

***Intitulé du Projet :***

Relever le défi du Logement.

LOT I. Axe A.

FICHE A.01.

Priorité ?

***Description du projet***

La commune de WAREMME s'est dotée récemment d'un précieux outil de gestion de son territoire, le Schéma de Structure Communal. L'élaboration de cet outil a débouché sur une série de propositions ( appelées mesures ) qui concernent de nombreux domaines d'action.

Parmi ceux-ci, le logement occupe une place importante. WAREMME vit depuis de longues années une forte pression immobilière et on peut parler d'une crise du logement dans le sens où certains citoyens éprouvent de plus en plus de peines à se loger correctement à un prix en rapport avec leurs faibles moyens.

**Pour apporter des solutions et faire face à cette crise, le présent projet envisage deux pistes.**

La première consiste à mettre en place une **Régie Foncière**. Cette idée a été formulée dans le cadre du SSC mais elle rencontre parfaitement les vœux que les villageois ont exprimé lors du long cheminement de l'opération de Développement Rural.

Le rôle d'une Régie Foncière communale est de gérer, dans une logique de développement socio-économique et urbanistique cohérent, le patrimoine immobilier de la commune.

Cette Régie Foncière peut être " ordinaire " ( un service communal spécialisé qui dispose de facilités techniques ) ou " autonome " ( une structure qui dispose d'une personnalité juridique distincte mais reste proche des services communaux ).

Cette Régie sera mandatée pour réaliser toutes formes d'opérations immobilières qui servent l'intérêt de la communauté. Il s'agira par exemple d'acheter des biens immobiliers, de procéder à des expropriations, de vendre ou de louer des biens, de construire ou rénover des bâtiments communaux, d'assainir ou de rénover des sites d'activités économiques désaffectés...

Faut-il créer de toutes pièces une nouvelle structure ? La question n'est pas tranchée mais il semble intéressant de vérifier d'abord si le Home Waremzien, société locale de logements à loyers modérés, ne pourrait pas endosser ce nouveau rôle. Il y a sans doute des freins juridiques à déserrer...

Le Home Waremzien ayant reçu cette nouvelle mission, il pourrait par exemple être mandaté par le CPAS pour gérer au mieux les quelques terrains à bâtir que celui-ci possède.

Cette structure serait donc clairement en mesure de répondre à des souhaits formulés par la population de le cadre de l'élaboration du PCDR. Nous parlons ici, par exemple, de l'acquisition d'anciens bâtiments de caractère situés dans les villages et de leur transformation en habitats groupés. L'achat de terrains à bâtir est aussi envisageable.

Mais les moyens communaux sont limités et l'idée d'un partenariat privé / public est aussi une voie à explorer pour la concrétisation de certains projets.

La Régie Foncière pourrait par exemple avoir recours à des appels d'offre pour faire réaliser sur des terrains qu'elle aurait acquis des bâtiments destinés à un public bien ciblé ( par exemple des logements inter-générationnels ou des logements d'urgence... ).

La deuxième piste concerne la relance d'une **Agence Immobilière Sociale**.

Ces deux réponses sont très complémentaires car si la Régie Foncière cherche à faire de la commune un acteur directement impliqué et actif sur le marché immobilier local, l' AIS veut pour sa part prouver que les pouvoirs publics peuvent jouer aussi sur un mode plus indirect en proposant d'être un intermédiaire entre locataires potentiels et propriétaires.

L'idée de cette Agence Immobilière Sociale n'est ni neuve, ni originale. Elle a même été mise en application à WAREMME entre mai ?? et septembre ???.

Mais face à une situation qui se dégrade pour ce qui concerne l'accessibilité au logement pour les personnes disposant de faibles revenus, il est nécessaire de relancer ce type d'initiative en tentant évidemment de tirer les leçons des expériences passées.

Et en profitant de l'expérience engrangée par l' AIS Hannut Toit à laquelle la nouvelle structure waremienne devra s'adosser pour répondre aux conditions imposées par la Région wallonne. C'est le CPAS de WAREMME qui est chargé de la réalisation de l'étude de faisabilité pour cette AIS hesbignonne.

Pour nouer le contact avec les propriétaires privés waremmiens, incontournables partenaires, il y a un indispensable travail préalable d'inventaire et de recherche à réaliser. Ce travail ne devrait pas se limiter à dresser une liste d'immeubles laissés à l'abandon ( il y en a fort peu à WAREMME ! ). Il faudrait aussi identifier dans les villages les immeubles sous-occupés et ceux occupés par des personnes âgées.

Il faut donc aller au-devant des candidats potentiels ! Et il faut cibler les biens car tous ne peuvent convenir pour le type d'opération qui est ici envisagée.

A côté de ce rôle d'intermédiaire entre bailleur et locataire, l' AIS pourrait peut-être aussi servir de plateforme communale pour faire connaître les aides de toutes sortes qui sont mises sur pied par les différents niveaux de pouvoir pour faciliter l'accès à la propriété.

L' AIS pourrait ainsi devenir peu à peu un " régulateur " du marché. Disposant d'une vue d'ensemble du marché immobilier local, elle serait à même à la fois de conseiller les investisseurs potentiels et d'orienter les candidats acquéreurs ou locataires.

Voilà 2 projets ambitieux... qui ne constitueront qu'une réponse partielle à la crise du logement ! Car le nombre de ménages concerné est bien supérieur aux moyens communaux disponibles... et l'urgence est bien là pour certains !

FICHE A.01.

LOT I. Axe A.

***Origine de la demande******Justification du projet***

Depuis de très longues années, la commune de WAREMME a accueilli de nombreux nouveaux habitants et elle continue à vouloir d'autres dans le futur proche.

Jusqu'à présent, la commune a agi au niveau du logement public ( via le Home Waremmien ) mais aussi ( et surtout ! ), elle a laissé la main aux promoteurs privés.

Ceux-ci ont traduit à leur façon les attentes des habitants potentiels ( les nouveaux mais aussi les actuels en recherche d'un autre logement plus adapté à leurs besoins ) et cela les a conduit à créer de très nombreux appartements pratiquement tous situés à proximité du centre urbain de la commune.

La commune, poussée dans le dos par des citoyens et des associations ( dont la CLDR ), voudrait reprendre un peu la main et diversifier l'offre de logements. C'est évidemment une démarche qui ne peut porter des fruits que dans quelques années.

Deux axes de travail sont mis en avant dans la présente fiche : la création de logements " à caractère évolutif " et la construction de logements " groupés ". La conjonction des deux caractères étant évidemment permise !

Il s'agira d'abord d'identifier les lieux propices à la mise en oeuvre de ce type de projet. L'achat de terrains par les pouvoirs publics semble un point de passage obligé. La création d'une Régie Foncière serait un atout pour le projet !

La commune disposerait d'un outil pour montrer sur le terrain la voie à suivre en matière d'urbanisme et d'architecture !

***Localisation******Statut au plan de secteur******Statut de propriété***

FICHE A.01.

LOT I. Axe A.

***Tâches à réaliser***

Au-delà de l'indispensable étape préliminaire qu'est la création de ces nouvelles structures Régie Foncière et AIS, création qui doit s'accompagner d'une réflexion sur les statuts et le cadre juridique, il faut évidemment que la commune affecte à ces structures un budget de fonctionnement et d'investissement.

Il faut d'abord enrichir la banque de données communale sur l'état général du bâti waremmien. Le projet pourrait d'ailleurs être l'amorce d'une banque de données beaucoup plus complète qui permettrait de caractériser finement ce bâti waremmien et de suivre son évolution. La fiche A.02. développe ce sujet.

***Objectifs visés***

Le dossier

***Indicateurs de résultat***

Le dossier

***Estimation globale du coût***

Le dossier

***Programme de réalisation***

Le dossier

FICHE A.01.

LOT I. Axe A.

***Eléments à prendre en compte pour définir la priorité***

Le dossier

***Etat du dossier ( ce qui a déjà été réalisé )***

Le dossier

***Programmation dans le temps***

Le dossier

***Annexes***

Le dossier

***Création d'emplois***

Le dossier

***Aspects DEVELOPPEMENT DURABLE******Impacts prévisibles du projet******aspects positifs******aspects négatifs***

sur le plan environnemental

sur le plan social

sur le plan économique

***Le projet respecte-t-il un urbanisme durable ?***

Le dossier

***Le projet va-t-il contribuer aux bonnes relations Nord / Sud ?***

Le dossier