

Jean-Michel DEGRAEVE
Société wallonne du logement
Inspecteur général ai

Le renouveau du logement social wallon

Depuis la régionalisation du logement et la création de la Société wallonne du logement, le logement social wallon a entrepris une refondation dont les signes sont aujourd'hui visibles dans les villes et villages de Wallonie. Le présent article se propose d'illustrer la diversité et la multiplicité de ce renouveau du logement public wallon.

INTRODUCTION

La mission du secteur public du logement est de faciliter l'accès au logement de ménages à faibles revenus. Après la régionalisation de la Société nationale du logement et de la Société nationale terrienne, la Société wallonne du logement (SWL) et un réseau de Sociétés de logement de service public (SLSP) mettent en œuvre le droit au logement en Wallonie.

Depuis 1921, plus de 160.000 logements publics ont été réalisés, soit près de 12% du parc total des logements wallons, dont environ 102.000 sont actuellement mis en location par la SWL et les SLSP. L'ampleur de cette production et sa réalisation en chantiers groupés font du secteur du logement public un opérateur immobilier majeur en Wallonie dont les réalisations constituent un patrimoine régional.

Souvent critiqué pour la faible qualité des logements et son peu d'implication dans le renouvellement urbain, le secteur public du logement ne recueille pas suf-

fisamment l'attention qu'il mérite. Depuis le début des années 1990, il a renouvelé fondamentalement sa manière de travailler. En partenariat avec les autres acteurs concernés, la SWL et les SLSP s'inscrivent dans une approche stratégique globale d'actions au cœur des villes et villages de Wallonie. Les résultats de ce renouveau sont aujourd'hui visibles sur l'ensemble du territoire régional.

L'objectif de cet article est d'illustrer la diversité des actions réalisées. Après un rappel du contexte général d'action, les réalisations récentes sont détaillées selon deux thématiques: l'amélioration du cadre de vie et le renforcement de la cohésion sociale.

Compte tenu du nombre et de la variété des réalisations, il ne peut s'agir que d'un tour d'horizon illustré de quelques exemples. Que les opérateurs et responsables locaux qui ne se retrouvent pas dans les illustrations choisies m'excusent d'avance, devant l'abondance des réalisations, seules quelques opérations ont été retenues dans les différentes sous régions wallonnes.

▼ Flémalle, plateau des Trixhes.

Œuvre majeure du groupe d'architectes liégeois "L'Équerre", l'ensemble des Trixhes sur les hauteurs de Flémalle représente un concentré de l'utopie moderniste de construction d'un mode de vie nouveau à partir d'un ensemble de logements sociaux. Réalisé selon les prescriptions urbanistiques du Congrès international d'architecture moderne (CIAM) entre 1937 et 1981, cet ensemble de 1.286 logements sociaux appartenant à la société "La Maison des Hommes" est une réalisation exemplaire de logements publics en Wallonie. A mi-chemin entre la cité-jardin et la cité-parc, les différentes étapes de l'évolution du logement social y sont présentes: maisons unifamiliales en groupements hérités des cités-jardins, immeubles collectifs plus anonymes dont un bâtiment de 10 niveaux sur pilotis à la manière de "Le Corbusier" qui vient d'être rénové, et enfin "l'unité 4", logements en assemblages figés et perclus d'humidité qui, après une tentative coûteuse de rénovation, seront pour la plupart démolis dans les années à venir.

© Photo J.-M. Degraeve.



CONTEXTE GÉNÉRAL

Evolutions du logement public

La révolution industrielle a permis le développement de la Wallonie et a entraîné une importante mutation du paysage rural traditionnel par l'implantation de lieux de production et le développement d'un réseau de voies de communication par route, rail et cours d'eau. La rapidité de cette industrialisation et l'absence d'encadrement par les pouvoirs publics ont créé une situation de "jungle urbanistique" dans laquelle la production de logements de qualité pour les travailleurs ne retenait que peu d'attention.

Pour faire face au besoin en logements de l'industrialisation, les pouvoirs publics ont mis en place des structures publiques du logement. En 1921, la Société nationale des habitations à bon marché est créée pour réaliser des logements locatifs à destination des travailleurs. Les premiers ensembles sont réalisés sur base de la conception architecturale de "cités-jardins" née en Angleterre au début du XX^e siècle. Ils sont majoritairement situés en périphérie des centres d'habitat existants pour créer un habitat salubre en dehors des fumées d'usines. Dans quelques villes, la création de cités-jardins est conjuguée à la rénovation d'îlots insalubres en centre ville.

Dès 1935, cette action publique dans les bassins industriels est complétée dans les régions rurales par la création de la Société nationale terrienne dont l'objectif est d'endiguer l'exode rural par la réalisation de logements en accession à la propriété. Compte tenu de l'instabilité économique de l'entre-deux guerres, la production de logements de ces deux organismes nationaux du logement n'a permis qu'une réponse partielle à la demande de logements.

Après la deuxième guerre mondiale, les logements sociaux sont érigés massivement en application d'une nouvelle conception urbano-architecturale appelée "mouvement moderniste". Tant pour des raisons matérielles - coût du foncier, mode de financement, réalisation en

chantiers groupés - qu'idéologiques avec la volonté marquée de créer un monde nouveau sur une base plus collective, ces ensembles sont généralement réalisés en périphérie des villes et présentent une forte homogénéité architecturale.

Après le temps des certitudes des trente glorieuses, la crise économique des années 70 voit notre société occidentale s'interroger sur son avenir. La page du développement dû à l'industrialisation est progressivement tournée. La fermeture des charbonnages et la réduction des activités industrielles verrières et sidérurgiques entraînent un déclin économique de la Wallonie. La précarité du travail, la montée du chômage et la baisse des revenus disponibles amplifient la dualité riches/pauvres qui se marque spatialement par une paupérisation accrue des centres anciens et ensembles de logements sociaux. Dans ces derniers, au phénomène de paupérisation s'ajoute le rejet du modèle des "cités". Les derniers grands ensembles réalisés à la fin des années 70 dans la poursuite d'une production de masse ne trouvent plus suffisamment d'occupants désireux d'y habiter.

A ce moment, l'expansion territoriale n'apparaît plus comme le modèle d'occupation du territoire. Tant la redécouverte des qualités de la ville ancienne que la baisse de la natalité imposent d'optimiser le parc de bâtiments existants plutôt que de continuer à construire de nouveaux logements. Conscients de cette évolution, les pouvoirs publics favorisent la rénovation urbaine. Quelques opérations de logements publics s'inscrivent dans cette nouvelle politique, notamment dans la région verviétoise.

Cependant, compte tenu de la quantité de logements réalisée durant la période 1950-1980, les charges financières résultantes imposent un moratoire de l'action publique du logement. C'est l'époque du repli du secteur public du logement qui ne réalise plus de nouveaux logements et se concentre sur la gestion de son parc locatif.

Après cette époque de léthargie, au début des années 90, face à l'ampleur



▲ Mons, quartier du Béguinage.

Dans le centre historique de Mons, au cœur du quartier du Béguinage, l'ancienne caserne Vingternier a été réaffectée de façon magistrale en 56 logements sociaux. A l'initiative de la SORELOBO avec la collaboration de l'atelier d'architecture P. Farla, la transformation des bâtiments existants en 50 logements sociaux et la construction de 6 logements neufs de complément illustre le croisement d'objectifs sociaux et urbanistiques. La densification est réalisée par la création de 56 logements sur un terrain de 48 ares et des espaces conviviaux sont réalisés par la transformation de la cour de la caserne en espace vert planté piétonnier. Complétée dans les prochaines années par la démolition d'une grande surface mitoyenne et l'implantation de 21 logements moyens, cette opération diversifie l'offre de logements en centre ville et participe à la requalification d'un quartier en complémentarité avec des opérateurs privés - 65 logements en revitalisation urbaine - et publics - implantation de services administratifs communaux et régionaux dans des bâtiments réaffectés.

Photo F. Dor, © MRW, Dgatlp.

des besoins en logements, les pouvoirs publics réinjectent des moyens financiers. Progressivement les SLSP s'inscrivent dans le nouveau mode d'occupation du territoire voulu par les autorités régionales et investissent dans le renouvellement urbain et l'amélioration de la qualité du cadre de vie tout en diversifiant leur offre de logements.

Concrétiser le droit au logement = croiser le social et la technique

Le logement est un droit fondamental inscrit dans la Constitution car il est une condition indispensable à la survie, au développement et à la socialisation de l'être humain.

La réalisation d'un logement s'inscrit au croisement du social et des techniques:

- sur le plan social, "l'humain", le logement doit répondre aux attentes des habitants et permettre l'épanouissement des individus et des familles ;
- sur un plan technique, "la brique", le logement est un élément clé du cadre de vie. Il participe à l'aménagement du territoire, nécessite pour sa réalisation une approche de développement durable et une démarche esthétique car il constitue notre patrimoine commun.

C'est dans un aller et retour continu entre ces 2 pôles - réponse aux besoins sociaux et qualité du cadre de vie - que s'inscrit l'action du secteur public du logement.

Mais cette réponse croisée est souvent complexe et nécessite la recherche du point d'équilibre entre ces 2 objectifs parfois contradictoires. Prenons l'exemple de la densité de logements à l'hectare. Actuellement, la majorité des habitants souhaite un logement individuel dans un cadre de verdure, ce qui suppose des ensembles de faible densité d'environ 15 à 20 logements à l'hectare. Par contre, la stratégie d'aménagement du territoire vise à la centralité et à la densification du bâti, soit une densité moyenne de 50 logements à l'hectare. Les opérateurs immobiliers publics doivent donc trouver des solutions innovantes d'habitat, à la fois dense et dans un cadre de verdure, pour conserver ou ramener des habitants

en ville et s'inscrire dans les objectifs d'un développement territorial durable.

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Les opérateurs du logement public s'inscrivent dans les lignes d'action définies par les différents niveaux de pouvoir au travers des déclarations de politique régionale et des documents réglementaires. Les actions entreprises portent sur trois territoires privilégiés: la requalification d'anciens quartiers d'habitat, l'assainissement de sites industriels désaffectés et la transformation de cités sociales en quartier d'habitat.

Requalifier les noyaux d'habitat

Dans les anciens quartiers des villes et villages de Wallonie, le départ d'habitants disposant de revenus vers la périphérie et la vétusté du bâti ont entraîné leur dégradation progressive. Celle-ci se caractérise par de nombreux bâtiments inoccupés, des terrains vagues envahissants et des friches industrielles à l'abandon. Ces quartiers d'habitat sont entrés dans une spirale de paupérisation avec la formation d'une spécialisation spatiale par la concentration de populations fragilisées - isolés, chômeurs, allochtones, clandestins... - et l'apparition du phénomène d'exploitation à partir du logement que constituent les garnis.

A l'exception de quelques sous-régions où la pression foncière corrige cette situation, les pouvoirs publics doivent mener une politique volontariste de requalification des noyaux d'habitat pour permettre leur redéploiement et le retour d'habitants afin de les sortir du cercle vicieux de dégradation dans lequel ils se trouvent. Par ce rôle pionnier, les pouvoirs publics veulent créer un effet d'entraînement engendrant des investissements par des opérateurs privés.

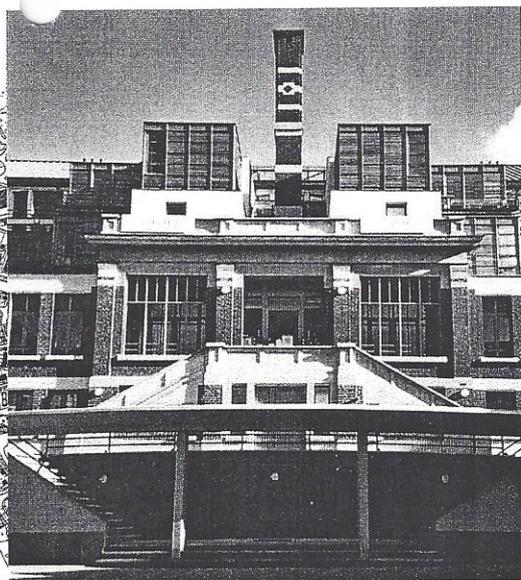
C'est pourquoi le secteur public du logement privilégie la création de nouveaux logements, dilués dans les anciens noyaux d'habitat, par la réhabilitation du bâti existant et la restructuration du tissu urbain par la construction de nouveaux logements.



Charleroi, quartier de la Broucheterre.

Au Nord de Charleroi, le quartier de la Broucheterre est fortement marqué par l'implantation d'un ring autoroutier. Au cœur du quartier, en contrebas de l'Université du travail, se trouve l'ancienne piscine de la Broucheterre réalisée par l'architecte Quinaux en 1932. Après avoir vu passer dans son bassin des générations de Carolos, elle est désaffectée en 1984 et devient progressivement un chancre urbain. Après quelques années de recherche de réaffectation, la SLSP La Carolorégienne se lance dans sa transformation en 33 logements sociaux. Réalisée avec le concours des architectes Blondel et Van den Berghe, la transformation de la piscine en logements se fait par la distribution des appartements sur un ou deux niveaux au moyen de coursives ceinturant la partie centrale du bassin transformée en un jardin exotique éclairé par la verrière centrale. Terminée en 2002, cette opération démontre que, grâce à une démarche imaginative, un bâtiment hautement symbolique peut être sauvé par une réaffectation en logements tout en apportant une amélioration significative au quartier environnant.

© Photo J.-M. Degraeve.



Réhabiliter le bâti existant

Si le patrimoine d'une région comprend des bâtiments anciens et majestueux qu'il importe de sauvegarder, de nombreux bâtiments à l'architecture moins démonstrative constituent également des éléments majeurs de notre environnement.

Ces anciens bâtiments jouent un rôle social important. Ils sont ancrés dans la vie des quartiers, font partie des racines de la vie de la population car marqués du souvenir de ceux qui y ont habité, travaillé ou étudié et témoignent des activités des générations précédentes. C'est pourquoi il est fondamental de les sauvegarder.

D'autre part, la réhabilitation de bâtiments anciens, si elle n'est pas toujours plus économique que la construction neuve pour l'opérateur immobilier, permet une économie globale pour la société par la récupération du sol et des matériaux ainsi qu'une rentabilisation des infrastructures et services publics.

Pour ces raisons, dans le respect d'un équilibre coût/qualité, il faut redonner vie aux bâtiments anciens. S'il s'agit de conserver l'authenticité du bâtiment, il faut également l'adapter à la demande et lui donner une vie nouvelle par une architecture contemporaine conjuguant techniques et matériaux nouveaux compatibles avec l'existant.

En rupture avec leur ancien mode de production de logements en grande série, les sociétés de logements ont depuis la reprise des investissements au début des années 90 réalisé de nombreuses réhabilitations ou réaffectations d'anciens bâtiments. Pour illustrer cette évolution du volume d'activités, sur 6.379 nouveaux logements mis en location de 1990 à 2003, 1.820 ont été réalisés en acquisition-rénovation, soit près de 30 % de la production de nouveaux logements. Cette évolution se poursuivra dans les années à venir car les investissements programmés entre 1999 et 2003 portent sur 4.225 nouveaux logements locatifs dont 1.861 réalisés par acquisition-rénovation, soit 44 % du nombre total de logements créés !

La réhabilitation de logements existants est l'opération la plus évidente pour un opérateur immobilier spécialisé dans le logement. Réhabiliter des logements disponibles sur le marché immobilier avec quelques travaux d'adaptation permet d'accroître facilement le parc de logements publics. Il peut s'agir aussi de réhabiliter des logements qui, vu leurs caractéristiques, sont difficilement entretenus par leurs propriétaires : maison de maître, grosse villa, anciens logements de fonctions... et pour cela, il est nécessaire de trouver une répartition de logements utilisant au mieux les espaces disponibles.

Dans un certain nombre de cas, il s'agit de réhabilitation d'anciens logements ouvriers patronaux nés de l'industrialisation. Lors de la fermeture des industries, certains ensembles sont mis en bloc sur le marché immobilier et peuvent être réhabilités par les sociétés de logement. En respectant leurs caractéristiques initiales tout en apportant le confort moderne, ces réhabilitations permettent d'assurer la sauvegarde d'ensembles de logements de l'époque industrielle, patrimoine collectif trop souvent dénaturé par une vente en lot individuel.

Au-delà de la réhabilitation de logements, la réaffectation de bâtiments existants permet également de créer de nouveaux logements publics. Il s'agit généralement de bâtiments inoccupés suite à une réorganisation d'activités, non conformes à l'évolution de la demande ou impropres à une modification d'usage vu l'importance des travaux à réaliser.

Compte tenu de leurs caractéristiques et faute d'opérateurs privés intéressés, seuls les pouvoirs publics peuvent sauvegarder ces bâtiments à l'abandon car il est souvent nécessaire de procéder à une rénovation lourde plus coûteuse à court terme.

Il est impossible de dresser ici l'inventaire complet des bâtiments réaffectés, tant la diversité et la multiplicité des réaffectations réalisées est grande. A titre d'exemple, citons la reconversion de bâtiments publics : maison communale, école, cure



▲ Seraing, quartier de Seraing-centre.

Point de départ du développement industriel de Seraing, le quartier de Seraing-centre a longtemps été prospère. Mais suite à la crise de la sidérurgie, le quartier vieillit mal. Les autorités communales ont donc entamé sa requalification pour lui redonner "vie et saveurs". Deux opérations hautement symboliques de constructions neuves viennent d'être réalisées par la Maison Sérésienne pour freiner la dégradation immobilière du quartier et y ramener des habitants. Il s'agit tout d'abord de la fermeture de la nouvelle place de l'Avenir par 36 logements neufs réalisés sur un rez-de-chaussée commercial (voir photo). Conçus par l'architecte P. Sauveur, ces logements sont étudiés pour permettre l'économie d'eau par la récupération des eaux pluviales. La deuxième opération située au milieu de la rue Ferrer est la construction de 36 autres logements sur le site de taudis démolis. Sur base des plans de l'architecte C. Delecourt, la Résidence des Marêts s'ouvre sur un parc public réaménagé qui constitue la respiration verte du quartier. Photo F. Dor, © MRW, Dgatlip.



▲ Rochefort, Les berges du Logis

Aux portes des Ardennes, la ville de Rochefort a développé jusqu'à présent une politique du logement centrée sur l'offre de logements acquisitifs. Face à l'accroissement de la demande de logements pour des ménages à faibles revenus, la Commune s'est engagée avec la société de logement Ardenne et Lesse dans la création de logements locatifs. Sur les plans de l'Atelier d'architecture La Pierre d'Angle, la réhabilitation d'un site industriel désaffecté d'environ 80 ares en bordure de la Lhomme à proximité du centre ville a débuté en 1999. De nouveaux bâtiments de gabarits variés s'articulent autour d'une place triangulaire greffée sur une promenade longeant la rivière, la circulation automobile est rejetée à l'arrière du site. Aujourd'hui 61 logements de types variés, de 1 à 3 chambres, dont quelques-uns adaptés aux personnes handicapées, sont mis en location. Vu ses qualités sociales et spatiales, cette réalisation a été récompensée en 2001 d'un prix de la Société wallonne du logement.

Photo F. Dor, © MRW, Dgatlp.

ou presbytère, caserne militaire ou de gendarmerie, justice de paix, commissariat de police, bibliothèque, salle de fêtes, gare, piscine, poste... ou de bâtiments privés : couvent, hospice, siège d'activités diverses : commerce, ferme, café... Dans un certain nombre de cas, il s'agit de bâtiments classés ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental et dont la réaffectation permet de rencontrer l'objectif de conservation d'un patrimoine d'intérêt collectif.

Restructurer le tissu urbain

Dans un certain nombre de cas et pour diverses raisons, la construction de logements neufs dans les noyaux d'habitat est nécessaire. Il s'agit d'occuper des parcelles abandonnées depuis de nombreuses années suite aux démolitions de bâtiments insalubres ou impropres à une réaffectation. Ces opérations de comblement ou de couture urbaine ont pour objectif de redynamiser l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Dans la plupart des cas, ces nouveaux logements mettent en oeuvre des solutions innovantes. Il s'agit de résoudre les problématiques sociales en utilisant des solutions techniques nouvelles: production d'eau chaude solaire, économie d'énergie ou d'eau potable, mise en valeur les matériaux wallons, bois et pierre...

Assainir les sites industriels désaffectés

L'industrialisation a consommé beaucoup d'espaces, souvent situés à proximité immédiate des noyaux d'habitat. Faut de réglementations sur l'assainissement lors de l'arrêt des activités, ces espaces sont aujourd'hui des friches qu'il est nécessaire d'éradiquer pour redonner de l'attractivité aux quartiers environnants.

En partenariat avec les services de la Région wallonne, si la pollution du site n'est pas trop importante, les sociétés de logements assainissent des sites d'activités économiques désaffectés par deux types d'interventions: la réaffectation de bâtiments ou la construction de nouveaux logements ou, le plus souvent, par une conjugaison de ces deux moyens d'action.

Certains bâtiments industriels à l'abandon, dont les structures et dimensions sont compatibles avec la fonction d'habitat, peuvent être reconvertis en logements. De nombreux exemples de reconversion de bâtiments de production: usine textile, brasserie, imprimerie, garage... ou d'immeubles de bureaux sont visibles à travers la Wallonie.

Le plus souvent, il s'agit de construction de logements neufs sur des terrains libérés par la démolition de bâtiments industriels sans valeur et qui, vu leur proximité de noyaux d'habitat existants, conviennent parfaitement à la réalisation de logements.

Transformer les cités sociales en quartier d'habitat

Conçus dans une époque de certitudes comme les éléments fondateurs d'une ville raisonnée, les ensembles de logements sociaux ne correspondent plus aujourd'hui aux demandes des habitants.

Sur le plan architectural, la rigueur de leur conception, le caractère collectif et leur esthétique moderniste basée sur le dépouillement, la pureté de la ligne et le rejet des particularités locales, font que ces quartiers sont considérés comme

anonymes et monotones. Réalisés sur base d'une standardisation répétitive avec un nombre restreint de typologies de logements, ces ensembles sont majoritairement composés de logements à 2 ou 3 chambres et ne répondent plus à la diversité des demandes actuelles.

Sur le plan urbanistique, réalisés en périphérie, sans liens avec les quartiers avoisinants, souvent dépourvus de services de proximité - commerces, équipements culturels et sociaux - ces ensembles se trouvent pour la plupart dans une situation d'enclavement vis-à-vis de leur environnement immédiat.

Sur le plan social, si la population initiale présentait une certaine mixité par le mélange d'ouvriers, d'employés et de retraités, avec l'évolution de la situation économique, les ménages bénéficiant de revenus sont partis et les "cités" sont majoritairement occupées par des ménages en difficultés.

Les "cités" apparaissent aujourd'hui comme un environnement hostile à leurs occupants et sont souvent considérées par l'ensemble de la société comme des lieux d'exclusion et d'inégalité. Cette image négative conduit à rejeter un modèle d'habitat qui possède cependant des qualités.

L'action des autorités publiques doit permettre de stopper cette situation. Pour cela, il faut améliorer les logements existants par des travaux de mise à niveau de confort et de sécurité pour offrir un logement décent aux habitants y résidant et faire revenir des ménages avec revenus afin de casser le cercle vicieux d'enfermement de ces quartiers.

Les actions de pérennisation du parc existant menées jusqu'à présent représentent en moyenne 25 millions d'€ investis annuellement. Elles seront démultipliées dans les années à venir grâce au programme exceptionnel d'investissements 2004-2008 d'un montant d'un milliard d'euros approuvé par le Gouvernement wallon en juillet 2003 sur proposition du Ministre Michel Daerden. Ces actions sur la qualité des logements doivent être complétées par l'aménagement d'espa-

ces publics, l'installation d'équipements commerciaux et de services de base.

La réhabilitation du parc de logements sociaux peut, à elle seule faire, l'objet d'un article de l'ampleur de celui-ci. Ce sujet est abordé ici pour rappeler que des moyens financiers de la Région et des SLSP doivent être réservés pour ces quartiers et que l'action publique ne peut être concentrée que sur la seule production de nouveaux logements.

RENFORCER LA COHÉSION SOCIALE

Complémentairement aux actions d'amélioration du cadre de vie, les opérateurs de logements publics renforcent la cohésion sociale par l'adaptation de leur production en vue de mettre en place une plus grande mixité sociale et apporter une réponse aux demandes de logements spécifiques.

Améliorer la mixité sociale

La première action à mener pour améliorer la cohésion sociale porte sur l'élargissement du territoire d'action des SLSP afin de couvrir l'ensemble du territoire régional. En effet, il faut éviter une trop forte concentration de ménages en difficultés sur des territoires limités, car celle-ci entraîne des charges excessives pour les communes concernées. Seule une répartition équilibrée des logements publics dans les différents quartiers des villes et villages permet d'assurer une mixité sociale.

Pour casser la trop grande homogénéité des populations, il faut diversifier l'offre de logements tant en typologie - nombre de chambres, maison/appartement - qu'en statut d'occupation - locataire, propriétaire - et en type de revenus des ménages y résidant - précaires, modestes ou moyens.

Cette diversification des logements doit permettre d'accroître la mobilité résidentielle des locataires et mieux adapter les logements à la composition des familles. Actuellement, vu la diminution du nombre de personnes par ménage, de

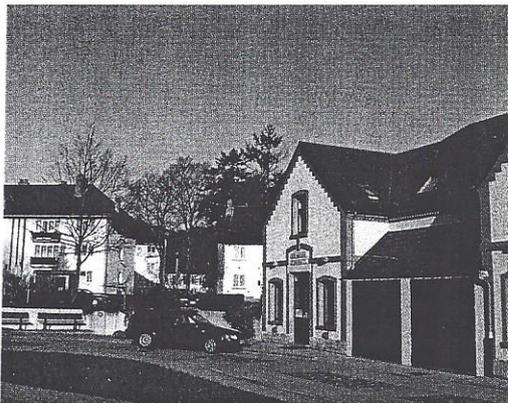


Liège, quartier des Vennes.

Conçu dans les années 1920 par l'architecte M. Michel sur le site d'une ancienne exposition universelle, l'ensemble de logements sociaux du quartier des Vennes est remarquable par sa composition urbaine en îlots autour d'une place centrale arborée. Les 635 appartements du site sont répartis dans des bâtiments de 4 à 5 niveaux réalisés dans un style architectural influencé par l'Art nouveau. Au début des années 1980, 294 logements étaient toujours dans leur état initial de 1920. Après avoir envisagé leur démolition, sensibilisée aux qualités du site, la Maison Liégeoise a entamé leur réhabilitation. La rénovation lourde des logements des années 20, conduite par l'architecte P. Sauveur en 15 phases de travaux, est en voie d'achèvement. Les travaux à terminer portent sur la rénovation légère des 341 logements restants et l'aménagement des cours intérieures et de la place publique centrale. Cette rénovation d'anciens logements sociaux permet de sauvegarder un ensemble de grande valeur patrimoniale tout en améliorant la mixité sociale du quartier.

© Photo J.-M. Degraeve.





▲ Jambes, quartier d'Amée.

Au sud de Namur, en bord de Meuse, la cité du Parc d'Amée à Jambes est composée de 550 logements érigés par le Foyer Jambois depuis 1953. Cet ensemble constitue un bel exemple de quartier de logements sociaux qui se développe harmonieusement. Les raisons sont diverses: qualité de l'implantation autour d'un parc central, variété des typologies de logements comprenant des maisons et des appartements de tailles diverses, diversité de statuts d'occupation par la vente de logements aux occupants, présence d'équipements de base nécessaires: commerces, services, bureaux de la Société, maison de quartier, ... et aussi l'attention continue de la Société de logement qui travaille sans relâche à la qualité du bâti. La SLSP a récemment complété l'offre de logements en réalisant des logements de transit dans les étages du bâtiment de sa régie ouvrière (voir photo), des petits logements dans les combles des immeubles à appartements et de nouveaux logements moyens sur une réserve foncière inexploitée jusqu'à présent.

© Photo J.-M. Degraeve.

nombreux logements sont sous-occupés. Il s'agit surtout de personnes âgées qui souhaitent rester dans un logement avec un nombre de chambres supérieur à leurs besoins alors que parallèlement des ménages avec enfants occupent un logement surpeuplé! A titre d'exemple, près de 40% des 102.000 logements sociaux locatifs sont aujourd'hui sous-occupés. L'accroissement de l'offre de petits logements doit permettre le déménagement volontaire des personnes âgées occupant un logement sous-occupé vers un logement adapté à leurs besoins. Cela permet d'améliorer leurs conditions de vie et de remettre sur le marché locatif des logements de 3 chambres et plus, pour répondre à la demande de familles, principalement monoparentales, désirant disposer d'un logement avec un nombre de chambres adapté à leur composition.

Une autre piste d'amélioration de la mixité sociale est de permettre l'accès à la propriété des ménages disposant de revenus suffisants de leur logement social locatif ou d'un logement destiné à la vente réalisé en chantier groupé par les SLSP. Durant la période 1990 à 2003, environ 1.900 logements sociaux ont été vendus à leurs occupants et 1.350 logements destinés à la vente ont été réalisés en chantiers groupés. Compte tenu des récentes décisions gouvernementales suite au programme exceptionnel d'investissements d'un milliard d'euros, le processus de vente de logements sociaux à leurs occupants devrait s'accélérer dans les prochaines années.

Une autre action de renforcement de la cohésion sociale vise à permettre aux ménages à revenus modestes l'accès à un logement locatif dans les zones à forte pression foncière. Dans ces régions, faute de logements adaptés à leurs revenus, les ménages, principalement les jeunes ménages, partent vers d'autres régions où les coûts du logement sont moindres. Cette situation conforte ainsi une spécialisation spatiale incompatible avec les objectifs de cohésion sociale et territoriale.

C'est pourquoi les sociétés de logement élargissent leur activité traditionnelle

de production de logements sociaux par la réalisation de logements locatifs moyens et apportent ainsi un soutien aux ménages dont les ressources sont supérieures aux conditions d'accès au logement social sans toutefois dépasser 37.500 €.

Plus de 500 logements moyens sont occupés ou en chantier. Ils présentent, en général, une plus grande surface ou sont pourvus d'un confort supérieur à celui du logement social. Il s'agit souvent d'appartements dans les noyaux d'habitat permettant d'offrir un logement "tremplin" aux jeunes ménages ou de rapprocher les personnes âgées des services de proximité.

Répondre aux demandes de logements spécifiques

Pour renforcer la cohésion sociale, le secteur du logement public répond aux demandes de logement provenant de catégories spécifiques de la population, notamment les personnes âgées et les personnes handicapées.

Les personnes âgées

Avec l'allongement de la durée de vie, les personnes âgées, dont la population est en constante augmentation, souhaitent en général poursuivre leur vie dans un environnement familial. Pour répondre à cette demande, le secteur du logement social mène différentes actions.

Il s'agit tout d'abord de continuer la réalisation de petits logements à 1 chambre dans les ensembles de logements sociaux existants ou en construction. Cette action poursuit la longue tradition des logements "duplex" ou "vieux conjoints/jeunes ménages", où dans un bâtiment présentant les caractéristiques d'une maison, deux logements avec entrée individuelle sont superposés, le logement "vieux conjoints" au rez-de-chaussée et le logement pour "jeune ménage" à l'étage. L'évolution du concept fait que l'appellation utilisée aujourd'hui est celle de logements intergénérationnels, où par un mélange de différents types d'âge, l'échange entre générations renforce la cohésion sociale.

Mais ce type de logement laisse la charge du quotidien aux personnes âgées alors qu'elles ne bénéficient plus toujours des facultés physiques nécessaires ou se trouvent dans une situation de solitude vu l'absence d'entourage familial. Ces personnes souhaitent alors vivre dans un logement adapté avec des services d'aide à proximité plutôt que d'entrer en maison de retraite. Pour ces raisons, en partenariat avec des maisons de repos, CPAS et intercommunales, des logements de plein pied ou avec ascenseur sont réalisés par des sociétés de logement à proximité d'installations de services existantes pour offrir aux personnes âgées les services d'aide souhaités : repas, kinésithérapie, activités diverses... En cas de création de résidence à appartements, un local à caractère collectif peut y être intégré. Différentes opérations de ce type sont en fonctionnement ou en cours de réalisation à travers la Wallonie.

Les personnes handicapées

Que cela soit dû à une réduction de mobilité ou à un handicap physique, une part importante de la population constate au quotidien que différence égale exclusion. Pour permettre aux personnes handicapées de vivre dans un milieu de vie ordinaire, le secteur du logement social offre en location environ 600 logements adaptés. Ces logements sont généralement de type pavillonnaire pour éviter le transfert entre niveaux. Les principales adaptations portent sur la prise en compte de la circulation d'un fauteuil roulant - largeur des circulations et des portes - et l'installation des équipements techniques nécessaires. Ces adaptations à l'intérieur du logement sont complétées par l'aménagement de l'environnement extérieur.

Cependant, vu leur impossibilité d'assurer leur quotidien sans assistance, certaines personnes lourdement handicapées ou à mobilité très réduite restent exclues. La solution la plus souvent envisagée est l'hébergement en institution spécialisée avec les contraintes inhérentes à ce type d'accueil : sentiment d'enfermement et impossibilité d'une vie sociale autonome.

Pour permettre l'intégration de personnes lourdement handicapées dans des quartiers de vie classique, les SLSP ont créé des logements adaptés au sein de quartiers d'habitations sociales en organisant un service d'aide à la vie journalière en collaboration avec l'Agence wallonne pour l'intégration des personnes handicapées (AWIPH).

Une cellule d'"Aide à la Vie Journalière" (A.V.J) comporte entre 12 et 15 logements adaptés répartis dans un quartier d'au moins 25 habitations sociales. Pour l'organisation de l'aide aux personnes handicapées, les logements sont situés dans un rayon maximum de 500 m d'un local central à partir duquel sont organisés les services d'aide à la vie journalière 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 grâce à un système de communication entre les logements et ce centre A.V.J.

Cette assistance consiste à donner aux personnes handicapées l'aide adaptée et individualisée leur permettant d'accomplir leurs activités quotidiennes. Huit opérations de ce type totalisant 96 logements sont actuellement en fonctionnement.

Mais il est cependant quelquefois nécessaire d'aller plus loin dans l'offre de logements pour personnes handicapées, et permettre à celles qui nécessitent des soins particuliers de continuer à vivre



Ath, Quartier de l'Esplanade.

Dès les années 80 la ville d'Ath entame la rénovation de son centre historique et réalise de nombreuses opérations exemplaires. L'opération du quartier de l'Esplanade à l'Est du centre historique est elle remarquable par sa démarche partenariale. Outre les rénovations d'anciens bâtiments terminées ou en chantier dans les rues d'Enghien et des Récollets, l'aménagement de l'ancien établissement hospitalier "La clinique de l'Esplanade" a permis la réalisation d'une nouvelle maison de repos de 100 lits et de 39 logements moyens locatifs de la SLSP l'Habitat du Pays Vert conçus par le bureau De Backe et dont les occupants peuvent bénéficier des services de la maison de repos. L'intérieur de l'îlot a été transformé en espace vert collectif réutilisant une partie des structures des anciens bâtiments. Un promoteur privé terminera l'ensemble par un immeuble de logements dans le cadre d'une convention de revitalisation urbaine. L'ancienne esplanade militaire à l'avant du site sera réaménagée en parking collectif surmonté d'un espace multi-usages sports/loisirs.

Photo F. Dor, © MRW, Dgatp.





◀
Ottignies-Louvain la Neuve, quartier de Lauzelle. Seule ville nouvelle wallonne, Louvain la Neuve s'est constituée sur des concepts urbanistiques et architecturaux forts. La société Notre Maison y a réalisé 6 ensembles totalisant 252 logements locatifs et acquisitifs répartis de manière équilibrée dans 2 quartiers de la ville. Une septième opération est en cours Voie Verte au quartier de Lauzelle sur base des plans du bureau d'architectes DDV. 63 logements sont actuellement terminés et 2 tranches totalisant 40 logements sont en attente de financement. Avant même son achèvement, cette opération est remarquable par son approche sociale mélangeant différents types de populations dans des immeubles de 4 à 5 niveaux. Outre des ménages répondant aux conditions du logement social, cet ensemble comprend une dizaine de logements pour des familles d'étudiants étrangers devant résider sur le site pour plusieurs années et une cellule AVJ comprenant 12 logements adaptés pour personnes lourdement handicapées avec un service d'aide à la vie journalière.

Photo J.-M. Degraeve.

de manière autonome tout en habitant à proximité d'une institution spécialisée de soins. Une opération pilote de ce type est en fonctionnement à Soheit-Tinlot pour les personnes atteintes de sclérose en plaques.

CONCLUSION

Ce survol des différentes réalisations du secteur public du logement wallon permet de constater, qu'après la période 1950-1980 de production quantitative en série, la Société wallonne du logement et les Sociétés de logement de service public sont devenues des acteurs incontournables en Région wallonne de l'amélioration du cadre de vie et du renforcement de la cohésion sociale.

Aujourd'hui, le secteur public du logement place sa production sous le signe de la multiplicité des types de logements et de lieux d'implantation en veillant à améliorer leurs qualités environnementales et architecturales afin que le logement social ne rime plus avec médiocrité.

En partenariat étroit avec les autorités régionales et les communes, le secteur réalise des opérations de logements s'intégrant dans une vision globale d'habitat. La création et la réhabilitation de logements deviennent les éléments du développement des villes et villages wallons. Les différents acteurs concernés sont à féliciter pour les actions réalisées et doivent être soutenus dans la poursuite de ce renouveau du logement public wallon. ■