

PROVINCE DE NAMUR – ARRONDISSEMENT DE NAMUR

COMMUNE D'EGHEZEE



DÉCLARATION DE POLITIQUE DU LOGEMENT 2019-2024

Vu et approuvé en séance du Conseil communal du

La directrice générale,



Le bourgmestre,

M.-A. MOREAU

Rudy Delhaise

Sommaire:

- 1. Introduction**
- 2. Cadre légal**
- 3. Six objectifs pour une politique du logement adaptée, durable et accessible**
 - a. Amplifier les synergies entre acteurs du logement
 - b. Créer du lien social et faciliter le droit au logement pour tous
 - c. Améliorer la performance énergétique du patrimoine existant et lutter contre la précarité énergétique
 - d. Augmenter l'offre de logements publics
 - e. Encourager la création de logements intergénérationnels, adaptables à l'âge et au handicap
 - f. Poursuivre la lutte contre les immeubles inoccupés et délabrés
- 4. Création d'un plan d'action pour la politique communale du logement**

1. INTRODUCTION

Cette déclaration de politique du logement décrit les objectifs prioritaires que le Conseil communal se fixe pour les cinq prochaines années afin de mettre en œuvre le droit à un logement décent. Elle comptera deux programmes triennaux d'ancrage qui détailleront les actions mises en œuvre pour atteindre ces objectifs. L'augmentation de la population, l'accès au logement pour les plus jeunes, la diminution de la taille des ménages ainsi que le coût énergétique des logements sont autant de facteurs qui façonnent le secteur du logement actuellement. Pour intégrer cette évolution et élaborer une politique du logement cohérente et réaliste, le Conseil communal a choisi de se fixer six grands objectifs.

- a. Amplifier les synergies entre acteurs du logement
- b. Créer du lien social et faciliter le droit au logement pour tous
- c. Améliorer la performance énergétique du patrimoine existant et lutter contre la précarité énergétique
- d. Augmenter l'offre de logements publics
- e. Encourager la création de logements intergénérationnels, adaptables à l'âge et au handicap
- f. Poursuivre la lutte contre les immeubles inoccupés et délabrés

Le premier programme d'actions concrètes qui viendra matérialiser cette politique sera établi pour le premier semestre 2020 au plus tard.

Ce programme devra être le fruit d'une concertation avec l'ensemble des acteurs du logement sur le territoire d'Eghezée dont notamment le C.P.A.S. d'Eghezée, l'Agence Immobilière Sociale "Un toit pour tous" et la Société de Logement de Service Public "la Joie du Foyer". Des partenariats public-privés pourraient être envisagés dans l'acquisition de nouveaux logements publics voire de résidences pour personnes âgées.

Cette concertation permet de dresser l'inventaire :

- Des opérations de logements envisageables,
- Des maîtres d'ouvrage,
- Des partenaires attendus,
- Des délais de réalisation,
- Du nombre et du type de logements concernés,
- Des modes de financement...

2. CADRE LEGAL

Le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable reconnaît la commune comme opérateur du logement et précise que les communes et CPAS fixent leurs objectifs et principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent (art. 187, §1er).

Pour rappel, conformément à l'article 190, §2 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, chaque commune dont le programme a été totalement ou partiellement approuvé par le Gouvernement est tenue de :

- Disposer d'un service communal du logement notamment pour assurer une information coordonnée des citoyens sur les aides et les droits en matière de logement.
- Tenir un inventaire permanent des logements inoccupés au sens de l'article 80.
- Tenir un inventaire permanent des terrains à bâtir.
- Tenir un inventaire permanent des bâtiments inoccupés appartenant à des personnes de droit public.
- Tenir un inventaire permanent des possibilités de relogement d'urgence.
- Adopter un règlement communal en matière d'inoccupation, disposant notamment de la taxation des immeubles inoccupés de moins de 5.000 m².

3. SIX OBJECTIFS POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT ADAPTEE, DURABLE ET ACCESSIBLE

Objectif 1 - Amplifier les synergies

Afin de développer une politique globale cohérente et dynamiser la filière du logement sur l'ensemble du territoire d'Eghezée, le Conseil communal considère qu'il est essentiel de multiplier les synergies entre acteurs du logement.

L'expérience dans d'autres communes a montré qu'une collaboration étroite entre la commune et les différents acteurs du logement social sur la région permettait de créer plus facilement de nouveaux logements publics. La commune, dans sa mission d'information du citoyen ainsi que dans la lutte contre les logements inoccupés, promotionnera au maximum la prise en gestion de biens privés par l'AIS et servira de relais pour le citoyen.

Les agences immobilières étant des organismes de référence pour les propriétaires et pour les locataires, ils constitueraient un relais d'information de choix. Ils pourraient ainsi communiquer sur la possibilité de prise en gestion d'un logement par l'Agence Immobilière Sociale ou rediriger le citoyen vers le service communal qui complètera l'information du citoyen sur les possibilités qui lui sont offertes.

Objectif 2 – Créer du lien social et faciliter le droit au logement pour tous

Le but de cet objectif est de favoriser les projets qui visent à créer du lien social avec les bénéficiaires et à créer des dynamiques sociales entre bénéficiaires. L'ambition est également d'améliorer l'information et l'accompagnement de ces derniers. Les actions qui découleront de cet objectif seront coconstruits et réalisés avec l'ensemble des acteurs du logement.

D'une part, il s'agira de donner une plus grande visibilité au service logement et aux acteurs du logement présents sur le territoire de la commune afin que le citoyen soit conscient des différentes solutions qui s'offre à lui.

D'autre part, toute une série d'actions viseront à re-créeer du lien social avec les bénéficiaires de logements publics. Il s'agira également de développer un service d'assistance efficace pour les bénéficiaires.

Enfin, diverses actions pourraient viser à faciliter le premier achat de logements ou de terrains en faveur des jeunes ménages.

Objectif 3 - Améliorer la performance énergétique du patrimoine existant et lutter contre la précarité énergétique

Il est primordial de prendre en compte l'enjeu énergétique lié aux logements. Les consommations du secteur résidentiel représentent près de 25% de la consommation finale d'énergie en Wallonie et est en constante augmentation.

Dans le but d'ouvrir cette dynamique d'amélioration énergétique au résidentiel, la commune pourra mettre en place des incitants financiers sous forme de primes ou en élaborant une offre sous tiers investisseurs. Cette démarche rentrera dans l'engagement pris par la commune lors de la signature de la Convention des Maires. Ces primes doivent être calculées sur base des revenus afin que les

personnes plus précarisées puissent bénéficier de primes plus importantes que les personnes aux plus hauts revenus.

Cette aide communale rendrait donc d'autant plus accessible la démarche de réduction du coût énergétique du logement, point de départ intéressant pour tout projet de rénovation et de sauvegarde du pouvoir d'achat. Cette initiative devrait être complétée par une rénovation énergétique des bâtiments publics afin de réduire la facture énergétique de la population précarisée.

Objectif 4 - Augmenter l'offre de logements publics

C'est l'objet principal du programme d'ancrage : augmenter l'offre de logements publics, en créant des logements adaptés, de haute performance énergétique et judicieusement localisés. Déterminé à revaloriser l'image du logement public, la volonté du Conseil communal est ici de développer de nouveaux projets adaptés aux besoins des citoyens de la commune. Ces besoins étant variés, il est important de multiplier non seulement l'offre de logements mais aussi le type de logements disponibles.

Dans le contexte du plan d'ancrage, les programmes de réponse aux situations d'urgence seront maintenus voire renforcés par la création de logements de transit supplémentaires. Un accompagnement social, nécessaire pour la réinsertion de ces personnes en situation difficile, sera assuré par le service social du CPAS.

La localisation des nouveaux projets sera primordiale. L'accessibilité de ces nouveaux logements sera garantie par une localisation proche des centres urbains ou de villages et le long de voiries équipées ou desservies par des transports en commun.

Comme établi au travers du troisième objectif, il est important de veiller à la haute performance énergétique des bâtiments créés. Que l'on parle de construction ou de rénovation, l'enjeu est de taille. En effet, la qualité du bien doit également intégrer les caractéristiques d'utilisation du logement. A certaines périodes de l'année, le montant des factures énergétiques devient un réel problème pour les occupants de logements sociaux. Le mieux est d'intégrer cet élément dès la conception du projet et d'aller plus loin dans le niveau de performance énergétique du logement créé (basse énergie ou passif). Il est important de développer une vision globale sur le coût énergétique de l'habitation qui englobe toute la durée de vie du bien.

Enfin, il faudra veiller à une répartition juste et harmonieuse des logements publics sur le territoire communal. Il s'agit principalement d'éviter de rassembler trop de logements publics à un même endroit, afin de prévenir la ghettoïsation des quartiers concernés.

Objectif 5 – Encourager la création de logements intergénérationnels, adaptables à l'âge et au handicap.

L'accès à la propriété devenant de plus en plus difficile, les modes de logement doivent évoluer pour s'adapter.

De nombreux exemples existent mais restent marginaux. Des logements groupés intergénérationnels sont une alternative qui ont fait leurs preuves et qui renforcent le vivre ensemble. Ces logements créent souvent de véritables petites communautés d'entraides et de partage.

La création de projets « intergénérationnels » permettant le logement de personnes seules, de familles, d'âge et de revenus diversifiés, se côtoyant dans un même immeuble seront soutenus. Les résidences services sociales qui répondent à un besoin de logements équipés et sécurisés pour les personnes en légère perte d'autonomie seront encouragées.

Les nouvelles opérations tiendront compte des nouveaux besoins en matière de fonctionnalité de l'habitat, c'est-à-dire de rendre ces derniers adaptés à un handicap ou à une perte d'autonomie due à l'âge, permettre à ces personnes d'y circuler et d'en utiliser toutes les fonctions de manière autonome.

Lorsque cela est possible, la notion de logements adaptables sera intégrée aux nouveaux projets. Selon le Code du Logement et de l'Habitat Durable, *un logement adaptable* est un logement accessible pouvant être aisément transformé en logement adapté aux besoins spécifiques d'une personne à mobilité réduite, de manière à lui permettre d'y circuler et d'en utiliser toutes les fonctions de manière autonome.

Objectif 6 – Poursuivre la lutte contre les immeubles inoccupés et délabrés.

La procédure d'inventaire et de taxation des immeubles inoccupés sera mise à jour pour faciliter le suivi des dossiers et suivre de plus près l'évolution des projets. En effet, le Conseil communal désire donner les moyens au service logement de pousser à la valorisation et d'éviter alors la dégradation de biens laissés à l'abandon.

De plus, la commune pourrait réhabiliter des biens communaux en y créant des logements via le programme d'ancrage communal ou en partenariat avec les acteurs du logement.

4. CREATION D'UN PLAN D'ACTION POUR LA POLITIQUE COMMUNALE DU LOGEMENT

Ce plan d'action vise à présenter et détailler les actions prioritaires qui ont été identifiées par les acteurs du logement et la commune. La volonté du collège communal est d'amplifier les synergies entre les différents acteurs du logement présents sur le territoire de la commune, ce plan a dès lors été coconstruit avec l'ensemble de ceux-ci (CPAS, AIS, JDF, personnel communal).

Les acteurs de la politique du logement d'Eghezée se réunissent au minimum une fois par an pour faire le point sur l'évolution de la politique et des actions menées. Les différents acteurs seront également amenés à se rencontrer une fois par mois, lors d'une permanence « logement ».

Ce plan d'action est amené à évoluer au fur et à mesure de la législature, en fonction de l'avancement des actions détaillées, des propositions de nouvelles actions, des choix politiques réalisés ainsi que des opportunités liées au cadre budgétaire des instances fédérales et régionales.

Ce document présentera les actions définies par les acteurs en fonction des objectifs de la déclaration de politique du logement auxquels ils se rattachent.