

POLITIQUE DE POPULATION ET DE LOGEMENT

Les logements de faible qualité se superposent, à l'ouest de la commune, à la population la plus défavorisée tant d'un point de vue socio-économique que du cadre de vie contraignant.

La population

Les prévisions tendanciennes d'évolution du PRD jusqu' en 2005 indiquaient une chute de la population régionale. L'objectif volontariste du PRD vise au contraire un accroissement de la population régionale de 3,6% par rapport au chiffre de 1991.

A l'échelon saint-gillois, cette augmentation amènerait la population à 44.221 habitants en 2005, soit un accroissement de 1.354 habitants, équivalent à 5,4 habitants à l'hectare, par rapport à la situation de 1997.

La présence de logements vides ou potentiels (bureaux excédentaires), rend cet objectif réalisable, cependant la densité de population est déjà largement supérieure à la moyenne régionale dans tous les secteurs statistiques. Sans préjuger d'une densité de population idéale, ce sont les îlots de la périphérie de la moitié Est de la commune, moins densément peuplés et plus aérés, qui seraient a priori les plus à même d'accueillir un surcroît d'habitants.

L'objectif principal en matière de population est dès lors de stabiliser la population existante car elle connaît une rotation importante.

Cette volonté repose sur l'augmentation de l'attractivité résidentielle. Celle-ci passe bien entendu par l'amélioration de toutes les composantes du cadre de vie qui font l'objet des différentes politiques spécifiques : logements, espaces publics, équipements, mobilité, etc.

L'intégration sociale

La politique d'intégration sociale, en cours depuis plus de 5 ans et ciblant les jeunes, doit être poursuivie et réorientée vers les parents et les familles, au travers des autres politiques, par :

- l'instauration d'un dialogue entre les élus et la population et le renforcement de la présence communale dans le bas de la commune ;
- l'amélioration des conditions de logement ;
- le renforcement des moyens des écoles fondamentales face aux difficultés scolaires de leur public.

Le logement

Le secteur privé

L'action communale visera essentiellement à l'amélioration des conditions de logement principalement dans les quartiers de l'ouest de la commune, par le biais :

- D'un contrôle accru de leur qualité sur base de l'AR du 8/7/97¹ et/ou d'un règlement communal à créer et/ou du règlement de police à modifier. L'objectif est de pouvoir empêcher, par le biais d'un arrêté d'inhabitabilité, les propriétaires de logements générateurs d'ADIL, de relouer leur bien sans rénovation. Une telle politique n'est pas sans conséquences : elle nécessite d'assurer le relogement des familles évacuées.

- De l'instauration d'une prime communale au « petit confort » dans les secteurs de l'ouest avec conditions d'accès à déterminer. Le montant annuel global supportable par la Commune déterminera le nombre de logements à cibler annuellement et le montant de la prime allouée par logement.

- D'une assistance à la rénovation accrue à l'ouest de la commune par l'installation d'une antenne rénovation renforçant par ailleurs la politique d'intégration sociale.

- De l'instauration d'une synergie CAFA - administration communale (services d'urbanisme, hygiène et police) :

⇒ développement des activités du CAFA (Table du logement) vers un véritable observatoire des logements et loyers en fonction des différents quartiers. Il y aura lieu de définir clairement les indicateurs à prendre en compte et les méthodes d'analyse. Cela permettra d'établir un « cadastre des logements » et de cibler ainsi les logements à problèmes.

- D'un renforcement de la lutte contre les logements vides et les immeubles abandonnés par :

⇒ la taxation systématique des immeubles ou parties d'immeubles abandonnés depuis plus de 1 an, avec utilisation de la faculté de réquisition ou d'expropriation. Cette dernière ciblera particulièrement les bâtiments offrant une possibilité d'assainissement d'intérieurs d'îlots trop bâtis, par démolition d'annexes et verdurisation (cf. Politique environnementale) ;

⇒ un complément au règlement de police en vue d'imposer le maintien en bon état des immeubles.

¹ « Arrêté déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaire de sécurité, salubrité, habitabilité »

Le secteur public

Les logements publics représentent 9% des logements et englobent le Foyer Saint-Gillois et la Régie foncière. Le programme d'investissement du Foyer place Saint-Gilles au-delà des objectifs d'accroissement régionaux du PRD en matière de création de logements sociaux.

La Régie foncière atteint un plafond en matière d'acquisition de logements sur le plan de sa capacité de gestion. Par ailleurs, son patrimoine est confronté à une nécessité d'entretien et de rénovation.

Il y aurait lieu de :

- privilégier les interventions publiques dans les secteurs stratégiques, aux abords de la gare du Midi et dans les îlots saturés du quartier Métal en recoupement des politiques environnementale et de lutte contre les immeubles abandonnés ;
- recentrer le logement social sur le Foyer et y mener une politique d'acquisition et de rénovation ciblée sur l'augmentation de l'offre de logements pour les familles avec enfants à faibles et moyens revenus, si possible dans des maisons individuelles, mieux adaptés à leur mode de vie ;
- axer la Régie foncière sur le logement moyen (conventionné) et étudier la possibilité de remettre sur le marché acquisitif certains de ses logements afin de financer la politique de rénovation tout en limitant la taille de la Régie ;
- développer une politique d'aide locative par la mise en place d'une asbl communale ou d'une association Régie foncière - CAFA , de type Agence Immobilière Sociale, institutionnalisant les baux solidaires déjà en cours.