

**GROUPEMENT REGIONAL ECONOMIQUE  
DES VALLEES DE L'OURTHE ET DE L'AMBLEVE**

(asbl GREOA)

---

**COMMUNE DE TROOZ**

**PROGRAMME COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT RURAL**

**Réunion des groupes de travail  
GT Logement**

**Mardi 23 février 2016, 20h00**

**Gare de Trooz, place du Onze Novembre, 3/11, 4870 Trooz**

---

**Présents** : S. BOVY, E. DE COUNE, N. SOOLS, C. VAN DEN HOVE, D. NICKELS, B. DE WALQUE, M. MADERA PEREZ, D. DE TEMMERMAN, N. PIROTTIN

**Intervenants** : J. KERDRAON (AISOA)

**Excusés** : C. MARCK, C. BEUKEN, J. BRENDDEL

**GREOA** : A. BARTHELEMY, A. LEUSCH

**1. Introduction**

Les agents de développement accueillent les participants et annoncent le programme de la soirée. Un premier temps sera consacré à la présentation des acteurs dans le secteur du logement à Trooz avec comme invité J. Kerdraon, directeur-gestionnaire de l'Agence Immobilière Sociale Ourthe-Ambève (AISOA). La seconde partie sera dédiée à une réflexion sur des projets à mener dans le cadre de l'ODR.

**2. Présentation de l'AISOA**

M. Kerdraon présente les missions et le fonctionnement des AIS wallonnes. Celles-ci sont nées de la volonté du monde politique provincial et communal et ont pour finalité de favoriser la mise à disposition d'immeubles issus du parc tant privé que public et de répondre à la demande de logements de qualité pour des personnes à plus faible revenu. Ces agences sont dépendantes du Fonds du Logement wallon et concrètement, elles font office d'intermédiaire entre les propriétaires de logement et les locataires. La location du bien s'accompagne d'un accompagnement social des bénéficiaires. Le paiement du loyer et le maintien en état du bien du propriétaire sont garantis.

En ce qui concerne l'AISOA, elle est active sur 13 communes de la région dont la commune de Trooz et ce, depuis 2013. Entre 2011 et 2015, le nombre de logements en gestion est passé de 100 à 200 et depuis 2013, ce sont entre 40 et 60 personnes qui ont pu être relogées. Les loyers demandés sont fixés entre le propriétaire et l'AIS et en moyenne, ils tournent autour de 400€ par mois - ce qui représente entre 35 et 40% du revenu des bénéficiaires (hors charges). L'AISOA compte deux accompagnateurs sociaux qui peuvent se rendre chez les locataires sur simple demande et fournir un accompagnement à

la carte. L'équipe est aussi constituée d'agents techniques qui réalisent la maintenance (panne de chauffage, etc.), mais qui n'ont plus le temps d'effectuer des travaux de plus grande ampleur.

Un citoyen relève que le public auquel a affaire l'AIS est probablement fort différent de part et d'autre de la carrière, puisque d'un côté on est plutôt tourné vers Liège et de l'autre côté vers Verviers. M. Kerdraon répond que les publics sont généralement très variés (personnes âgées, jeunes, salariés précaires, etc.) mais que l'on ne peut pas poser de constat sur cette question.

Une question est également posée sur la priorité qu'auraient les personnes âgées à l'accès à ces logements. En ce qui concerne les systèmes d'attribution, les AIS ne fonctionnent pas sur le modèle des logements sociaux publics. En effet, les logements sociaux sont régis par des lois strictes de classement, l'AIS bénéficie de plus de souplesse dans le choix des locataires et rien ne favorise les personnes âgées plus que d'autres. L'assemblée rappelle alors le besoin d'un lieu d'animation et de rassemblement pour les personnes âgées.

Les agents de développement interrogent M. Kerdraon sur la volonté de l'AIS d'étendre son parc immobilier afin de savoir si une action des citoyens pourrait constituer en la promotion de l'AIS. Actuellement, celle-ci ne souhaite pas se développer, le nombre de logements à gérer ayant fortement augmenté entre 2011 et 2015.

Une dernière question est posée quant au suivi apporté aux SDF et aux migrants par l'AIS. Il ressort que cette problématique est peu présente dans le territoire rural de l'Ourthe-Amblève, mais que les cas d'urgence sont gérés en priorité.

### **3. Le logement à Trooz**

En matière de logements sociaux, la commune comptabilise 188 logements gérés par le Foyer fléronnais.

Un citoyen souhaite savoir combien de logements sont inoccupés sur la commune. D. De Temmerman informe qu'une taxe sur ces logements est en vigueur et que ce nombre peut donc être connu par ce biais. Il est suggéré que cette taxe puisse être évolutive afin d'encourager les propriétaires à louer ou vendre leur bien.

D. De Temmerman rappelle également que plusieurs projets de logement sont en cours et cite à titre d'exemples :

- La cession de l'ancienne école de Trasenster par la Commune à la SCRL Trasenster 24 est en cours de finalisation. Cette société donnera mandat à l'AISOA pour la gestion des logements.
- Sur l'ancien terrain B de football rue Franklin Roosevelt, le Foyer fléronnais lancera tout prochainement la construction d'une dizaine de logements. A terme, le parc immobilier à cet endroit devrait atteindre les 50 logements.
- la société Lamy étudie un projet de réhabilitation du site de l'ancienne usine Imperia en logements et petite zone économique
- un promoteur a en projet d'installer de nouveaux logements sur le site de l'ancien garage Delhez.

#### **4. Réflexion sur des idées de fiches-projets émises lors des précédentes réunions**

L'objectif de développement et les principales idées émises lors des consultations précédentes sont rappelés par les agents de développement et, en vue d'approfondir la réflexion, les participants sont invités à se répartir en deux groupes. Des documents de travail à compléter leurs sont distribués. Les idées émises sont ensuite échangées avec le deuxième groupe.

##### ***a. Aménager des logements kangourous***

Ces logements sont créés dans le logement privé de personnes âgées n'utilisant plus qu'une partie de leur habitation. Ils seraient prioritairement destinés à des jeunes ménages ou à des étudiants. Ce type de logement devrait être situé à proximité de transports en commun, de commerces et d'écoles. Ce projet pourrait être réalisé grâce à des subsides, mais la location d'une partie d'une maison pourrait également être issue d'initiatives entièrement privées. La population pourrait être sensibilisée à cette problématique et aux avantages de cette organisation de l'habitat via des toutes-boîtes ou des capsules vidéo présentant des témoignages concluants de cette pratique. Les agents de développement pourraient entrer en contact avec ces personnes.

##### ***b. Créer des logements intergénérationnels***

Des logements destinés à différentes classes d'âges seraient aménagés sur un même site afin d'encourager leur complémentarité. Comme les précédents, le lieu choisi devrait idéalement être situé à proximité des transports en commun, des écoles et des commerces. Un site pourrait être choisi pour y construire de nouvelles habitations, le parc immobilier de la commune ne disposant plus de bâtiment pouvant convenir à cet usage. Les habitations devraient être de différentes configurations, adaptées aux publics visés. Il est important de réfléchir également aux aménagements extérieurs tels que le jardin. Des espaces pourraient être communs tels qu'une salle de rencontre ou le jardin. Il est souhaité que les contraintes urbanistiques prennent plus en compte le caractère intergénérationnel du logement.

Les participants mentionnent également « Le Balloir<sup>1</sup> » à Liège comme un bon exemple de projet intergénérationnel qui offre, sur un même site, une crèche, l'atelier du Balloir (magasin de seconde main ouvert et accueillant des mamans en difficulté), une résidence-services, une Maison de repos et une maison d'enfants dans le cadre du Service de l'aide à la jeunesse. Au sein de ce projet, chaque structure a sa logique et ses objectifs mais quatre valeurs transversales sont mises en valeur :

- la notion de plaisir et d'intérêt mutuels pour encourager le naturel et la spontanéité des rencontres intergénérationnelles.
- la notion de voisinage plutôt que de grande famille.
- la notion d'acteurs plutôt que de consommateurs.
- la spontanéité des contacts. Des repas, des activités, des temps de "papotes" informelles sont partagés.

##### ***c. Le logement tremplin***

Il semble que la commune soit déjà suffisamment attrayante pour les jeunes ménages (faible loyer, coût des habitations peu élevé, services de Transports en commun dans la vallée, etc.) pour qu'il ne soit pas nécessaire de mettre en œuvre des incitants à l'installation.

---

<sup>1</sup> [http://www.intergeneration.be/orga.php?id\\_asso=20](http://www.intergeneration.be/orga.php?id_asso=20)

#### *d. Créer des logements pour personnes âgées*

Plutôt que de créer de nouveaux logements, la réflexion se porte vers une amélioration des services aux personnes âgées afin de leur permettre de continuer de vivre le plus longtemps possible dans leur domicile. L'exemple est évoqué d'une organisation publique hollandaise qui offre aux seniors des services tels que courses à domicile, personnel soignant, bien-être, etc. Il est soulevé que le CPAS offre déjà des services tels que les repas à domicile et que son offre pourrait être étendue à d'autres besoins rencontrés. Par ailleurs, l'idée de proposer ce type de service via une AIS est évoquée et mériterait d'être développée.

#### *e. Le futur de la carrière Longtraz*

Cette problématique a été à de nombreuses reprises abordées lors des précédentes réunions. D'une part, cette carrière constitue une barrière physique entre deux parties de la commune très ressentie par les habitants. D'autre part, la carrière arrivera en fin d'exploitation d'ici quelques années et les Troозиens s'inquiètent d'y voir apparaître un nouveau chancre industriel. Une réflexion pourrait d'ores et déjà être mise en place et profiter de l'opportunité de l'ODR pour envisager sa réaffectation, une des pistes pouvant être un nouveau site de logements. Des participants souhaiteraient découvrir des projets tels que celui réalisé à la carrière d'Opprebrais afin d'entamer un travail sur des bases de projets ayant été concrètement réalisés. D. De Temmerman suggère de prendre contact avec la commune d'Incourt et de se rendre éventuellement sur place, avec les membres du GT et de la CLDR afin de prendre connaissance du projet sous toutes ses dimensions.

#### *f. Le logement, une question de mobilité*

Outre les réflexions menées spécifiquement sur les types de logements à mettre en place, la question de la mobilité a été évoquée à plusieurs reprises. Si la vallée est bien desservie en transports en commun, les participants soulignent que la liaison entre Nessonvaux et Pepinster ne bénéficie d'aucun arrêt SNCB ni d'arrêt TEC. Par ailleurs, il est difficile pour un habitant de Trooz ne possédant pas de voiture de mener une vie culturelle le week-end, sur Verviers et sur Liège, les derniers trains et bus étant trop tôt dans la soirée. Il est également mentionné que les versants de la Commune sont peu voire par desservis par des services de bus. Cette question sera largement abordée lors de la réunion mobilité qui se tiendra le 15 mars 2016.

La réunion se clôture à 22h25.