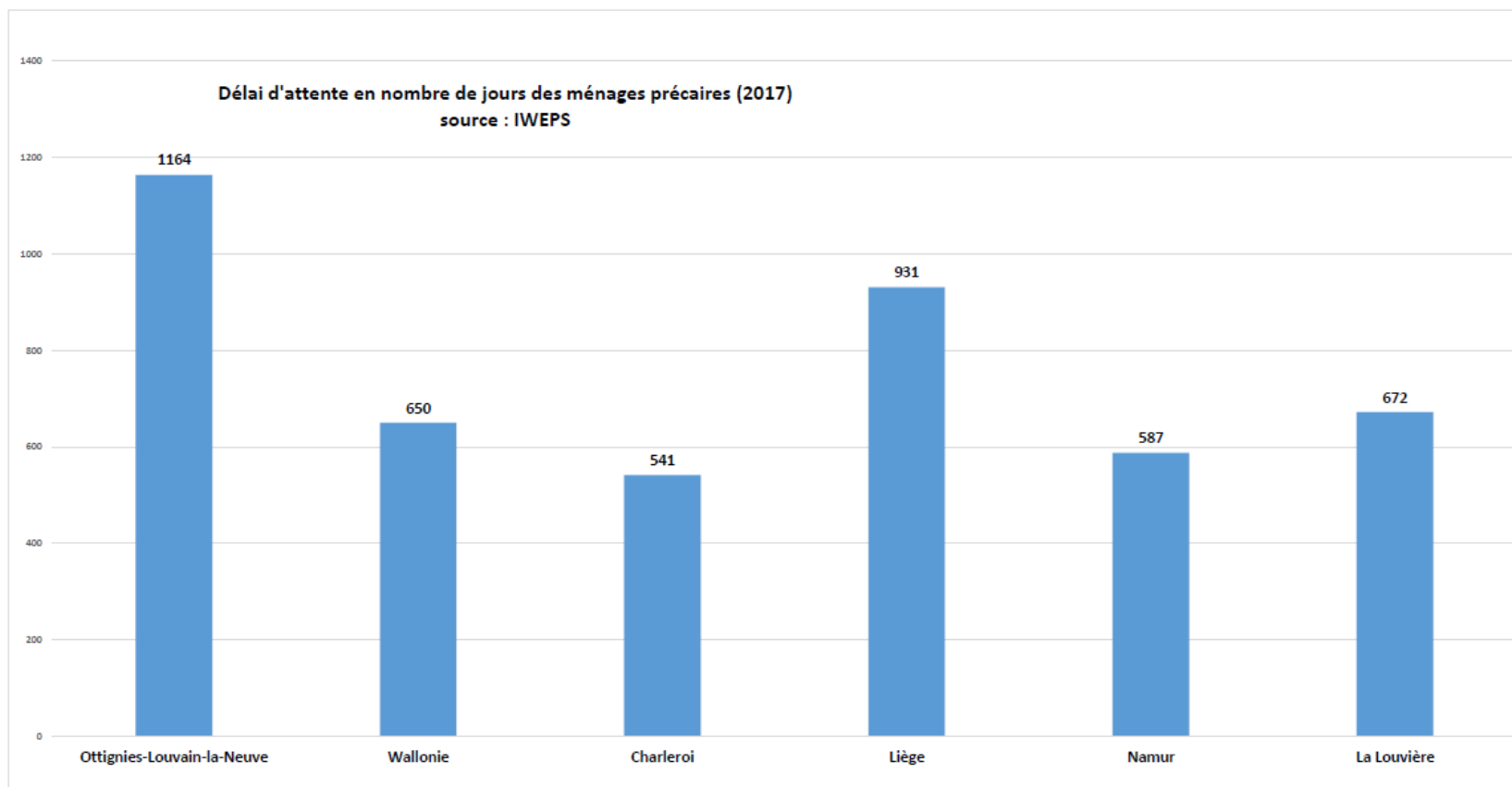


IWEPS | SPF économie – Statbel

a. Hausse continue des loyers :

Commune	Code INS	Nombre de baux enregistrés par année					Moyenne			Médiane		
		2011 (a)	2012 (b)	2013	2014	2015	2011	2015	Evolution	2011	2015	Evolution
BEAUVECHAIN	25005	62	62	59	70	57	944 €	909 €	-4%	900 €	925 €	3%
BRAINE-LÉALLEUD	25014	745	761	714	590	631	797 €	836 €	5%	728 €	765 €	5%
BRAINE-LE-CHATEAU	25015	93	83	113	102	103	740 €	847 €	14%	700 €	840 €	20%
CHAUMONT-GISTOUX	25018	159	140	115	116	129	767 €	915 €	19%	700 €	850 €	21%
COURT-SAINT-ETIENNE	25023	131	170	162	185	139	763 €	760 €	0%	700 €	750 €	7%
GENAPPE	25031	165	159	95	153	165	758 €	776 €	2%	700 €	725 €	4%
GREZ-DOICEAU	25037	149	144	140	173	130	863 €	872 €	1%	800 €	825 €	3%
INCOURT	25043	49	35	38	33	34	782 €	777 €	-1%	754 €	770 €	2%
ITTRE	25044	57	69	72	59	62	809 €	802 €	-1%	750 €	750 €	0%
JODOIGNE	25048	258	235	218	228	181	667 €	742 €	11%	650 €	695 €	7%
LA HULPE	25050	149	144	148	143	129	1.078 €	1.037 €	-4%	950 €	990 €	4%
MONT-SAINT-GUIBERT	25068	130	140	140	151	127	705 €	781 €	11%	700 €	765 €	9%
NIVELLES	25072	711	705	425	544	688	659 €	723 €	10%	650 €	700 €	8%
PERWEZ	25084	153	127	145	166	135	697 €	785 €	13%	694 €	750 €	8%
RIXENSART	25091	302	245	300	298	282	900 €	959 €	7%	805 €	890 €	11%
TUBIZE	25105	263	335	338	234	262	652 €	696 €	7%	650 €	700 €	8%
VILLERS-LA-VILLE	25107	107	110	65	116	102	761 €	775 €	2%	750 €	738 €	-2%
WATERLOO	25110	577	580	432	418	474	1.160 €	1.183 €	2%	985 €	1.000 €	2%
WAVRE	25112	716	647	682	753	631	749 €	783 €	5%	689 €	730 €	6%
CHASTRE	25117	64	57	60	70	53	750 €	802 €	7%	700 €	750 €	7%
HELECINE	25118	32	30	37	37	24	702 €	732 €	4%	695 €	713 €	3%
LASNE	25119	191	218	167	169	149	1.279 €	1.203 €	-6%	1.200 €	1.100 €	-8%
ORP-JAUCHE	25120	91	78	73	75	54	640 €	741 €	16%	600 €	755 €	26%
OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE	25121	1241	1182	1249	1276	709	671 €	756 €	13%	630 €	700 €	11%
RAMILLIES	25122	31	25	32	22	29	711 €	790 €	11%	650 €	750 €	15%
REBECQ	25123	99	100	123	78	93	644 €	771 €	20%	625 €	750 €	20%
WALHAIN	25124	66	65	83	71	98	796 €	754 €	-5%	750 €	710 €	-5%

II. Infos de l'IWEPS, des SLSP et du service logement :



- Les conditions d'accès aux logements moyens des sociétés de logement et de la Ville sont assouplies dans la mesure où l'on ne trouve pas suffisamment de candidats locataires disposant de suffisamment de revenus. Néanmoins, contrairement aux logements publics, le loyer du logement moyen ne s'adapte pas aux revenus du locataire.
- Les SLSP ont des difficultés à répondre aux nombreuses demandes de logement de la part de personnes seules.

III. Michel Tricot, Chef de cabinet de la Bourgmestre : Où veut-on être dans 5 ans dans le cadre de la politique locale de logement pour tous?

Remarques introductives

- 1. L'indicateur d'accès au logement élaboré par l'IWEPS ne tient pas compte du nombre de logements publics présents sur le territoire de la commune (+/- 10% de logement public alors qu'en BW on est en dessous de 4% et à 6% en RW).**
- 2. Les questions du logement et de l'urbanisation nécessitent d'être réfléchies à plus de cinq ans, à long terme :**
 - Comment gérer le développement des colocations sachant que leur augmentation va générer un accroissement du nombre d'automobiles ?
 - Dans certains quartiers ou sous-quartiers (150-200 logements), dans quelques années des personnes de 80-85 ans vont se retrouver entre eux.
 - Le schéma wallon du développement du territoire prévoit de stopper toute urbanisation en 2050, même sur des zones urbanisables ; et d'ici-là on divise par deux le nombre de terrains artificialisés. Cette perspective va générer plus de rénovations ou plus de reconstructions. Elle va aussi amener les propriétaires à lotir le plus rapidement possible.
- 3. Le Plan de Cohésion sociale peut alimenter le Plan stratégique transversal qui doit être réalisé cette année. Ces plans doivent donc permettre d'opérationnaliser la déclaration de politique générale 2018-2024 qui s'articule autour de 5 thématiques primordiales :**
 - a. Maintenir des logements accessibles dans une ville à taille humaine
 - b. Vers une mobilité partagée et apaisée
 - c. Environnement et énergie, vers la transition écologique et sociétale
 - d. Politique sociale, culturelle et sportive : renforcer les liens sociaux
 - e. Des citoyens acteurs de leur ville

Pour ce qui concerne le logement plus particulièrement (le point a.), l'objectif majeur est de maintenir une mixité sociale et démographique. Il faut donc garantir l'existence de suffisamment de logements accessibles et adaptés à tous les publics, quels que soient l'âge et les revenus. Pour ce faire, la majorité réaffirme sa volonté d'offrir au moins 10 % de logements publics sur le territoire communal, via les Sociétés de logement public et avec l'aide des promoteurs privés.

Le Community Land Trust (CLT) représente un outil efficace pour favoriser l'accès au logement acquisitif des jeunes ménages. Les bases de cet outil ont été mises en place l'année dernière ; la Ville compte maintenant le mettre concrètement en œuvre et le développer.

De nouvelles formes de logements se font jour : habitat groupé, habitat solidaire, habitat léger, habitat kangourou, habitat modulable... Elles seront encouragées, car elles permettent elles aussi de garantir la mixité que nous souhaitons.

En matière d'aménagement du territoire, la création de nouveaux logements sera prioritairement orientée vers les centres urbains, en vue de préserver les zones plus rurales du territoire communal. Il s'agit donc d'appliquer ce qui a été décidé dans notre nouveau Schéma de Développement Communal (ex Schéma de Structure), c'est-à-dire prévoir une densité adéquate au bon endroit en veillant à la qualité environnementale et en étant attentif aux conséquences sur la mobilité.

Une attention particulière sera portée à la fois à l'aménagement d'espaces collectifs de qualité, de manière à favoriser la rencontre des habitants, et à la présence de nombreux espaces verts.

Une série de dossiers spécifiques nécessitent une attention particulière :

- Le réaménagement et l'embellissement du centre d'Ottignies
- La mise en œuvre du Master plan de la gare d'Ottignies et ses abords
- Le Schéma d'Orientation Locale (S.O.L.) qui déterminera les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme aux abords de l'Esplanade
- La création de l'éco-quartier Athéna-Lauzelle
- La réaffectation du site Bétons Lemaire

Pistes, leviers

- 1. Le maintien des 10% de logements publics nécessite d'imposer au promoteur de céder une partie de ses logements.**
- 2. Un CLT en cours de fondation par la Ville avec l'UCL offrira la possibilité de construire sur des terrains dont il restera propriétaire. Les personnes désirant revendre leur bien ne pourront le faire au prix du marché.** Dans les projets futurs (dont les 1500 logements du par Athena), 10% seraient réservés au CLT.

3. De l'habitat léger sera permis en périphérie de nouveaux quartiers.

4. La question de la colocation est à étudier (remarque : aucune donnée chiffrée en la matière) :

- Avantages : liens de solidarité, rompre l'isolement, moins d'empreinte écologique, moins d'infrastructures collectives...
- Désavantages : problèmes de voisinages (colocations = + festif), augmentation du nombre de voitures et du coût des loyers.

IV. Perspectives en matière de politique locale de logement pour tous

- Démarche prospective avec les acteurs en vue d'élaborer et de coordonner des nouvelles stratégies en matière d'habitat (collocations, habitats groupés, habitats légers...).

L'amélioration du cadre de vie des quartiers de logement public

I. Laurence Braet, Habitat et Participation : Amélioration du cadre de vie des quartiers de logement public : l'expérience du Bauloy Collectif.

Historique du projet

2015 :

Démarrage d'un projet sur les **économies d'énergies entre voisins** dans 2 quartiers de logements publics (Bauloy-Lauzelle).

- **Méthodologie** de démarrage: entretiens individuels et rencontres d'acteurs clés
- **Contexte politique** « peu confortable ». HeP devient porteur de projet.
- **Méthodologie :**
 - Audits énergétiques qualitatifs (habitants + experts)
 - Rencontre de l'IPB pour communication des résultats
 - Séances d'information et d'échange sur les économies d'énergie

2016 :

- Interpellation de l'IPB par courrier
- Visite d'une expérience similaire à Marchin
- Information et réflexion sur les CCLP
- Constitution du comité de quartier « Le Bauloy Collectif »
- Organisation de balades exploratoires thématiques (voiries, espaces verts et arbres)

2017 :

- Suites des balades exploratoires
- Opération Be Wapp
- Structuration du Bauloy Collectif
- Tentatives de lien avec le CCLP

2018 :

- Tentatives de lien avec le CCLP et avec la Régie de quartier
- Suivi des dossiers voiries, espaces verts et arbres
- Nouvelle interpellation de l'IPB par courrier

- Be wapp, fête de quartier

2019 :

- Tentatives de lien avec le CCLP
- Be Wapp, fête des voisins ?

Difficultés

Liées au contexte

- Contexte politique peu favorable au démarrage de la mission (2015)
- Contexte flou sur la propriété des zones (entre SLSP et ville)
- Peu voire pas de collaboration jusqu'ici avec certains acteurs

Liées aux habitants

- Peu de mobilisation
- Personnes très fragiles au niveau de leur état de santé et très isolées
- Sentiment d' «abandon»
- Peur du contrôle, peur de perdre le logement, peur de déranger

Pistes

- Renforcer (voire initier) les partenariats entre acteurs de terrain
- Faire lien avec les CCLP
- Renforcer la communication vers les habitants
- Clarifier la répartition de la propriété des territoires
- Etre minimum deux acteurs associatifs par quartier
- Suivi des « dossiers ouverts » suite aux balades exploratoires
- Mise en place d'enveloppes de participation citoyenne pour les quartiers de logements publics pour développer des projets d'amélioration du cadre de vie
- Rassembler et prioriser les demandes de travaux
- Améliorer les liens de mobilité, réduire le sentiment de relégation