



Namur et Herstal - Charte relative aux charges d'urbanisme : une solution en matière de logement public



Alain Depret
Secrétaire de rédaction

Quelques communes wallonnes se sont désormais dotées d'une charte en matière de charges urbanistiques, définissant notamment les conditions que les promoteurs immobiliers se voient imposées dans le cadre des projets envisagés sur le territoire communal. Namur s'est ainsi fendue cette année d'une note d'orientation lors de la délivrance des permis, partagée entre le logement et l'urbanisme au sein du collège. Tandis qu'Herstal s'est, elle, dotée d'une charte de la mixité sociale et urbaine qui se focalise essentiellement sur le logement public. Deux notes qui pourraient très bien faire rapidement des émules en Wallonie. Explications avec, à Namur, Stéphanie Scailquin, Echevine de la Cohésion sociale, de l'Urbanisme, du Logement et de l'Egalité des chances, et Arnaud Gavroy, Echevin de l'Aménagement du territoire, de la Régie foncière et de l'Energie, et, à Herstal, Jean-Louis Lefèvre, Echevin du Logement.





Stéphanie Scailquin

Echevine de la Cohésion sociale, de l'Urbanisme, du Logement et de l'Egalité des chances - Namur

« La concertation et le dialogue permettent de mieux faire comprendre notre objectif »

Madame L'Echevine, la Ville de Namur a été l'une des premières communes à se doter d'objectifs clairs en matière de charges d'urbanisme. Quelle a été l'origine de cette réflexion ?

Il y avait, au départ, une volonté collégiale de fixer des conditions et des charges en matière d'urbanisme. Namur est une ville qui est attractive, dynamique, qui attire de nombreux promoteurs, ce qui est une très bonne chose. Mais il fallait y mettre un peu d'ordre par des politiques mises en place par le pouvoir communal.

En tant qu'Echevine de la Cohésion sociale, du Logement, de l'Urbanisme et de l'Egalité des chances, je me rends compte, au quotidien, de la situation de certaines personnes, pour lequel il faut aussi trouver des solutions innovantes en termes de logement. Le slogan de la cohésion sociale à Namur, c'est d'ailleurs « Une ville à vivre pour tous ». Nous avons ainsi souhaité mettre en place un partenariat avec les promoteurs immobiliers. Au-delà du terme « charges d'urbanisme », j'ai souhaité qu'on parle davantage d'un engagement au logement, dans une vision positive et constructive.

Quel est l'objectif de cette note d'orientation ?

Elle a pour objet de préciser la manière dont la Ville de Namur applique la possibilité d'imposer des charges d'urbanisme lors de la délivrance de permis. De manière générale, on peut considérer qu'une charge d'urbanisme est une exigence complémentaire permettant de mettre à charge du bénéficiaire du permis une partie des coûts que l'exécution du projet est susceptible de causer à la collectivité. Elle constitue donc une plus-value pour la Ville et ses habitants, mais

Les avantages de la note d'orientation sont bien concrets pour les promoteurs

également pour le demandeur qui voit la qualité de son projet, et du cadre dans lequel il s'établit, substantiellement améliorée lorsque les charges sont exécutées. Le dispositif se base sur un mécanisme déjà existant. Il ne s'agit donc pas d'adopter de nouvelles dispositions ou d'envisager un nouveau régime de taxation.

La note se situe dans un contexte particulier, celui de l'évolution démographique de Namur...

En effet, on constate que la population namuroise est en augmentation constante depuis 2002. Pour l'avenir, les perspectives démographiques prévoient la poursuite de cette augmentation. Cette augmentation entraîne de nouvelles obligations pour répondre aux besoins de la population tant actuelle qu'à venir. Celles-ci peuvent, en partie, être rencontrées à travers l'imposition des charges d'urbanisme. Namur est une ville attractive. Nous pouvons le constater au regard des nombreux promoteurs et investisseurs, au regard des nombreux privés aussi qui décident de construire ou rénover à Namur pour proposer plus de logements. En parallèle logique d'offre et de demande, la Ville connaît une croissance démographique rapide. C'est aussi grâce à son rôle de capitale et à la dynamique insufflée par les différentes politiques. Nous ne pouvons que nous en réjouir. Namur est une Ville à vivre, c'est un slogan que je répète régulièrement dans le cadre de mes attributions en cohésion sociale.

Quels sont les permis concernés par votre note d'orientation ?

Les charges peuvent être imposées dans les permis d'urbanisme, les permis d'urbanisme de constructions groupées, les permis uniques, les permis d'urbanisation et les permis socio-économiques intégrés. Elle concerne donc la plupart des actes d'aménagement.

Comment avez-vous pu concerter les promoteurs immobiliers pour rédiger cette note d'orientation ?

Nous avons pris une délibération au collège communal au mois de mai dernier. Nous avons ensuite organisé une réunion avec les promoteurs les plus

actifs pour leur expliquer quels seraient leurs avantages d'accepter cette solution. Ainsi, les promoteurs se sont vite rendu compte de leur grande responsabilité dans le défi que représente le logement pour tous à Namur. Depuis, ce sont près de 50 engagements logement qui sont en cours de construction ou de finalisation. Il y a donc eu un retour positif des promoteurs, par le fait aussi que nous avons pris une délibération collégiale, qui est donc portée par l'ensemble du collège communal. Un document fixé comme celui-ci, cela prouve aussi que le collège veut une égalité de traitement, une équité entre l'ensemble des promoteurs, que tout cela n'est pas de la négociation en chambre, à bureau fermé. Il y a donc un document officiel, une décision politique qui a été clairement communiquée.

Je suppose que cela change aussi les choses d'un point de vue administratif...

C'est une décision qui impacte en effet plusieurs services : l'urbanisme, l'aménagement du territoire, le logement, mais aussi le département de la gestion

financière de la Ville. A nouveau, un document écrit, bien établi, reconnu par tous, facilite grandement les échanges entre services. Tous savent donc que, dans le cadre de la procédure, la question de l'engagement logement fait partie du processus à suivre et des propositions à faire au promoteur.

Quels étaient les défis auxquels vous souhaitiez répondre ?

Comme vous le savez, les villes et communes sont soumises à un quota de 10 % de logement public fixé par le Code wallon du logement et de l'habitat durable. Son non-respect peut faire l'objet de sanctions financières ayant des incidences sur le Fonds des communes. 10 %, c'est peu, au regard de la demande, et beaucoup à la fois. Imaginez que, à chaque fois qu'un promoteur construit un parc d'immeubles avec une centaine d'appartements, les sociétés de logements publics doivent en construire 10. Les promotions immobilières impliquent donc un accroissement simultané du nombre de logements publics et les partenaires publics de la Ville ne peuvent faire face seuls car ils sont soumis



L'Engagement logement : une voie alternative pour éviter de faire peser de nouvelles charges sur les promoteurs

à d'autres exigences administratives et économiques. En effet, la construction d'un logement public est soumise à des contraintes de mise en œuvre très lourdes liées au poids de la procédure et des marchés publics. Le logement public, il ne faut pas le stigmatiser, en faire un stéréotype difficile. Il faut vraiment pouvoir réfléchir à des solutions innovantes. Nous luttons donc, à Namur, contre les logements insalubres et les marchands de sommeil. Le fait de proposer de nouveaux logements, en bon état, est aussi un élément important.

Vous avez une situation un peu particulière à Namur, car vous n'êtes pas très loin des 10 % de logement public. C'est donc finalement un combat de tous les jours...

Effectivement. Nous sommes contents d'octroyer régulièrement des permis, car cela démontre que Namur est une ville attractive... Mais, en même temps, cela désavantage le différentiel par rapport au logement public. Nous avons des sociétés de logement qui sont très actives, mais les procédures pour le logement public sont plus compliquées que pour le

logement privé. C'est vrai que nous souhaitons ré-atteindre ce seuil des 10 %, mais ce n'est pas là notre seule motivation.

Quelles ont été les difficultés rencontrées lors de l'élaboration de votre note d'orientation ?

C'est un processus qui a pris du temps. On a d'abord pris une première décision de principe au collège, celle de réfléchir plus globalement à la question du logement. Nous avons ensuite confié une étude à un bureau d'avocats afin que notre politique soit la plus sûre possible. Nous sommes ensuite passés à une période volontariste d'engagement auprès des promoteurs immobiliers. Notre volonté était de travailler main dans la main, de ne pas effrayer les promoteurs, ne pas les faire fuir. Mais toute cette procédure fut très longue. Notre note d'orientation est finalement très jeune, mais nous l'évaluerons sans doute d'ici un an. Pour l'instant, les promoteurs répondent favorablement. D'ici là, on verra également où en sont nos chiffres en matière de logement public.

Que conseilleriez-vous aux communes qui désireraient se lancer dans l'aventure ?

Je leur dirais que le dialogue est important, afin de travailler de concert avec les promoteurs immobiliers. Il faut également commenter les décisions qui ont été prises auprès d'eux et déconstruire les stéréotypes concernant le logement public. A Namur, par exemple, nous tenons absolument à travailler avec l'agence immobilière sociale. A nous de démontrer que ce partenariat est un triple « win » : pour le locataire, pour le promoteur ou le propriétaire et pour la commune qui se lance dans l'aventure. Mais je conseille à mes collègues municipalistes de se lancer et d'oser, surtout par le dialogue. Avoir un document écrit permet vraiment de prendre des décisions claires et transparentes. Le logement est un défi de tous les jours. Les solutions se doivent d'être innovantes. Il faut oser aller voir les promoteurs privés pour discuter avec eux, qu'ils se rendent compte du défi qui se pose à tous. Il faut mettre tout le monde autour de la table, et construire ensemble l'avenir de nos villes et communes.

Que faites-vous, à Namur, pour impliquer tous les acteurs concernés ?

Pour cela, la Ville propose une solution innovante, qui permet à la fois de soutenir les investisseurs à Namur et, en même temps, de faire de ces promoteurs des partenaires dans son challenge du logement pour tous. Cette solution porte le nom d'Engagement logement. Vous noterez que la Ville aurait pu aussi choisir des charges d'urbanisme. La solution la plus spontanée, partant du constat que ceux qui impliquent la charge pour la Ville en attirant des ménages supplémentaires génèrent l'obligation de créer du logement public et donc doivent aider la Ville à atteindre l'objectif. Nous aurions pu faire peser sur les promoteurs une nouvelle charge d'urbanisme. Cette voie n'a pas été choisie. Avec l'aide du secteur bancaire et en nous appuyant sur une étude juridique, nous sommes parvenus à une autre solution : celle de l'Engagement logement.

L'engagement logement, c'est quoi ?

C'est l'engagement du promoteur à confier une partie des logements qu'il compte créer à l'Agence immobilière sociale namuroise « Gestion Logement Namur », et ce pour une durée de trois ou neuf ans. Ce ou ces logements seront ainsi loués à un ménage par l'AIS. Il sera, ou seront, ainsi comptabilisés par la Région wallonne et feront, pour cette durée, gonfler le pourcentage de logements publics de la Ville. Au terme de ce délai, s'il le souhaite, le promoteur reprendra ce logement ou continuera cette mise en gestion.

Pourquoi le promoteur accepterait-il cet engagement, selon vous ?

Parce que les avantages pour lui sont bien concrets. L'investissement est aussi rentable que rassurant pour le porteur de projet. Ainsi, on épingle la garantie de paiement du loyer, la dispense d'impôt foncier, l'absence de vide locatif, la remise en état des lieux et, à terme, la récupération d'un bien en bon état. Il faut aussi rappeler qu'il reste bien propriétai-

taire des lieux. C'est-à-dire que, s'il le souhaite, à terme, il lui sera simplement restitué. Par ailleurs, les locataires sont suivis par une équipe de professionnels de l'AIS, service et suivi qu'un propriétaire ne peut offrir. Les tracas habituels des propriétaires bailleurs sont donc épargnés. C'est rentable ! En tant que promoteur, le rendement de l'investissement est estimé à du 3 à 4 %/an pendant la durée du contrat avec l'AIS. Ce rendement implique que les biens gérés par l'AIS fassent l'objet d'un programme budgétaire serré mais cohérent. Si le demandeur de projet ne souhaite pas louer lui-même ce logement mais le mettre en vente, il peut le transférer à un investisseur privé qui respectera l'engagement logement et l'exécutera à sa place. Des banques sont en effet partenaires et intéressées par cet engagement, estimant l'investissement tout à fait rentable.

Quels avantages peut en retirer la Ville de Namur ?

La durée des baux des logements confiés à l'AIS vont permettre à la Ville de rattraper le déficit en logement public auquel elle est confrontée pour le moment, en raison du grand nombre de

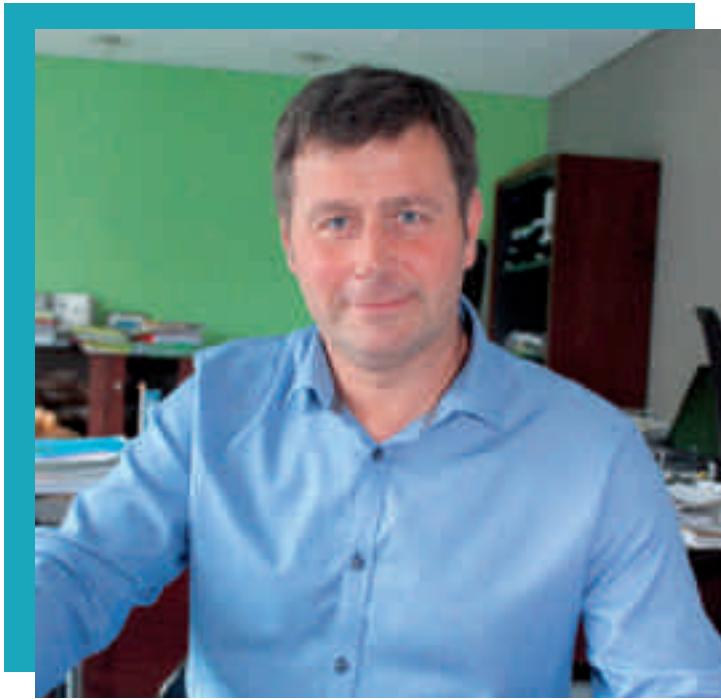
logements créés en peu de temps. Mais cela a d'autres avantages pour la Ville : créer une mixité sociale là où de nombreux nouveaux logements sont créés. Cette mixité renforce la cohésion sociale. Car nous avons constaté que là où il y avait un grand nombre de logements de même taille, les relations de voisinages n'étaient pas les meilleures. Autre point positif, nous sommes convaincus que le partenariat est win-win, que les promoteurs pourront s'y retrouver. Et nous espérons bien renforcer nos relations avec eux. C'est un cercle vertueux.

Note d'orientation, Engagement logement : Namur mise donc sur le dialogue avec ses partenaires...

C'est en tout cas ma façon de fonctionner. Et comme on sait que c'est un défi et que je souhaite que cela fonctionne, l'idée a été de mettre les personnes autour de la table et non d'imposer par le haut sans commenter la réalité de terrain. Je pense que c'est vraiment par la concertation et le dialogue que l'objectif sera compris et atteint. On est plus fort en allant dans cette voie.



Mettre les personnes autour de la table, et non imposer par le haut



Arnaud Gavroy

Echevin de l'Aménagement du territoire, de la Régie foncière et de l'Energie - Namur

« Savoir quelle population on veut attirer, ne pas rater sa cible »

Monsieur l'Echevin, quelle est, selon vous, la philosophie qui anime votre note d'orientation ?

Lorsque nous analysons une demande d'un promoteur pour construire un nouveau quartier ou un lotissement assez important, on examine le projet très en amont pour s'assurer que le quartier va être de qualité et qu'il évitera tous les problèmes sur les futurs habitants. On va essayer de choisir des aménagements qui donnent un plus aux habitants déjà présents, et qui voient arriver de futurs voisins. Nous avions donc besoin de mettre sur papier nos besoins en la matière. Avant d'autoriser un nouveau quartier, le rôle de la commune est de s'assurer qu'il y ait de bonnes infrastructures, qu'il y ait des conditions de vie acceptables. Il ne suffit pas uniquement de mettre des logements, il faut créer des espaces publics, des espaces de rencontre et il faut qu'une mobilité efficace soit assurée. Il faut une égalité de services et d'aménagements de qualité pour tous les citoyens sur l'ensemble du territoire communal.

D'où l'idée de demander un certain nombre de conditions ou de charges aux promoteurs ?

Nous avions besoin d'une liste pour vérifier l'ensemble des besoins et des aménagements qui sont nécessaires, certes, mais nous avions également compris que les terrains n'étaient pas égaux entre eux. Il y avait des situations où on demandait plus, d'autres où on demandait moins. Il fallait donc arriver à une forme d'égalité. Et puis, je pense qu'il faut, dès le départ, annoncer la couleur pour que le promoteur sache ce que la commune va lui demander, y compris dans la négociation du prix d'achat du terrain. Il fallait absolument que les transactions soient claires et que, dans une délibération du collège, on fixe les notions de charges et conditions internes et externes.

En quoi consiste la distinction entre charge interne et externe dans votre note d'orientation ?

Une charge d'urbanisme a comme objectif de mettre à charge du bénéficiaire une partie des coûts que l'exécution de son projet est susceptible de causer à la collectivité. Elle a donc pour objet une



La note d'orientation : un projet qui met tous les promoteurs sur un pied d'égalité



imposition à caractère de service d'utilité publique. Il est cependant nécessaire d'y distinguer la notion de charge interne de celle de charge externe. Une charge interne constitue une obligation portant sur un aménagement nécessaire au projet, mais qui a pour caractéristique de dépasser l'intérêt du projet lui-même et qui permet d'apporter un bénéfice à l'ensemble d'un quartier. Une charge interne peut être imposée pour des raisons techniques ou pour favoriser les relations sociales entre les habitants. Elle peut notamment découler de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement : l'aménagement d'une voirie située en dehors du périmètre du projet, les équipements relatifs à l'assainissement des eaux résiduaires ou l'aménagement d'espaces publics, par exemple. Celles-ci sont jugées prioritaires. Si le promoteur ne crée pas de route ou d'égouttage, par exemple, son projet urbanistique risque de ne pas fonctionner.

Et les charges externes ?

Il s'agit d'impositions en lien direct ou indirect avec le projet, mais qui ne sont pas indispensables à sa réalisation. Elles peuvent être de divers ordres : logement, équipement public, mobilité, environnement, patrimoine... Elles sont de nature comparable à celles énoncées par le Cwatupe. Les conditions externes sont des conditions qui non seulement intéressent les futurs habitants qui arrivent dans le nouveau quartier, mais qui vont également améliorer la vie des gens dans les quartiers périphériques. La commune est alors en droit d'exiger, par exemple, que la mobilité fasse partie des conditions inaliénables. Si le nouveau lotissement amène un problème de circulation dans son environnement, le lotisseur aura peut-être à charge un rond-point pour fluidifier et évacuer le plus vite possible le trafic supplémentaire. On a été assez loin dans la définition des conditions externes puisqu'on imagine aussi qu'avoir un espace public, un espace vert, c'est quelque chose de totalement conditionnel à un bon aménagement du territoire, à un nouveau quartier.

Cela concerne donc également le logement public...

Oui, avec un mécanisme qui est tout simple : les acheteurs s'engagent, par exemple, à ce que 5 ou 10 % des habi-

tations du lotissement nouveau soient confiés à l'AIS. Le lotisseur calcule son coût investissement-rentabilité et il sait désormais qu'il y a, au départ, des conditions internes et externes. Dans certains cas, les conditions internes vont être très minces, et, dans d'autres cas, très importantes. Il est évident que, dans les plus petits projets d'urbanisme à proximité d'une route déjà existante, il y a moins de conditions. On peut alors demander plus de charges externes : du logement public ou des logements à prix coûtant rachetés par une société de logements ou la régie foncière. C'est une bonne manière d'organiser le partenariat privé-public en respectant la proportionnalité de ce qu'on demande au promoteur et en respectant les priorités urbanistiques de la Ville de Namur.

Vous pensez que c'est désormais plus clair pour les lotisseurs ?

A Namur, pour les permis au-dessus de dix lots, le service aménagement du territoire prend déjà le temps de tout pré-digérer, de demander des avant-projets, et donc d'annoncer la couleur. Mais, c'est sûr, c'est mieux que tout cela soit écrit noir sur blanc. Cela permet d'ordonner les travaux avec cohérence. On sait qu'il y a des enjeux urbanistiques : on voudrait voir les quartiers les plus écologiques possibles, notamment.

Il y a également des enjeux sociologiques...

En effet. Comme toutes les villes d'Europe occidentale, Namur est en déficit dans la pyramide des âges. Lorsqu'on est fixé sentimentalement et qu'on a un travail qui permet de pouvoir imaginer

Ne pas trop charger la barque, notamment en ce qui concerne les charges externes en matière de logement public



et concrétiser un projet de vie, on ne trouve pas toujours un logement sur Namur, malheureusement. Pourquoi ? Parce que soit ils sont chers, soit il n'y a pas assez d'offre, et les personnes actives ont donc tendance à s'installer dans les communes périphériques. Ce qui est embêtant parce qu'on perd ces piliers de quartier, ces gens qui vont s'engager dans leurs quartiers et qui font la solidité de ceux-ci. On perd aussi, il faut le dire, de l'impôt communal sur ces actifs. Nous combattons également un problème de mobilité. Namur est un pôle régional attrant, et plus les gens sont loin, plus ils viennent en voiture, et cela risque donc d'asphyxier notre centre-ville. C'est donc primordial pour Namur de récupérer ces actifs, ces piliers de quartier, ces gens qui vont lui amener des revenus et, en plus, limiter l'impact sur la mobilité.

Mais pour les entrepreneurs, surtout, il y a un enjeu économique...

Bien sûr. Le terrain est plus cher à Namur. Plus on a d'exigences, plus cela va coûter cher pour eux, et ils vont, in fine, répercuter ces coûts sur le prix de vente. Il fallait donc organiser la triangulation entre ces trois préoccupations pour arriver à quelque chose de clair, qui soit accepté par toutes les parties, et notamment par les promoteurs. Un projet qui mette tout le monde sur un pied d'égalité.

Jusqu'ici, quelle est la réaction des promoteurs privés ?

Il y a à la fois une réaction de contentement et d'inquiétude. De contentement car il y a eu, par le passé, de grosses inégalités sur Namur. L'inquiétude vient, elle, d'un risque de non-rentabilité. C'est

un vaste débat, car quelle est réellement la rentabilité d'un projet immobilier ? Je pense que les années folles de haute spéculation immobilière sont derrière nous, et les promoteurs doivent le comprendre. Mais la Ville doit tout de même entendre cette remarque. Le mieux sera, pour le promoteur, de jouer la transparence. Certains jouent le jeu, d'autres pas, malheureusement. Pour ma part, je pense qu'il ne faut pas trop charger la barque, notamment en ce qui concerne les charges externes en matière de logement public.

Et pourtant, Namur doit, elle aussi, atteindre les 10 % imposés par la Région...

Selon moi, la question du logement public ne se réglera pas en bombardant les promoteurs de charges externes. Parce que le principe est valable pour les gros projets, mais pas pour les petits projets qui nous échappent. On se trompe de cible. Ce serait tout de même incroyable de voir que, finalement, ce sont les promoteurs privés qui fournissent les 10 % de logement public. Cela voudrait dire que 90 % serait du spéculatif car les charges externes seraient trop lourdes. Ce qui aurait pour conséquence que la plupart des citoyens actifs iraient vivre en périphérie. Tout le contraire de ce que la Ville recherche !

Finalement, c'est donc la règle des 10 % qui est inutile, selon vous ?

Le problème vient du fait que le Gouvernement wallon a décidé de sanctionner les communes qui n'ont pas 10 %. Cela oblige les communes comme Namur, qui sont juste en dessous de ces 10 %, à prendre des décisions difficiles. Si, par

une politique volontariste, la commune a atteint ce pourcentage, alors pourquoi ne pas demander aux promoteurs d'en supporter une partie, en effet. Mais il ne faut pas oublier qu'il n'y a pas que des grands promoteurs et que les charges externes peuvent être vite contraignantes pour les plus petits.

En conclusion, quels conseils donneriez-vous aux communes qui voudraient se doter, comme Namur, d'une charte urbanistique ?

Il faut d'abord partir d'une évaluation de l'administration, des agents qui sont en charge de la délivrance des permis, de la négociation avec les promoteurs, et de l'accompagnement technique du permis. Il faut ensuite croiser les conclusions avec le politique pour établir les priorités. C'est donc à chacun de déterminer ses priorités de conditions, de faire une note d'intention, et puis de convoquer dans une table ronde les promoteurs et de tester ainsi la formule. Mais il faut surtout être attentif à ce que, économiquement parlant, le projet tienne la route. Il est évident que, dans certaines communes, on achète le terrain moins cher que dans d'autres. Il faut surtout se demander quelle population on veut attirer. Cette population, elle n'achètera qu'à un prix donné... Il ne faut donc pas louper sa cible.

La SPGE,
un organisme d'utilité
publique pour
l'assainissement
des eaux usées et
la protection de nos
ressources en eau

*Le personnel et les membres de la
Direction de la SPGE vous
souhaitent d'excellentes fêtes de fin
d'année et de merveilleux projets pour
l'année nouvelle*

Siège social: rue de la Concorde, 41 - 4800 Verviers
Siège adm.: rue de Stassart, 14-16 - 5000 Namur
081.25.19.30 - info@spge.be - www.spge.be



Jean-Louis Lefèvre

Echevin du logement - Herstal



« Stimuler la mixité sociale par le mélange de propriétaires et de locataires au sein des quartiers »

Monsieur l'Echevin, Herstal est l'une des premières communes à avoir édicté des objectifs clairs en matière de conditions et charges d'urbanisme. Quelles ont été les raisons de cette réflexion ?

Il s'agit avant tout d'une note d'intention traduisant l'ambition politique de notre Ville en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, mais aussi et surtout en matière de qualité de l'habitat. La Ville veut favoriser la mixité sociale sur l'ensemble de son territoire, notamment les zones plus urbaines, et conserver son pourcentage de 10 % de logements à caractère social.

Votre Charte de la mixité sociale et urbaine a-t-elle déjà porté ses fruits ?

La charte a été adoptée par le conseil communal fin mars 2015 après avoir obtenu l'assentiment de toutes les instances décisionnelles ou consultatives. Concrètement, nous avons déjà deux dossiers d'investissements pour lesquels des conventions avec l'AIS Basse-Meuse sont signées. Cela correspond à un total de dix logements qui lui seront cédés pour une durée de 15 ans.

Quel est l'intérêt de cette charte pour la commune et les promoteurs ?

Pour la Ville, il s'agit avant tout de faire œuvre de volontarisme et de concrétiser une politique communale ambitieuse en matière de logement : construire une ville où il fait bon vivre. Pour atteindre cet objectif, il nous paraît nécessaire de stimuler la mixité sociale afin de lutter contre la formation de ghettos sociaux. Il faut pour cela augmenter le parc de logements publics et organiser leur bonne répartition sur l'ensemble du territoire communal. Pour les demandeurs et les porteurs de projet, l'intérêt est de s'inscrire en amont dans une approche de collaboration avec les autorités communales pour apporter une diversité au niveau des logements.

Quels sont les grands axes de vos orientations ?

Les objectifs sont simples : stimuler la mixité sociale par le mélange de propriétaires et de locataires au sein des quartiers. Il s'agit pour nous de répondre à un besoin de cohésion sociale sur notre territoire. Mais aussi offrir un logement décent pour tous et rencon-

trer les besoins de la population : se loger et habiter à proximité des transports publics, des services et des commerces. Il s'agit également de valoriser la stratégie communale concertée destinée à assurer la mixité sociale avec les outils tels que le RCU et SSC.

Plus concrètement, comment se dispose cette charte ?

Selon notre Charte de la mixité sociale et urbaine, les logements nouvellement créés le seront préférentiellement dans ou à proximité des noyaux urbains ou ruraux bénéficiant de commerces de proximité, d'équipements communautaires et de services. Ces lieux seront desservis par des transports en commun. La qualité architecturale et fonctionnelle des logements doit permettre l'accueil de ménages de conditions et aux besoins variés. Tout nouveau programme d'urbanisation, développé sur l'entité de Herstal et comptant au moins 10 logements, aura comme objectif de tendre vers 10 % des logements construits à un usage public. Par « usage public », on entend toutes formes de mise à disposition d'un logement à un des opérateurs publics du logement agissant sur le territoire de la Ville de Herstal que sont la SRLH, l'AIS, le FLW

et le CPAS ainsi qu'à Urbeo. Cette mise à disposition peut prendre la forme soit d'une convention de location de longue durée, aux conditions de conventionnement fixées habituellement par lesdits opérateurs, d'une vente à l'opérateur à un prix s'inscrivant dans les limites de prix de revient maximum tel qu'imposé par la Région wallonne pour la construction de logements sociaux neufs, d'une cession à titre gratuit et quitte de toute charge au profit d'un des opérateurs susvisés, d'un nombre d'unités de logement. Tout nouveau programme d'urbanisation comptant minimum 20 logements, par contre, aura comme objectif de tendre vers 5 % de logements, adaptables en fonction d'un handicap ou d'une perte d'autonomie au sens du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

Quoi d'autre ?

La variété des typologies de logement (nombre de chambres, transit, insertion, locatif, acquisitif...) et la mixité fonctionnelle seront enfin recherchées. Ainsi, tout projet visant à développer d'autres fonctions que le logement en zones destinées à l'urbanisation au Schéma de structure communal, d'une superficie construite de plus de 1.000 m², devra envisager la construction de logements dont une partie sera destinée à devenir un logement public.

Quelles ont été les plus grandes difficultés rencontrées lors de ce projet ?

C'est une note d'intention, elle n'a pas effet légal contraignant. On ne peut malheureusement forcer les personnes à répondre à la volonté politique. C'est donc un travail de

négociation et de persuasion à l'égard des porteurs de projet. En aucune façon, la Ville ne peut l'imposer et nous devons donc essayer de convaincre.

L'adoption de cette charte a-t-elle fait l'objet d'une procédure particulière : état de lieux des besoins communaux, étude d'impact des coûts, concertation préalable ?

La première démarche a été de partir d'un objectif simple : maintenir la proportion de 10 % de logements à caractère social sur notre commune tout en améliorant le cadre de vie dans les quartiers faisant l'objet d'un constat dans le cadre de la rénovation urbaine. Nous avons ensuite procédé à une étude d'impact des coûts en menant une réflexion sur la charge imposée aux investisseurs. Nous avons ensuite mené une série de consultation avec de nombreuses personnes ressources parmi lesquelles des professionnels du secteur, investisseurs, architectes, la SRL, l'AIS, URBEO...

Comment a-t-elle été accueillie par le secteur privé, premier concerné finalement par ces mesures ?

Très positivement. Chacun s'est rapidement rendu compte de l'intérêt d'une telle approche pour le développement de notre ville et sa cohésion sociale. Encore une fois, il ne s'agit pas ici de charges d'urbanisme mais bien d'un document d'orientation permettant d'envisager, avec les porteurs de projet, les programmes d'urbanisation de la manière la plus adaptée aux besoins de notre ville. Cette charte traduit donc une volonté politique, une ambition.

Comptez-vous évaluer cette charte ? Comptez-vous la faire évoluer à l'avenir ?

Oui, nous l'évaluerons à la fin de cette mandature. L'évaluation de ce type de dispositif nécessite toujours un certain recul dans le temps. Sur base de cette évaluation, nous pourrions alors envisager une évolution du dispositif vers un cadre réglementaire plus contraignant qui pourrait venir s'inscrire dans une approche plus large développée au niveau de la Région wallonne. Pourquoi pas ?

Quel serait le message que vous voudriez faire passer auprès de nos lecteurs à ce sujet ?

La mixité sociale et la cohésion sociale qui doivent en découler sont des enjeux majeurs de ce siècle. Il vaut mieux agir que subir. Je souhaiterais donc que d'autres villes et communes nous emboîtent le pas car cet enjeu appelle une réponse collective. A cet égard, je répète qu'une initiative régionale pourrait être utile.

Un petit mot de conclusion ?

Oui, je souhaiterais remercier tous ceux qui nous ont aidés à atteindre l'objectif : notre Député-Bourgmestre Frédéric Daerden et mes collègues du collège communal, l'administration communale de Herstal, son Directeur général Patrick Delhaes, les services administratifs/juridiques du logement et de l'urbanisme, la SLSP de Herstal, la SRL et son Directeur-Gérant François Vergniolle, la RCA Immobilière de Herstal Urbéo et son Directeur Frédéric Sevrin, la CCATM de Herstal et son Président Arnaud Thonard, le conseil communal de la Ville de Herstal, la tutelle de la Région wallonne pour sa réjouissante approbation et l'UVCW, particulièrement Thibault Ceder et Mathieu Lambert pour leur disponibilité et leur éclairage.



APPEL AUX COMMUNES :

Si votre commune a adopté une charte similaire ou souhaite en adopter une, n'hésitez pas à contacter la cellule aménagement du territoire de l'UVCW (at@uvcw.be ou 081 24 06 16) qui procède actuellement à un recensement des pratiques en la matière.