



# **Collège communal de Soumagne**

**Séance du 6 août 2007**

## ***PROGRAMME COMMUNAL D'ACTION EN MATIERE DE LOGEMENT - 2007 / 2008 -***

Le Secrétaire communal, a.i.

Par le Collège,

Le Bourgmestre, f.f.

Isabelle MEDERY

Abel DESMIT

**PROGRAMME COMMUNAL D' ACTIONS EN MATIERE DE LOGEMENT ( 2007 – 2008 )**

**Commune de SOUMAGNE**

**ELABORATION ET PRESENTATION DU PROGRAMME D' ACTIONS  
ET DE L' ANALYSE GLOBALE**

**1. INFORMATIONS GENERALES**

- 1.1. Le programme présenté est-il commun à plusieurs communes : **non**  
Si oui, avec quelle(s) commune(s) :
- 1.2. Un schéma de structure communal est-il approuvé : **non**  
Si non, un schéma de structure est : **en cours d'élaboration / envisagé / non envisagé ?**
- 1.3. Un programme communal de développement rural est-il approuvé : **non**  
Si non, un P.C.D.R. est : **en cours d'élaboration / envisagé / non envisagé ?**

**S.L.** Liste de tous les intervenants contactés pour l'organisation des réunions de concertation en vue de l'élaboration du programme d'actions, avec le nom de la personne de contact.

Intervenant	Adresse	Concertation 1	Elaboration 1	Au titre de : (opérateur, partenaire, partenaire financier, Tutelle,...)	Personnes de contact
<b>Commune Soumagne</b>	avenue de la Coopération 38 – 4630 Soumagne	15/06/2007 présente	26/07/2007 01/08/07 présente	Opérateur pour la création de logements (réhabilitation art.29 ) transit et d'insertion (art.31- 32) Opérateur pour art. 44 pour les opérations communales.	<b>Charles JANSSENS</b> , Bourgmestre, <b>Michel CARIAUX</b> , secrétaire communal <b>Alain DELCHEF</b> , Échevin du Logement <b>Eric WAGNER</b> , chef de bureau service Logement
<b>C.P.A.S Soumagne</b>	rue Louis Pasteur 88 – 4630 Soumagne	15/06/07 présent	26/07/07 présent	Opérateur pour la création de logements (réhabilitation), - transit et d'insertion (+ accompagnement social), Opérateur pour art. 44 pour les opérations du C.P.A.S.	<b>Francis DENOZ</b> , Président <b>Renaud BONY</b> , secrétaire du CPAS Centre Public d'Aide sociale, rue Louis Pasteur, 88 – 4630 SOUMAGNE
<b>S.L.S.P. Foyer de la Région de Fléron</b>	Rue François Lapierre 18 – 4620 Fléron	15/06/07 présente	01/08/07 présente	Opérateur exclusif pour les opérations subventionnées par la Région wallonne (art.54-58 et 131,2°) pour les logements publics sociaux et moyens Opérateur pour art. 69 et 131,9° (équipement), Assistance aux pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de la politique locale du logement	<b>Abel DESMIT</b> , Président <b>Michel DEFFET</b> , Directeur-gérant Rue François Lapierre, 18 – 4620 FLERON.
<b>Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie</b>	Rue Paul d'Andrimont 106 4630 Soumagne	15/06/07 absente	absente	partenaire	<b>Mme CHASLAIN</b> Présidente de la Ligue des Familles
<b>Société Wallonne du Logement</b>	Rue de l'Ecluse 21 6000 Charleroi	15/06/07 absente	absente	Tutelle et aides au logement (art.54-58)	

<sup>1</sup> Avec indication de leur présence ou absence à ces réunions

## 2. OBJECTIFS ET PRINCIPES DES ACTIONS

### 2.1. de la commune

Date de la proposition de programme général du Collège communal, telle que prévue par le Code de la démocratie locale : 12 mars 2007

Date de la délibération du Conseil communal : **26 mars 2007**

Objectifs et principes des actions envisagées par la commune pour la mandature :

Extrait de la délibération du Conseil communal :

« Notre vision de la politique est aussi de vouloir une commune moderne, conservant son caractère rural, une commune qui n'est pas une "commune dortoir" (...) *où les besoins des familles sont rencontrés*, où le citoyen est entendu. Cet avenir doit absolument s'inscrire dans le développement durable (...) Notre préoccupation se doit d'aller vers les moins biens nantis de nos concitoyens. »

« *Soumagne, un espace où il fait bon vivre* : (...)

- Revitalisation de la place de la gare et des anciennes usines de l'Union coopérative.

« *Soumagne, un espace où la solidarité n'est pas un vain mot*

- Des aînés au centre de nos préoccupations (création d'une maison de repos – éventuellement en partenariat avec le privé; création d'une infrastructure intergénérationnelle.)
- Développement de l'action sociale
- Développement des actions de réinsertion sociale (...)
- *En collaboration avec le Foyer de la Région de Fléron, création de nouveaux logements sociaux ou moyens.* »

### 2.2. du Centre public d'action sociale

Objectifs et principes des actions envisagées par le Centre public d'action sociale :

Extrait de la délibération du Conseil : 13 juin 2007

(dans les six mois suivant le renouvellement du Conseil)

#### Code Wallon du Logement – Plan communal d'actions

Note politique arrêtée par le Conseil de l'Action Sociale en sa séance du 13 juin 2007.

#### 1. Constats.

Depuis de nombreuses années déjà, notre Centre est amené à constater que la situation en matière d'accès au logement sur le territoire communal est problématique, situation déjà soulignée lors des différentes élaborations des notes relatives à ce sujet. (...)

Tout d'abord, en ce qui concerne le logement privé, les éléments suivants sont récurrents :

- Loyers généralement prohibitifs : environ 350 € pour un appartement unifamilial (1 à 2 chambres), et environ 500 € pour un immeuble du même type,
- Inconfort des logements : mal isolés, modes de chauffage peu adaptés, problèmes réguliers de salubrité (humidité, sanitaires,...), pas de prise en compte de critères relatifs aux économies d'énergie,
- Difficulté de trouver des logements adaptés aux personnes plus âgées et/ou moins valides,
- Grande instabilité des locataires dans certains logements situés à divers endroits de la Commune,...

Pour ce qui est du logement social ensuite, un constat général s'impose : le manque de logements. Bien que nous invitons l'ensemble des personnes aidées à s'inscrire comme candidats, rares sont ceux qui obtiennent finalement un logement de ce type.

Nous sommes aussi confrontés à certains dysfonctionnements des modes d'attribution qui, à notre sens, mériteraient une profonde réflexion : personnes seules occupant des logements à plusieurs chambres, pas de priorité particulière pour les personnes occupant des logements pour sans-abri,...

Face à ces divers constats, notre Centre a été amené à réagir.

De manière générale, tout d'abord, par la recherche de logement avec les candidats locataires, de solutions d'hébergement pour les personnes âgées, l'appel aux propriétaires,...

De manière financière ensuite par la délivrance de cautions locatives, l'octroi d'aides financières pour le paiement du loyer, les charges locatives, la prise en charge des frais d'hébergement pour des personnes âgées et/ou moins valides, ... Toutes dépenses et actions confondues en matière de logement représentant au budget 2007 du Centre, un charge de près de 420.000 € (hors recettes), soit près de 15 % du budget global et correspond à la moitié des dépenses de la fonction 831, soit l'aide sociale.

D'autre part, notre Centre pratique une politique active de mise à disposition de logements.

## **2. Actions déjà menées par le Centre.**

### **a. 26 logements pour personnes âgées et/ou handicapées.**

Ces derniers sont situés rue Terre d'Argent (18), chaussée de Wégimont (3) et Résidence Lourtie (5). Ils sont attribués sur base d'un règlement arrêté par le Conseil lequel donne un certain nombre de points en fonction de critères objectifs : ancienneté d'inscription, rapport ressources/charges, pourcentage de handicap,...

### **b. 6 logements pour sans-abris et 1 logement d'urgence.**

Situés rue de la Libération, ils sont le fruit d'une réhabilitation de l'ancienne administration communale, cédée au C.P.A.S., grâce aux subsides de la Région Wallonne. Ils nous permettent de reloger les personnes dont nous constatons l'insalubrité de l'habitation et dont les revenus ne leur permettent pas d'avoir accès à un logement de qualité. Ils ouvrent le droit aux A.D.E.L., sans toutefois offrir de priorité d'accès aux logements sociaux.

De plus, au sein de cette même infrastructure, nous avons aménagé un logement réservé aux situations d'urgence, assurant ainsi à certaines personnes et/ou familles un hébergement temporaire.

### **c. Location de logements privés.**

Face aux diverses situations décrites au point 1, notre Centre a été amené à agir en qualité de locataire principal, intermédiaire entre propriétaires et candidats locataires. Dans ce cadre, le Centre dispose actuellement de 9 appartements et 4 maisons unifamiliales.

Le C.P.A.S. veille donc ainsi aux droits et devoirs de chacun : garantie du propriétaire de mettre à disposition un logement conforme en contrepartie de l'assurance du paiement des loyers et d'un bon entretien de l'habitation grâce à un suivi régulier effectué par le service social.

### **d. Acquisition de logements**

Récemment, le Centre a eu l'opportunité d'accroître son parc immobilier de 3 immeubles.

Une maison composée de 4 chambres achetées dans le cadre des Initiatives Locales d'Accueil et deux immeubles unifamiliaux reçus en donation et intégrés dans notre politique de remise à disposition de la population.

### **e. Rénovation lourde des installations sanitaires destinées aux personnes âgées et/ou handicapées.**

Les logements cités au point 2.a ayant atteint, pour la plupart, 20 ans d'âge, nous avons procédé, sur fonds propres (cette

rénovation n'ayant pas été retenue lors de l'élaboration du précédent programme) au renouvellement des installations sanitaires, lesquelles n'étaient plus adaptées ni aux standards actuels, ni à la condition particulière des personnes qui y sont logées. De plus, nombre d'installations commençaient à être affectées par la vétusté (fuites, rouille,...).

A cette fin, le Centre avait constitué, sur plusieurs exercices, un fonds de réserve en vue de procéder au remplacement intégral de ces installations lesquelles consisteront au remplacement des baignoires par des douches avec siège. Ces travaux ont été réalisés en plusieurs phases entre 2005 et 2007.

**f. Initiatives locales d'accueil pour les candidats réfugiés politiques.**

Depuis mars 2001, le C.P.A.S. a également ouvert des structures en vue de l'accueil de candidats réfugiés dans le cadre de la réforme initiée au niveau fédéral. Nous avons, pour cela, fait appel tant au parc privé qu'à celui dont dispose l'Administration communale. A ce jour, notre capacité d'accueil est de 30 places. Bien qu'il ne s'agisse ici que de solutions transitoires, il nous paraissait important d'assurer à ces personnes un accueil de qualité.

**3. Nouvelles actions envisagées.**

Sur base des points 1 et 2 de la présente note, il apparaît que pour maintenir l'accès de notre population, majoritairement défavorisée, à des logements décents pour un prix raisonnable, cinq types d'actions pourraient, à notre sens, être développées.

**a. Création d'une Agence Immobilière Sociale**

Après une première tentative avortée en 2004 et à l'initiative des six C.P.A.S., il a été décidé de relancer le projet de création d'une A.I.S. sur le canton de Fléron. Cette A.I.S. devrait voir le jour au cours de l'exercice 2008, pour autant que soit obtenu l'agrément du Gouvernement Wallon.

Cette initiative nous semble primordiale dans notre volonté de pouvoir offrir aux personnes des logements de qualité tout en garantissant et en veillant aux droits et devoirs tant des locataires que des propriétaires.

De plus, l'A.I.S. permettrait de faire le lien de l'assurance d'un logement locatif entre Liège et Verviers, villes disposant déjà de ces structures.

**b. Développer le parc locatif du Centre.**

Notre volonté est ici de maintenir, voire d'intensifier notre politique présentée au point 2.c dans l'attente de la concrétisation de notre projet de création d'A.I.S., à laquelle nous céderons le relais une fois sa mise en route effective. Nous envisageons ainsi l'appel régulier aux propriétaires en vue de la constitution d'un fichier de logements disponibles. Le Centre négocierait des conditions avec les propriétaires, tout en se portant garant des locataires proposés.

**c. Mener de nouvelles actions en matière de réhabilitation.**

Ici aussi, il s'agirait de renouveler l'expérience décrite au point 2.b. En effet, un certain nombre de bâtiments, privés (...) situés sur le territoire communal sont actuellement sans affectation et pourraient être reconvertis en logements (...).

**d. Développer des synergies avec les sociétés de logement sociaux.**

Conscients de la pénurie de l'offre à laquelle ces sociétés sont confrontées, et à laquelle les C.P.A.S. sont amenés à pallier, il nous paraît pourtant primordial qu'une meilleure collaboration s'installe entre nos institutions. Plusieurs pistes nous semblent devoir être exploitées : priorité accordée aux candidats occupant des logements gérés par le C.P.A.S. et/ou par l'A.I.S. qui sera prochainement créée, meilleure prise en compte des situations signalées par les services sociaux et dont les sociétés ne sont pas nécessairement averties (changement de composition familiale, situations d'endettement,...), présence du C.P.A.S. dans les comités d'attribution,...

**e. Construction d'un complexe inter-générationnel.**

A l'état de projet depuis de nombreuses années, le programme communal mis en place par la Région Wallonne pourrait constituer une réelle opportunité de réalisation de cette structure.

Ce projet vise un double objectif : l'offre d'un logement décent tout en recréant une solidarité entre population de divers âges et de

diverses conditions sociales.

Concrètement, ce complexe pourrait revêtir diverses formes (soit une structure de type « building » ou de petites maisons unifamiliales, ou encore une combinaison des deux) avec toutefois, comme condition sine qua non la création d'espaces communautaires permettant l'organisation d'activités et de services grâce auxquels la solidarité entre locataires pourrait se manifester. On pourrait ainsi envisager la garde des jeunes enfants par les personnes plus âgées, inviter les plus jeunes à rendre des services aux plus âgés et/ou moins valides, organiser la décentralisation de services (permanences sociales, services paramédicaux,...),...

Divers contacts avaient déjà été pris au niveau régional concernant la faisabilité de ce projet. La conclusion est qu'elle ne pourrait résulter que d'une volonté commune des différents intervenants, la société de logement assurant la construction et la gestion financière de cette infrastructure, tout en confiant la gestion sociale au C.P.A.S.

Pour notre part, nous mettrons cette initiative en priorité des objectifs qui seront définis par le comité de concertation initié par la Commune entre les différents acteurs locaux.

### 3. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

(La commune prend en compte les informations disponibles sur le site [www.gedap.be](http://www.gedap.be) dans la rubrique Cytise Wallonie)

#### 3.1. Analyse de la situation de l'habitat

Rq : sauf précisé, situation au 01/01/2007

Type de logements	Nombre de logements	%	Autres informations
dans la commune	6.228	100	Source : Service population A.C. Soumagne
occupés par leur propriétaire	3.977	70,17	Source : statistique INS 2001 % sur 5668 ménages en 2001, source : SPF économie
publics :	499	8,01	
- de transit	0	0	Source : CPAS Soumagne
- d'insertion	11	0,17	Source : CPAS Soumagne
- sociaux gérés ou loués par la(les) SLSP sise(s) sur le territoire communal	420	6,74	Source : Foyer de la Région de Fléron
- moyens gérés ou loués par la(les) SLSP sise(s) sur le territoire communal	12	0,19	Source : Foyer de la Région de Fléron
- sociaux ou moyens qui ont été vendus par une SLSP ou un pouvoir communal depuis 10 ans (1996)	3	0,05	Source : Foyer de la Région de Fléron
- loués appartenant à la commune, au CPAS ou à la Régie autonome	56	0,90	Y compris 1 logement d'urgence et 8 I.L.A. Source : CPAS Soumagne
- mis en gestion par les propriétaires privés et publics, à l'intermédiaire d'une AIS, d'une SLSP ou d'une ASBL	0	0	AIS inexistante, ASBL inexistante Source : Foyer de la Région de Fléron
- gérés par le FLW	432	6,94	Source : Foyer de la Région de Fléron

Type de logements	Nombre de logements	%	Autres informations
- gérés par l'Office central d'action sociale et culturelle du Ministère de la Défense (OCASC)	0	0	Source : Service Logement A.C. Soumagne
autres (urgence, ...)	1	0,02	Source : CPAS Soumagne
soumis à permis de location	7	0,11	Source : Service Logement A.C. Soumagne
inoccupés	33	0,53	Source : Service Logement A.C. Soumagne dont 5 avec 2 constats d'inoccupation et 23 avec 1 constat d'inoccupation
insalubres (*)	20	0,32	Source : Service Logement A.C. Soumagne

(\*) Au minimum les arrêtés d'insalubrité pris ou à prendre

Nombre de domiciliations	Ménages	Personnes
dans des campings	0	0
dans des parcs résidentiels	0	0

#### Conclusions de l'analyse de la situation de l'habitat et de son évolution durant les 5 ou 10 dernières années

Le parc de logement soumagnard, essentiellement occupé par le propriétaire, est généralement bien entretenu et souvent pourvu de bon nombre de commodités (garage, salle de bain, chauffage central...).

Notre commune connaît depuis deux décennies un « boom » immobilier en raison de sa localisation attractive, en zone semi-rurale, à la périphérie liégeoise, à proximité de l'autoroute E40, attractivité accrue par la proximité de ses équipements commerciaux et communautaires.

Le prix des logements s'est nettement accru ces dernières années et, devenu relativement élevé, aussi bien à l'achat (+ 18,38 % en 5 ans) qu'à la location (400€ en moyenne pour un appartement et 500-600 € pour un immeuble unifamilial), est un important facteur de sélection.

La commune est confrontée à une importante et pressante demande de logements en général et de logements sociaux en particulier pour les personnes à revenus modestes. La SLSP « Le Foyer de la Région de Fléron » compte actuellement 488 logements sociaux (dont 432 SLSP et 56 CPAS) sur Soumagne et enregistre encore 1400 candidatures dont 305 spécifiques pour Soumagne. Quoique non négligeable, le nombre de logements sociaux (7,84 % du parc immobilier soumagnard) pouvant répondre à ce type de demande est donc insuffisant. En conséquence, un certain nombre de Soumagnards, parmi lesquels de nombreux jeunes couples, se voient obligés d'émigrer vers les communes limitrophes de Fléron et de Herve.

Si l'on considère l'offre de logements sociaux et moyens locatifs (488) et le nombre de ménages (6.228 au 01/01/2007), on peut estimer qu'un ménage soumagnard sur treize seulement peut prétendre à ce type de logement. La majorité des demandes adressées à la société de logement de service public « Le Foyer de la Région de Fléron » concerne des maisons avec deux chambres (cela est à mettre en relation avec l'évolution de la taille des ménages, voir infra). Les appartements sociaux locatifs restent moins demandés. Les logements d'insertion aménagés par la Commune et le C.P.A.S. (11) ont permis de faire face aux besoins les plus urgents mais ne peuvent plus répondre suffisamment à la demande des ménages en état de précarité en raison de leur occupation permanente en vertu des baux de longue durée.

Le nombre de logements adaptés aux personnes moins valides ou qui, avec l'âge, ne sont plus en mesure de supporter la lourde charge que représente l'entretien de leur logement, n'est pas encore suffisant pour répondre à la demande. Il s'est accru depuis 2001 : aux 26 logements pour "vieux conjoints" aménagés par le C.P.A.S., il faut ajouter 53 appartements privés construits au centre de l'entité pour les années 2002 et 2003, 56 pour l'année 2004, 44 en

2005 et 55 en 2006. Cette augmentation du parc immobilier disponible à Soumagne a permis, dès 2002, de compenser l'émigration annuelle des Soumagnards de plus de 60 ans par le nombre équivalent de personnes immigrantes appartenant à la même catégorie d'âge.

De nos conclusions tirées en février 2002, il ressortait que 1424 ménages pourraient chercher à se loger à Soumagne d'ici 2020. Dès lors, en tenant compte notamment du nombre de logements inoccupés (33) recensés en 2006, il y aurait lieu d'estimer actuellement à 1391 unités le nombre de logements à créer.

**Les importants projets de lotissements privés et le vaste projet de revitalisation urbaine du quartier de la place de la Gare, en partenariat avec un promoteur privé et la Région wallonne (DAO), ainsi que la possibilité de construire de nouveaux logements sociaux locatifs sur les propriétés du Foyer de la Région de Fléron et des logements moyens acquisitifs sur les terrains de la Société Wallonne du Logement permettront de faire face, partiellement, à tous ces besoins.**

On citera notamment :

- Projet de revitalisation urbaine place de la Gare : construction de 144 logements, dont 14 maisons d'habitation, 39 appartements à 2 chambres et 91 appartements à 1 chambre ;
- Rénovation du site SAE/LG199 dit « Société Coopérative » comprenant le bâtiment communal de l'ancienne Coopérative - aménagement ultérieur de 4 à 6 logements (lofts ou logements moyens acquisitifs) ;
- Projet de construction de 10 logements sociaux par le Foyer de la Région de Fléron dans les rues Beaupré et Verte Voie à Melen ;
- Lotissement de 40 parcelles avenue Jean Jaurès à Soumagne
- Lotissement de 66 parcelles rues Ladrie-du Peuple-Maireux à Soumagne
- Lotissement de 4 parcelles rue Cardinal Mercier à Melen
- Lotissement de 4 parcelles rue Campagne à Micheroux
- Lotissement de 27 parcelles rue des Deux Tilleuls à Soumagne
- Projet de Lotissement de 30 parcelles rue Célestin Demblon à Soumagne
- Projet d'un plan masse de +/- 11 parcelles rue de Theux à Ayeneux
- ...

Au total, l'on peut comptabiliser depuis les deux dernières années: la création de 173 parcelles à bâtir, la construction de 138 appartements et de 170 maisons d'habitation d'initiative privée soit plus de 300 nouveaux logements construits.

Pour le solde, il conviendra d'encourager l'éclosion de nouveaux projets, dans la limite des zones bâtissables encore disponibles tout en sauvegardant au maximum les espaces ruraux qui font le charme de la commune. A cet égard, sur le plan urbanistique, le territoire de Soumagne dispose encore d'un réservoir de terrains à bâtir relativement important, soit 34,7 ha de terrains bâtissables dans les lotissements, 4 ha de terrains appartenant au secteur public et 65,3 ha de terrains constructibles situés hors lotissements, sans compter les zones d'aménagement concerté, non encore exploitées à ce jour.

### 3.2. Analyse de la situation démographique

Conclusions de l'analyse de la situation démographique et de son évolution durant les 5 ou 10 dernières années	
<p>La population de Soumagne est en <b>constante progression</b>. En 10 ans, elle s'est accrue de 1.428 habitants, soit une augmentation de <b>9,14 %</b> (contre 2,39 % en Région wallonne). Au 31/12/2006, Soumagne compte 15.630 habitants.</p> <p>La population soumagnarde est caractérisée par une <b>forte représentation des classes d'âge jeunes (75%)</b>, structurées comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ les classes d'âge de 0 à 29 ans représentent 37,73 % de la population ;</li> <li>◆ les classes d'âge entre 30 et 54 ans représentent 36,80% de la population.</li> </ul> <p>Les classes d'âge au-delà de 60 ans représentent 18,98% de la population, dont moins de 5 % de sexagénaires, moins de 4 % de septuagénaires, à peine 3 % au-delà de 80 ans.</p> <p>Pour les classes d'âge inférieures à 60 ans, les pourcentages de la commune de Soumagne sont supérieurs à ceux de la Région wallonne, alors que ceux concernant les classes d'âge au-delà de 60 ans, sont inférieurs à ceux de la moyenne régionale.</p> <p>Entre 2000 et 2004, la commune de Soumagne a comptabilisé 915 naissances et 684 décès. Le solde naturel est de 2,5 % (contre 0,33 % en Région wallonne).</p> <p>Nous pouvons donc confirmer que Soumagne a une population relativement jeune : 25,55 % de la population a moins de 20 ans. Comparaison faite avec les plus de 60 ans, le coefficient de vieillissement s'élève à 74,3 % en 2005 (pour la Région wallonne, il s'élève à 86,4 %).</p> <p>La densité de population sur le territoire de Soumagne s'élève à 561,6 habitants par km<sup>2</sup>. Il faut remarquer que la répartition de la population soumagnarde est très variable. En effet, l'ancienne commune de Soumagne concentre plus de 40 % de la population (881 hab/km<sup>2</sup>), alors que les anciennes entités de Cerexhe-Heuseux et d' Evegnée-Tignée, plus rurales, en abritent respectivement 7,3 % (212 hab/km<sup>2</sup>) et 4,5 % (234 hab/km<sup>2</sup>).</p> <p>Cette situation s'explique par l'apport de nouvelles populations provenant majoritairement de la périphérie liégeoise et par le recentrage de la création de nouvelles constructions, dès la fin des années '80, au sein des noyaux d'habitat présents à proximité du centre de la commune (ancien Soumagne et Micheroux) et des moyens de communication, de ses infrastructures commerciales et communautaires, la qualité de son environnement ainsi que le coût plus prohibitif des logements pratiqué dans les autres communes limitrophes « vertes » (Herve, Olne).</p>	

### 3.3. Analyse de la situation socio-économique de la population

<p>Evolution de la taille des ménages Evolution du type de ménages</p>	<p>Sur base des chiffres au 01/01/2005.</p> <p>Le nombre d'<b>isolés</b> (24,6 %, contre 19,7 % en 1995) et les <b>ménages monoparentaux</b> (10,8 % contre 8,5 % en 1995) sont en <b>constante augmentation</b>.</p> <p>La <b>prédominance des petites cellules familiales</b> s'accroît (56,8 % des ménages comptent 2 membres au plus, contre 49,8 % en 1995), alors que les grandes familles (7,8 % contre 9,6 % en 1995) sont, elles, de moins en moins nombreuses.</p> <p>Les isolés ( 24,6 %) sont proportionnellement moins représentés qu'en Région wallonne (31,5 %), alors que les ménages de 2 personnes (32,3 %) sont plus ou moins aussi nombreux (32,0 %). Par contre, les ménages de 3 et 4 personnes (couples avec 1 ou 2 enfants – 21,5 %) sont plus représentés (17,8 % en Région wallonne).</p> <p>La moyenne actuelle des ménages soumagnards est de 2,5 personnes.</p>
<p>Répartition des personnes par type de logement</p>	<p>Au 1<sup>er</sup> octobre 2001, la population se répartissait comme suit : Plus de 90% des ménages occupent des maisons individuelles (46% maisons isolées, 22% maisons jumelées et</p>

	<p>23% maisons mitoyennes). Le reste de la population se loge dans des appartements, studios ou autres.</p> <p>La majorité des logements (55%) comportent 3 ou 4 chambres. Plus d'1/3 disposent de 2 chambres et 8% de ceux-ci ne possèdent qu'une seule chambre. Les logements n'ayant aucune chambre ou plus de 4 ne représentent qu'une petite partie du parc immobilier (2%).</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nombre de demandeurs de logements sociaux	305
-------------------------------------------	-----

<u>Indicateurs socio-économiques</u>	
Revenus moyens	En 2003, le revenu moyen par habitant de la commune de Soumagne s'élevait à 25.671 € par déclaration, alors que celui de la Région wallonne s'élevait à 23 244 €. L'indice de richesse est de 95,04 alors que celui de la Région wallonne de 92,55.
Revenus minima d'intégration	Au 31/12/2006, la commune de Soumagne compte 107 bénéficiaires des revenus minima d'intégration, soit 0,68 %, pourcentage inférieur à la moyenne de la Région wallonne (0,99 %).
Chômage	Au 31/12/2006, 1.010 habitants de Soumagne bénéficient des allocations de chômage, ce qui représente 6,46 % de la population totale. Il faut remarquer que le nombre de chômeurs homme (6 %) est nettement inférieur à la moyenne régionale (9,3 %), alors que le pourcentage de chômeuses (10,8 %) est inférieur d'un seul point (11,7 %).
Education	Le niveau d'éducation est supérieur à la moyenne régionale. Chaque catégorie, déterminée selon le diplôme obtenu, est représentée à raison de +/- 1 % de plus à Soumagne qu'en Région wallonne. Par contre, les habitants sans diplôme sont proportionnellement moins nombreux (-3,30 %).
Activité économique	Soumagne compte, au 31/12/2006, 2687 habitants assujettis à l'ONSS, dont 1260 ouvriers et 1427 employés ; 1119 habitants sont indépendants. Sur une population active estimée à +/- 6400 habitants, la commune de Soumagne compte un taux d'emploi de 59 %. Cette tendance pourrait s'accroître avec la future création d'un nouveau zoning artisanal à Cerexhe-Heuseux (projet en cours).

<b>Conclusions de l'analyse de la situation socio-économique et de son évolution durant les 5 ou 10 dernières années</b>
<p>La phase de développement, tant au niveau de la population qu'au niveau économique, amorcée lors de la dernière décennie, s'est confirmée. Actuellement, l'économie locale génère plus de 3.800 emplois, indépendants, ouvriers et employés. Le nombre des petites et moyennes entreprises, comme celui des petites et moyennes surfaces, est en constante progression. La palette de services offerts aux habitants de la commune ne cesse de croître.</p> <p>Au regard des statistiques, il semble que la population de Soumagne est privilégiée. Relativement aisée, instruite, bénéficiant d'un revenu moyen confortable, le nombre de chômeurs et de bénéficiaires du revenu minimum d'intégration y est inférieur à la moyenne régionale.</p> <p>Toutefois, ces chiffres ne doivent pas occulter la situation des personnes moins bien loties, à savoir les jeunes ménages, les demandeurs d'emploi, les bénéficiaires du revenu d'intégration et autres personnes précarisées.</p>

### 3.4. Analyse des possibilités de valorisation des biens publics (terrains ou bâtiments améliorables)

Propriétaires	Localisation	Superficie	Equipé (*)	Type de zonage (**)
<b>Terrains encore constructibles</b>				
Commune de Soumagne	Place de la Gare	4ha	oui	Habitat - Périmètre de revitalisation urbaine
<b>Foyer de la Région de Fléron</b>	Rue du Beaupré – Verte Voie	7.995 m <sup>2</sup>	oui	Habitat à caractère rural
idem	Rue Albert 1er	6.083 m <sup>2</sup>	oui	Habitat à caractère rural
idem	Rue Fond des Cortils	4.247 m <sup>2</sup>	oui	Habitat
idem	Rues de l'Égalité & Combattants	18.043 m <sup>2</sup>	oui	Habitat à caractère rural
idem	Rue Rafhay (Wérihet)	4.618 m <sup>2</sup>	oui	Habitat à caractère rural
S /total		<b>40.986 m<sup>2</sup></b>		
idem	Rue Léonard Désiron	3.609 m <sup>2</sup>	oui	agricole (non valorisable actuellement)
<b>SWL</b>	Rue P. d'Andrimont - « Campagne des 40 Bonniers » et Micheroux	31.047 m <sup>2</sup>	non	ZACC
idem	Rue de la Chapelle	1.006 m <sup>2</sup>	oui	Habitat à caractère rural
idem	Clos del Creux	49.716 m <sup>2</sup>	non	Habitat à caractère rural
idem	Rue de Heuseux	8.639 m <sup>2</sup>	non	Habitat à caractère rural
Idem	Au Laid Brôly (Ayeneux)	31.525 m <sup>2</sup>	voirie	Habitat à caractère rural linéaire + agricole
S/Total		<b>121.933 m<sup>2</sup></b>		
idem	Sur les Fossés et Campagne de Tignée	84.193 m <sup>2</sup>	voirie	agricole (non valorisable actuellement)
<b>Bâtiments</b>				
<b>Commune de Soumagne</b>	Société coopérative – avenue de la Coopération 11	6.459 m <sup>2</sup>	oui	Industriel – SAED – AM réaffectation // 200

Conclusions de l'analyse des possibilités de valorisation des biens publics
<p>1. La Commune dispose de 4 hectares de terrains sur la place de la Gare qui seront valorisés (144 logements) dans le cadre de l'opération de revitalisation urbaine menée conjointement avec la société « MDC Etudes &amp; Entreprises » d'Aubel et La Région wallonne (DGATLP-DAO) . Phasage des travaux : 2007-2012.</p> <p>2. La SLSP « Le Foyer de la Région de Fléron » et la Société Wallonne du Logement disposent encore d'un important potentiel de terrains bâtissables (16,2ha) permettant de construire respectivement des logements sociaux locatifs et moyens locatifs/acquisitifs . La Société de logement compte exploiter prioritairement ses terrains situés rue Verte Voie, Beaupré (construction de 2 x 10 logements) et Albert 1er à Melen, dans le prolongement des terrains bâtis en 2000, 2002 et 2006 (lieu dit « cité Mercurey ») et ensuite de bâtir sur les terrains non encore exploités sur le site dit « Fond des Cortils ».</p> <p>La commune attend de la part de la SWL les initiatives requises en vue de la création de nouveaux logements moyens, notamment en ce qui concerne les terrains du Clos del Creux, situés à proximité du centre de Micheroux et des nombreux terrains déjà dévolus à la petite propriété terrienne.</p>

3. Le site SAED dit « Société coopérative » permettra la création d'ici 2010-2012 de logements complémentaires en liaison avec le projet de revitalisation urbaine situé place de la Gare.
4. La future recentralisation des services communaux (2010-2012) sur les sites à réaménager « Société coopérative » et « Mineral Products » permettra de libérer de toute occupation les immeubles communaux sis rue Louis Pasteur n° 65 et n° 88, qui pourront être réaffectés ultérieurement au logement.

(\*) Existence d'une voirie et d'un égout publics

(\*\*) Zone d'habitat, d'habitat à caractère rural, ...

### 3.5. Analyse des possibilités de démolition de bâtiments non améliorables

Propriétaire	Localisation	Superficie du terrain
-	-	-

### Conclusions de l'analyse des possibilités de démolition de bâtiments non améliorables et de l'affectation des terrains ainsi libérés

Néant

### 3.6. Estimation de la superficie globale des terrains encore constructibles :

Zone d'habitat	+/- 5 ha
Zone d'habitat à caractère rural	+/- 100 ha
Zone d'aménagement communal concerté	+/- 8 ha

### 3.7. Mesures prises pour lutter contre l'insalubrité de logements :

- ◆ Création en 2003 du service communal du Logement (1 chef de bureau TP et 1 agent d'administration gradué B1 TP et depuis 2005 : un 2<sup>ème</sup> agent d'administration gradué B1). Celui-ci est chargé notamment :
  - du suivi des dossiers ouverts par la Région wallonne (arrêtés mayoraux, visites logements, auditions,...) ;
  - de l'information au public relative aux primes régionales à la réhabilitation ;
  - du recensement des immeubles insalubres et inoccupés.
- ◆ Adoption en 2005 et modification en 2006 du règlement-taxe sur les immeubles inachevés et inoccupés.
- ◆ Adoption en 2005 du Code de police commun aux communes de Soumagne, Beyne-Heusay et Fléron relatif à la sécurité et à la salubrité des lieux accessibles au public, comprenant diverses dispositions concernant la police des bâtiments insalubres, menaçant ruine, logements collectifs et petits logements individuels.

#### 4. CONCLUSIONS SUR LA SITUATION DE L'HABITAT

##### 4.1. Déficiences

	Pas du tout	Un peu	Beaucoup
1. La commune manque-t-elle de logements locatifs à prix abordable ?			X
- pour isolés ou des ménages sans enfants (jeunes ménages)			X
- pour des ménages avec un ou deux enfants			X
- pour familles nombreuses ou recomposées			X
- pour personnes âgées ou à mobilité réduite		X	
- pour des sans-abri		X	
- autres (à préciser)			
2. La commune manque-t-elle de logements acquisitifs à prix abordable ?			X

##### 4.2. Problématiques

	Pas du tout	Un peu	Beaucoup
La commune est-elle concernée par des problèmes :			
- de domiciliation dans des kots ou des garnis	x		
- de domiciliation dans des campings ou des parcs résidentiels	x		
- de quartier insalubre	x		
- d'inoccupation de logements		x	

#### 5. RESPECT DES OBLIGATIONS PREVUES A L'ARTICLE 190, §2 DU CWL

<b>5.1. Service communal du logement</b>	
Existe-t-il un service communal du logement ?	oui/ <del>non</del>
Si oui : est-il commun à plusieurs communes ?	oui/non (+ si oui, identification des communes)
quels sont les moyens et modalités de mise en œuvre ? (localisation, personnel, horaires, mission, ...)	Guichet du Logement à la maison communale 2 personnes à temps plein s'occupant de la lutte contre l'insalubrité d'immeubles, du recensement des immeubles inoccupés, de la diffusion des informations et des documents sur les primes logement, baux, offres logement (vente, location, logements sociaux) aux valves communales, sur le site internet communal, recherches pour tiers, contacts avec le service social du CPAS et la SLSP « Foyer de la Région de Fléron »
<b>5.2. Inventaire des logements inoccupés</b>	

Est-il mis en œuvre ?	oui/⊗
Si oui, quelle est la procédure d'inventaire ?	Sur base des domiciliations au Registre national puis contacts par écrit avec les propriétaires et constats sur le terrain. Mise à jour semestrielle.
Si non, date prévue de mise en œuvre ?	-
<b>5.3. Inventaire des terrains à bâtir</b>	
Est-il mis en œuvre ?	oui/⊗
Si oui, quelle est la procédure d'inventaire ?	1fois/mois visite d'un agent du service sur les lieux dans les lotissements et, de manière permanente, relevés cartographiques informatisés par le service communal de cartographie, en collaboration avec le service communal de l'Urbanisme.
Si non, date prévue de mise en œuvre ?	
<b>5.4. Inventaire des bâtiments inoccupés publics</b>	
Est-il mis en œuvre ?	oui/⊗
Le seul bâtiment public actuellement inoccupé est le bâtiment SAE/LG199 dit « Société coopérative » en cours de réhabilitation extérieure en partenariat avec la DGATLP-DAO et FEDER.	
<b>5.5. Inventaire des possibilités de relogement d'urgence</b>	
1 seul logement d'urgence existe sur le territoire communal et est situé avenue de la Libération à Melen. D'autres possibilités seront offertes par la libération des immeubles communaux sis rue Louis Pasteur n° 65 et n° 88 à Melen, après le transfert des services communaux dans les immeubles SAED « Société coopérative » et « Mineral Products » (2010-2012).	
<b>5.6. Taxation des immeubles inoccupés</b>	
Existe-t-il un règlement communal ?	oui/⊗
Si oui, quelle est la procédure d'inventaire ?	Cfr supra – inventaire des immeubles commerciaux (partiellement) inoccupés à réaliser*
Si non, date prévue de mise en œuvre ?	* 2 <sup>eme</sup> semestre 2007

<b>5.7. Réalisation des précédents programmes d'action</b>	
<b>5.7.1. Programme 2001-2003</b>	
Nombre de logements (tous confondus) approuvés par décision du Gouvernement	10
Nombre de logements (tous confondus) occupés au 1 <sup>er</sup> janvier 2007	10
S'il échet, justification de la non-réalisation des logements	
<b>5.7.2. Programme 2004-2006</b>	

Nombre de logements (tous confondus) approuvés par décision du Gouvernement	10
Nombre de logements (tous confondus) occupés au 1 <sup>er</sup> janvier 2007	10
S'il échet, justification de la non-réalisation des logements	

## 6. PROGRAMME D' ACTIONS EN MATIERE DE LOGEMENT

### VOLET A

#### POLITIQUE GENERALE EN MATIERE DE LOGEMENT POUR LA MANDATURE (6 ans)

Ce volet a pour objet de permettre à la commune d'expliciter son projet pour le développement de l'habitat sur son territoire en dépassant le cadre des demandes d'aide à la Région qui feront l'objet du volet B et d'une fiche pour chaque demande d'aide.

Il s'agit d'un texte libre dans lequel la commune explicite la politique qu'elle souhaite développer en matière de logement, en se positionnant au moins sur les points suivants :

Quelles sont les problématiques du logement sur le territoire ? (détailler par quartier si pertinent)

- Nécessité de limiter l'accroissement du nombre de nouvelles constructions et des lotissements dans les noyaux d'habitat existants afin de préserver le caractère semi-rural de la commune.
- Nécessité de rajeunir le tissu urbain au centre de Soumagne-Haut et à Micheroux, en privilégiant la réhabilitation, et de densifier l'habitat sur la place de la Gare
- Insuffisance du parc immobilier social locatif par rapport à la demande
- Vieillesse d'une partie du parc immobilier social locatif du Foyer de la Région de Fléron particulièrement rues L. Désiron, Dr Schweitzer, J. Jeanfils, Deux Tilleuls à Soumagne et rue des Acacias et Cardinal Mercier à Melen.
- Insuffisance du nombre d'appartements pour jeunes ménages / personnes âgées à revenus modestes
- Lutte contre les immeubles inoccupés particulièrement au centre de Soumagne-Haut
- Lutte contre les logements insalubres non réhabilités particulièrement au centre de la commune et le long de l'axe de la RN3 (rues de la Clef à Melen et Paul d'Andrimont à Micheroux)
- Diminution du nombre de terrains à bâtir en raison de la traversée de la ligne TGV et du projet de liaison autoroutière Cerexhe-Heuseux-Beaufays.
- Impossibilité de faire réhabiliter des immeubles situés à proximité de la zone de réservation de la liaison autoroutière précitée (rue Paul d'Andrimont sur la RN3 et rue Militaire)

Quels axes d'action souhaite privilégier la commune ?

- Revitalisation du centre urbain de la commune : opération de revitalisation urbaine pour le quartier de la place de la Gare à Micheroux.
- Création de nouveaux logements sociaux locatifs sur les terrains disponibles du Foyer de la Région de Fléron et de logements moyens acquisitifs sur les terrains disponibles de la SWL ou par la restructuration de bâtiments existants (ex : bâtiment de l'ancienne Société Coopérative)
- Création d'une agence immobilière sociale en collaboration avec la SLSP « le Foyer de la Région de Fléron » et les communes et CPAS de Fléron, Beyne-Heusay, Chaudfontaine, Blegny, Trooz et Olne, en vue de favoriser l'accès à un logement décent pour les ménages précarisés.
- Lutte contre les logements inoccupés et/ou insalubres
- Volonté de la commune de rendre les logements moins "énergivores" par la création d'un guichet de l'énergie, projet de recrutement d'un conseiller énergie, projet d'octroi de primes communales d'encouragement à l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Existe-t-il des projets d'investissements privés et/ou publics importants (infrastructure, logements en rénovation urbaine, tous liens pertinents avec d'autres politiques...) ? si oui, description

Projet de revitalisation urbaine pour le quartier de la place de la Gare à Soumagne.

Objet : création de 144 logements, dont 14 maisons unifamiliales, 91 appartements 1 chambre et 39 appartements 2 chambres

Promoteur privé : CMD Etudes & Entreprises (Aubel)  
 Investissement présumé en logements : 10.005.709,00 €  
 Investissement présumé en aménagements publics : 2.746.091,00 €  
 Total de l'investissement présumé : 12.751.800,00 €  
 Arrêté de subvention 1<sup>ère</sup> phase : 30 décembre 2004 - subside de 620.000 €  
 Arrêté de subvention 2<sup>ème</sup> phase : 13 juin 2007 – subside de 620.000 €

Quelle est la position de la commune vis-à-vis du développement du parc public ? développer, améliorer ... ?  
 De quel type ? (social, moyen, insertion, transit, ... ) ?  
 A quelles fins ? (logements locatifs ou acquisitifs) ?  
 Pour répondre à quelle demande ?

En vue de répondre à la demande des ménages en situation de précarité et des locataires des logements sociaux existants, elle souhaite voir le **Foyer de la Région de Fléron**, principal partenaire et opérateur immobilier public, :

- développer son parc immobilier social locatif dans les noyaux d'habitat existants à Melen (priorité au quartier dit « cité de Mercurey ») et à Soumagne (Fond des Cortils) en respectant les critères du développement durable (par ex. logements moins énergivores) ;
- améliorer son parc immobilier existant vieillissant (rues J.Jeanfils, Dr Schweitzer, Deux Tilleuls, Cardinal Mercier ...) ;
- participer à la création et à l'action d'une agence immobilière sociale, en collaboration avec les communes et CPAS du canton de Fléron.

Elle attend de la **SWL** qu'elle prenne les mesures nécessaires afin de développer une politique de construction de nouveaux logements moyens locatifs/acquisitifs sur ses terrains situés en priorité dans les noyaux d'habitat existants, à savoir aux lieux dits « Clos del Creux – rue de Heuseux » à Soumagne et à Micheroux (Chapelle – Campagne des 40 Bonniers).

Elle attend du **CPAS** de Soumagne qu'il :

- poursuive les démarches en vue de la création et de la reconnaissance en 2008 d'une Agence immobilière sociale couvrant le territoire des communes du canton de Fléron, en collaboration avec la SLSP ;
- intensifie sa politique de développement d'un parc immobilier « social » locatif en collaboration avec les propriétaires privés en vue d'y loger les ménages les plus précarisés ;
- développe des synergies avec le service communal du Logement et la SLSP « Foyer de la Région de Fléron », notamment en vue de faciliter l'accès aux logements sociaux pour les ménages soumagnards précarisés faisant l'objet d'un accompagnement social du CPAS ou logeant dans des immeubles insalubres.

La Commune envisage d'accroître l'offre de logements moyens locatifs et acquisitifs dans le cadre d'une opération de revitalisation urbaine à réaliser, avec le promoteur privé « CMD Etudes & Entreprises », sur la place de la Gare (144 logements) et d'une opération de réhabilitation des anciens bâtiments industriels situés sur le site SAED dit « Société Coopérative », qui lui appartiennent ou sont en cours d'acquisition. D'autre part, elle envisage de s'associer à un partenaire privé en vue de développer sur ce même site une séniorie avec équipements communautaires et par ailleurs, de vendre une partie de ce même bâtiment pour l'aménagement de nouveaux logements dont la qualification (social/insertion/moyen/loft) reste à préciser.

Quelle est la position de la commune vis-à-vis de la politique de vente de logements sociaux ?

La Commune ne disposant pas du seuil minimal de 10% de logements sociaux sur son territoire, elle souhaite voir accroître le volume et la qualité de l'offre et n'est donc pas favorable à la vente d'actifs du Foyer de la Région de Fléron à Soumagne. D'autre part, la politique de vente de ces actifs immobiliers ne semble pas en adéquation avec les moyens disponibles pour créer de nouveaux logements.

Localisation des logements à vendre	Nombre estimé
Néant	

La commune est-elle confrontée à un problème d'habitat permanent ?	oui / non	Adhésion au plan HP :	oui / non
--------------------------------------------------------------------	-----------	-----------------------	-----------

Quelles sont les actions non matérielles faites et à réaliser en faveur du logement ?

(y compris description des moyens humains)

Actions déjà menées :

- ◆ Création du service communal du Logement et partenariat avec le CPAS de Soumagne pour la gestion des ménages précarisés logés/expulsés des immeubles insalubres.
- ◆ Partenariat avec le CPAS de Soumagne et la SLSP « Foyer de la Région de Fléron » pour la coordination et l'accompagnement social des travaux PEI 2006-2007 relatifs à la rénovation lourde de 50 logements sociaux rues L. Désiron et des Deux Tilleuls et de 82 logements sociaux sis rue Cardinal Mercier.

Actions à réaliser : création d'une Agence Immobilière Sociale – cf. supra.

Autres : Dans le respect des principes du développement durable, la Commune initie depuis janvier 2007 une nouvelle synergie « logement – énergie » par :

- ◆ la création d'un guichet communal de l'énergie (affectation d'un agent mi-temps) fonctionnant en parallèle au guichet du logement ;
- ◆ projet de recrutement d'un conseiller en énergie pour notamment l'élaboration de bilans énergétiques des bâtiments publics et privés ;
- ◆ projet d'octroi de primes communales d'encouragement à l'utilisation rationnelle de l'énergie pour les candidats bâtisseurs et propriétaires d'immeubles affectés au logement.

**VOLET B**  
**DEMANDES D'AIDES DANS LE CADRE DU CODE WALLON DU LOGEMENT**

Récapitulatif des opérations pour lesquelles une fiche de demande est introduite :

Classées par ordre de priorité décroissant.

Ordre de priorité	N° fiche	Intitulé du projet	Nombre de logements	Opérateurs
1	1	Construction de logements sociaux rue du Beaupré à Melen	10	SLSP « Foyer de la Région de Fléron »
2	2	Création d'une Agence immobilière sociale	-	CPAS canton Fléron et collaboration SLSP
3				
4				
(...)				

1. Modèle de fiche de demande d'aide financière pour les opérations localisées.

PROGRAMME COMMUNAL D'ACTIONS EN MATIERE DE LOGEMENT (2007 - 2008 )

Commune de SOUMAGNE

OPERATION LOCALISEE

Fiche de demande d'aide financière régionale, dans le cadre du Code wallon du logement, en vue d'augmenter l'offre de logements

Fiche n° 1

Indication du choix prioritaire déterminé par la commune

Opérateur :

SLSP « Foyer de la Région de Fléron »

Année projetée de mise en adjudication : 2008

LOCALISATION DE L'OPERATION

Section (commune avant fusion) :

Melen

Eventuellement : Quartier :

« Cité Mercurey »

Adresse :

Rue du Beaupré

Description de l'opération : construction de 10 logements sociaux

**Justification de l'opération** (cohérence avec la politique communale) : accroissement du parc immobilier social locatif en vue de répondre à la forte demande pour ce type de logements et d'atteindre le seuil de 10% de logements sociaux sur le territoire de Soumagne ; cette opération s'inscrit dans la continuité des projets réalisés en 2000, 2002, 2006 et à réaliser en 2008 (adjudication en cours) dans ce quartier.

CONCORDANCE DE L'OPERATION AVEC LA POLITIQUE REGIONALE	
Situation en zone urbanisée (noyau d'habitat) <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dans un périmètre spécifique (ZIP, ZAP, RU ou SAR) <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/>
Existence avérée d'un partenariat pour la réalisation du projet	<input type="checkbox"/>
Logements destinés en priorité aux revenus faibles	<input checked="" type="checkbox"/>
Diversité de typologie des logements	<input checked="" type="checkbox"/>
Le projet assurera une meilleure mixité dans le quartier	<input type="checkbox"/>
Le projet contribue à lutter contre l'insalubrité	<input type="checkbox"/>
Autre concordance du projet avec la politique régionale : développement de logements sociaux « durables »	

LOGEMENTS LOCATIFS								
OBJECTIFS EN NOMBRE, TYPE ET DESTINATION DES LOGEMENTS								
Logement	Opération	Nbre logts	Type logement			Nbre chambres/ logt	Projet spécifique (logements intergénérationnels communautaires, adaptés pour PMR, ...)	Estimation globale hors T.V.A. hors frais
			M	A	Collectif			
Social	CN	10	10		-	2	-	1.150.000,00€
	AR				-			
Moyen	CN				-			
	AR				-			
Transit	R				ch	-		
insertion	R				-			
social assimilé (FLW)	AR				-			
	Prise en gestion de logements inoccupés par un opérateur public <sup>4</sup>					<input type="checkbox"/>		

<sup>2</sup> Noyaux d'habitat au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> ou 79 du C.W.L. ou 174 du C.W.A.T.U.P.

<sup>3</sup> ZIP au sens de l'article 79 du C.W.L. ou 174 du C.W.A.T.U.P. ; ZAP fédérales visées par l'arrêté royal du 4 juin 2003 déterminant les zones d'action positive des grandes villes en exécution de l'article 14525, alinéa 2, du Code d'impôts sur les revenus ; Périmètres d'une opération de revitalisation ou de rénovation urbaine au sens des articles 172 et 173 du C.W.A.T.U.P. ; SAR au sens de l'article 167 du C.W.A.T.U.P.

<sup>4</sup> Définition du Code : voir article 1<sup>er</sup>, 23<sup>o</sup> et article 80 à 85bis

<b>LOGEMENTS LOCATIFS</b>							
<b>OBJECTIFS EN NOMBRE, TYPE ET DESTINATION DES LOGEMENTS</b>							
Logement	Opération	Nbre logts	Type logement		Nbre chambres/ logt	Projet spécifique (logements intergénérationnels communautaires, adaptés pour PMR, ...)	Estimation globale hors T.V.A. hors frais
	<b>Autres opérations :</b>						
	Opération / Travaux à réaliser avec autres destination que le logement (commerces, bureaux, ...) : (A préciser)				<input type="checkbox"/>		
	Démolition des bâtiments non améliorables pour la construction de logements (A préciser)				<input type="checkbox"/>		
	Equipement de parcelles à bâtir destinée à la vente (A préciser)				<input type="checkbox"/>		
	Autres (A préciser)				<input type="checkbox"/>		
<b>Travaux d'équipement à réaliser : aménagement d'abords - éclairage public</b>							<b>100.000,00 €</b>
<b>TOTAL (Hors TVA et Hors frais)</b>							<b>1.250.000,00 €</b>

<b>LOGEMENTS DESTINES A LA VENTE : NEANT</b>							
<b>OBJECTIFS EN NOMBRE, TYPE ET DESTINATION DES LOGEMENTS</b>							
Logement	Opération	Nbre logts	Type logement		Nbre chambres/ logt	Projet spécifique (logts intergénérationnels communautaires, adaptés, pour PMR, ...)	Estimation globale hors T.V.A. hors frais
			M	A			
Social	CN						
	AR						
Moyen	CN						
	AR						
	<b>Autres opérations :</b>						
	Opération / Travaux à réaliser avec autres destinations que le logement (commerces, bureaux, ...) : (A préciser)				<input type="checkbox"/>		
	Démolition des bâtiments non améliorables pour la construction de logements (A préciser)				<input type="checkbox"/>		
	Autres (A préciser)				<input type="checkbox"/>		
<b>Travaux d'équipement à réaliser : voirie - égouttage - distribution d'eau - aménagement d'abords - éclairage public - équipement communautaire</b>							
<b>TOTAL (Hors TVA et Hors frais)</b>							<b>0,00 €</b>

<b>CONTEXTE URBANISTIQUE PARTICULIER - L'opération se situe :</b>			
en ZIP	<input type="checkbox"/>	( type 1 <input type="checkbox"/> -2 <input type="checkbox"/> -3 <input type="checkbox"/> -4 <input type="checkbox"/> )	
en ZAP fédérale :	<input type="checkbox"/>		
un SAR	<input type="checkbox"/>	Date AM de désaffectation :	

dans un périmètre de rénovation urbaine	<input type="checkbox"/>	Date AM de reconnaissance :	
un bâtiment classé	<input type="checkbox"/>	Date AM de classement :	
dans une autre zone spécifique (à préciser) :	<input type="checkbox"/>		

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION		
Partenaire(s)	Partenariat public - privé	<input type="checkbox"/>
	- financier (autre que Région, SWL ou FLW) : (A préciser) <b>Société Wallonne du Logement</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
	- gestion des logements : (A préciser)	<input type="checkbox"/>
	- accompagnement social : (A préciser)	<input type="checkbox"/>
	- autre : (A préciser)	<input type="checkbox"/>
Enquête de salubrité et de faisabilité	- effectuée	<input type="checkbox"/>
	- demandée	<input type="checkbox"/>
Projet scindable	Non	<input type="checkbox"/>
	oui, nombre de phases :      N de log / phase :	
Stade de l'étude du dossier	Demande d'obtention de subsides/crédits	

CARACTERISTIQUES DU BIEN (BATI OU NON BATI) :			
(Ce tableau est à reproduire autant de fois qu'il y a de biens concernés par l'opération)			
<b>Identification précise du bien</b> : terrain à bâtir équipé sis rue du Beaupré à Melen, cadastré 6 <sup>ème</sup> division, section B, n° 402x			
<b>Propriétaire du bien</b> : Foyer de la Région de Fléron (si l'opérateur n'est pas propriétaire du bien)			
		Date et but acquisition par le propriétaire actuel	
Opérateur	<input checked="" type="checkbox"/>	Terrain destiné à la construction	
Commune	<input type="checkbox"/>		
CPAS	<input type="checkbox"/>		
Autre	<input type="checkbox"/>	/	
Mise à disposition du bien (si l'opérateur n'est pas propriétaire du bien)	Autre droit réel	<input type="checkbox"/>	Durée :      ans      Montant (hors TVA et frais):
<b>Superficie utile</b> estimée (en m <sup>2</sup> )	+/- 3.000 m <sup>2</sup>		
<b>Nombre de bâtiments</b>	actuellement : 0	Après travaux : 10	
<b>Situation du bien</b> :			
- en zone d'habitat	<input type="checkbox"/>		
- en zone d'habitat à caractère rural	<input checked="" type="checkbox"/>		
- en zone d'aménagement communal concerté	<input type="checkbox"/>		
- dans un Plan Communal d'Aménagement	<input type="checkbox"/>	Dérogation : oui-/ non	
- 2 <sup>e</sup> phase d'un projet approuvé dans un programme antérieur	<input type="checkbox"/>		

**CARACTERISTIQUES DU BIEN (BATI OU NON BATI) :**

(Ce tableau est à reproduire autant de fois qu'il y a de biens concernés par l'opération)

- Autre situation particulière (A justifier)	<input type="checkbox"/>	
----------------------------------------------	--------------------------	--

**Inventaire des mesures à prendre pour réaliser l'opération**

(problèmes d'acquisition, d'expropriation,  
de modification de plans et d'autorisations administratives )

- Octroi du permis d'urbanisme	
--------------------------------	--

**DOCUMENTS ANNEXES OBLIGATOIRES :**

Documents cartographiques localisant l'opération :

extrait cadastral, photos du bâtiment et de son environnement proche, plans de la situation existante, ...

2. Modèle de fiche de demande d'aide financière pour les opérations NON localisées.

<p><b>PROGRAMME COMMUNAL D' ACTIONS EN MATIERE DE LOGEMENT ( 2007 - 2008 )</b></p> <p>Commune de SOUMAGNE</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**OPERATION NON LOCALISEE**

Fiche de demande d'aide financière régionale, dans le cadre du Code wallon du logement, en vue d'augmenter l'offre de logements		
Fiche n° 2	Indication du choix prioritaire déterminé par la commune	Priorité N° 2

Opérateur : Foyer de la Région de Fléron et CPAS de Soumagne
--------------------------------------------------------------

Année projetée de réalisation :	2008
---------------------------------	------

Eventuellement : Section (commune avant fusion)	Canton de Fléron
Eventuellement : Quartier	

Description de l'opération : création d'une Agence immobilière sociale en partenariat avec le Foyer de la Région de Fléron et les communes et CPAS du canton de Fléron
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Justification de l'opération</b> (cohérence avec la politique communale) :</p> <p>Absence d'une structure AIS sur le territoire des communes du canton de Fléron. Cette structure permettra de négocier l'accès des personnes et ménages précarisés à des logements de qualité et facilitera le développement de notre politique de réhabilitation du patrimoine bâti existant vieillissant.</p> <p>De plus, l'A.I.S. permettra de faire le lien de l'assurance d'un logement social locatif entre Liège et Verviers, villes disposant déjà de ces structures.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Concordance de l'opération proposée avec la politique régionale	
Dans un périmètre spécifique (ZIP, ZAP, RU) <sup>5</sup> (joindre documents justificatifs)	<input type="checkbox"/>
Existence avérée d'un partenariat pour la réalisation du projet	<input checked="" type="checkbox"/>
Logements destinés en priorité aux revenus faibles	<input checked="" type="checkbox"/>

<sup>5</sup> ZIP au sens de l'article 79 du C.W.L. ou 174 du C.W.A.T.U.P. ; ZAP fédérales visées par l'arrêté royal du 4 juin 2003 déterminant les zones d'action positive des grandes villes en exécution de l'article 14525, alinéa 2, du Code d'impôts sur les revenus ; Périmètres d'une opération de revitalisation ou de rénovation urbaine au sens des articles 172 et 173 du C.W.A.T.U.P.

Diversité de typologie des logements	<input type="checkbox"/>
Le projet contribue à lutter contre l'insalubrité	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre concordance du projet avec la politique régionale :	

<b>LOGEMENTS LOCATIFS</b>							
<b>OBJECTIFS EN NOMBRE, TYPE ET DESTINATION DES LOGEMENTS</b>							
Logement	Opération	Nbre logts	Type logement			Nbre chambres/logt	Projet spécifique (logts intergénérationnels communautaires, adaptés, pour PMR, )
			M	A	Collectif		
Social	CN				-		
	AR				-		
Moyen	CN				-		
	AR				-		
Transit	R				ch	-	
insertion	R				-		
social assimilé (FLW)	AR				-		
Prise en gestion de logements inoccupés par un opérateur public <sup>6</sup>						<input type="checkbox"/>	
<b>Autres opérations :</b>							
Opération / Travaux à réaliser avec autres destination que le logement (commerces, bureaux, ...) : (A préciser)						<input type="checkbox"/>	
Démolition des bâtiments non améliorables pour la construction de logements (A préciser)						<input type="checkbox"/>	
Equiperment de parcelles à bâtir destinée à la vente (A préciser)						<input type="checkbox"/>	
Autres (A préciser)						<input type="checkbox"/>	
<b>Travaux d'équipement à réaliser : voirie - égouttage - distribution d'eau - aménagement d'abords - éclairage public - équipement communautaire</b>							
<b>TOTAL (Hors TVA et Hors frais)</b>							

<b>LOGEMENTS DESTINES A LA VENTE</b>							
<b>OBJECTIFS EN NOMBRE, TYPE ET DESTINATION DES LOGEMENTS</b>							
Logement	Opération	Nbre logts	Type logement		Nbre chambres/logt	Projet spécifique (logts intergénérationnels communautaires, adaptés, pour PMR, ...)	
			M	A			
Social	CN						
	AR						
Moyen	CN						
	AR						
<b>Autres opérations :</b>							
Opération / Travaux à réaliser avec autres destinations que le						<input type="checkbox"/>	

<sup>6</sup> Définition du Code : voir article 1<sup>er</sup>, 23° et article 80 à 85bis

<b>LOGEMENTS DESTINES A LA VENTE</b>			
<b>OBJECTIFS EN NOMBRE, TYPE ET DESTINATION DES LOGEMENTS</b>			
	logement (commerces, bureaux, ...) : (A préciser)		
	Démolition des bâtiments non améliorables pour la construction de logements (A préciser)	<input type="checkbox"/>	
	Autres (A préciser)	<input type="checkbox"/>	
<b>Travaux d'équipement à réaliser</b> : voirie - égouttage - distribution d'eau - aménagement d'abords - éclairage public - équipement communautaire			
<b>TOTAL</b> (Hors TVA et Hors frais)			

<b>CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION</b>		
<b>Partenaire(s)</b>	Partenariat public - privé	<input type="checkbox"/>
	- financier (autre que Région, SWL ou FLW) : (A préciser) Foyer de la Région de Fléron	<input checked="" type="checkbox"/>
	- gestion des logements : (A préciser) Foyer de la Région de Fléron	<input checked="" type="checkbox"/>
	- accompagnement social : (A préciser) CPAS	<input checked="" type="checkbox"/>
	- autre : (A préciser)	<input type="checkbox"/>

<b>Inventaire des mesures à prendre pour réaliser l'opération</b> (problèmes d'acquisition, d'expropriation, de modification de plans et d'autorisations administratives)	
- Octroi de l'arrêté régional de reconnaissance et de subvention de l' AIS	