



01343000009316

Séance publique du 20 octobre 2025

Présents :

M. Raphaël DUBOIS, Bourgmestre;
M. Julien HUMBLET, Mme Alice COLLARD, M. Olivier DUMONT, Mme Alexandra BREULET, M. Jean-Marie HALING, Échevins;
M. Thierry BATAILLE, M. Frédéric RUELLE, M. Christian TROLIN, M. Jacques CHABOT, M. Stéphane MELIN, M. Yves BERGER, M. David RASKINET, Mme Aline DASSY, Mme Emma LENAERTS, Mme Berengère WOLK, M. Raphaël MICHAUX, M. Grégory CROTTEUX, M. Michel LELIEVRE, Mme Virginie BELLEFROID, Conseillers;
M. Hervé RIGOT, Président du CPAS;
M. Stéphane LECLERCQ, Directeur Général;

Excusés :

M. Lionel HENRION, Mme Véronique ORY, Mme Catherine VASSAUX, M. Philippe LIGNON, Conseillers;

OBJET : LOGEMENT - APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE POLITIQUE COMMUNALE DU LOGEMENT CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 187 DU CODE WALLON DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

REF : 20251020/25

Le Conseil,

Vu l'article L1122-30 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation qui prévoit que le Conseil est compétent pour tout ce qui est d'intérêt communal ;

Vu le Code wallon de l'Habitation durable et plus particulièrement le Titre III, chapitre V intitulé « Des pouvoirs locaux » (articles 187 à 190) qui constitue l'ancrage communal des politiques régionales du logement ;

Vu l'article 187§1er qui prévoit plus précisément 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, dans les neuf mois suivant le renouvellement de leurs conseils respectifs ;

Considérant, dès lors, que les communes sont tenues, dans les neuf mois suivant le renouvellement du conseil communal, de fixer les objectifs et actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent ;

Vu la déclaration de politique communale approuvée en séance du Conseil communal du 10 février 2025 (20250210/1) ;

Vu le projet de Déclaration de Politique du Logement ;

À l'unanimité,

APPROUVE le texte de la déclaration de politique communale du logement conformément à l'article 187 du Code wallon du logement et de l'habitat durable, rédigé comme suit :

Déclaration de Politique du Logement de la Ville de Waremme 2024-2030

La politique du logement de la Ville de Waremme s'inscrit dans un contexte régional marqué par de profondes évolutions sociodémographiques et une pression foncière croissante.

En effet, les perspectives démographiques du Bureau fédéral du Plan révèlent une transformation profonde de la structure de la population wallonne : entre 2023 et 2038, la Wallonie devrait connaître une augmentation de 195.416 personnes de 65 ans et plus, représentant l'essentiel de la croissance démographique attendue.

La tendance au vieillissement est accélérée dans l'arrondissement de Huy-Waremme, qui connaît une augmentation plus rapide de la part des 65 ans et plus, liée notamment à la périurbanisation et à l'attractivité résidentielle des retraités. Au niveau régional, la Wallonie compte, en 2023 19,9%, de 65 ans et plus et ce pourcentage augmente plus vite dans certaines zones, dont la Ville de Waremme.

En outre, selon l'IWEPS, les ménages isolés représenteront plus de 86% de la croissance attendue des ménages entre 2023 et 2038 (+99.055 unités sur +115.082 total). Parallèlement, les couples avec enfants diminueront (-19.120 unités), tandis que les familles monoparentales progresseront (+15.422 unités).

Enfin, les données officielles montrent un net ralentissement de la dynamique démographique en Wallonie. Après une croissance moyenne de 8.874 ménages par an entre 2008 et 2023, les perspectives tablent sur seulement 7.672 nouveaux ménages par an entre 2023 et 2038. Cette évolution masque toutefois des disparités territoriales importantes, avec une croissance attendue de +18 % dans l'arrondissement de Waremme.

C'est pourquoi, la présente déclaration, élaborée conformément à l'article 187 du Code wallon de l'habitation durable, définit notre vision stratégique pour garantir le droit à un logement décent pour tous les citoyens waremmiens. Elle constitue le socle sur lequel s'appuiera notre futur programme triennal d'actions en matière de logement, conçu en étroite concertation avec l'ensemble des acteurs locaux et régionaux du secteur.

Contexte et Enjeux Territoriaux

La politique du logement de la Ville de Waremme s'inscrit dans une vision intégrée de l'aménagement du territoire et de la mobilité. Elle vise à favoriser un développement résidentiel cohérent, compact et durable, en privilégiant la densification qualitative des noyaux urbains existants et des zones bien desservies par les transports en commun.

Avec une densité de population nettement supérieure à la moyenne wallonne, la Ville de Waremme se distingue par un tissu urbain compact, particulièrement dans son centre. Cette forte densité constitue à la fois un atout en matière de vitalité urbaine et un défi en termes d'accessibilité, de fluidité de la circulation et de mobilité durable. Le centre-ville concentre de nombreux immeubles à appartements, majoritairement occupés par une population plus âgée, ce qui implique des besoins spécifiques en matière d'accessibilité, de services de proximité et d'adaptation du bâti. Face à ces enjeux, la Ville entend promouvoir une mixité générationnelle et fonctionnelle, renforcer les liaisons douces et les transports en commun, tout en veillant à préserver la qualité de vie dans un contexte urbain dense. »

Diagnostic socio-démographique

Waremme, ville au cœur de la Hesbaye, connaît une attractivité croissante qui génère des défis majeurs en matière de logement. La pression foncière exercée par la périphérie liégeoise entraîne une hausse significative des prix des terrains et des logements, compliquant l'accès au logement pour les jeunes ménages et les personnes à revenus modestes. Cette évolution, conjuguée au vieillissement de la population et à la réduction de la taille des ménages, nécessite d'être prise en considération par notre politique du logement.

Si une croissance de +7,1% des ménages est attendue entre 2023 et 2038 en Wallonie, les évolutions selon les arrondissements iraient de +2,5% pour l'arrondissement de Liège à +18,6% pour celui de Bastogne. Ces croissances attendues sont à mettre en relation avec les processus de périurbanisation de plus en plus éloignés autour des métropoles de Bruxelles (dont Waremme) et de Luxembourg (Bastogne) où l'offre est encore suffisante et abordable financièrement pour toute une série de ménages

Le territoire waremmien présente la particularité d'allier centre urbain dynamique et villages ruraux authentiques, créant un ensemble indissociable où urbanité et ruralité coexistent. Cette spécificité

territoriale constitue à la fois un atout et un défi pour notre politique du logement, qui doit préserver le caractère de « ville à la campagne » tout en répondant aux besoins croissants de logements de qualité.

En 2025, la population de Waremme s'élevait à 15.389 habitants sur une superficie d'environ 30,89 km². La densité est donc de 498,2 habitants/km². Ce chiffre est nettement supérieur à celui de la Province de Liège (291,1 habitants/km² pour 2025) et à celle de la Wallonie (219,2 habitants/km² pour 2025). Waremme présente donc une densité plus élevée que la moyenne de la Province et de la Région wallonne, soulignant sa position en tant que pôle urbain et scolaire sur le territoire de la Hesbaye liégeoise.

Défis contemporains

L'analyse des besoins révèle plusieurs enjeux prioritaires. Malgré une production importante de logements (environ 15.200 logements par an entre 2008 et 2023 pour la Wallonie), les besoins futurs estimés à 7.700 logements par an sont inférieurs à la production récente. La demande de logements publics continue donc d'augmenter, malgré un parc de logements sociaux déjà important avec 649 logements sociaux répartis sur 10 communes de Hesbaye, dont 499 à Waremme. Parallèlement, les difficultés d'accès au logement touchent des publics diversifiés, incluant les travailleurs précaires, les étudiants, les familles monoparentales et les personnes âgées en perte d'autonomie.

Objectifs Stratégiques

Favoriser la création de logements accessibles et diversifiés

Notre politique vise à développer une offre de logements adaptée à toutes les générations et à tous les besoins. Nous encouragerons les projets de constructions groupées et la mixité sociale en collaboration avec l'Agence Immobilière Sociale (AIS'Baye) dans les projets de logements multiples. L'intégration de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) sera encouragée dans toute nouvelle construction ou rénovation de l'habitat, conformément à notre label Handicity.

Les projets d'habitat intergénérationnel seront particulièrement soutenus pour renforcer la cohésion sociale et lutter contre l'isolement. Cette approche s'inscrit dans notre vision d'une commune de toutes les générations, favorisant les rencontres et collaborations entre les différents groupes d'âge.

Intensifier la lutte contre les logements inoccupés

La mobilisation du parc existant constitue une priorité absolue face à la pénurie de logements. Nous poursuivrons et renforcerons notre politique de constat et de taxation des logements inoccupés, tout en développant un accompagnement proactif des propriétaires via la diffusion d'informations sur les aides et primes à la réhabilitation.

Une attention particulière sera portée à la valorisation des étages inoccupés des commerces en centre-ville, en incitant leur transformation en logements. Cette démarche s'inscrit dans notre stratégie globale de revitalisation urbaine et de densification qualitative des centres urbains, en demeurant attentif au stationnement.

Garantir la qualité et la salubrité du parc de logements

L'amélioration de la qualité du parc existant passe par une intensification des contrôles de salubrité et une lutte déterminée contre l'habitat indigne. Nous accompagnerons les propriétaires dans la mise aux normes de leurs biens tout en promouvant activement les rénovations énergétiques, conformément aux objectifs de transition écologique de notre commune.

Stratégies d'Intervention

Développement de l'offre sociale et accessible

En partenariat étroit avec le CPAS, nous développerons des solutions innovantes et accessibles pour répondre aux besoins spécifiques de publics fragilisés. Ces logements permettront aux jeunes de 18 à 30 ans, qui représentent 31% des bénéficiaires du revenu d'intégration sociale, de développer progressivement leur autonomie.

Renforcement des partenariats institutionnels

La collaboration entre le service logement de la Ville et le CPAS sera intensifiée, avec l'étude de la création d'un service commun pour optimiser l'accompagnement des demandeurs. Le partenariat avec l'AS'Baye sera consolidé pour favoriser la remise sur le marché des logements vacants et assurer un meilleur maillage territorial.

Nous renforcerons également notre collaboration avec l'Habitat Solidaire de Hesbaye pour faciliter l'accès au logement public des bénéficiaires du CPAS et réduire le nombre d'expulsions par un accompagnement renforcé des locataires. Cette approche préventive s'avère plus efficace et moins coûteuse que la gestion des situations de crise.

Aménagement territorial et habitat durable

Notre politique du logement s'intègre dans la définition d'un schéma de développement communal qui projette notre territoire dans un avenir cohérent.

En effet, le code du développement territorial impose aux communes wallonnes de se doter d'outils de planification qui garantissent une gestion durable du territoire. Le schéma de développement communal traduit cette exigence en proposant une vision à 15 ou 20 ans, permettant d'anticiper les besoins en logements, en services, en mobilité et en équipements collectifs. Cet outil favorise également la cohérence entre les politiques locales et régionales, tout en conciliant les impératifs économiques, environnementaux et sociaux. En ce sens, il ne s'agit pas seulement d'une obligation légale, mais d'une opportunité d'assurer la qualité de vie des habitants dans un cadre de développement harmonieux et maîtrisé.

La politique anti-inondation sera systématiquement intégrée dans les nouveaux projets de logements, avec des critères stricts pour réduire l'impact des épisodes climatiques extrêmes. Les zones d'immersion temporaire, fascines, noues et autres dispositifs de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans la conception des nouveaux quartiers.

Mesures Spécifiques par Public Cible

Seniors et personnes en perte d'autonomie

Le vieillissement de notre population nécessite une adaptation spécifique de notre parc de logements. Nous soutiendrons les initiatives de création de résidences-services et encouragerons le développement de logements intergénérationnels. L'amélioration de l'accessibilité des logements existants sera poursuivie, notamment par l'adaptation des seuils et l'installation d'équipements spécialisés.

Personnes en situation de handicap

En cohérence avec notre label Handicity, nous développerons une aide administrative renforcée pour accompagner les familles dans leurs démarches de reconnaissance et d'allocation. Le soutien aux initiatives de logements inclusifs et adaptés (habitats groupés, logements supervisés) favorisera l'autonomie des personnes en situation de handicap.

Transition Énergétique et Durabilité

Performance énergétique du bâti

Notre politique du logement intègre les enjeux de transition énergétique. Nous promouvons systématiquement les standards de construction passive et les rénovations énergétiques performantes. Une attention particulière sera portée à la lutte contre la précarité énergétique, qui touche particulièrement les locataires et les ménages en situation de précarité. Des mesures d'isolation et d'amélioration des systèmes de chauffage seront exigées lors des divisions de logements, avec la possibilité d'imposer des charges d'urbanisme spécifiques.

Intégration paysagère et environnementale

Les nouveaux projets de logements devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, respectant l'identité de « ville à la campagne » qui caractérise Waremmé. La création d'espaces verts et de couloirs écologiques sera systématiquement intégrée dans les projets d'urbanisation, contribuant à la régulation climatique et à la gestion des eaux pluviales.

Financement et Moyens d'Action

Mobilisation des ressources financières

Dans un contexte budgétaire contraint, nous optimiserons l'utilisation des financements disponibles en développant une approche de budget base zéro pour les investissements logement. La recherche proactive de subsides régionaux, fédéraux et européens sera intensifiée, particulièrement pour les projets innovants et les publics spécifiques.

Les synergies avec les acteurs supracommunaux seront développées pour mutualiser les coûts et partager les expertises. L'étude de la création d'une régie communale et le recrutement d'un gestionnaire des bâtiments communaux permettra d'optimiser la gestion des biens de la Ville et de développer une expertise technique interne.

Outils réglementaires et fiscaux

Le règlement communal en matière d'inoccupation sera adapté pour renforcer son efficacité, avec une taxation progressive et un accompagnement renforcé des propriétaires. Les dispositifs de préemption et de gestion publique seront mobilisés en cas de nécessité pour remettre des logements sur le marché.

Gouvernance et Évaluation

Pilotage transversal

La mise en œuvre de cette politique nécessite une coordination renforcée entre tous les services communaux concernés. Des commissions thématiques associant élus, services techniques et partenaires externes assureront le suivi des projets et l'adaptation des stratégies aux évolutions du territoire.

Participation citoyenne

L'élaboration et la mise en œuvre de notre politique du logement s'appuieront sur une démarche participative continue. Les habitants seront associés aux réflexions sur l'aménagement de leur quartier, particulièrement lors de la définition des projets d'urbanisation et de rénovation urbaine, notamment au travers de la Commission communale d'aménagement du territoire et de la mobilité.

Indicateurs de suivi

Un système d'indicateurs sera mis en place pour mesurer l'efficacité de nos actions : nombre de logements créés par typologie, évolution du parc inoccupé, ... Ces données alimenteront un bilan annuel permettant d'ajuster nos priorités et nos méthodes d'intervention.

Conclusion

Cette déclaration de politique du logement reflète notre engagement à faire de Waremmes une commune où chaque citoyen, quels que soient ses moyens et ses besoins, peut accéder à un logement de qualité. Elle s'inscrit dans une logique de solidarité, de cohésion sociale et de transition vers un habitat plus responsable, préservant notre identité territoriale tout en répondant aux défis contemporains.

La réussite de cette politique reposera sur la mobilisation de tous les acteurs locaux et la capacité à maintenir un équilibre entre développement quantitatif et qualitatif de l'offre de logements. Ensemble, nous construirons une commune où le logement demeure un droit effectif et un vecteur d'épanouissement pour tous nos concitoyens. »

Par le Conseil :

Le Directeur Général,
(sé) Stéphane LECLERCQ

Le Bourgmestre,
(sé) Raphaël DUBOIS

Pour extrait conforme :
Par le Collège :

Le Directeur général,



Le Bourgmestre,

