

24/09/2020

Plan d'ancrage communal du Logement

Partie 1 : 2019-2022

Eghezée



Document rédigé par le Service Logement de
l'Administration Communale d'Eghezée

Table des matières

A.	Introduction	2
	Le premier plan d’ancrage : 2020-2022	2
B.	Contextualisation	3
	Contexte général : évolution du territoire	3
	Les caractéristiques de la population	4
	Occupation du sol	5
	Caractéristiques des logements	5
	Les services, équipements et lieux de vie	6
	Conclusion	7
C.	Présentation des acteurs du logement	8
	La Commune d’Eghezée – l’échevin du logement et le responsable « logement » (écopasseur) ...	8
	Le Centre Public d’Action Sociale (CPAS) d’Eghezée	8
	L’Agence Immobilière Sociale « Un toit pour tous »	8
	La Joie du Foyer	8
D.	Etat des lieux de la couverture de logements d’utilité publique sur le territoire communal	9
E.	Plan d’action	10
	Action 1 : Créer un guichet « logement »	10
	Action 2 : Faciliter l’accessibilité et la mobilité autour des logements d’utilité publique existants et futurs	11
	Action 3 : Engager un animateur de quartier	12
	Action 4 : Informer les citoyens sur leurs droits et obligations en matière de logement	13
	Action 5 : Augmenter le nombre de logements à finalité sociale sur le territoire	14
	Action 6 : Promouvoir l’installation de logements d’utilité publique lors de la présentation de nouveaux projets immobiliers d’envergure	15
	Action 7 : Poursuivre la lutte contre les logements inoccupés	16
	Action 8 : Faciliter le premier achat immobilier pour les jeunes	17
	Action 9 : Faciliter l’adaptation des logements des personnes âgées et PMR	18
	Action 10 : Améliorer la performance énergétique des bâtiments présents sur la commune	19
	Conclusion	20

A. Introduction

La déclaration de politique du logement 2019-2024, adoptée le 28 mai 2020 par le Conseil Communal, présente les grands objectifs et priorités établis par les acteurs du logement de la commune d'Eghezée. Afin d'assurer une opérationnalisation efficace de ces objectifs, deux plans d'ancrage seront établis sur la durée de la législature.

Ces plans visent à identifier des actions spécifiques et ciblées pour chaque objectif de la déclaration de politique du logement.

Le premier plan d'ancrage vise à détailler les actions prioritaires qui ont été identifiées par les acteurs du logement et la commune. En effet, la volonté du collège communal étant 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). Ce document est amené à évoluer au fur et à mesure de la législature, en fonction de l'avancée de mise en œuvre des actions, des propositions de nouvelles actions, des choix politiques réalisés ainsi que des opportunités liées au cadre budgétaire des instances fédérales et régionales.

Un second plan d'ancrage sera présenté en 2022. Il s'agira d'assurer la continuité des actions présentées dans le premier plan d'ancrage, et d'y apporter des mises à jour et nouveautés.

Le premier plan d'ancrage : 2020-2022

Dans le présent document, chaque action sera mise en lien avec les objectifs de la Déclaration de politique du logement auxquels elle se rattache. Le lien avec les objectifs du Plan Stratégique Transversal de l'Administration Communale sera également proposé. Le but est de créer du lien entre les différents outils méthodologiques existants.

Une brève présentation du territoire et de ses spécificités sera proposée. Cette première section permettra de prendre connaissance des différents enjeux auxquels le territoire doit faire face, en termes d'évolution de la population, d'offre de logements, d'occupation du sol, ... En seconde partie, une brève présentation des différents acteurs du logement sera présentée. Enfin, dix actions spécifiques seront exposées.

Les actions présentées dans les prochaines sections de ce document font l'objet de fiches-actions détaillées, qui resteront internes à l'administration communale. Elles permettront d'assurer un suivi adéquat pour chaque étape des projets. Ces fiches permettent également aux décideurs de prendre connaissance des moyens humains et financiers estimés pour chaque action. Enfin, un système d'évaluation des actions sera établi, via la création d'indicateurs de suivi et d'évaluation, quantitatifs et/ou qualitatifs.

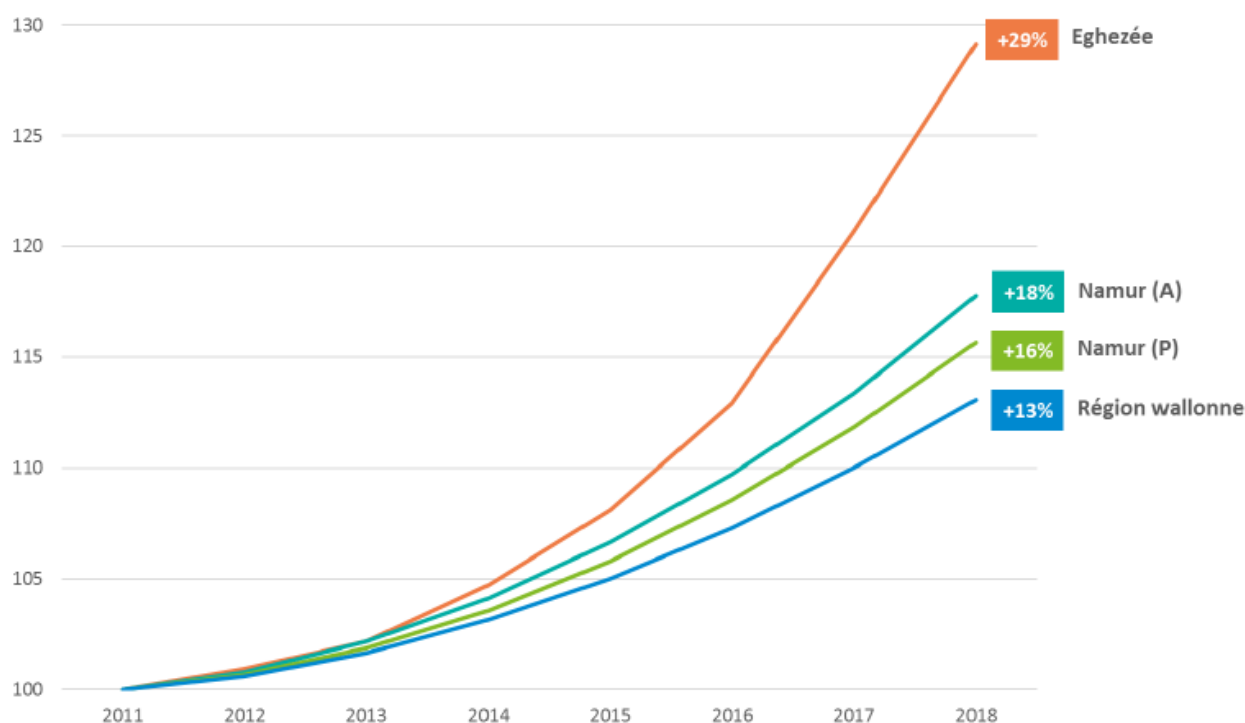
B. Contextualisation

Cette contextualisation se basera sur le diagnostic du territoire établi par la Fondation Rurale de Wallonie et l'Institut ICEDD dans le cadre de la première phase du Programme Communal de Développement Rural. « Ce diagnostic est issu de la compilation de documents existants (rapport, carte, données statistiques...) et des informations issues des échanges avec l'administration communale et des personnes ressources (ex : centre sportif, CPAS, CCATM, commerçants, agriculteurs...) »¹

Contexte général : évolution du territoire

La commune d'Eghezée a subi un déclin de sa population de la seconde guerre mondiale aux années 70. Ce n'est qu'à partir des années 70 que le nombre d'habitants a recommencé à augmenter. Sur le court terme, la commune a connu un accroissement très important de sa population, de +29% depuis 2011² ! Cette croissance est deux fois plus importante que la croissance wallonne. D'ici 2035, la commune pourrait compter 17 684 habitants soit une augmentation de 90 hab./an³.

Figure 1 : graphe reprenant l'évolution de la population d'Eghezée et des entités administratives supérieures entre 2011 et 2018 (source : IWEPS – Walstat)⁴



Autrefois rattachée à la zone d'influence de Namur, la commune d'Eghezée se voit maintenant incluse dans la zone d'influence de Bruxelles. Cette proximité avec la capitale mais aussi avec la capitale wallonne est un élément déterminant pour comprendre l'augmentation importante de la population de la commune ces dernières années. On assiste donc à une « migration » provenant d'autres communes vers Eghezée. La popularité du territoire implique

¹ Partie A – Analyse des caractéristiques du territoire, Programme Communal de Développement Rural, Commune d'Eghezée, p. 1, ICEDD, décembre 2019.

² Partie A – Analyse des caractéristiques du territoire, Programme Communal de Développement Rural, Commune d'Eghezée, p. 90, ICEDD, décembre 2019.

³ Idem, p. 95, décembre 2019.

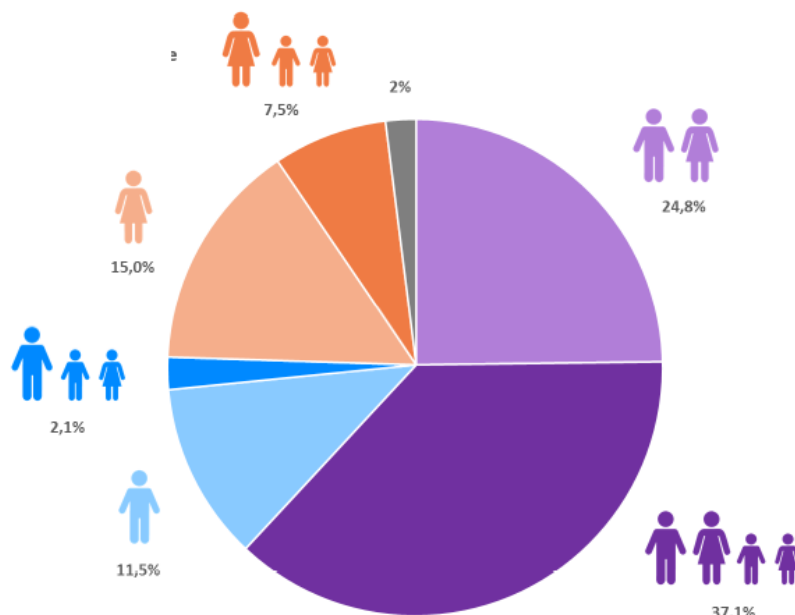
⁴ Figure 74 : Evolution de la population d'Eghezée et des entités administratives supérieures entre 2011 et 2018 (source : IWEPS-Walstat), Partie A – Analyse des caractéristiques du territoire, Programme Communal de Développement Rural, Commune d'Eghezée, p. 91, ICEDD, décembre 2019.

nécessairement une rivalité et une pression foncière importante. Depuis peu, le prix moyen des habitations et terrains a considérablement augmenté.

Les caractéristiques de la population

16 344 habitants sont présents sur le territoire d’Eghezée – d’une superficie de 102,8 km². La densité de population d’Eghezée est donc de 156 hab./km², contre 214 hab./km² pour la Wallonie. Les villages de Leuze et Eghezée sont les plus densément peuplés, avec 290 hab./km² pour Leuze et 403 hab./km² pour Eghezée. La densité de population des autres villages reste cependant plus faible.

Figure 2 : Type de ménage de la commune d’Eghezée en 2018 (source : IWEPS-Walstat)⁵



De manière générale, on observe un équilibre entre la présence d’hommes et de femmes sur le territoire. Les jeunes ménages (30-40 ans) sont fortement représentés sur le territoire, et on observe un déficit de la présence des 20-30 ans et des plus de 50 ans.

Le type de ménage le plus représenté sur le territoire est celui de « couples avec enfants », avec 37% de représentation. La moyenne wallonne est de 28%. Ce type de ménage est suivi par les couples sans enfants. Les familles monoparentales sont également bien représentées sur le territoire (10%). La présence de nombreuses familles montre que le territoire d’Eghezée est extrêmement attractif pour ces ménages. Cela s’explique, d’une part, par la proximité avec les grands axes et les villes, et d’autre part, par le nombre important de services proposés sur le territoire : commerces, structures culturelles et sportives, accueil des enfants (crèches, écoles, ATL,...), etc. Ci-dessus, un graphe reprenant les différents types de ménages d’Eghezée, en 2018.

La moyenne d’âge à Eghezée est de 40,7 ans. Elle est globalement supérieure à l’âge moyen des communes limitrophes (à l’exception de Namur). Les personnes plus âgées habitent les villages les plus densément peuplés, comme Eghezée, Longchamps et Harlue. Les plus jeunes vivent dans le centre ou l’ouest de la commune (Mehaigne, Liernu, Saint-Germain et Dhuy).

⁵ Figure 79 : Type de ménage de la commune d’Eghezée en 2018 (source : IWEPS-Walstat), Partie A – Analyse des caractéristiques du territoire, Programme Communal de Développement Rural, Commune d’Eghezée, p. 94, ICEDD, décembre 2019.

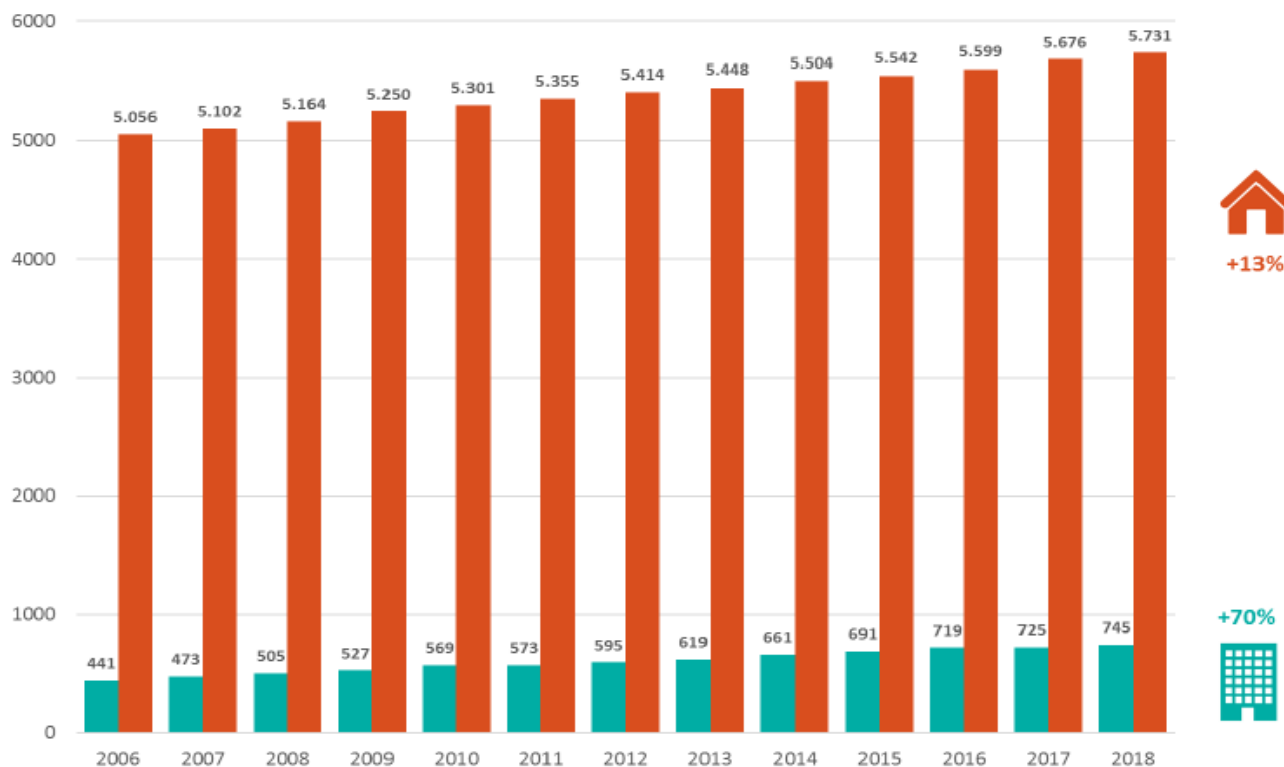
Occupation du sol

Eghezée est une commune dominée par l'agriculture et les grandes cultures. 70% du territoire est occupé par des grandes cultures, et 15% par des prairies. 7% de la surface du territoire est destinée à une occupation résidentielle.

Caractéristiques des logements

La moitié des logements présents sur le territoire ont été construits avant 1945. La part des logements construits après 2001 est de 17% - la moyenne wallonne est de 10%.

Figure 3 : Evolution du nombre de logement à Eghezée entre 2006 et 2018⁶



Le nombre de logements est en constante évolution, avec une moyenne de 50 nouveaux logements individuels et 25 nouveaux logements collectifs (appartements) par an. Ces dernières années, le nombre d'appartements a augmenté considérablement, ce qui témoigne de l'évolution des besoins et des nouveaux types de ménages présents sur le territoire (familles monoparentales et personnes isolées).

Sur la commune, 56,6% des logements sont des maisons quatre façades, ce qui est largement supérieur à la moyenne wallonne (30,2%). A l'inverse, les maisons mitoyennes représentent 23,5% des logements. 10% des logements sont des immeubles à appartements. Ces derniers sont principalement situés à Eghezée.

Figure 4 : Type de logement à Eghezée et en Région Wallonne en 2018 (source : IWEPS-Walstat)⁷

⁶ Figure 83 : Evolution du nombre de logement à Eghezée entre 2006 et 2018, Partie A – Analyse des caractéristiques du territoire, Programme Communal de Développement Rural, Commune d'Eghezée, p. 97, ICEDD, décembre 2019.

⁷ Figure 84 : Type de logement à Eghezée et en Région Wallonne en 2018 (source : IWEPS – Walstat), Partie A – Analyse des caractéristiques du territoire, Programme Communal de Développement Rural, Commune d'Eghezée, p. 97, ICEDD, décembre 2019.



Figure 84 : Type de logement à Eghezée et en Région wallonne en 2018 (source : IWEPS – Walstat)

La part des logements d'utilité publique sur le territoire est plus faible que la moyenne wallonne. Pour favoriser la création de nouveaux logements publics, l'administration communale souhaite favoriser le changement d'occupation de certains biens publics pour les transformer en logements d'utilité publique. Ces biens seront laissés en gestion à l'Agence Immobilière Sociale locale, ou au CPAS. La commune souhaite également favoriser les projets collaboratifs entre les différentes structures d'aide sociale présentes sur le territoire.

Le prix de l'immobilier sur l'entité d'Eghezée est élevé. En 2018, 800 biens ont été vendus sur le territoire. Le prix médian des maisons est nettement supérieur aux moyennes de l'arrondissement, de la Province et de la Région Wallonne.

Les services, équipements et lieux de vie

Contrairement à d'autres communes rurales, Eghezée est un pôle d'attractivité important pour ses habitants en termes de services de fréquentation courants, comme pour les secteurs de la santé, de la culture, du sport, de l'enseignement ou encore des commerces (alimentaires, mais pas seulement) et de l'Horeca. Grâce à une présence importante des différents services, la majorité des Eghezéens restent sur le territoire communal pour leurs achats et activités quotidiennes.

Les services pour l'enfance

L'offre pour la petite enfance est de 38 places pour 100 enfants. Cette moyenne est proche de la moyenne wallonne. En tout, cinq crèches et quatre accueillantes sont présentes sur le territoire.

Concernant l'offre d'enseignement, la commune est couverte par 10 établissements, présents sur 16 implantations. La commune dispose de 8 implantations, dans les villages de Aische-en-Refail, Dhuy, Mehaigne, Liernu, Tavier, Noville-sur-Mehaigne, Leuze et Waret-la-Chaussée. Huit autres écoles complètent l'offre communale, dont six écoles maternelles et secondaires (Leuze, Dhuy, Hanret, Liernu et Eghezée), mais aussi deux écoles secondaires.

Les établissements d'enseignement maternel et primaire sont fréquentés par 60 à 70% d'enfants provenant de la commune (enseignement maternel et primaire). Pour le secondaire, ce taux est beaucoup plus faible (31%) et est notamment expliqué par l'importante offre scolaire présente à Namur.

Les services pour les aînés

Pour les aînés, trois maisons de repos sont présentes sur le territoire, ainsi que trois implantations de résidence-services.

Conclusion

On constate une augmentation généralisée de la population sur le territoire communal. L'intérêt pour le territoire d'Eghezée entraîne une pression foncière importante et des prix de l'immobilier plus élevés que dans les communes limitrophes. En effet, sa localisation centrale et l'offre de services importante confère à Eghezée une situation privilégiée pour l'installation des ménages avec enfants. Cette pression foncière pousse de nombreux jeunes originaires de la commune à quitter le territoire pour s'installer dans des communes limitrophes où les biens immobiliers y sont moins chers.

Différents enjeux ont été identifiés dans le diagnostic du territoire et sont présentés ci-dessous :

- Maintenir les jeunes dans la commune ;
- Faire face à la modification des structures familiales et au vieillissement de la population ;
- Gérer l'importante croissance de population estimée ;
- S'adapter aux nouveaux types de ménages ;
- Mettre en place les conditions nécessaires pour permettre aux jeunes/couples à revenus modérés de s'installer ;
- Augmenter l'offre en logements sociaux ;
- Favoriser l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien.

Ces enjeux sont importants puisqu'ils reflètent la situation présente sur le territoire. Ils seront également mis en lien avec les actions présentées dans la suite de ce document ainsi qu'avec les objectifs de la déclaration de politique du logement 2019-2024.

C. Présentation des acteurs du logement

Ce chapitre présente successivement les différents acteurs participants à la politique communale du logement.

La Commune d'Eghezée – l'échevin du logement et le responsable « logement » (écopasseur)

L'échevin responsable de la politique du logement est la personne de référence au niveau politique. Il propose une orientation politique et des objectifs stratégiques en lien avec cette dernière. Son action est toujours appuyée par le Collège communal.

Le responsable « logement » de la commune est l'éco-passeur. Cet agent est chargé de mettre en œuvre la politique communale du logement, via l'établissement de la déclaration de politique du logement. L'éco-passeur est chargé de la mise en place des plans d'ancrage et est chargé de leurs suivis, et de la mise en œuvre de certaines actions spécifiques.

Le Centre Public d'Action Sociale (CPAS) d'Eghezée

le CPAS participe activement à la mise en place de certaines actions de la politique locale du logement, et en facilite d'autres. Quelques exemples : participation à une permanence logement, gestion des logements de transit et de dépannage, ... l'aide du CPAS est nécessaire pour le lancement de nombreux projets, notamment ceux en lien avec le service de maintien à domicile et l'accompagnement social.

L'Agence Immobilière Sociale « Un toit pour tous »

De manière générale, la mission des agences immobilières sociales est « de favoriser la mise à disposition d'immeubles issus tant du parc privé que public qui répondent aux normes minimales de salubrité (fixées dans l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30.08.2007), en vue de répondre à la demande sans cesse croissante, de logements de qualité. Les agences immobilières sociales agissent comme intermédiaires entre les propriétaires bailleurs et les locataires »⁸

A Eghezée, c'est l'Agence « Un toit pour tous », basée à Andenne, qui est active. Elle gère des biens publics et privés. Son rôle est important car c'est l'acteur de référence vers qui la commune peut diriger des propriétaires qui souhaiteraient déléguer la gestion de leurs biens immobiliers.

La Joie du Foyer

La Joie du Foyer est une société de logement de service public. Ses principales missions sont la gestion et la location des logements aux personnes les plus précarisées et/ou bénéficiant de revenus moyens, la construction des logements destinés à la location ou à la vente, l'acquisition et la rénovation des logements en vue de les louer, l'accueil et l'information (et l'accompagnement social) des locataires et des candidats-locataires⁹. Cet acteur est important puisqu'il participe activement à la construction de logements publics sur le territoire communal.

⁸ Site internet du fond du Logement, page « les agences immobilières sociales (AIS), <https://www.flw.be/les-organismes-a-finalite-sociale-ofs/lagence-immobiliere-sociale-ais/>, consultée le 15 juin 2020.

⁹ Site internet de la Joie du Foyer, page « nos missions », <https://www.joiedufoyer.be/corporate/>, consultée le 15 juin 2020.

D. Etat des lieux de la couverture de logements d'utilité publique sur le territoire communal

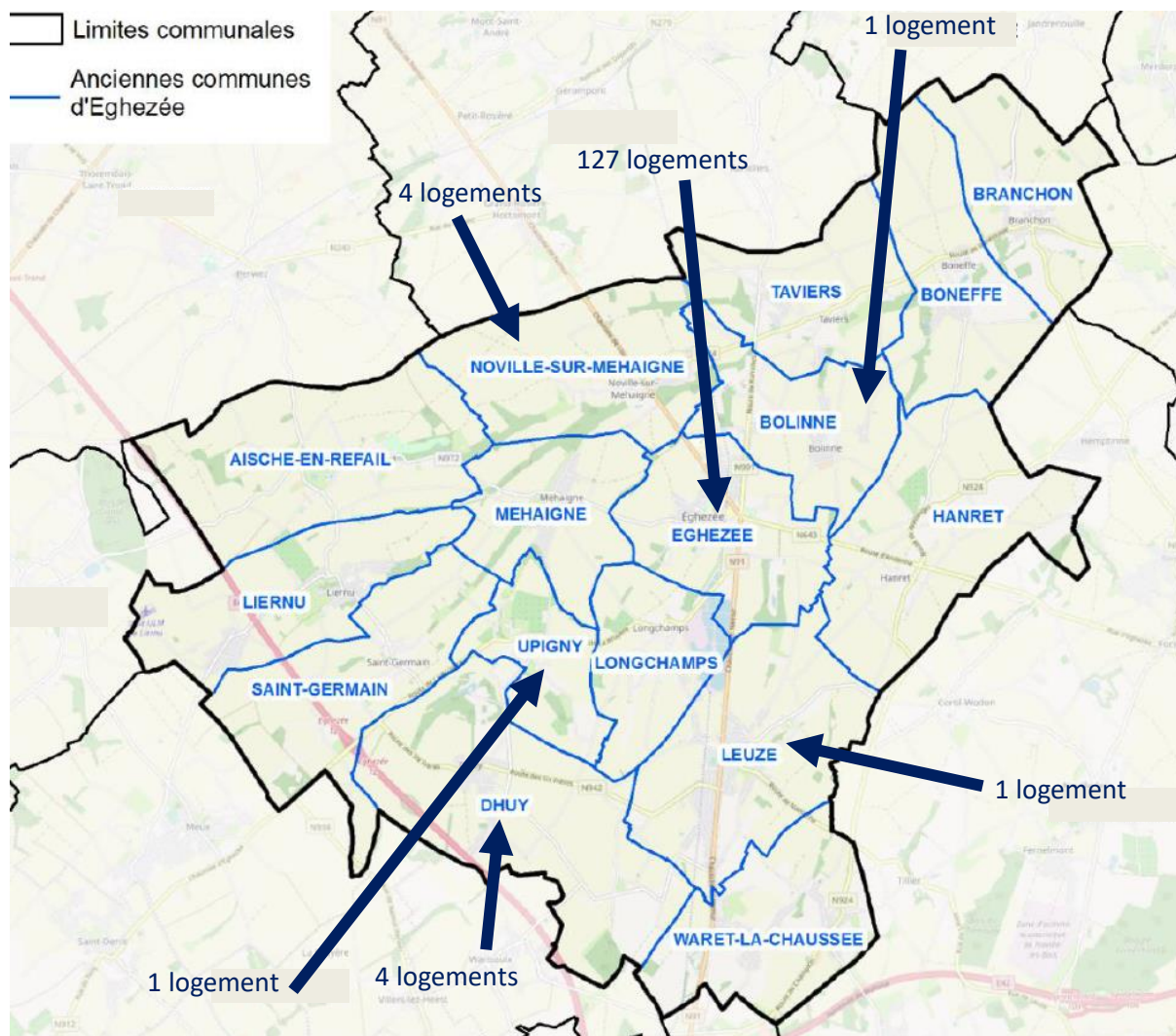
9 appartements – logements privés en gestion à l'AIS

99 maisons et 24 appartements – logements appartenant à la Joie du Foyer

6 appartements – logements de transit ou de dépannage - appartiennent à la commune et en gestion par le CPAS

TOTAL : 138 logements

Figure 5 : Nombre de logements d'utilité publique par village (source : Openstreetmap)¹⁰.



¹⁰ Figure 4 : Localisation d'Eghezée à l'échelle communale (source : Openstreetmap), Partie A – Analyse des caractéristiques du territoire, Programme Communal de Développement Rural, Commune d'Eghezée, p. 3, ICEDD, décembre 2019.

E. Plan d'action

Action 1 : Créer un guichet « logement »

La création d'un guichet, ou d'une permanence, est un projet porté par l'ensemble des acteurs du logement du territoire.

Ce guichet a une double vocation. D'une part, resserrer les liens entre acteurs du logement et amplifier les synergies. D'autre part, apporter une information commune et concertée aux citoyens concernant leurs droits et devoirs en matière de logement (information et accès aux logements d'utilité publique, aides sociales possibles,...). Cette information pourra porter sur le rôle des différentes structures et pourra également concerner des actions mises en place au niveau de la compétence communale du logement (comme l'octroi de primes, ...). Ce guichet aura également pour ambition de répondre aux demandes et questions des actuels bénéficiaires des logements d'utilité publique.

Ce guichet sera organisé une fois par mois, un lundi après-midi. Ces permanences auront lieu, dans un premier temps, sur rendez-vous.

Objectifs de la Déclaration de politique du logement 2019-2024	Objectif 1 : Amplifier les synergies entre acteurs du logement, Objectif 2 : Créer du lien social et faciliter le droit au logement pour tous.
Objectif du PST	O.S.5: Être une commune durable et respectueuse de l'environnement O.O.5.12. Créer un guichet Energie/Logement AP 5.12.1. Recenser les primes accessibles aux citoyens AP 5.12.2. Recenser les attentes et besoins des citoyens
Enjeux identifiés	S'adapter aux nouveaux types de ménages
Acteur en charge de l'action	Éco-passeur
Partenariats possibles	CPAS, Joie du Foyer et AIS (pas à court terme)
Date de lancement de l'action	Septembre 2020
Fréquence	Un lundi après-midi par mois, sur rendez-vous
Indicateur de suivi	Nombre de personnes qui se présentent au guichet « logement » - objectif de 4 personnes par permanence
Indicateur d'évaluation	Nombre de nouveaux bénéficiaires provenant du Guichet Logement chez Joie du Foyer, AIS et CPAS 1 nouveau bénéficiaire par permanence/6 nouveaux bénéficiaires sur une année

Action 2 : Faciliter l'accessibilité et la mobilité autour des logements d'utilité publique existants et futurs

Cette action vise à répondre à une volonté des acteurs responsables des logements d'utilité publique sur le territoire. Il s'agit de renforcer les synergies et échanges concernant la mobilité et l'accessibilité des logements entre la commune et les acteurs en charge des logements concernés. Le but est de s'inscrire dans une dynamique d'amélioration continue et de tenir compte des retours des bénéficiaires à ce sujet.

Des réunions de travail seront organisées à ce sujet.

Objectifs de la Déclaration de politique du logement 2019-2024	Objectif 1 : Amplifier les synergies entre acteurs du logement.
Objectifs du PST	OS9: Être une commune qui donne à chacun la possibilité de se loger O.O.9.1. Renforcer la construction de logements accessibles à tous AP 9.1.2. Développer des partenariats avec des acteurs du logement
Enjeux identifiés	Gérer l'importante croissance de population estimée
Acteurs responsables	Joie du Foyer, AIS et éco-passeur
Partenariat possible	Agent chargé de la mobilité – commune, SPW Mobilité
Date de lancement de l'action	Septembre 2020
Indicateur de suivi	Réalisation de réunions + résultats
Indicateur d'évaluation	Enquête de satisfaction auprès des bénéficiaires

Action 3 : Engager un animateur de quartier

Afin de favoriser l'intégration sociale de tous les habitants des quartiers rassemblant des logements d'utilité publique, les acteurs du logement souhaitent engager un animateur de quartier.

Cet animateur sera une courroie de transmission pour l'ensemble des acteurs du logement, les citoyens et la police locale (si nécessaire). Il travaillera en relation étroite avec les travailleurs sociaux des trois organisations actives sur le territoire : CPAS, AIS, JDF. Le but est de créer une véritable cohésion au sein des quartiers, de favoriser l'intégration de tous et la mixité sociale.

Cet animateur sera amené à créer du lien social au sein des quartiers, apporter une assistance ou un soutien aux bénéficiaires (dû au manque de moyens humains de certaines structures), gérer les possibles querelles ou conflits. A ce titre, le but est d'assurer la tranquillité publique et d'éviter le recours à la police au maximum.

Objectifs de la Déclaration de politique du logement 2019-2024	Objectif 1 : Amplifier les synergies entre acteurs du logement. Objectif 2 : Créer du lien social et faciliter le droit au logement pour tous
Objectifs du PST	OS 9: Être une commune qui donne à chacun la possibilité de se loger O.O.9.1. Renforcer la construction de logements accessibles à tous AP 9.1.2. Développer des partenariats avec des acteurs du logement
Enjeux identifiés	Gérer l'importante croissance de population estimée ; S'adapter aux nouveaux types de ménages.
Acteur responsable	La commune (l'échevin du logement et l'éco-passeur)
Partenariats possibles	Les acteurs du logement, la Wallonie
Date de lancement de l'action	2021-2022
Indicateur de suivi	Démarches réalisées pour la recherche d'un engagement d'un animateur/éducateur Offre d'emploi complète : représentation des 4 acteurs du territoire, l'acteur devra être en mesure de se présenter dans tous les types de logements d'utilité publique.
Indicateur d'évaluation	Présence ou non d'un animateur de quartier Questionnaire soumis aux riverains et bénéficiaires

Action 4 : Informer les citoyens sur leurs droits et obligations en matière de logement

Par divers canaux, renforcer l'information des citoyens et futurs bénéficiaires sur leurs droits et obligations en matière de logement et sur les possibilités de logements d'utilité publique sur le territoire d'Eghezée.

Cette information sera prise en charge par l'éco-passeur, notamment via la rédaction d'articles dans le E&V ainsi que sur le site internet, l'intégration d'un flyer de l'AIS dans chaque courrier pour les logements inoccupés, une communication ciblée pour les propriétaires immobiliers. Le renforcement de l'information des citoyens passera également par la création du guichet Logement (action1).

Objectifs de la Déclaration de politique du logement 2019-2024	Objectif 2 : Créer du lien social et faciliter le droit au logement pour tous.
Objectifs du PST	OS 9: Être une commune qui donne à chacun la possibilité de se loger O.O.9.1. Renforcer la construction de logements accessibles à tous AP 9.1.2. Développer des partenariats avec des acteurs du logement AP 9.1.3. Sensibiliser la population au rôle de l'A.I.S.
Enjeux identifiés	/
Acteur responsable	Eco-passeur
Partenaires possibles	AIS, CPAS et Joie du Foyer, service communication de la commune
Date de lancement de l'action	Septembre 2020
Indicateur de suivi	Réalisation d'articles d'information : magazine Eghezée&Vous, site internet et page facebook
Indicateur d'évaluation	Nombre de demandes d'information au guichet de l'éco-passeur par an Nombre de demandes d'informations au Guichet Logement par an

Action 5 : Augmenter le nombre de logements à finalité sociale sur le territoire

L'objectif est d'augmenter le nombre de logements d'utilité publique présents sur le territoire communal. L'ambition est d'atteindre 40% de logements en plus sur les cinq prochaines années. Cela impliquerait de passer de 138 logements à 193.

Au-delà d'augmenter le nombre de logements, il s'agira également de créer des logements qui répondent aux besoins des bénéficiaires. Certains logements initialement prévus comme logements pour des revenus modestes pourraient également prendre une autre forme pour répondre à une demande différente (exemple : projet logement tremplin,...). Les futurs logements d'utilité publique devront également intégrer des enjeux d'intégration sociale, de mixité sociale et d'accessibilité des logements.

Objectifs de la Déclaration de politique du logement 2019-2024	Objectif 4 : Augmenter l'offre de logements publics
Objectif du PST	OS9 : Être une commune qui donne à chacun la possibilité de se loger O.O.9.1. Renforcer la construction de logements accessibles à tous AP 9.1.2. Développer des partenariats avec des acteurs du logement, AP 9.1.4. Confier la gestion de logements communaux à l'A.I.S. (Noville-sur-Mehaigne, ...)
Enjeux identifiés	Augmenter l'offre en logements sociaux.
Acteurs responsables	Responsable patrimoine de la commune et l'ensemble des acteurs du logement
Partenariats possibles	La Wallonie, Fond du logement, Société Wallonne du Logement, AIS, JDF, CPAS, ...
Date de lancement de l'action	Septembre 2020
Indicateurs de suivi	Nombre de nouveaux logements créés et type de logements
Indicateur d'évaluation	idem

Action 6 : Promouvoir l'installation de logements d'utilité publique lors de la présentation de nouveaux projets immobiliers d'envergure

La commune souhaiterait instaurer un mécanisme lié à l'imposition d'un logement d'utilité publique lorsque de grands projets immobiliers sont proposés.

Ces mécanismes existent déjà dans certaines communes et pourraient être adaptés sur le territoire éghezéen. Il conviendra d'étudier la forme que ce mécanisme pourrait prendre : une charge, une Convention, une note d'orientation.

Objectifs de la Déclaration de politique du logement 2019-2024	Objectif 4 : Augmenter l'offre de logements publics
Objectifs du PST	OS9 : Être une commune qui donne à chacun la possibilité de se loger O.O.9.1. Renforcer la construction de logements accessibles à tous AP 9.1.1. Activer des logements « sociaux » lors de l'octroi de permis / AP 9.1.3. Sensibiliser la population au rôle de l'A.I.S.
Enjeux identifiés	Faire face à la modification des structures familiales et au vieillissement de la population. Gérer l'importante croissance de population estimée. S'adapter aux nouveaux types de ménages.
Acteur responsable	Architecte ou chef de service Cadre de Vie de la commune
Partenaires possibles	D'autres communes qui ont déjà fait la démarche – Herstal ou Namur
Date de lancement de l'action	En fonction de la disponibilité du service CDV – courant 2020 – 2021
Indicateur de suivi	Projet de délibération courant 2021 Délibération pour maximum juin 2021
Indicateur d'évaluation	Nombre de logements d'utilité publique créés au sein de projets immobiliers d'ampleur

Action 7 : Poursuivre la lutte contre les logements inoccupés

En vue de limiter la pression immobilière présente sur le territoire communal, le collège souhaite poursuivre la politique communale de logements inoccupés.

Procédure : pour la mise en œuvre de cette politique, l'agent en charge de la politique se base sur les données transmises par le service « population » de la commune ainsi que la SWDE. Le service population transmet les adresses des habitations inoccupées depuis au moins 1 année. La SWDE transmet les adresses des habitations où les relevés d'eau sont inférieurs à 5m³ par an. Après rassemblement de ces informations, l'agent communal procède au premier constat sur place, pour chaque habitation. Un rapport du premier constat est envoyé aux propriétaires des habitations. Ce courrier invite les propriétaires à se manifester et à préciser l'utilisation et occupation actuelle du bien. Un second constat d'inoccupation est réalisé si les propriétaires ne se sont pas manifestés ou ne sont pas en mesure d'apporter une explication d'occupation ou d'utilisation auprès du collège. Si le propriétaire ne se manifeste pas après ce second constat, la commune peut envoyer un courrier de taxation.

Il est à noter que cette procédure n'a pas pour but de taxer le citoyen mais bien de réintégrer des biens sans occupation sur le marché de l'immobilier.

Cette procédure permet également d'identifier de possibles habitations occasionnellement occupées, comme les secondes résidences, pour lesquels les propriétaires sont invités à payer la taxe communale de seconde résidence. On constate également que certaines habitations sont occupées sans pour autant qu'il existe une domiciliation à cette adresse. Ce constat entraîne une invitation des locataires à se domicilier auprès de la commune.

Objectifs de la Déclaration de politique du logement 2019-2024	Objectif 6 : Poursuivre la lutte contre les immeubles inoccupés et délabrés
Objectifs du PST	OS 9: Être une commune qui donne à chacun la possibilité de se loger O.O.9.1. Renforcer la construction de logements accessibles à tous AP 9.1.2. Développer des partenariats avec des acteurs du logement
Enjeux identifiés	Gérer l'importante croissance de population estimée.
Acteur responsable	Éco-passeur
Partenaires possibles	Police locale (pour réaliser les 1 ^{er} constats)
Date de lancement de l'action	Continue
Indicateur de suivi	Nombre de premiers constats envoyés Nombre de seconds constats envoyés Nombre de taxations Nombre de déclarations de secondes résidences
Indicateurs d'évaluation	Nombre de biens réellement inoccupés remis sur le marché immobilier

Action 8 : Faciliter le premier achat immobilier pour les jeunes

La commune souhaite lutter contre la fuite des jeunes éghezéens en dehors de la commune. Dans ce cadre, divers projets et incitants seront analysés. La mise sur pied d'un de ses projets pourraient voir le jour.

Projets analysés : logements tremplins, logements kangourous, primes pour le premier achat immobilier pour les jeunes, etc.

Objectifs de la Déclaration de politique du logement 2019-2024 :	Objectif 5 : Encourager la création de logements intergénérationnels, adaptables à l'âge et au handicap.
Objectifs du PST	OS 11: être une commune qui se soucie des jeunes, offrir un encadrement adapté et apporter un soutien adéquat aux familles
Enjeux identifiés	Mettre en place les conditions nécessaires pour permettre aux jeunes/couples à revenus modérés de s'installer.
Acteur responsable	Éco-passeur de la commune
Partenariats possibles	FRW, SWL, ...
Date de lancement de l'action	Inconnu
Indicateurs	À identifier une fois le projet défini

Action 9 : Faciliter l'adaptation des logements des personnes âgées et PMR

La commune souhaite faciliter et privilégier le maintien à domicile – lorsque cela est possible – des personnes âgées et des personnes qui subissent une réduction de leur mobilité au cours de leur vie.

Pour cela, la commune souhaite mettre à disposition une aide financière pour l'adaptation des logements de ces personnes, ou de celles qui les accueillent. Un montant maximum sera plafonné à 600€ par intervention et à 70% de l'achat. La commune pourra ainsi apporter un soutien à la prise en charge des frais spécifiques comme par exemple : l'achat d'un monte-escalier, l'adaptation des pièces et du système électrique (prises, interrupteurs...) ou l'installation d'une baignoire adaptée.

Un article budgétaire sera réservé à cet effet, avec un montant total plafonné à 10 000€ pour l'année 2021.

Ce projet sera réalisé en concertation avec le CPAS, notamment avec la responsable des services du maintien à domicile.

Objectifs de la Déclaration de politique du logement 2019-2024	Objectif 5 : Encourager la création de logements intergénérationnels, adaptables à l'âge et au handicap.
Objectif du PST	OS9: Être une commune qui donne à chacun la possibilité de se loger / O.S.14: Être une commune attentive aux seniors et aux personnes handicapées O.O.9.1. Renforcer la construction de logements accessibles à tous AP 9.1.2. Développer des partenariats avec des acteurs du logement
Enjeux identifiés	Faire face à la modification des structures familiales et au vieillissement de la population
Acteur responsable	Eco-passeur
Partenaires possibles	AVIQ, Conseil consultatif des Aînés, Conseil consultatif de la personne handicapée, responsable des services du maintien à domicile du CPAS
Date de lancement de l'action	2021
Indicateurs de suivi	Nombre de demandes de primes pour l'adaptation Nombre d'octroi de primes pour l'adaptation
Indicateur d'évaluation	Enquête de satisfaction des bénéficiaires

Action 10 : Améliorer la performance énergétique des bâtiments présents sur la commune

Le secteur du logement est un des secteurs les plus grands consommateurs d'énergie. Via plusieurs initiatives législatives, l'Union Européenne et à présent la Wallonie souhaitent inciter les pouvoirs publics ainsi que les citoyens à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Considérant l'engagement de la Commune d'Eghezée à la Convention des Maires, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments communaux devient un enjeu essentiel pour limiter les émissions de CO² sur le territoire communal.

La commune d'Eghezée souhaite donc intensifier son action à ce sujet et apporter un soutien aux citoyens.

Trois propositions de sous-actions :

- Créer un cadastre énergétique des logements d'utilité publique de la commune et des bâtiments communaux ;
- Réaliser des quickscans des bâtiments communaux pour prioriser les actions de rénovation ;
- Analyser la possibilité d'établir une prime pour l'isolation de la toiture des particuliers.

Cette action sera à mettre en lien avec la suite à donner à la Signature de la Convention des Maires.

Objectifs de la Déclaration de politique du logement 2019-2024	Objectif 3 : Améliorer la performance énergétique du patrimoine existant et lutter contre la précarité énergétique.
Objectifs du PST	O.S.5: Être une commune durable et respectueuse de l'environnement O.O.5.1. Poursuivre le développement d'une politique énergétique globale AP 5.1.1. Etablir un cadastre énergétique des bâtiments communaux (POLLEC), AP 5.1.2. Etablir un plan d'actions visant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments
Enjeux identifiés	Favoriser l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien.
Acteur responsable	Éco-passeur
Date du lancement de l'action	Service patrimoine, service finance de la commune, le service Energie de la Wallonie, le Guichet Energie de Perwez, l'échevin responsable de l'énergie.
Indicateurs de suivi	A affiner en fonction des sous - actions Nombre d'introduction de demandes de primes Nombre d'octroi de primes Création et mise à jour d'un cadastre énergétique des bâtiments communaux
Indicateurs d'évaluation	A affiner en fonction des sous - actions Enquête de satisfaction

Conclusion

En conclusion, ce plan sera amené à évoluer en fonction de l'avancée des différents projets.

Afin d'assurer un suivi complet de chaque action, celles-ci seront soumises à une évaluation chaque année. Des indicateurs de suivi seront identifiés pour évaluer l'avancée des projets durant la période de 4 ans. Des indicateurs d'évaluation seront également mis en place afin d'évaluer le résultat global des projets. Ce système permettra d'une part, de prendre connaissance de l'avancée des différents projets, de leur degré de réussite, etc. Il s'agira également de comprendre pourquoi certains n'auront pas été mis en œuvre et quelles auront été les contraintes rencontrées à la mise en place de ces projets. Ce système d'évaluation devra être utilisé dans une optique d'amélioration continue, notamment pour la rédaction du prochain plan d'action.