

Déclaration Politique Logement 2026-2030

Introduction

Le logement est, par définition, un **besoin fondamental et un droit humain reconnu**.

Le droit à un logement décent est établi tant par la Constitution belge que par la Déclaration universelle des droits de l'Homme.

Dans sa fonction première, le logement se veut bien plus qu'un simple toit : c'est un lieu ressource, sécurisant, favorisant l'épanouissement social et professionnel. Lorsqu'il répond à des conditions adéquates, telles que la salubrité, conformité et adaptation aux besoins des occupants, il constitue également un véritable soutien à la santé.

Au-delà de ses fonctions individuelles, le logement joue un rôle stratégique dans le développement économique et communal. Sa construction et sa planification contribuent à stimuler l'économie locale, attirer de nouveaux habitants et entreprises, et renforcer la vitalité du territoire.

Afin de répondre aux besoins et aux évolutions démographiques, il est essentiel de proposer une offre diversifiée : petits ou grands appartements, logements adaptés aux familles, aux personnes âgées ou aux publics plus vulnérables. L'objectif est de garantir l'accès au logement pour tous les citoyens, quel que soit leur niveau social.

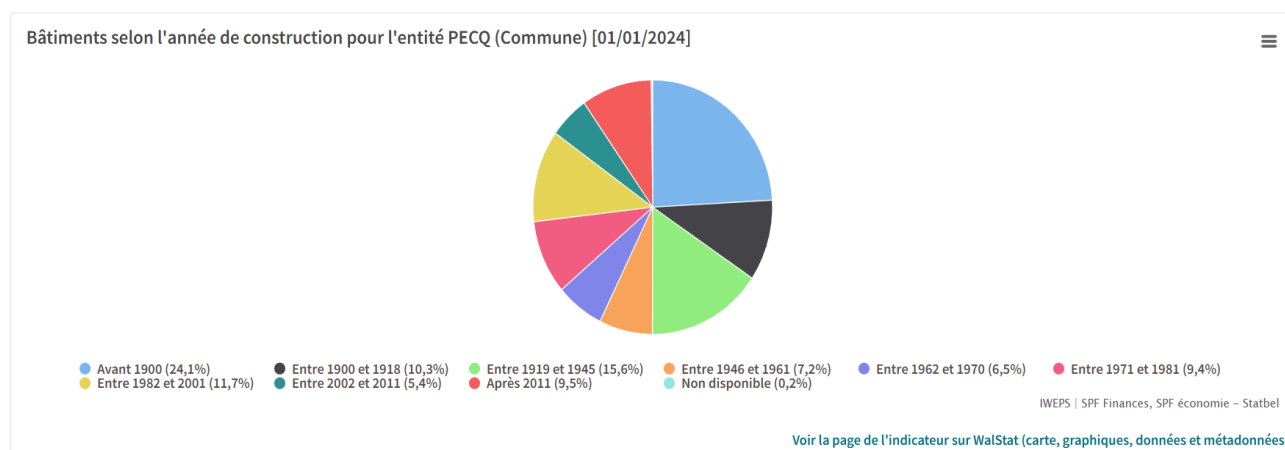
À Pecq, nous savons qu'un logement digne est la première condition pour bien vivre et s'épanouir ici, dans notre commune.

Son accès et sa qualité sont donc des enjeux majeurs pour le bien-être et l'épanouissement de chacun.

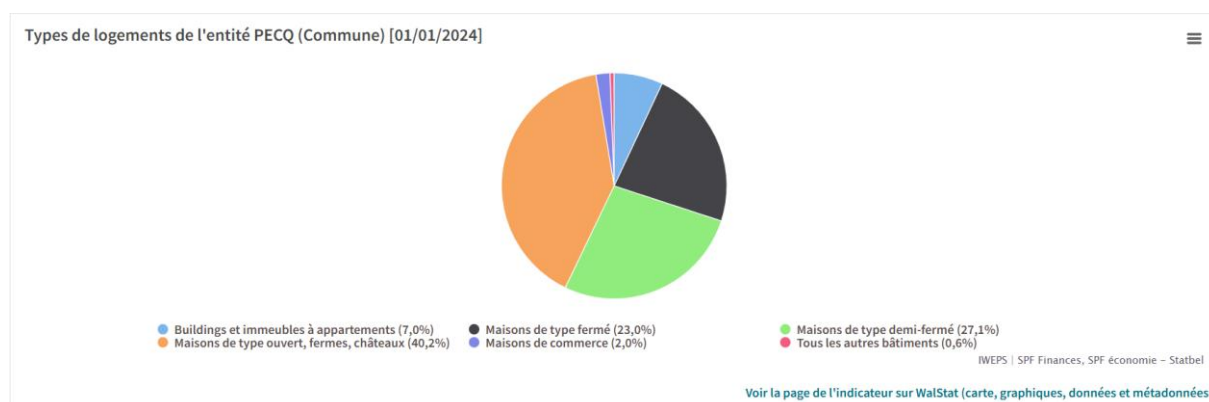
Nous souhaitons qu'au terme des six prochaines années, des projets concrets permettent au plus grand nombre d'accéder à un logement de qualité répondant à leurs besoins fondamentaux.

Le logement à Pecq

Notre commune compte 3 103 logements (au 01/01/2024) pour 5 899 habitants (au 01/01/2025). La densité de population est, à cette même date, de 178 habitants/km². L'âge moyen s'élève à 42,3 ans, avec une tendance au vieillissement.¹



On constate que les bâtiments de notre commune ont été construits principalement avant les années 2002, nous possédons donc un parc de bâtiments anciens. Depuis 2002, le parc immobilier s'est étendu à 15%.



Le Graphique nous permet de constater que les maisons représentent plus de 90% du parc bâti, les commerces 2% , les immeubles à appartements 7% et les autres bâtiments 0.6%.

¹ [WalStat - Détail de l'entité PECQ \(Commune\)](#)

Urbanisme et aménagement

Le parc immobilier est ancien (50 % des bâtiments antérieurs à 1946), mais des constructions récentes ont vu le jour.

La Commune entend mener une politique active de valorisation de son patrimoine : cessions ciblées de biens inadaptés, réaffectation de certains bâtiments, recours à des baux emphytéotiques plutôt qu'à des acquisitions lorsque cela est pertinent et faisable, ou encore création de valeur par la construction ou la transformation de biens.

Nous avons la responsabilité d'instaurer des **charges d'urbanisme équilibrées**. Autrement dit, nous devons solliciter une contrepartie équitable auprès d'un promoteur ou maître d'ouvrage lorsqu'un projet immobilier engendre des impacts sur la collectivité (mobilité, infrastructures, logements, etc.).

Il nous revient d'activer les **zones d'aménagement communal concerté (ZACC)**, telles que définies dans le Code du Développement Territorial (CoDT – articles D.II.36 à D.II.42). Ces zones, encore non urbanisées mais situées à proximité de quartiers déjà bâtis, peuvent être ouvertes à l'urbanisation uniquement après une planification concertée. Pour ce faire, nous analyserons les besoins, élaborerons un **Schéma de Développement Communal (SDC)** et mènerons une concertation avec les parties concernées.

L'élaboration de ce **SDC** a été budgétisée. Nous ne souhaitons pas subir les décisions régionales. Nous souhaitons investir dans des décisions locales pour la Commune de Pecq, et créer des centralités durables, équilibrées et utiles à la collectivité.

Pour pouvoir assumer les différents projets expliqués à la suite de ce document, nous devons être inventifs et proactifs quant aux **financements** de ceux-ci. Il faudra donc solliciter les subsides possibles, envisager des partenariats public-privé afin de pouvoir assurer la pérennité financière de notre Commune.

Dans ce cadre, des subsides peuvent être envisagés via la CLDR, ou encore la Région. Le SDC nous permettra également de valoriser certaines terres communales et d'aménager au mieux notre territoire.

Logements Publics :

La Commune souhaite par ailleurs viser un minimum de 10 % de logements publics.

Heures Claires :

La Commune compte actuellement 163 logements sociaux (51 Warcoing- 50 Pecq- 62 Hérinnes) en gestion via la société « les Heures Claires ». Un projet de 10 nouveaux logements à haute performance énergétique est lancé via le plan de Relance Wallon et se situera à l'avenue des Rosiers.

27 des logements situés à Pecq font l'objet de rénovations (isolation des façades, installation de chauffage central).

Agence Immobilière Sociale :

Nous renforcerons la collaboration avec l'AIS de Mouscron, en coordination avec le CPAS.

L'objectif est double : accroître le parc immobilier de l'AIS, permettant ainsi l'accès à des logements pour un public plus vulnérable, et lutter contre les logements inoccupés.

L'AIS permet de sécuriser les propriétaires en leur offrant des garanties, tout en proposant des logements de qualité à loyers accessibles, incluant un accompagnement social.

Les informations relatives à l'AIS seront régulièrement mises à jour et diffusées pour toucher un large public. Les permanences continueront de se tenir en nos locaux.

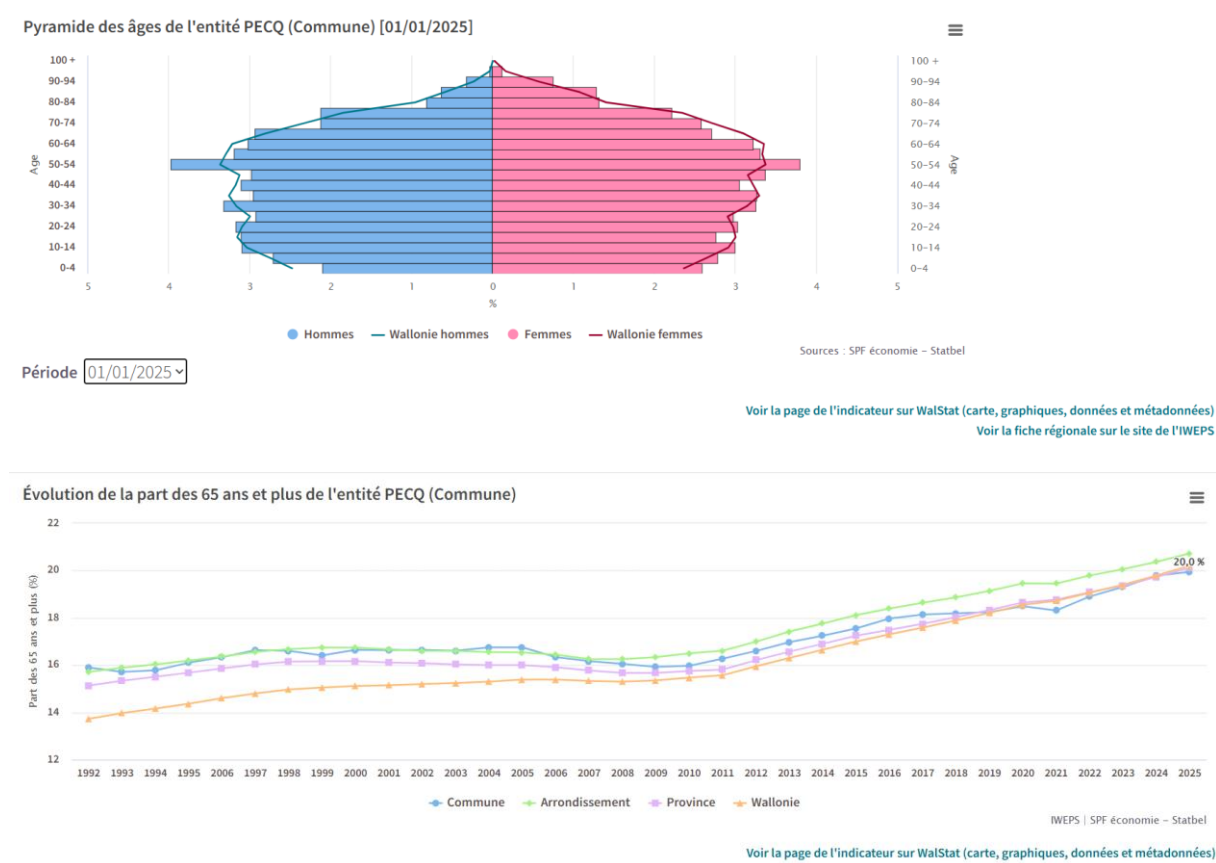
Parc immobilier de l'AIS Mouscron sur la Commune de Pecq :

(c) 2025 ImmoAssist, imprimé le 13 novembre 2025, Licence d'utilisation Mouscron Logement			
Répartition du patrimoine par commune et par type au 01-01-2026			
Type	(7740) Pecq		
Appartement 1 chambre	12		
Appartement 2 chambres	2		
Appartement 3 chambres	2		
Appartement 4 chambres et plus	0		
Maison 1 chambre	0		
Maison 2 chambres	3		
Maison 3 chambres	3		
Maison 4 chambres et plus	1		
Studio	1		
-----Total	24		
Plus 1 bâtiment de 6 appartements en cours :	6		
TOTAL:	30		

L'AIS comptabilisera 30 logements en gestion au 01.01.2026.

Logements pour seniors à Hérinnes

Comme mentionné précédemment, le logement doit être adapté +++++ besoins de chaque citoyen. Notre population tendant à vieillir, il est essentiel d'adapter notre offre. En 2022 : 19,1 % de la population a 65 ans et plus, soit 1/5 de la population.



Une nouvelle maison de repos, conforme aux normes actuelles et répondant aux besoins des résidents, constitue un projet central de cette mandature.

Ce projet devra garantir un équilibre coûts/bénéfices positif. Bien qu'il implique des investissements importants, il est de notre responsabilité d'offrir un service de qualité, respectant les normes d'infrastructure et sanitaires.

D'autres projets viseront à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

Un projet d'habitat intergénérationnel verra ainsi le jour, permettant la cohabitation de personnes âgées et de plus jeunes, dans un esprit d'entraide et de solidarité. Chacun y

trouvera son intérêt : les jeunes bénéficieront d'un logement à coût modéré tout en apportant soutien et présence aux aînés.

Lutte contre les logements inoccupés

Nous souhaitons instaurer une taxe sur les logements inoccupés. Une première vague de courriers a déjà été envoyée, accompagnée d'informations sur les services proposés par l'AIS de Mouscron.

L'objectif n'est pas de taxer pour le principe, mais d'éviter la prolifération de chancres et de remettre des biens sur le marché.

Toutes les communes connaissent une pénurie de logements : cette taxation encouragera les propriétaires à rénover ou relouer leurs bâtiments, améliorant ainsi la qualité du parc immobilier pecquois.

Elle n'a donc pas vocation à "faire rentrer de l'argent", mais à stimuler un comportement responsable : améliorer le bâti, remettre des logements sur le marché et préserver le territoire.

Logements tremplins

Nous souhaitons créer des logements tremplins, permettant à des jeunes, familles monoparentales ou personnes sans abri d'accéder à un logement à loyer réduit.

Ces logements offriraient un cadre sécurisant et encadré, favorisant la stabilisation et la préparation vers un logement durable.

Une compensation financière pourrait être envisagée pour les habitants s'installant durablement dans la Commune à la suite de leur location, afin d'encourager la sédentarisation et de lutter contre l'exode rural.

Logements d'urgence

Actuellement, trois logements d'urgence existent dans notre entité (un à Warcoing, deux à Pecq). Tous sont occupés, et une liste d'attente subsiste.

Ces logements offrent une solution immédiate, temporaire et digne à toute personne ou famille ayant perdu soudainement son logement.

Nous souhaitons ajouter un logement supplémentaire afin de mieux répondre à la demande.

Ces dispositifs permettent aux habitants en difficulté de rester dans leur commune tout

en amorçant une transition vers un logement stable.

Le logement d'urgence, c'est l'expression concrète de la solidarité communale.

Habitat partagé – centre de Pecq

Nous souhaitons créer un habitat communautaire via l'acquisition ou la réaffectation d'un bâtiment existant au centre de Pecq.

Différents profils pourraient y cohabiter, dans un esprit de solidarité, à loyers modérés.

En 2022 : 31,7 % des ménages était des ménages isolés (personne vivant seule) dans la Commune. Les formules collectives ou intergénérationnelle peuvent être pertinentes afin de rompre l'isolement.

Les objectifs sont multiples : recréer du lien social, mutualiser les coûts de logement (charges, factures), favoriser la mixité sociale.

Transition énergétique et isolation

À l'heure où le coût de l'énergie pèse sur les ménages, nous souhaitons proposer des audits énergétiques gratuits et un accompagnement complet jusqu'à la réalisation des travaux.

Cela permettra de réduire les factures, améliorer le confort des habitations et favoriser une transition plus respectueuse de l'environnement.

Habitat léger

Nous souhaitons proposer des terrains ou aides aux citoyens désireux de construire un habitat léger, tout en veillant à une intégration harmonieuse dans le paysage.

Ce type de logement représente une nouvelle façon de concevoir l'habitat : coûts et charges réduits, empreinte écologique plus faible, et mode de vie plus responsable.

Information et sensibilisation

Des campagnes d'information seront menées sur les droits des locataires, les aides au logement, les dispositifs communaux et les aides régionales existantes.

Les aides liées à l'énergie (mazout, pellets, électricité, gaz, téléphonie, panneaux photovoltaïques via Wikipower, etc.) seront également poursuivies.

Nos objectifs : informer, accompagner, sensibiliser.

Conclusion :

Pour conclure, le logement se veut bien plus qu'un simple toit.

À Pecq, nous souhaitons que chacun puisse trouver sa place dans un cadre de vie harmonieux, durable et solidaire.

Nous faisons le choix d'une politique du logement humaine, inclusive et visionnaire, fondée sur la diversité, l'accessibilité et la qualité du cadre de vie.

Le logement constitue un levier central de cohésion sociale, de transition écologique, de résilience territoriale et d'équilibre financier. À ce titre, les actions développées s'articuleront étroitement avec les orientations de la DPC, notamment en matière d'assainissement des finances publiques, de modernisation administrative et d'adaptation aux défis climatiques.

La Commune privilégiera une gestion responsable, fondée sur la réaffectation du bâti existant, la rénovation énergétique, la mobilisation de partenariats (AIS, opérateurs publics et privés) et une planification urbanistique maîtrisée, afin de garantir la soutenabilité budgétaire des projets engagés.

La politique du logement sera déclinée de manière opérationnelle dans le Plan Stratégique Transversal (PST), avec des objectifs clairs, mesurables et évaluables, en lien étroit avec les services communaux, le CPAS et les partenaires locaux. Une attention particulière sera portée à la résilience du bâti face aux risques climatiques, à la sobriété foncière et à la préservation de l'identité rurale de Pecq.

Enfin, cette politique se construira dans un esprit de gouvernance participative, associant les citoyens, les acteurs de terrain et les instances consultatives, afin de garantir des choix partagés, adaptés aux réalités locales et porteurs d'un développement harmonieux pour l'ensemble du territoire. Loin d'être un recueil de bonnes intentions, elle s'inscrit dans une démarche réaliste et diversifiée, destinée à répondre à des besoins croissants, tant démographiques qu'humains.