

Déclaration de politique du logement - Législature 2024-2030

Les orientations pour accompagner chaque habitant dans un parcours résidentiel plus serein et plus humain !

Introduction

La présente Déclaration de Politique du Logement (DPL) fixe les priorités de la Ville de Gembloux en matière d'habitat pour la législature 2024-2030. Elle s'inscrit dans le cadre du Code wallon de l'habitation durable (CWHd) et se veut à la fois réaliste et ambitieuse, en intégrant les constats du territoire, les besoins sociaux identifiés et les orientations du Programme Stratégique Transversal (PST) 2025-2030.

1. Constats

1.1. Situation générale

La Ville ne dispose actuellement plus de réserve foncière vierge d'occupation adéquate afin de créer du logement. Depuis quelques années, certaines acquisitions ont été menées par la Ville dans le cadre de la rénovation urbaine. Ces bâtiments, en cours de rénovation ou nécessitant des rénovations conséquentes à des coûts relativement importants, ne permettent pas, à l'heure actuelle, l'utilisation des espaces.

Les opérateurs, collaborant avec la Ville, le Centre Public d'Action Sociale (CPAS), la Société de Logement de Service Public (SLSP dite Cité des Couteliers) et l'Agence Immobilière Sociale (AIS), sont confrontés à la même situation. Ces deux premiers opérateurs sont propriétaires de leur logement. Le fonctionnement du dernier opérateur, l'AIS, à laquelle la Ville a adhéré en 2019, est différent des deux opérateurs précités. En effet, celle-ci ne dispose pas de foncier car elle prend en gestion des immeubles privés à des fins sociales. Les trois opérateurs présents – CPAS, SLSP et AIS – jouent des rôles complémentaires : le CPAS pour sa part, gère les relogements d'urgence via des logements de transit ou d'urgence, la SLSP met en location des logements publics via des bâtiments de plus grande ampleur leur appartenant et assure, ainsi, la pérennisation du logement public, tandis que l'AIS gère un parc dispersé appartenant à des propriétaires privés et mis à disposition pour une durée déterminée par le propriétaire.

Ces opérateurs et la Ville peuvent dès lors collaborer afin de répondre aux différentes demandes.

Le territoire de Gembloux compte également de nombreux logements privés utilisés à des fins privées (occupation du propriétaire 74,3% en 2011 et 71,4% en 2021), mais également via de la location dans une faible mesure (24,3% en 2011 et 28,6% en 2021)¹.

¹ <https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/logement/regime-de-propriete#figures> la destination de 1% des logements n'est pas identifiée en 2011. Ces données tiennent compte des logements connus sur base du registre national.

La création de logements publics, soumise aux limites des disponibilités foncières, dépend également de l'impulsion qui est mise par la Région wallonne. Cette impulsion se fait tant par des aides financières, des appels à projets et la déclaration de politique régionale wallonne. La Ville et la SLSP sont donc tributaires de ces actions.

1.2. Répartition et accessibilité des logements

Le logement privé se développe dans toutes les entités du territoire. Il est cependant plus important dans le centre-ville de Gembloux et dans des villages de plus grande ampleur.

Concernant le logement dit « public », on constate que la localisation des logements appartenant à deux opérateurs sur trois se concentre principalement sur la même entité. Ce choix stratégique répond à la demande plus importante pour cette entité de la part du citoyen.

La Cité des Couteliers dispose d'un parc immobilier étendu sur le territoire. Les logements proposés sont, néanmoins, pour la majorité dans le centre-ville. En effet, c'est à cet endroit que se concentre une demande de logements publics particulièrement forte, sans que l'offre disponible ne permette d'y répondre. Au-delà de ce centre urbain, l'offre s'étend sur la majorité des villages environnants en adéquation avec leur accessibilité.

Le CPAS dispose d'une offre de logements d'urgence et de transit uniquement dans le centre-ville.

L'AIS, gestionnaire de logement et non propriétaire, met actuellement en location les logements privés disponibles sur le territoire de Gembloux centre mais également dans certains villages (Bossière, Grand-Manil et Mazy). Cet opérateur ne dispose pas de la maîtrise de la localisation des logements, celle-ci relevant exclusivement de la décision des propriétaires privés individuels, qui choisissent librement de confier ou non la gestion de leur(s) bien(s), indépendamment de leur localisation.

1.3. Évolutions

La ville de Gembloux, ayant comme particularité territoriale de disposer d'un pôle universitaire, comptabilise également de nombreux logements étudiants, pour lesquels les occupants ne sont pas obligatoirement domiciliés. Ces logements à destination des étudiants se formalisent sous forme de studios, kots et/ou colocations.

La Ville constate que la demande de logement (tous types de formes) est en constante augmentation. Toutefois, les recherches des citoyens visent surtout les logements à faible loyer. Dans ce cadre, nous constatons une augmentation du nombre de candidatures et de dossiers ouverts dans le chef des logements dits « publics ».

L'introduction de l'Allocation d'Attente à un Logement² (AAL) a peut-être joué un rôle dans cette augmentation.

L'évolution des recherches de logements porte également sur le type de besoins : la demande de logements 1 ou 2 chambres augmente, portée par les jeunes, les aînés et les familles monoparentales, tandis que les familles nombreuses cherchent davantage des logements de 4 à 6 chambres.

Ces constats mettent en évidence plusieurs enjeux dans la gestion des logements : maintenir une croissance du nombre de logements publics, faciliter les mutations des ménages logeant dans des habitations inadaptées, valoriser et rénover le patrimoine existant, assurer une mixité fonctionnelle du territoire.

La sensibilisation et l'apprentissage de la manière d'habiter un logement doivent être proposés aux étudiants. Cette sensibilisation doit être opérée sur divers aspects de l'utilisation d'un logement tant sur le plan de l'entretien que des démarches administratives. Cet apprentissage permettra de limiter la mauvaise occupation des biens (humidité stagnante, absence de chauffage et/ou d'aération, surencombrement des espaces, etc.) dont il est régulièrement question lors des enquêtes de salubrité.

2. Propositions et pistes d'action

Pour répondre à ces enjeux, plusieurs pistes d'action sont envisagées :

2.1. Renforcer les partenariats publics

La première consiste à renforcer les partenariats publics en mutualisant les moyens humains, techniques et matériels, en collaborant dans les marchés publics visant notamment la rénovation de biens, l'utilisation de consommables et/ou la charge de l'entretien des immeubles et en partageant certains bâtiments (regroupement). Une coordination entre la Ville, la SLSP, le CPAS, l'AIS et la Faculté Gembloux Agro-Bio Tech de l'Université de Liège aurait du sens.

La Ville et les opérateurs souhaitent également développer des logements pour des publics spécifiques, en particulier pour les personnes âgées. Ces logements devront bénéficier de structures adaptées, avec des espaces collectifs.

2.2. Valoriser le patrimoine existant

La valorisation du patrimoine existant constitue un autre axe central. La mutualisation abordée précédemment vise également cette volonté de valorisation du patrimoine existant.

² L'AAL est une allocation octroyée aux personnes inscrites depuis plus de 18 mois sur les listes de logements publics sans pouvoir en bénéficier. L'allocation sert donc à aider un candidat locataire à payer son loyer dans le secteur privé le temps de pouvoir obtenir un logement dans le secteur public.

2.3. Poursuivre les efforts en termes d'infractions au logement

Le maintien d'un logement inoccupé est une infraction au sens du code wallon de l'habitation durable. La Ville s'est précédemment outillée d'un règlement taxe sur les immeubles inoccupés et/ou délabrés et/ou inachevés ou les trois. Ce dispositif permet, sans avoir comme finalité la perception d'une taxe, de garantir un lien avec le citoyen propriétaire en difficulté et de l'aider à trouver le meilleur mécanisme pour la réhabilitation de son bien. Selon les besoins, l'orientation vers des primes régionales et/ou communales permet la réalisation des travaux non finançables par le propriétaire, la mise en gestion du logement via l'AIS permettant également la remise sur le marché d'une autre partie des logements inoccupés. Récemment, la Ville a choisi d'actionner l'action en cessation d'inoccupation pour les dossiers les plus en souffrance. Ce mécanisme a prouvé son efficacité via la remise sur le marché acquisitif de plusieurs unités de logements.

La mise en location de petits logements soumis au permis de location sans en être en possession est une seconde infraction au code du logement. Dans ce cadre, une réflexion est menée sur la procédure d'octroi ou de refus pour clarifier les obligations de chacun.

2.4. Perspectives concrètes

La Ville et la SLSP, via leurs actions, induisent une évolution positive de ce nombre de logements. Par exemple :

- La création de 6 maisons et 4 appartements à haute performance énergétique (rue Try Ansquet) en réponse à l'appel à projet de la Société Wallonne du Logement par la SLSP,
- La réhabilitation et la reconversion du bâtiment de l'actuelle « MRS La Charmille » du CPAS en une vingtaine de logements publics,
- La prise en gestion par la SLSP dans le cadre de la rénovation urbaine de 8 nouveaux logements publics moyens (rue Notre-Dame, 3-5-7, rue Notre-Dame, 16-18, place de l'Orneau, 3-4 et rue du Moulin, 27),
- L'augmentation du nombre de logements pris en gestion par l'AIS par l'octroi d'une prime à destination des propriétaires mettant volontairement leur bien en gestion,
- L'augmentation du nombre de logements pris en gestion par l'AIS par le mécanisme de la charge d'urbanisme.

3. Perspectives et gouvernance

Dans cette perspective, la politique du logement de la Ville de Gembloux doit optimiser les ressources existantes tant en termes de moyens financiers et humains que de ressources immobilières, ainsi que renforcer la coopération institutionnelle entre la Ville, le CPAS, la SLSP, l'AIS et la Faculté Gembloux Agro-Bio Tech de l'Université de Liège.

La professionnalisation des pratiques de gestion, suivi, maintenance, accompagnement social et d'une participation citoyenne doit être renforcée. Les enjeux de long terme, tels que le vieillissement, la sobriété financière et l'impact climatique, devront être intégrés aux décisions futures. Cette vision s'inscrit pleinement dans les axes du PST 2025-2030, qui prônent une Ville *résiliente, solidaire et dynamique*, axée sur la rénovation énergétique, la cohésion sociale et la rationalisation des moyens publics.

En conclusion, la Ville choisit une politique du logement solidaire, pragmatique et concertée. Dans un contexte marqué par la raréfaction du foncier et l'augmentation des besoins, elle doit miser sur les actions proposées à savoir la mutualisation, la rénovation du patrimoine et une densification réfléchie.

La Ville, via ses actions, veut encourager la création de logements publics.