

COMMUNE DE PECQ
SEPTEMBRE 2019



*Déclaration de politique du
logement 2018-2024*



INTRODUCTION

Conformément à l'article 2 du Code wallon du logement et de l'habitat durable, il revient à la Wallonie, ainsi qu'aux autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, de mettre en œuvre « *le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles* ». Dans ce cadre, il revient à ces différentes entités publiques de prendre « *les mesures utiles en vue de développer l'habitat durable¹ tendant vers un logement sain répondant à des critères minima de sécurité, accessible à tous et consommant peu d'énergie.* » Qui plus est, il importe que « *leurs actions tendent à favoriser la cohésion sociale et la mixité sociale par la stimulation de la rénovation du patrimoine et par une diversification et un accroissement de l'offre de logements dans les noyaux² d'habitat.* »

En ce qui concerne plus spécifiquement l'échelon communal, il y a lieu de se référer à l'article 187, paragraphe 1^{er} dudit Code qui précise que « *les communes élaborent une déclaration de politique du logement déterminant les objectifs et les principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent, dans les neuf mois suivant le renouvellement de leurs conseils respectifs.* »

À cette occasion, il revient aux communes de prendre « *toutes les mesures tendant à diversifier les types de logements disponibles sur leur territoire, à permettre la réalisation de logements sociaux, de logements d'utilité publique ainsi qu'à lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements* ».

¹ Lieu de vie salubre, proche de services et d'équipements, qui réunit les conditions matérielles nécessaires, d'une part, à une appropriation d'un logement par l'occupant notamment en termes d'accessibilité et d'adaptabilité et, d'autre part, à une maîtrise du coût de l'occupation via l'efficacité énergétique et les matériaux utilisés

² Parties de territoire concernées par le développement de l'habitat dont le périmètre est déterminé par le Gouvernement wallon

CONTEXTUALISATION

Pour cette partie, nous décidons de prendre appui sur une base de données officielle, à savoir la statistique cadastrale du parc de bâtiments qui est disponible en ligne³.

En effet, ce tableau complet nous donne une vision globale de l'ensemble du bâti présent sur notre territoire ainsi qu'une précision quant au nombre de logements établis au terme de l'année 2018.

	Maisons de type fermé (R1)	Maisons de type demi-fermé (R2)	Maisons de type ouvert, fermés, châteaux (R3)	Buildings et immeubles à appartements (R4)	Maisons de commerce (R5)	Tous les autres bâtiments (R6)	Total (R7)
Nombre de bâtiments	552	647	1050	29	62	565	2905
... érigés avant 1900	127	194	297	5	11	104	738
... érigés de 1900 à 1918	109	92	65	3	16	35	320
... érigés de 1919 à 1945	185	137	84	1	23	55	485
... érigés de 1946 à 1961	25	50	57	2	3	87	224
... érigés de 1962 à 1970	42	43	61	0	1	57	204
... érigés de 1971 à 1981	10	49	167	2	5	63	296
... érigés de 1982 à 1991	11	23	87	3	1	70	195
... érigés de 1992 à 2001	9	10	103	2	1	42	167
... érigés de 2002 à 2011	8	25	97	7	0	31	168
... érigés après 2011	26	24	31	2	1	20	104
... encore inachevés	0	0	1	2	0	1	4
Nombre de logements	562	658	1058	139	59	13	2489

Partant de ce chiffre, il convient ensuite d'identifier la part que représente le logement public. Pour ce faire, et afin d'être exhaustif, il y a lieu d'additionner le nombre de logements :

- Appartenant à la commune ou au CPAS ;
- Soumis à la gestion des Heures Claires ;
- Mis en gestion au travers de l'Agence Immobilière Sociale (AIS)

³ <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/parc-des-batiments>

Pour y parvenir, nous sommes partis de l'inventaire communal des logements publics actualisé en 2019, auquel nous avons ajouté les logements communaux mis à disposition du CPAS dans le cadre des Initiatives Locales d'Accueil (ILA) dont il ressort qu'ils ne doivent pas figurer dans l'inventaire proprement dit. Au final, cela donne la répartition suivante :

Logements « communaux »	6 (+3)
Heures Claires	164
Agence Immobilière Sociale	9
	186 (+3)

Sur base de cette addition, un rapide calcul nous permet de constater que notre territoire recèle actuellement 7,47 % de logements publics, ce qui nous situe sensiblement en deçà du seuil des 10 % que nous devrions légalement atteindre.

Restons ensuite dans le cadre de nos obligations, et notamment celle relative aux logements de transit. De fait, les communes sont tenues de disposer d'un tel logement pour chaque tranche entamée de 5.000 habitants, ce qui situe à 2 unités notre manque en la matière puisqu'à ce jour, nous n'en n'avons toujours aucun.

Cela étant, un projet tripartite « Commune – CPAS – Heures Claires » a été initié au cours de la précédente législature et devrait voir le jour dans les mois à venir, ce qui nous permettra de nous mettre en ordre à cet égard.

Le projet avance à bon rythme puisque l'enquête publique a déjà été menée tandis que le Collège a remis un avis positif lors de sa séance du 19 août dernier. À ce stade, nous attendons désormais l'accord en provenance de l'Administration de l'Urbanisme à Mons.



Vient ensuite la notion de logement d'urgence, autre type de logement non implémenté sur notre territoire.

À ce niveau, le début de cette législature nous a permis de bénéficier d'un appel à projets qui s'est révélé fructueux pour nous puisque notre dossier a été accepté, ce qui nous permettra, au terme des travaux nécessaires, de disposer de notre tout premier logement de ce type (ancienne maison de gendarmerie mise à disposition du CPAS par convention bipartite).

Par ailleurs, il importe également d'être particulièrement attentifs aux projets immobiliers qui sont amenés à se développer sur notre territoire.

C'est ainsi que nous porterons une attention soutenue à certains sites stratégiques. Ce sera notamment le cas de « l'ancienne tannerie de Pecq » pour lequel un projet est actuellement en réflexion mais également pour l'ancien site « H₂O » qui devrait faire l'objet d'une nouvelle esquisse plus réaliste et intégrée au bâti existant.

Pour terminer cette mise en contexte, il semble opportun de préciser que la politique du logement n'est pas un domaine qui peut, à notre échelle, s'envisager en solitaire.

C'est pour cette raison qu'il est indispensable d'établir et / ou de renforcer nos liens avec l'ensemble des acteurs en la matière.

Dans cet ordre d'idée, différents échanges ont déjà pu avoir lieu avec les Heures Claires ou l'Agence Immobilière Sociale mais également à l'égard du Crédit à l'Épargne Immobilière ou le Fonds du Logement.

À n'en point douter, le focus sera porté sur ces différents acteurs dont les services peuvent s'avérer particulièrement utiles à notre population et ce, afin que tout à chacun puisse disposer de la bonne information au moment opportun.

PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Au niveau de cette partie, nous ferons usage d'une étude réalisée par le Centre d'Etude en Habitat Durable de Wallonie⁴. Ce organisme de recherche publique, créé en 2012 par le Gouvernement wallon, a pour objectif « *d'apporter son expertise pour le suivi statistique et qualitatif des évolutions de la quantité du logement ou du marché immobilier résidentiel ainsi que pour la conception d'outils d'action publique nécessitant une objectivation* ».

Cette analyse met en avant les projections du Bureau du Plan selon lesquelles le nombre de ménages dans notre entité, qui était de 2325 unités en 2017, passera à 2490 unités en 2025, à 2571 unités en 2030 pour atteindre 2631 unités en 2035.

Partant de là, il est tenu compte d'un taux de vacances de 6,30 %. Ce pourcentage est en fait une estimation établie sur base du dernier recensement effectué en 2011⁵ et se traduisant par un nombre de logements inoccupés équivalent à 150 unités.

Au final, sur base de ces données, le CEHD arrive au résultat suivant :

Année	Nombre de logements total à atteindre	Différentiel
2017	2471	/
2025	2647	175
2030	2733	86
2035	2797	64
Nombre de logement à venir d'ici 2035		325

Bien entendu, il ne s'agit là que d'une estimation mais celle-ci nous donne néanmoins une indication pour l'avenir.

⁴ <https://www.cehd.be/>

⁵ http://census2011.fgov.be/download/downloads_fr.html

OBJECTIFS OPERATIONNELS ET ACTIONS

Au niveau des actions à mettre en œuvre, il est évident que nous serons guidés par la déclaration de politique communale ainsi que par sa transposition, le Plan Stratégique Transversal (PST), qui est donc le « master plan » dans lequel vient logiquement s'intégrer la présente contribution.

Concrètement, notre politique du logement s'articulera autour de 6 objectifs opérationnels mis en œuvre au travers de 17 actions concrètes qui sont énoncés ci-après :

1. Lutter contre les logements inoccupés

- Etablir un inventaire des logements inoccupés et assurer sa mise à jour régulière ;
- Sensibiliser les propriétaires quant aux possibilités de réhabilitation et de remise sur le marché de leurs logements avec l'aide des Heures Claires et / ou de l'Agence Immobilière Sociale ;
- Enrôler et percevoir la taxe sur tous les logements inoccupés présents sur l'entité ;

2. Assurer un logement aux personnes qui n'en disposent pas

- Créer des logements d'urgence et en assurer la gestion ;
- Créer des logements de transit et en assurer la gestion ;

3. Augmenter l'offre de logements publics

- Négocier la réservation d'un pourcentage de logements à loyer modéré dans les projets immobiliers d'envergure ;
- Accroître l'offre de logements publics et à loyer modéré ;
- Envisager la création d'une régie foncière pour optimiser la gestion des logements et autres bâtiments communaux ;

4. Permettre et faciliter l'accès au logement

- Renforcer la collaboration avec les Heures Claires pour répondre aux demandes de recherche d'un logement social ;
- Faciliter l'accès à la propriété des bas revenus en envisageant la formule du Community Land Trust (CLT) ;
- Introduire la notion de logement acquisitif dans les quartiers de logements sociaux ;
- Créer des logements « tremplin » ;
- Favoriser la diversité de l'habitat (léger, intergénérationnel, groupé, etc.)

5. Améliorer la qualité du parc de logement

- Veiller à améliorer la mixité sociale ;
- Inciter les citoyens à améliorer la performance énergétique de leurs logements en renforçant l'information dispensée à ce sujet ;
- Informer de manière régulière les citoyens en ce qui concerne les primes accordées en matière de logement ;

6. Informer sur la politique du logement

- Mettre en place un point de contact et d'information « logement – énergie » ;
- Développer les synergies avec les autres acteurs du logement via l'organisation de rencontres régulières ;