

## **Rapport de la réunion générale du comité de quartier Saint Léonard. Le 2 décembre 2025.**

Un groupe logement a été initié lors de l'assemblée générale de mai 2025. Le groupe s'est réuni deux fois ; la première réunion a permis d'identifier les acteurs du logement sur le quartier, la deuxième a organisé la réunion générale de ce jour. L'équipe veut être renforcée. Plusieurs nouveaux membres se proposent pour participer à ce groupe logement.

Nous avons invité Michel Deffet, directeur du Foyer de Fléron, acteur public du logement.

Voici quelques bribes de son intervention.

Si l'on regarde les grandes périodes de construction, ce sont les deux après-guerres qui ont été importantes. Particulièrement dans les bassins industriels. Il y a actuellement 1,5 million de logement en Wallonie dont 100.000 de logements publics. Soit 6 % de l'ensemble. Alors qu'en Hollande on est à 34% de logements publics. 45% à Reims, 60 % à Vienne. On constate que lorsque le public possède une bonne proportion de logements, le privé ne peut plus se permettre n'importe quoi. Il est modéré dans ses prétentions.

Il faut tenir compte de l'évolution de la population pour programmer la construction de logement. En 2025 1 personne sur 4 aura plus de 65 ans. De plus la proportion de ménages qui ne sont composés que d'une seule personne explose. (37,4 %)

Avec le vieillissement des baby-boomers, (nés dans les années 50), ceux-ci achètent des appartements et laissent leur maison. Il y a eu un renchérissement des appartements avec l'augmentation de la demande.

Des experts ont préconisé un plan Marshall du logement en Wallonie mais cela a été refusé. Aujourd'hui il y a 3,7 millions de personnes en Wallonie et on atteindra bientôt 5 millions. Il y a une raréfaction de la construction de logement neuf, cela se traduit par une baisse de 30 %.

Le secteur de la construction est en crise. (20,000 emplois perdus). Notamment à cause de l'augmentation des prix des matières premières pendant la guerre en Ukraine. (+46 % depuis 7 ans). De plus en plus de gens consacrent une part démesurée de leur budget pour se loger. Les prix des loyers augmentent et le prix d'achat de logement aussi. Les listes d'attente pour les logements publics explosent.

Or le droit au logement est inscrit dans la constitution.

Ce sont surtout les logements avec des PEB G et F qui se vendent aujourd'hui. La Wallonie a encore des subsides à la rénovation alors qu'en Flandre et à Bruxelles cela a pratiquement disparu. A Bruxelles on ne trouve plus rien en dessous de 1.000 euros.

Aujourd'hui les jeunes acquérant s de logement doivent faire des mises de fonds importantes et on exige d'eux un plan financier drastique pour mettre le logement à un PEB acceptable.

Perspectives : Il faut faire passer la gestion du logement à un niveau supra communal.

Le gouvernement semble agir dans ce cadre puisqu'il va faire fusionner les sociétés de logements publics en une seule entité sur la région de Liège. Mais à y regarder de plus près, fusionner le bassin industriel avec des villes comme Comblain au Pont et Chaudfontaine, cela devient inadapté.

Pour construire du logement adapté, il faudra aussi avoir une vision à long terme. Des quartiers se sont construits sans qu'il y ait une prise en compte du vivre ensemble. Il faut

prévoir la proximité de commerce de crèches etc et surtout une mixité sociale et inter générationnelle.

Aujourd'hui les promoteurs ne veulent plus investir en dessous de 10% de marge bénéficiaire. Il faut leur mettre des exigences de construction de logements sociaux dans tous les projets. Le public a des atouts dans son jeu, notamment la possession de terrains. Il faut faire des partenariats publics/ privés en restant ferme sur les exigences du public notamment en incluant des objectifs sociétaux.

Michel Deffet nous propose le modèle viennois :

60 % de logement public à Vienne. Cela est financé par une contribution de 1% du brut de chaque salarié. Ces sommes constituent un fonds régional. C'est donc un financement pérenne et solidaire. La mixité, les équipements collectifs, les espaces communs notamment avec jardin, tout cela est intégrée à la conception dès le départ. Les transports publics et la mobilité douce sont favorisés.

L'architecture et les normes de PEB sont d'un niveau élevé.

Le modèle a cent ans d'expérience. Et l'expansion continue. C'est une priorité politique constante en Autriche.

Cela ne va pas sans un contrôle des usages, des règles strictes notamment anti spéculation

## ÉCHANGES AVEC LES HABITANTS :

D'abord 3 questions préparées par le groupe logement :

1. Pourquoi n'est-il pas possible / permis de diviser les immeubles existants en plusieurs logements plus petits ?

R :

- ☒ Peu ou pas de prise en compte des besoins réels
- ☒ Problème de subventionnement des logements plus petits
- ☒ Stigmatisation des personnes seules et des familles monoparentales

PAS DE VOLONTÉ POLITIQUE de supporter/subventionner le logement PUBLIC à un vrai niveau par rapport au besoin

2. Concernant les PPP (partenariat public/ privé) : quelle serait leur faisabilité sur des projets tels que par exemple le projet MIMOB dans l'ancienne usine Sacré (rue Vivegnis, n° 1 et suivants) :

Le promoteur a déjà présenté 2 projets qui ont été recalés par la ville (et contestés par les riverains et le comité de quartier). Quid d'une 3ème version qui serait en préparation, ?

Les riverains annoncent leur opposition si les exigences en matière de logements sociaux et environnementaux ne sont pas pris au sérieux.

R : Attention si le promoteur se lance dans une bataille juridique dont il a sans doute les moyens, plus que la ville ... !

Voir quel rôle la région wallonne pourrait jouer ?

3. Les logements inoccupés :

Qu'en est-il de la possibilité de mieux utiliser les étages des immeubles de commerce en zone urbaine, particulièrement en centre-ville ?

R : Il y a des outils pour forcer les propriétaires : taxer les immeubles non occupés ou les exproprier (mais il faut une bonne raison !)

Mais il ne faut pas oublier les difficultés du commerce en centre-ville, avec la concurrence des centres commerciaux périphériques (accessibilité facile -en voiture- et parking gratuit contre difficulté d'accéder en ville -en voiture- et parking payant) + les loyers très élevés pour les commerces en centre-ville

Quant à la solution largement appliquée aux Pays-Bas de donner accès aux logements par l'arrière (en centre d'îlots) plutôt que de maintenir un accès en façade (qui ne permet pas d'agrandir les vitrines) pour chaque immeuble, le CoDT (Code du Développement territorial) de la région wallonne ne le permet simplement pas ! Alors qu'il y a là un réservoir de logements « disponibles ». Cherchez l'erreur ...

Questions du public :

1. On le voit bien avec l'exemple de Vienne, là c'est le pouvoir Public qui fixe les règles du jeu. Pourquoi pas ici ?

R : on le voit en effet, quand le Public détient une grande part du logement, le privé est mis sous pression et ajuste ses loyers au marché local et cherche à prendre sa part du gâteau pour les nouvelles constructions.

Cette dynamique est poussée par l'acteur Public. Chez nous il y a très / trop peu de logements publics/sociaux.

2. Il y a trop peu de logements (à tarif) sociaux, mais les logements disponibles à loyers contenus sont souvent des biens peu qualitatifs. Ne faudrait-il pas plafonner les loyers, suivant des critères à fixer ?

R : M.Deffet cite l'exemple de la ville de Reims, en France, où le logement public représente 43% du total. Il y a une régulation naturelle, pcq il y a concurrence entre public et privé.

3. Une personne dans les participants témoigne de ses difficultés à sortir du sans-abrisme où l'a plongé (avec sa femme) un accident de la vie : M.Deffet lui explique les arcanes des démarches à effectuer pour 1. S'enregistrer au CPAS, 2. introduire ensuite des demandes de logement dans plusieurs communes (jusque 6 !), et 3. Le système de points qui classe la priorité des demandes (par ordinateur, c'est la machine qui décide) et attire encore notre attention sur le manque de biens que les sociétés de logement public peuvent proposer à la location chaque année (de l'ordre de 6000 logements pour TOUTE la Région Wallonne !). Bien trop peu !

Secrétaire : Paul Verjans