

Déclaration de politique communale du logement 2025

La présente déclaration de politique du logement, telle que prévue par le Code Wallon du logement et de l'Habitat Durable (art 187), s'appuie sur le contenu des documents de politique générale que sont :

- **La déclaration de politique régionale** adoptée par le Gouvernement wallon le 11 juillet 2024 ;
- **La déclaration de politique communale** adoptée par le Conseil communal le 4 février 2025 ;
- **Le projet de territoire.**

Celui-ci opte pour le renouvellement urbain plutôt que de l'extension urbaine.

Il prône la « reconstruction » de la ville sur la ville en élargissant le cœur métropolitain à la rive droite, en partant des composantes existantes pour renforcer leurs qualités, en apporter de nouvelles ainsi que des accents neufs, voire des originalités, en favorisant la réhabilitation des friches, et la préservation des espaces verts.

- **Le Plan stratégique transversal 2025 - 2030** de la Ville de Liège, proposé au Conseil communal du 29 septembre 2025, dont les actions répondent aux objectifs suivants :
 1. Permettre à chaque citoyen de grandir, s'épanouir, et vivre dignement ;
 2. Offrir un cadre de vie sûr, agréable et accessible ;
 3. Renforcer le rayonnement et l'attractivité de Liège au-delà de ses frontières ;
 4. Attirer les investisseurs grâce à un développement ambitieux et harmonieux ;
 5. Construire une ville résiliente, adaptée aux défis de demain
 6. Disposer d'un service public de qualité, proche et accessible

La démarche participative d'élaboration du PST a permis de recueillir un fort soutien pour les propositions en matière de logement, avec près de 22 000 votes.

Environ 725 propositions déposées par les citoyens confirment l'importance de la thématique « logement » déjà au cœur des actions de la Ville.

Synthèse, par priorité, des propositions évoquées par les citoyens :

- **Rénovation et logements inoccupés** : réhabiliter et remettre sur le marché les logements inoccupés, y compris au-dessus des commerces, reconverter les bureaux, ...
- **Logement public et accessible** : augmenter le parc de logements publics, destinés aux publics spécifiques (housing first, logements adaptés aux PMR, familles nombreuses, femmes victimes de violences, seniors seuls, ...), rénover les logements existants, éviter les ghettos, ...

- Encadrement des loyers et fiscalité : grille contraignante et plafond des loyers, taxe sur les logements insalubres, prévoir des incitants fiscaux pour encourager la rénovation, réglementer les AirBnB et les locations touristiques, taxer les logements inoccupés, ...
- Familles et mixité : habitats groupés, intergénérationnels, attirer les familles en ville, aider les familles monoparentales à accéder à la propriété, ...
- Étudiants et jeunes : kots abordables, logements solidaires pour les jeunes, limiter la prolifération de logements étudiants au détriment des familles, favoriser le co-logement étudiants/seniors, ...
- Urbanisme et construction : stopper la bétonisation, arrêter l'étalement urbain, densifier, surélever les immeubles existants ; assouplir, faciliter les permis, favoriser les projets innovants (écoconstruction, logements évolutifs, ...)
- Cadre de vie et esthétique : embellissement des façades, propreté, isolation sonore, cadre de vie plus attractif, ...

Plan d'actions

Le présent chapitre reprend les principales actions que la Ville développera pour atteindre les objectifs définis.

1. Faire de la Maison de l'Habitat le « Pôle logement » de la Ville de Liège

Depuis plus de vingt ans, dans le cadre de l'" Ancrage communal ", la Ville de Liège coordonne la politique locale du logement.

En 2012, elle a créé la **Maison de l'Habitat**, point central d'information et d'accompagnement dédié au logement, intégrant les dimensions environnementales, économiques, climatiques et sociétales.

Idéalement située au **37, rue Léopold**, en plein centre-ville, la Maison de l'Habitat bénéficie d'un accès aisé en transports en commun (tram, train, bus), de parkings à proximité et est entièrement adaptée aux personnes à mobilité réduite.

Reconnue et identifiée par les citoyens, elle constitue le lieu stratégique pour accueillir le **pôle logement local** souhaité par le gouvernement wallon.

Depuis sa création, elle propose un large éventail de services :

- **Liège Logement (AIS)** : mise en relation entre propriétaires et locataires.
- **Guichet Énergie Wallonie** : conseils gratuits et neutres sur l'énergie, la réglementation et les aides.
- **ASBL Liège Énergie** : accompagnement à la rénovation énergétique (prêts à taux zéro, primes).
- **Service Énergie de la Ville** : sensibilisation à la maîtrise de l'énergie par des ateliers, conférences et campagnes.
- **Permanence juridique** : conseils gratuits sur toutes les questions liées au logement.

Les **synergies déjà établies** avec les acteurs du logement – SLSP, FLW, AIS, APL, CPAS, partenaires privés et services régionaux – trouveront dans cette structure un cadre privilégié pour se renforcer et se développer.

La Ville de Liège, parfaitement consciente des spécificités de son territoire et des besoins de ses habitants, reconnaît le rôle clé de chaque acteur pour garantir à tous un logement adapté : les sociétés de logement public jouent un rôle majeur dans la production massive et nécessaire de logements publics, tandis que les associations de promotion du logement et le CPAS jouent un rôle essentiel dans l'accompagnement et l'hébergement des publics vulnérables.

La Ville soutient activement ces organismes dans leurs missions, valorisant leur contribution fondamentale à l'inclusion sociale.

Les liens étroits et les partenariats développés témoignent de l'importance d'une action coordonnée, conformément à la vision portée par le Code wallon de l'Habitation durable (CWHHD).

La Maison de l'Habitat incarne d'ores et déjà l'**approche transversale** prônée par la Région wallonne, ancrée dans le territoire et centrée sur le citoyen, jouant pleinement son rôle de **pivot fédérateur** des politiques locales du logement.

À titre d'exemples de partenariats, **les actions suivantes seront développées en collaboration avec les acteurs du logement** :

- Préserver les moyens budgétaires octroyés à L'ASBL Liège-Logement et augmenter le nombre de logements gérés par l'Agence Immobilière Sociale,
 - En lui confiant les kots sociaux créés par la Ville (projet du Pèrî) ;
 - En lui confiant les kots sociaux objets d'une convention dans les réalisations privées ;
 - En incitant les propriétaires de logements inoccupés à confier volontairement leurs logements à l'AIS ;
 - En lui confiant les logements pris en gestion dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés ;
- Favoriser le développement de l'AIS en mettant à sa disposition des locaux plus spacieux ;
- Organiser une concertation avec les APL (associations de promotion du logement) autour de la thématique des logements inoccupés ;
- Étudier la mise en œuvre d'un guichet unique d'inscription pour la demande de location d'un logement public ;
- Coopérer avec la Maison liégeoise dans le développement d'un nouveau quartier autour de Fontainebleau ;
- Préserver les moyens budgétaires octroyés à L'ASBL Liège-Énergie pour accompagner la rénovation énergétique ;
- Coordonner les acteurs impliqués dans le projet SCEPA (lutte contre la précarité énergétique) pour la réalisation des 3 projets pilotes :
 - RENOVAN en collaboration avec l'ASBL Régie des Quartiers ;

- Train de rénovation énergétique en collaboration avec Liège- Énergie ;
- Communauté autour de l'énergie (préfinancement de parts dans une coopérative de production d'énergie renouvelable).
- Maintenir et développer les partenariats
 - Avec le Fonds du Logement wallon,
 - Avec les APL : THAÏS, Fondation Ishane JARFI, CVFE, Les Tournières, Habitat services,
 - Avec la SCRL Filiale Immobilière publique de Liège,
 - Avec le CREAHM et le RAVI (Résidences-Ateliers Vivegnis International)

2. **Poursuivre les opérations de Rénovation Urbaine dans les quartiers Léopold, Sainte-Marguerite, Saint-Léonard, Centre-ville, Droixhe, Outremeuse et Amercœur**

Depuis une vingtaine d'années, la Ville de Liège a choisi de devenir un acteur majeur de la politique du logement, en ciblant prioritairement les quartiers centraux et péri-centraux marqués par la précarité et la dégradation du bâti. Ces zones, souvent délaissées par les opérateurs traditionnels en raison de la complexité et du coût des interventions (densité, imbrication, bâtiments anciens parfois classés), nécessitent une action publique forte, sans quoi aucune rénovation n'y serait entreprise.

Reconnue comme opérateur par le Code wallon de l'Habitation durable (CWHD), la Ville a acquis, depuis les années 2000, une solide expertise en rénovation urbaine. À travers son service du logement et sa régie foncière, elle s'est donné pour mission de « **reconstruire la ville sur la ville** », en requalifiant l'habitat dans les quartiers prioritaires, en densifiant le tissu urbain et en créant les conditions favorables à l'investissement privé.

Pour ce faire, elle a développé un modèle d'action associant financements propres et dispositifs d'aides régionaux ou fédéraux, menant des projets seule ou en partenariat avec des acteurs publics et privés. Ces réalisations démontrent non seulement la nécessité de réhabiliter ces quartiers, mais aussi leur potentiel à entraîner d'autres initiatives privées, contribuant ainsi au renouvellement urbain, à l'amélioration du cadre de vie et à la lutte contre le réchauffement climatique.

En vingt ans, plus de 300 logements ont été créés, auxquels s'ajoutent 40 logements en construction et près de 120 en phase d'étude (dont une centaine de kots). Parallèlement, environ 250 logements privés ont été construits sur des terrains communaux par appels à projets (hors grands projets des Guillemins, de Coronmeuse et de Bavière.)

La Régie foncière demeure un pilier central de la politique du logement, nécessitant un maintien, voire un renforcement, des moyens financiers communaux et mobilisant les subsides nécessaires pour financer des projets de rénovation, de démolition et de reconstruction.

Les opérations poursuivent des objectifs concrets :

- Rénover lourdement des logements inoccupés ou inhabitables ;
- Restaurer des bâtiments patrimoniaux (intérêt urbanistique et touristique, préservation du patrimoine collectif) ;

- Assainir et requalifier d'anciennes friches industrielles ;
- Aménager des espaces publics, parcs et jardins autour des nouvelles habitations ;
- Valoriser les intérieurs d'îlots et traiter les chancres urbains ;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur urbains ;
- Réaffecter d'anciens bâtiments publics en logements ou infrastructures de quartier ;
- Réoccuper les étages vacants d'immeubles commerciaux ;
- Créer des logements accessibles et adaptables aux personnes à mobilité réduite.

La densification urbaine, essentielle pour réduire l'empreinte écologique, doit aller de pair avec l'amélioration de la qualité de vie. Cela implique la création d'espaces extérieurs - jardins collectifs, potagers, cours, terrasses - offrant des respirations au cœur des quartiers denses et parfois dégradés. Les projets s'appuient sur des schémas directeurs élaborés en concertation avec les habitants, conformément aux périmètres de rénovation urbaine reconnus par la Région wallonne.

Liège entend rester pionnière dans une approche multifonctionnelle et transversale, concentrant ses efforts sur des îlots d'immeubles. Ces ensembles, de 3 à 20 logements, dynamisent les rues, améliorent l'environnement urbain et favorisent la rénovation privée. Ils permettent aussi de tester des solutions innovantes en matière de cohésion sociale.

Projets et actions à développer durant la législature :

- Reconvertir la zone de Fontainebleau, Légia et Bas-Rhieux en boulevard urbain ;
- Conformément au masterplan de ce secteur, il est prévu de dépolluer les sols puis, via appels à intérêt, de développer : sur le site Légia un ensemble d'environ 84 logements avec parking souterrain, 1 000 m² de commerces ou bureaux et un cœur d'îlot verdurisé ; sur le site Bas-Rhieux un second ensemble d'environ 110 logements en partenariat avec La Maison Liégeoise (programme mixte public-privé).
- Réaliser la connexion piétonne entre les rues Émile Vandervelde et Eugène Houdret, au travers de parcelles boisées en intérieur d'îlot en étudiant le potentiel de conservation et de renforcement écologique de 2100 m² de terrain boisé sur le modèle des forêts urbaines. Une collaboration avec des organismes locaux spécialisés, incluant des pistes d'aménagement et de cogestion écologique économes en ressources financières et humaines est envisagée.
- Aménager la place Goffin Bovy pour y créer un parc et un ensemble de 9 logements.
- Développer un ensemble de 6 logements (dont 3 PMR) et équipements communautaires dans l'îlot dit "Firquet 2".
- Recoudre le tissu urbain, dans le haut de la rue Sainte-Marguerite, en créant des logements en lien avec la liaison piétonne vers le parc des Franciscains.
- Développer un ensemble de logements sur l'ancien site du CPAS dans le bas de la rue Naniot.
- Mener une opération pilote de "contrat-école" à Sainte Marguerite, dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier : l'ambition est d'améliorer l'environnement scolaire et de renforcer les relations entre l'école et son quartier, par exemple l'ouverture des

infrastructures (salles et terrains d'activités) au quartier et la déminéralisation partielle de la cour de récréation.

- Poursuivre les actions à la fois dans les zones de rénovation urbaines, notamment à Saint-Léonard (SAR au début de la rue Vivegnis), en Amercoeur (entrées de quartier), en se basant sur l'étude "dents creuses", et également par le biais de la liste des logements inoccupés.
- Réhabiliter le site de l'ancien Marché couvert d'Amercoeur et végétaliser son parvis ;
- Mettre en place une opération de Développement Urbain (PDU) sur l'axe historique Chaussée des Prés - Puits-en-Sock : la restructuration des axes de transports en commun traversant Outremeuse va libérer l'axe Puits-en-Sock d'une pression permettant d'envisager un futur plus qualitatif pour cet axe qui concentre de nombreux logements et commerces délabrés et offre une mobilité piétonne et cyclable de faible qualité.
- Créer 15 logements (dont 5 PMR), un ensemble de salles polyvalentes et un espace semi-public dans le cloître Saint-Jean.
- Rénover et reconstruire 5 logements et un commerce rue du Stalon et rue Sainte-Catherine.

3. Lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements

A. *L'inoccupation*

Le Collège entend poursuivre et intensifier la lutte contre les logements inoccupés en responsabilisant davantage les propriétaires, par la taxation ou en les contraignant si nécessaire.

L'adhésion de la Ville de Liège à l'*accord relatif à l'échange de données sur les faibles consommations d'eau et d'électricité dans le cadre des dispositions réglementaires en matière de lutte contre les logements inoccupés* permet, depuis 2023, de disposer de tous les outils nécessaires pour l'établissement de la liste des logements présumés inoccupés.

Ainsi, depuis début 2024, **la liste des logements présumés inoccupés au sens de l'article 80 du CWH** est progressivement constituée par le Collège à l'issue d'une procédure légale balisée de nombreuses étapes en vue du respect des droits des propriétaires, notamment, la récolte de données de fait, un constat par une décision du Collège, une notification au titulaire du droit réel, la possibilité de faire valoir des justifications, de demander une audition, une décision du Collège de confirmation de la présomption d'inoccupation, une notification au propriétaire, un délai de recours au Conseil d'État de 60 jours, ...

Une cellule spécifique dédiée à l'étude de la vacance immobilière a été créée.

Elle est coordonnée par le service du logement mais intègre également les services juridique, des finances (taxation des logements inoccupés) et de l'urbanisme afin de traiter la problématique d'une manière globale.

Dans un premier temps, la cellule s'est surtout concentrée sur les maisons individuelles, plus simples à identifier en raison de l'unicité de la parcelle, du propriétaire, du locataire et des compteurs.

Les actions initiées par le Collège montrent déjà leurs effets ; en effet, si près d'un tiers des logements voient leur inoccupation infirmée pour des raisons admissibles (bâtiments effectivement occupés, en cours de vente ou location, travaux entrepris), un nombre significatif de propriétaires remédient à l'inoccupation en remettant leur bien sur le marché (vente ou location).

Parallèlement à la taxation des logements inoccupés, les procédures de prise en gestion et d'actions en cessation sont actuellement en phase de test sur une vingtaine de logements chacune et plusieurs contacts sont établis avec l'AIS en vue d'une prise en gestion.

La cellule a maintenant reçu la mission d'étudier les immeubles de rapport et les copropriétés ainsi que les logements situés aux étages des commerces.

Une méthodologie spécifique est à développer pour l'identification des logements inoccupés dans ces entités composées (plusieurs parcelles/propriétaires/ locataires/compteurs).

Obtenir la réoccupation des étages au-dessus des commerces sera un des défis de cette législature.

Le service du logement, à travers les opérations de rénovation urbaine, a mené de nombreux projets de réaffectation des étages. Ces réalisations ont permis de développer une expertise en matière d'interventions de ce type et révèlent des difficultés inhérentes à ces opérations, liées à l'accès au chantier, à la rénovation technique du bâti ancien et aux investissements financiers relatifs, au remembrement parcellaire préalable indispensable, au démembrement des propriétés, ...

Il est à préciser que de nombreux investisseurs privés ont également procédé à ce type de rénovation dans le centre-ville, avec souvent l'exemple des réalisations de la Ville, et grâce à l'insistance du service de l'urbanisme pour réaffecter toutes les surfaces utiles lors des demandes de permis. Une réflexion sera menée pour officialiser la pratique actuelle, qui impose d'examiner la possibilité de créer un accès aux logements situés au-dessus des commerces lors de toute demande de permis liée à la transformation d'un commerce, et pour inscrire cette exigence dans une directive d'urbanisme.

L'accompagnement des demandeurs de permis d'urbanisme, les interventions actuelles dans les périmètres de rénovation urbaine, le travail sur les immeubles inoccupés et l'accompagnement des propriétaires constituent donc les trois axes de la méthodologie de la lutte pour l'affectation de ces surfaces inoccupées, en restant conscient des difficultés inhérentes à ces projets.

B. L'insalubrité

La Ville renforcera la lutte contre l'insalubrité, les marchands de sommeil et la traite des êtres humains via tous les outils à sa disposition, notamment

Notons le projet pilote "Cellule logement" de la Police, la prise d'**arrêtés d'inhabitabilité** par le Bourgmestre, le **contrôle de la division des immeubles** par le département de l'urbanisme (équipe de plusieurs inspecteurs du bâti) et le **permis de location** pour les logements de moins de 28 m² de surface habitable (activation des amendes administratives prévues dans le Code de l'habitat durable).

Celui-ci permet de contrôler la sécurité et la salubrité des logements de moins de 28 m² et des logements collectifs.

Outre la conformité aux règles de sécurité et salubrité, le respect des exigences urbanistiques est également vérifié dans le but d'éviter la division de logements unifamiliaux

en petits logements de mauvaise qualité ainsi que, dans certains cas, l'évitement de la législation par le biais de la « colocation » ou du « coliving ».

La collaboration avec le service de Prévention incendie et avec la zone de Police sera amplifiée, notamment en participant au projet pilote "Cellule logement" de la Police.

Les échanges d'informations avec la Zone de Police favorisent la poursuite de dossiers au Parquet lorsque les propriétaires sont peu scrupuleux du respect des réglementations et du bien-être de ses occupants.

Par ailleurs, **la Région wallonne sera sollicitée afin qu'elle rétrocède une partie des amendes administratives en matière de permis de location à la Ville.**

En effet, l'instruction des dossiers de permis de location ainsi que leur délivrance, leur refus et les constats d'infraction en vue d'initier les procédures d'amendes administratives sont entièrement pris en charge par la Ville. Les amendes administratives sont cependant perçues par la Région. Il serait juste que la Région rétrocède à la Ville une partie des amendes perçues au vu du travail réalisé en matière de contrôle de permis de location.

Pour faciliter les démarches des citoyens et augmenter le volume et le délai de traitement des dossiers, **la Ville étudiera le développement d'un outil informatique de traitement du flux des données de permis de location**, avec une possibilité pour le propriétaire d'introduire sa demande et les documents constituant le dossier, de recevoir la notification de l'octroi ou du refus, ainsi que de payer la redevance **via la plateforme e-Guichet** et générer des rappels automatiques pour le renouvellement des permis de location, au terme de la période de validité de 5 ans.

4. **Lutter contre la discrimination au logement**

La Ville de Liège poursuivra la lutte contre la discrimination au logement via des campagnes d'information auprès des propriétaires, par différents canaux et supports : site de la Ville, panneaux d'affichage digitaux, dépliants, contact avec les agences immobilières, information et aide juridique à la Maison de l'Habitat, ...

5. **Développer l'offre de logements accessibles à tous**

A. **Augmenter l'offre de logements pour les personnes à besoins spécifiques**

30 % des logements conçus par le service du Logement et gérés par la Régie foncière sont « adaptables » aux personnes à mobilité réduite.

La Régie foncière dispose actuellement de 48 logements PMR en location, 16 autres sont en chantier et 108 autres en projet (dont 104 kots pour étudiants).

Logements PMR à finaliser par la Régie foncière lors de cette législature : Îlot 2 Firquet/Saint-Séverin : 3 ; rue É. Vandervelde 88 : 1 ; place Goffin-Bovy : 3 ; rue Vivegnis 217 : 4 ; rue Morinval : 1 ; Cloître Saint-Jean : 6 ; Stalon/Sainte-Catherine : 2 ; Pèrî (kots étudiants) : 104.

- **Construire 20 résidences services sociales à Droixhe et 7 logements :** ce projet porte sur la construction de 20 résidences services sociales et 7 logements sur une parcelle voisine de la Maison de repos La Plaine à Droixhe. Il s'agit d'un partenariat entre la **Ville de Liège (FIP)**, la **Maison Liégeoise** et l'intercommunale **ISoSL**. Les logements sont conçus pour être accessibles, adaptables et inclure un lieu de rencontre. Des services d'accompagnement seront disponibles pour favoriser le maintien prolongé chez soi.

- **Participer à l'éradication du sans-abrisme**

La Ville de Liège s'est engagée dans une stratégie « logement d'abord » (« housing-first ») et met en place des initiatives de type « housing first » et « capteur logement » pour offrir des projets de logements encadrés et individualisés aux personnes vivant dans la rue.

A.

- Dans le cadre du projet expérience pilote Territoire Zéro Sans Abrisme (TZSA), la Régie foncière a acquis, fin 2024, 9 logements de typologies variées, qui sont donnés en gestion à l'Agence Immobilière Sociale (AIS). Celle-ci est chargée, en lien avec les opérateurs de l'action de louer ces logements au public cible, à des loyers très modérés et de leur apporter un accompagnement adapté. Cette action sera poursuivie.
- La Ville poursuivra le projet « Propriétaire solidaire » qui vise à encourager les propriétaires à louer leurs logements à des personnes en difficulté, accompagnées par des partenaires publics et privés qui les accompagnent (dont le Plan de Cohésion sociale et le CPAS de la Ville de Liège, le Relais Social du Pays de Liège).

B. **Augmenter l'offre de logements pour étudiants à loyer abordable**

La Ville de Liège compte plus de 45 000 étudiants dans l'enseignement supérieur, dont au moins un tiers habite un logement étudiant. Le nombre d'étudiants et la demande de « kots » augmentent annuellement de 2 %.

De plus en plus d'étudiants connaissent des difficultés pour financer leurs études. Selon les informations du CPAS de Liège plus de 1 000 étudiants sont actuellement bénéficiaires d'un revenu d'intégration.

Dans le centre-ville, les résidences d'étudiants relèvent presque exclusivement du secteur privé, ce qui se traduit souvent par des loyers élevés.

De nouvelles infrastructures, rencontrant des critères de qualité, présentant des espaces et services communs sont indispensables ; elles permettent de promouvoir le bien-être psychologique des étudiants et de rompre l'isolement. Il est indispensable de défendre la mixité sociale dans ces grands ensembles et de garantir l'accès à un logement de qualité pour tous à un loyer décent.

Les actions suivantes seront menées :

- Poursuivre la création de "kots sociaux" conformément aux règles d'urbanisme : *« Pour toute nouvelle résidence pour étudiants de minimum 40 kots, il est imposé un ratio de minimum 10% de logements à loyer modéré, dits kots « sociaux » ; cet objectif est traduit dans une convention à établir entre la Ville de Liège et le développeur du projet, préalablement à la délivrance d'un permis d'urbanisme ».*

32 « kots sociaux » sont d'ores et déjà créés par ce biais.

En 2026, environ **80** kots du domaine universitaire du Sart Tilman feront l'objet d'une convention. Par ailleurs, l'accord à conclure avec les promoteurs du site de Bavière devrait prévoir près de **25** kots sociaux.

- Créer une résidence de **104 logements étudiants d'utilité publique**, rencontrant des critères de qualité, présentant des espaces et services communs, par la restructuration de l'hôpital du Pèrî, actuellement propriété d'ISoSL (Intercommunale

de Soins spécialisés de Liège). Le bâtiment rénové accueillera un ensemble de fonctions complémentaires, qui contribueront, d'une part, à assurer le bien-être des occupants (services d'aide et d'information) et d'autre part, à la bonne gestion du bâtiment (bureaux administratifs de l'Agence immobilière sociale).

Ces implantations totalisent **près de 250 kots sociaux**.

Tout comme les 104 kots situés au Pèrî seront gérés par l' AIS Liège-Logement, des discussions seront engagées avec les promoteurs pour qu'ils confient directement les logements concernés à l' AIS.

C. Augmenter le nombre de logements financièrement accessibles

- a. **Le logement public**, avec un peu plus de 8.000 unités, représente aujourd'hui un peu moins de 8% du parc total de logements. Afin de répondre aux centaines de demandes de logements introduites auprès des opérateurs, il importe d'activer tous les leviers pour dépasser les 10 % de logements publics sur le territoire de la Ville. Le sous financement du secteur du logement public par la Wallonie ne permet cependant pas aux opérateurs de créer suffisamment de logements sur le territoire de la Ville pour atteindre cet objectif.

Il est indispensable pour la Ville que le Gouvernement affecte des moyens significatifs à la politique du logement, notamment en lançant rapidement de nouveaux programmes d'investissements via un droit de tirage, dont l'efficacité pour accélérer la production de logements est démontrée.

Les actions suivantes seront menées :

- **Poursuivre la politique de location de logements "moyens" de la Régie foncière en proposant des loyers modérés**

La Régie foncière a pour mission de louer des logements publics de type moyen. Cela implique de proposer des logements de qualité avec des loyers modérés. Cette action a pour but de donner accès aux personnes qui ne rentrent pas dans les critères de sélection des logements sociaux et qui ne peuvent pas se permettre de louer un logement dans le parc privé.

- **Finaliser la requalification de la plaine de Droixhe par la FIP** (Filiale Immobilière Publique, filiale de la Régie Communale Autonome de la Ville de Liège) **en partenariat avec la SLSP la Maison liégeoise.**

Le projet de requalification, porté par la Ville, vise un objectif majeur qui est la mixité sociale en proposant au sein du quartier une mixité des fonctions (logements, espaces économiques, associatifs...) et une diversité de l'offre en logements (publics/privés, locatif/acquisitif, typologie variée : appartements, duplex, logements adaptés, maison de repos...). Droixhe a vu s'implanter une maison de repos, 165 logements publics, le centre pour enfants infirmes moteurs cérébraux et l'école fondamentale spécialisée Léona Platel (partenariat avec ISoSL), le centre de maintenance du tram, les nouvelles halles des foires Liège Expo, le Volta business Parc, ...

Le projet suivant sera réalisé au cours de la prochaine législature :

- **Construire 30 logements à Droixhe** Le projet porte sur la construction de 30 logements à Droixhe. Il s'agit de la deuxième phase du projet de construction de 165 logements avenue de la Croix-Rouge. Ce projet s'inscrit dans un objectif plus large de requalification du quartier de Droixhe, visant la mixité sociale et fonctionnelle.

b. **Le logement privé**

- **Valoriser les terrains de la Régie foncière par la création de nouveaux lotissements**

La Régie foncière possède des terrains idéalement situés dans les zones définies par le projet de territoire pour permettre une densification raisonnée de la Ville, tout en respectant les objectifs de mobilité, de respect de la nature (rendre la ville plus habitable, plus écologique) et proposer un cadre de vie de qualité. Plusieurs lotissements seront étudiés en vue de permettre l'accès à la propriété à différents types de ménage.

- **Valoriser les propriétés foncières de la Ville pour y créer du logement et des équipements communautaires**

Les réserves foncières communales constituent un levier stratégique pour développer des projets immobiliers innovants et de qualité. La Ville de Liège dispose, sur l'ensemble de son territoire, de terrains à bâtir dont la valorisation permet de créer des logements publics et privés, en partenariat avec des opérateurs publics du logement et des promoteurs privés.

Grâce aux outils juridiques éprouvés que sont les « marchés de promotion » et les « appels à intérêts », la Ville limite ses investissements directs tout en fixant les caractéristiques principales des projets, principalement résidentiels. Cette démarche favorise la mixité sociale, accélère la production de logements et a déjà permis la réalisation d'écoquartiers exemplaires, renforçant ainsi le renouvellement urbain.

La valorisation des terrains de la Ville et de la Régie foncière à l'aide de ces différents outils permet :

- D'inciter le privé à investir en donnant une impulsion par les actions menées ;
- D'orienter les programmes de logement en imposant des critères de qualité ainsi qu'une véritable mixité de types de logements ;
- De compléter ou créer des aménagements publics et des équipements communautaires, par le biais des charges d'urbanisme.
- **Construire 140 logements et un espace dédié aux loisirs à Droixhe**, par la mise en place d'un partenariat public-privé. Suite à la démolition des tours avenue de la Croix Rouge, la parcelle libérée sera valorisée par la construction de deux ensembles de logements dont un immeuble disposant au rez-de-chaussée d'un espace récréatif tourné vers le parc. Une coulée verte reliant l'Avenue de la Croix Rouge au parc public sera également aménagée.
- **Impliquer les promoteurs immobiliers dans la production de logements abordables au sein de leurs projets**

La Wallonie impose aux communes d'atteindre un quota de 10 % de logement public.

La Ville de Liège souscrit à cet objectif mais ne peut pas y arriver seule. Elle souhaite à la fois soutenir le dynamisme des promoteurs et en faire ses partenaires pour répondre au défi du logement pour tous.

Pour renforcer son action de rénovation et de création de nouveaux logements d'utilité publique (via la Régie foncière, via l'Agence Immobilière sociale, via les SLSP, via les charges d'urbanisme à dédier au logement, via les conventions "kots sociaux"...), la Ville incitera les développeurs privés à prévoir des logements à prix ou loyers modérés dans leurs nouveaux projets.

Pour atteindre cet objectif, durant les discussions préalables à tout permis d'urbanisme, il sera proposé que le promoteur s'engage à mettre en location une partie des logements créés auprès de l'AIS pour 9 ans au moins.

Dans tous les cas, l'Engagement sera discuté avec le demandeur, suivant ses possibilités et en tenant compte de toutes les charges qui pèsent sur son projet.

La Ville traduira ses attentes dans une note d'orientation (Urbanisme-Logement) où différentes formules de concrétisation possibles seront proposées.

- **Accompagner le projet de logements sur le site de l'ancienne usine LBP (ancienne usine Cuivre & Zinc à Chênée)**

Dans le cadre du redéveloppement du site LBP à Chênée, une zone est prévue pour la création d'un ensemble de 90 logements environ. Le terrain appartient à la SPAQUE. La zone sera dépolluée en adéquation avec cette programmation. Il s'agit de réaliser un montage de projet, en accord et en partenariat avec la SPAQUE afin de proposer des typologies de logements variées et d'en permettre l'accès (location et/ou acquisition) au plus grand nombre.

6. Optimiser la performance énergétique des logements

A. Poursuivre l'amélioration énergétique des logements gérés par la Régie foncière

Depuis une vingtaine d'années, dans le cadre des opérations de rénovation urbaine menées dans les quartiers prioritaires, le Département Logement/Régie foncière a rénové et construit plus de 300 logements.

80% de ces logements atteignent déjà une bonne, voire très bonne, performance énergétique (A+, A, B ou C).

La Régie s'est donné pour objectif, au cours des six prochaines années, de poursuivre la rénovation de son parc de logements les plus anciens afin d'atteindre, au minimum, une performance énergétique de niveau C pour tous ses logements. Pour y parvenir, un ensemble d'interventions est prévu, parmi lesquelles : l'amélioration des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude, la rénovation des toitures et des bardages de façade, l'assèchement des murs, l'optimisation des dispositifs d'éclairage, le remplacement des menuiseries extérieures, le renforcement de l'enveloppe des bâtiments, l'installation de systèmes de ventilation performants, de panneaux photovoltaïques et solaires thermiques, ainsi que la mise en place de protections solaires.

Par ailleurs, la législation imposant désormais des performances énergétiques très élevées, tous les nouveaux logements y seront automatiquement conformes.

B. Renforcer les compétences des locataires des logements gérés par la Ville, à l'usage des équipements techniques ayant vocation d'économie d'énergie

Dispenser des séances d'information/formation à la Maison de l'Habitat ou au domicile des personnes, destinées à sensibiliser le public à la bonne utilisation des équipements techniques installés dans leur logement, afin de faire des économies d'énergie et d'occuper le logement dans les meilleures conditions.

C. Informer et accompagner les candidats rénovateurs

- Poursuivre la sensibilisation à la maîtrise de l'énergie par des ateliers, conférences et campagnes organisés par le service Énergie de la Ville (Maison de l'Habitat) ;

- Poursuivre les permanences du Guichet Énergie ;
- Soutenir l'ASBL Liège Énergie dans la réalisation des actions suivantes : réunions d'information, groupements d'achat (équipements économes en énergie, isolation, ...), massification des rénovations, rénovation des copropriétés

D. Développer une stratégie contre la précarité énergétique.

- Soutenir la plateforme locale de rénovation énergétique de l'ASBL Liège Énergie dans la réalisation des actions suivantes : réunions et ateliers d'information et sensibilisation, accompagnement pour la réalisation d'audits logement, l'identification des travaux prioritaires, l'analyse des devis et le suivi des travaux, les démarches administratives auprès du SPW, la mobilisation des partenaires professionnels, ...
 - Voir également le projet SCEPA au point 1 (RENOVAN, train de rénovation énergétique en collaboration avec Liège- Énergie, communauté autour de l'énergie).
 - Concevoir le plan chaud-froid imposé aux villes de plus de 45.000 habitants : la nouvelle directive européenne relative à l'efficacité énergétique exige des États membres qu'ils veillent à ce que les villes de plus de 45 000 habitants élaborent des plans pour la chaleur et le froid au niveau local.