



**Déclaration de politique communale du logement
déterminant les objectifs et les principales actions à
mener en vue de mettre en œuvre le droit à un
logement décent (art 187§1^{er} du CWLHD)**

Législature 2018-2024

Contexte

La déclaration de politique communale 2018-2024 « choisir l'avenir » a décliné en objectifs les enjeux au centre des préoccupations de la nouvelle majorité.

Parmi ceux-ci, 2 objectifs concernent particulièrement la question du logement :

- *Pour une commune dynamique et conviviale* : Pour le centre-ville, une approche énergique et intensive s'impose : développement de l'offre commerciale, primes à l'embellissement des façades, rénovation du bâti, politique du logement, politique acquisitive, renforcement de la sécurité, gestion du stationnement, etc.
- *Pour une commune solidaire et hospitalière : le vivre ensemble* : Dans une commune à forte pression foncière, la question du logement est cruciale. Il est indispensable d'augmenter le parc de logements publics et de logements d'urgence, en collaboration avec la Cité des Couteliers et le CPAS, et d'amplifier la politique du logement par la mise en œuvre d'un dispositif de type AIS, une politique d'acquisition foncière, une lutte renforcée contre l'insalubrité et le morcellement des logements, l'ouverture aux pratiques innovantes (logements intergénérationnels, habitats groupés ou alternatifs) et le recours aux charges d'urbanisme dans les grands projets urbanistiques.

Le Plan Stratégique Transversal adopté par le Conseil communal décline ces objectifs en actions.

Ces objectifs font écho aux constants suivants :

Constats

- ***Inadéquation entre l'offre et la demande de logement en ce qui concerne le nombre et la typologie des logements disponibles.***

Pour rappel, concernant le **nombre de logements publics** : au niveau de la Région Wallonne (RW), 40 000 ménages sont en attente d'un logement public. Le délai d'attente moyen pour un logement public à GEMBLoux est de 1023 jours. L'offre de logement public disponible est de 3,1 % (IWEPS 2018) à GEMBLoux alors que l'horizon recherché en RW est de 10 % (il est de 6,8% à NAMUR). En ce qui concerne la **typologie** : GEMBLoux compte 26 083 habitants et parmi les 10 800 ménages, on compte 32 % d'isolés et 11 % de familles monoparentales. Il ne suffit donc pas d'augmenter l'offre, encore faut-il que cette offre corresponde à la structure démographique et sociologique gembloutoise (adaptée PMR, logements 1 chambre, etc). Une information aux investisseurs est donc primordiale.

- **Paradoxe entre attractivité et paupérisation immobilière**

GEMBLoux se caractérise et se distingue des autres villes wallonnes par un taux de croissance élevé (1,63% par an entre 2010 et 2015), une attractivité migratoire surtout pour les jeunes adultes de 20-29 ans et une très bonne position sur les indicateurs sociaux (conditions de vie, revenu médian, niveau d'instruction...). Cependant l'ISADF (Tableau de bord des indicateurs d'accès aux droits fondamentaux) classe GEMBLoux en deçà de la moyenne régionale concernant l'accès au droit à un logement décent, adapté à l'énergie et à l'eau) (0.62/0.64). Ajoutons à cela un phénomène de paupérisation du centre-ville de GEMBLoux, et la présence de

logements inoccupés.

L'attractivité amène de nombreux projets immobiliers privés et une pression foncière élevée, mais les projets sur la table sont-ils adaptés à la demande et aux besoins réels des gembloutois ?

Déclaration de politique du logement

Axe 1 : Adopter une approche transversale et pluridisciplinaire

Les constats soulevés montrent que les questions du logement sont transversales, une approche concertée doit être mise en place afin de répondre de manière cohérente aux questions soulevées qui concernent non seulement l'ensemble des services communaux mais également les différents secteurs (action sociale, jeunesse, santé, justice, etc). Au-delà d'un dialogue, l'enjeu de meilleures synergies est de permettre de développer des passerelles entre opérateurs pour trouver des solutions innovantes et intersectorielles que requièrent ces problématiques.

La « plateforme logement » du plan de cohésion sociale réunit actuellement ces acteurs et celle-ci mettra dans ses priorités l'opérationnalisation des passerelles suivantes :

Observatoire du logement, en se dotant d'un outil de suivi (baromètre logement) réunissant des données chiffrées ainsi que des observations du terrain. Ces données sont nécessaires afin d'améliorer la connaissance des besoins, des évolutions, et mieux cibler les actions à entreprendre.

Groupe liaison logement, réunissant les regards des différents acteurs concernés pour une approche transversale de la question.

Axe 2 : Promouvoir la qualité des logements

Promouvoir la qualité (et notamment la salubrité) des logements au travers des actions suivantes :

- Mise en conformité des logements que ce soit au niveau des permis d'urbanisme ou des permis de location (garantir des logements conformes aux critères minimaux de salubrité et de sécurité incendie) ;
- Limiter le morcellement des logements et se concentrer sur un inventaire de logements conformes et décents ;
- Lutter contre l'insalubrité des logements, via l'engagement d'un agent compétent pour les visites de salubrité, si nécessaire en passant par une procédure d'inhabitabilité.
- Diversifier les types et formes de logements

Il nous importe que le centre-ville puisse accueillir différents types de familles, des étudiants et des personnes âgées. C'est pourquoi nous devons nous appliquer à proposer des logements qui seront adaptés à différents types de composition de ménage. Nous restons également attentifs et ouverts à la nouvelle forme d'habitat solidaire ou dit de « colocation » et devons renseigner au mieux les propriétaires comme les locataires quant aux différentes conditions à remplir afin que ces logements ne se transforment en logements

collectifs et donc soumis au permis de location.

- Lutter contre l'inoccupation des logements. L'objectif vise à encourager la remise des logements inhabités sur le marché de l'immobilier actif et de pouvoir suivre les propriétaires dans leurs démarches.
- Réalisation d'un inventaire mis à jour chaque année ;
- Activation de la taxe sur les logements inoccupés ;
- Prise en gestion ou action en cessation des logements inoccupés.

Lorsque le logement est inoccupé depuis au moins un an, sans aucune manifestation ou intervention du propriétaire, l'autorité administrative peut prendre des mesures afin de réinsérer le logement dans le circuit actif.

- Soit par la prise en gestion qui peut être une mesure à l'amiable si le propriétaire accepte que son bien soit pris en gestion par un opérateur immobilier (CPAS, SLSP, AIS) ou une mesure forcée si le propriétaire ne répond pas ou dans la négative sans motivation valable. A ce moment, l'opérateur immobilier peut opter pour une mise en demeure ou une réquisition par voie judiciaire.
- Soit par l'action en cessation qui est ici une mesure plus contraignante pour le propriétaire. Cette action se fera dès lors auprès du tribunal de première instance, qui pourra statuer comme en référé afin qu'une mesure utile soit prise pour faire cesser l'inoccupation dans un délai raisonnable.
- Promouvoir la performance énergétique des logements. Il s'agit d'être attentif lors de la délivrance des permis non seulement des biens nouveaux soumis à des normes strictes mais également pour les interventions de portée moindre qui visent à confortabiliser les habitations/logements existants, en accordant la priorité aux investissements énergétiques également générateurs de confort et d'économies pour les propriétaires comme les locataires.

Axe 3 : Promouvoir l'accessibilité au logement

- Stimuler la création de logements publics

Le développement soutenu de projets immobiliers à GEMBLOUX conduit à une diminution progressive du pourcentage de logements publics offerts sur notre territoire par le biais de la Cité des Couteliers et depuis peu par l'AIS GEMBLOUX-Fosses.

Tant la Cité des Couteliers que les autorités publiques (Ville / CPAS) ne disposent plus de terrains propices à la création de nouveaux logements publics. En parallèle à l'adhésion à l'AIS et au recours aux charges d'urbanisme, comme annoncé dans la Déclaration de Politique Communale, la Ville entend mener une politique d'acquisition foncière permettant de répondre à plusieurs enjeux axés prioritairement vers le logement public (rénovation urbaine, développements futurs, remembrement du tissu urbain, etc). Ceci se traduira par une attention particulière aux opportunités du marché, ainsi qu'à toute forme d'aide ou d'incitant proposé par le Gouvernement wallon.

- Mettre en place des charges d'urbanisme

Dans le cadre des projets immobiliers les plus importants aboutissant à la création de nouveaux logements, la Ville imposera des charges d'urbanisme aux promoteurs.

Les charges d'urbanisme ainsi imposées pourront avoir trait à l'aménagement des espaces publics comme au logement au travers des différents mécanismes aujourd'hui admis par la législation et la jurisprudence (mise en location via l'ALS, cession foncière ou cession pure et simple, vente à prix convenu, etc.)

L'objectif de ce nouvel outil est de pouvoir mieux gérer la création de logements publics afin de retrouver une mixité sociale, de favoriser l'égalité des chances et de cimenter la cohésion sociale.

- Promouvoir l'accessibilité du logement pour tous

Il s'agit de développer des logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite. En collaboration avec le service de l'urbanisme, chaque projet concerné fait l'objet d'une demande d'avis auprès de l'ASBL « Plain-pied ».

- Finaliser et garantir la pérennité de l'offre de logement de transit, d'urgence.
- Utiliser la grille des loyers mise à disposition par la Région wallonne. Cet outil sera utilisé autant pour les logements que pour les cellules commerciales.
- Accompagner les projets d'habitats légers et intergénérationnels.

En attente de la modification du Code wallon du logement et de l'habitat durable visant à définir la notion d'« habitation légère » et à encadrer les différentes conditions à remplir, la ville pourra se pencher sur les manières d'accompagner les projets de ce genre d'habitat sur sa commune. En ce qui concerne l'habitation intergénérationnelle, en partenariat avec plusieurs acteurs locaux, et par exemple dans ce cas l'ASBL « Un toit deux âges », nous encourageons ce type d'habitat et de démarche de la part des habitants désirant résider de manière temporaire sur le territoire de GEMBLoux.

Axe 4 : Développer l'offre de service aux citoyens (accompagnement des gembloutois)

- Renforcer le service logement (vers un guichet logement/énergie)

Notamment dans ses missions d'information aux gembloutois, en synergie avec la cellule logement et énergie du CPAS.

- Action de sensibilisation et information quant à la pédagogie de l'habitat et aux enjeux énergétiques pour les logements (synergie avec les services Energie et Logement Ville et CPAS)

En février 2019, le service Energie de la Ville a mis en place, pour la deuxième fois, une opération appelée « Rénov' Energie » permettant aux propriétaires d'analyser leur bâtiment, de proposer et étudier des devis, prendre connaissance des primes et aides existantes à la réalisation des travaux.

Au CPAS, les missions énergie seront renforcées. (Guidance sociale énergétique, Plan d'action préventive en matière d'énergie (PAPE), approche préventive du service médiation de dette, etc) en collaboration avec les services Logement."