

FOCUS SUR LES BONNES PRATIQUES ET LES ENJEUX LOCAUX

INTERVIEW

L'Engagement logement namurois

PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE À PARTIR D'UNE CONTRIBUTION ÉCRITE

Juin 2015, la Ville de Namur officialise son « Engagement logement ». Une initiative innovante qui invite les promoteurs privés à confier une partie des logements qu'ils créent à l'Agence immobilière sociale et à faire ainsi augmenter le nombre de logements publics sur le territoire communal. Quand une Ville invite le secteur privé à participer au défi sociétal du logement, les résultats se font positifs : les premiers logements ont été inaugurés et au total, une septantaine sont « engagés ». Interview avec l'Échevine de la Cohésion sociale, du Logement, de l'Urbanisme et de l'Égalité des chances de la ville de Namur, Stéphanie Scailquin, qui a lancé le projet.



Sébastien Fontaine L'Engagement Logement est né à Namur en 2015. Quelles sont les circonstances qui ont nourri les réflexions de départ de cette initiative ?

Stéphanie Scailquin Cela commence par la volonté politique de la Ville de Namur de répondre à la demande de la Wallonie d'atteindre 10 % de logements publics. D'autres communes ont fait le choix d'être sanctionnée financièrement sur leur fonds des communes.

Autre constat : Namur est une ville attractive et dynamique. Les promotions immobilières impliquent donc un accroissement qui devrait être simultané du nombre de logements publics. Mais les partenaires publics de la Ville ne peuvent faire face seuls car ils sont soumis à d'autres exigences administratives et économiques. En effet, la construction d'un logement public est contrainte par sa mise en œuvre lente et lourde liée au poids des procédures administratives et des marchés publics. Par ailleurs, Namur voit sur son territoire une forte demande de logements publics.

Voilà où toutes ces réflexions mènent : pour continuer à être « Une Ville pour tous », Namur devait et doit encore travailler à trouver une solution de logement pour tous. Cela passe par une recherche permanente sur la création de différents types de logements : abbeyfields, community land trust, housing first, un toit deux âges, sur la division des maisons unifamiliales... A ces réflexions s'ajoute celle de la salubrité des logements et de la lutte contre les marchands de sommeil.

Si l'Engagement Logement est né à Namur c'est peut-être parce que, par un hasard

que j'estime heureux, j'ai porté en même temps plusieurs visières à ma casquette d'Echevine : celle du Logement, de l'Urbanisme, de la Cohésion sociale et de l'Egalité des chances. L'objectif global est bien de faire de Namur une Ville à vivre pour tous, de faire de la mixité une réalité de tous nos quartiers afin que chacun trouve sa place. Un beau défi !

SF En quoi cela consiste-t-il ?

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

SF Comment faites-vous en sorte que les promoteurs acceptent cet engagement ?

SC Les avantages pour lui sont bien concrets. L'investissement est aussi rentable que rassurant pour le porteur de projet. Ainsi on épingle la garantie de paiement du loyer, la dispense d'impôt foncier, l'absence de vide locatif, la remise en état des lieux et à terme, la récupération d'un bien en bon état. Il faut aussi rappeler qu'il reste bien propriétaire des lieux. C'est-à-dire que, s'il le souhaite, au terme des trois ou neuf ans, lui sera simplement restitué. Par ailleurs, les locataires sont suivis par une équipe de professionnels de l'AIS (assistants sociaux, personnel d'entretien...), service et suivi qu'un propriétaire ne peut offrir. Les tracas habituels des propriétaires bailleurs sont donc épargnés.

SF Quels avantages l'AIS, la Ville et les locataires en tirent-ils ?

SC C'est du win win pour tous. L'AIS voit son parc de logements augmenter. La Ville tout à la fois rattrape son déficit en logements publics et crée de la mixité sociale là où de nouveaux logements sont créés. Le locataire s'y retrouve sur ce point également car ces nouveaux logements ne sont taxés d'aucune étiquette, se situent dans des quartiers mixtes et sont construits avec le même soin et la même attention que d'autres. Fini les buildings sociaux et les quartiers ghettos. L'intérêt du locataire est clair : il reçoit un logement en bon état contre un loyer raisonnable. Du reste, aucun de ses voisins ne sait qu'il bénéficie d'un traitement différent. Il est un voisin comme les autres. Les logements de l'AIS sont des

logements « tremplins », le locataire sait qu'il ne s'y installe pas définitivement mais qu'il bénéficie d'un soutien temporaire de l'autorité publique. Il garde une responsabilité propre dans son parcours d'habitation. Le contrat ne vise donc qu'une part des candidats locataires du logement public, plutôt les revenus moyens ou les personnes en difficultés temporaires. L'AIS bénéficie de subсидés de la Région en un pourcentage lié au nombre de logements gérés. Plus son parc de logement augmente, et plus les moyens financiers suivront et permettront d'engager le personnel adéquat au bon suivi sur le terrain (ce qu'une agence immobilière ne propose pas : le suivi social). C'est un cercle vertueux.

SF Pourquoi avoir choisi le nom «Engagement Logement » ?

SC Il fallait que les notions de concertation, de « commun accord » soient présents car la concertation est à la base de tout. Nous avons volontairement refusé qu'il s'agisse d'une charge d'urbanisme. Cela ne veut pas dire que l'égalité de traitement entre les promoteurs et le principe de proportionnalité ne sont pas pris en compte, au contraire. En privilégiant le dialogue en amont de la demande de permis, les porteurs de projets se sentent parties prenantes. Ce que je trouve naturel finalement : acteurs privés et publics sont tous deux responsables et souhaitent offrir un logement de qualité pour tous. Les uns et les autres s'engagent donc avec une volonté commune.

SF Quel bilan en tirez-vous aujourd'hui ?

SC Plutôt positif, après un effet de surprise et une légère méfiance. Certains promoteurs ont même proposé de confier 100 % des logements d'une nouvelle promotion à l'AIS. Nous avons finalement refusé et revu cette proportion à la baisse car outre l'augmentation du nombre de logements publics, l'objectif est bien de viser à la mixité. De nombreux logements sont déjà « engagés », les premiers ont été inaugurés en janvier 2017. Autre point positif : la discussion sur ce sujet avec les promoteurs est toujours enrichissante. C'est une approche positive d'un projet que nous élaborons ensemble et je constate une vraie volonté de s'engager aux côtés de la Ville. L'image du promoteur avide et cynique est un cliché qu'il faut oublier.

Par ailleurs, l'Engagement logement namurois a été applaudi et salué. J'ai été invitée dans d'autres communes pour en parler et devant certains publics de professionnels.

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

SC La phase d'analyse juridique et de la jurisprudence assez longue et confuse. Puis nous avons pris l'option d'un engagement volontaire et de privilégier la mise en gestion à l'AIS mais entretemps la Région bruxelloise a obtenu gain de cause au Conseil d'Etat sur la question de la compatibilité avec la loi sur les marchés publics de la cession pure et simple. Nous avions écarté cette piste qui nous semblait risquée.

SF Comment a-t-il été accueilli par le secteur privé, premier concerné finalement par ces mesures ?

SC Le secteur bancaire nous a aidés à rassurer les investisseurs, l'investissement est rentable. Une banque s'est même portée garante du procédé. Et puis nous avons lancé et officialisé l'Engagement logement avec un promoteur connu du namurois. Cela a, je pense, rassuré le secteur.

SF Quel message souhaiteriez-vous passer aux autres communes ?

SC Il faut oser se lancer. Le secteur est bien conscient comme nous d'un clivage entre les logements proposés et les moyens de nombreux citoyens. Toutes les formules innovantes doivent être étudiées pour que de nouveaux types logements voient le jour. Nous le constatons avec des formules qui remportent leur succès comme le housing first : le logement est à la base de tout. Comment s'insérer socialement, professionnellement, comment s'épanouir et s'insérer dans sa ville sans avoir son « toit » ? Si les initiatives viennent du niveau communal, au plus près de chaque terrain particulier, la Wallonie a aussi son rôle à jouer. Elle a reporté sur les villes cette imposition de 10 % de logements publics, il lui appartient de leur offrir également les outils et les facilités pour agir. —