

## FICHE PROJET N°28

### INTITULE DU PROJET :

*SENSIBILISATION ET INFORMATION DES PROPRIETAIRES PRIVES  
AUX BESOINS PRIORITAIRES ET AUX SOLUTIONS EXISTANTES  
EN MATIERE DE LOGEMENT*

### LOT :

2

## 1. DESCRIPTION ET CONTEXTE DU PROJET

### 1.1. DESCRIPTIF DU PROJET

Ce projet prévoit la mise en place d'une série d'outils d'information et de sensibilisation auprès :

A. **des propriétaires désireux d'investir dans la construction de nouveaux logements ou dans l'aménagement de logements dans des bâtiments anciens** (exemple : fermes), notamment par rapport :

- aux besoins spécifiques des publics pour lesquelles la problématique du logement est la plus aigüe, en particulier les personnes à mobilité réduite et les personnes handicapées ;

Dans son programme communal d'actions en matière de logement 2014-2016, les types de logements locatifs à prix abordable que la commune considère comme prioritaires sont ceux destinés

- aux familles nombreuses (priorité 1),
- aux isolés ou aux ménages sans enfant (priorité 2)
- aux ménages avec un ou deux enfants (priorité 3)
- aux personnes âgées (priorité 3)
- aux personnes à mobilité réduite (priorité 4)

Notons cependant une recrudescence de demandes d'isolés à faibles revenus et l'augmentation des familles monoparentales (CPAS).

- à des concepts de logements alternatifs de plus en plus recherchés, tels les habitats groupés (lieu de vie abritant plusieurs personnes/ménages bénéficiant à la fois d'espaces privatifs et collectifs, dont la gestion leur incombe).

Selon le CPAS d'Assesse, les demandes pour ce type de logement émanent surtout de personnes âgées. Ici la difficulté réside dans l'adaptation du logement à moindre frais et en sauvegardant l'intimité de chacun. De plus ces adaptations doivent impérativement être pensées pour l'accueil de personnes à mobilité réduite.

Cette formule de logement est également très pertinente pour des personnes fragilisées, en marge... Mais, comme pour les logements kangourou, cette solution est difficile à mettre en place car plusieurs domiciliations dans un même logement engendrent des problèmes administratifs pour les allocations sociales (reconnaissance de la catégorie co-habitant et pas isolé).

**Fiche projet n°28 : Sensibilisation et information des propriétaires privés aux besoins prioritaires et aux solutions existantes en matière de logement**

A côté de ces difficultés, la solution est idéale pour le maintien des personnes âgées combiné à la difficulté des locataires à faible revenu.

En ce qui concerne les problèmes administratifs, il faudra se renseigner au sujet d'expériences similaires pour lesquelles des solutions ont été trouvées.

Ces informations devront être relayées sous la forme d'un document à réaliser par la commission logement par exemple et via

- le bulletin communal "Perspectives et réalités"
- le service urbanisme
- les notaires
- les services sociaux de première ligne (service social général et CPAS)

Le document distribué permettra également d'informer ces mêmes investisseurs grâce à ces canaux de diffusion

- de la qualité des garanties locatives CPAS (où se renseigner, comment cela fonctionne,...)
- des idées innovantes des architectes pour "organiser son logement dans le but de garantir un espace "perso" à chacun, y compris aux enfants qui n'habitent pas dans le logement à temps plein (familles recomposées). Rendre son logement modulable...
- de la possibilité d'aménager les logements pour permettre les logements "Kangourou".
- sur la formule du «bail glissant» qui consiste pour un tiers (une asbl, un CPAS) à prendre un logement privé en location pour le sous-louer pendant une période transitoire à un candidat locataire rencontrant des difficultés sociales; ensuite, la gestion locative est reprise par le propriétaire
- de la demande en logements moyens qui concerne les jeunes Assessois qui souhaiteraient rester dans leur commune et donc ne pas avoir à s'expatrier pour trouver un logement moins onéreux
- des techniques permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments

**B. des propriétaires de logement(s) locatif(s) dans les différents villages de l'entité quant à la possibilité de confier leur(s) logement(s) à une Agence Immobilière Sociale (AIS).**

Actuellement, il n'existe aucun logement sur la commune qui a été confié à l'AIS.

Des informations sur cette possibilité sont déjà relayées par les travailleurs sociaux lors de leurs tournées ou quand le CPAS apprend qu'un propriétaire cherche à louer. Dans ce cas, les informations leur sont transmises.

D'autres services communaux (voirie, urbanisme, population, personne qui répertorie les logements vides) devront avoir le réflexe de donner l'information, en particulier sur les avantages d'un tel choix, aux propriétaires de la commune.

Il faudra également réintégrer ces informations de manière répétée dans le bulletin communal, en insistant sur les problématiques rencontrées par les propriétaires et sur les avantages de l'AIS.

Pour mener à bien ce projet, un cadastre des propriétaires de la commune devra être réalisé. Cependant, il n'existe personne au sein du personnel communal en charge uniquement du logement.

Ce cadastre est donc actuellement difficile à réaliser.

## **1.2. OBJECTIFS POURSUIVIS**

### **1.2.1. OBJECTIF(S) PRINCIPAUX**

→ 3.2 Développer des logements peu énergivores pour tous (jeunes, ainés, familles monoparentales, personnes précarisées,...).

→ 3.3 Améliorer l'efficacité de l'information aux citoyens, notamment en favorisant leur participation et leur implication dans la vie de l'entité.

→ 4.3 Promouvoir l'utilisation rationnelle de l'énergie ainsi que les énergies renouvelables.

### **1.2.2. LIEN AVEC LE FIL ROUGE DE LA STRATÉGIE**

La mise en place de ce projet demandera une collaboration entre plusieurs services communaux et le CPAS. Le projet consiste également à améliorer l'information de toute une partie de la population dans un domaine bien particulier.

### **1.2.3. JUSTIFICATION DU PROJET (LIENS AVEC LE DIAGNOSTIC PARTICIPATIF ET LA STRATÉGIE)**

Le parc de logement est en constante évolution depuis plusieurs années, grâce à la position géographique de la commune et à la qualité de son environnement, qui lui confèrent un attrait certain pour de nombreux résidents. La pression foncière relativement importante entraîne une augmentation des prix et un accès difficile au logement (acquisitif et locatif). Cela se traduit par une difficulté grandissante pour les jeunes couples ou familles monoparentales à se loger.

La population met également en évidence, le manque de logements adaptés aux besoins sociaux, à loyer modéré ou intergénérationnels. Pour y remédier, la commune mène une politique en logement passant par les sociétés de logements sociaux (décision de céder au Foyer Jambois un immeuble communal au centre d'Assesse dont les logements ont été inaugurés en 2013) et par la valorisation future de terrains communaux (ZACC communale).

La commune d'Assesse présente une population globalement jeune, mais dont la moyenne d'âge a tendance à s'élever. Le bilan migratoire a toujours été positif et est celui d'une commune périurbaine avec une attraction marquée pour la tranche d'âge des 30 à 45 ans. En général, on y observe une surreprésentation de ménages classiques (couples mariés avec enfants). Élément positif également, le nombre de personnes bénéficiaires du revenu d'intégration sociale est en baisse depuis plusieurs années.

Les attentes de ces publics, et spécialement les plus défavorisés, devront être rencontrées, prioritairement par la mise sur le marché de logements locatifs adaptés et abordables, localisés en vue de garantir la mixité sociale.

En outre, la population constate un manque de politique communale de logement en faveur des aînés.

La grande majorité du parc immobilier appartient à des propriétaires privés, et les projets d'aménagement de logements dans des anciens bâtiments sont courants. Il est donc important de sensibiliser les propriétaires et de les encourager à prendre en compte certains éléments liés aux besoins spécifiques de certains publics.

Plusieurs types de logements entrent en ligne de compte : résidences –services sociales pour les personnes âgées, habitations sociales proprement dites dont la construction est soutenue par des subventions, etc. Et il y a aussi les logements privés remis sur le marché locatif par des Agences immobilières sociales (AIS). Actuellement, les vingt-cinq AIS wallonnes gèrent quelques 1.216 toits.

Or, actuellement, il n'y a pas de logement géré par l'AIS sur Assesse.

Pourtant, si louer son bien par le biais d'une agence immobilière sociale génère un loyer plus faible, cette solution offre une sécurité de revenu ainsi qu'un accompagnement et un suivi gratuits. Sans oublier les avantages fiscaux en cas de rénovation.

Il ressort d'enquêtes que - pour diverses raisons - un bailleur touche en moyenne 10 mois de loyer par an au lieu de 12. Beaucoup sont donc à la recherche d'une plus grande sécurité. Ils peuvent la trouver en travaillant avec une agence immobilière sociale (AIS). Ces AIS permettent aussi de prévenir l'abandon et le délabrement des logements immobiliers.

Les propriétaires de logements locatifs ne savent pas toujours que les AIS existent et offrent bon nombre d'avantages. Il est donc également important de les en informer et de les encourager à choisir cette solution.

### **1.3. ORIGINE DE LA DEMANDE**

- Consultations villageoises
- Table ronde des acteurs sociaux
- Groupe de travail commun CCATM-CLDR sur la thématique du logement

### **1.4. PUBLIC(S) CIBLE(S)**

- Propriétaires privés de logements locatifs ou de bâtiment à rénover sur le territoire communal

### **1.5. LOCALISATION**

Sans objet

### **1.6. STATUT AU PLAN DE SECTEUR**

Sans objet

### **1.7. STATUT DE PROPRIÉTÉ**

Biens privés

---

### **1.8. LIEN(S) AVEC LES DOCUMENTS COMMUNAUX (TRANSVERSALITÉ)**

Programme communal d'actions en matière de logement 2014-2016

---

## **2. GESTION DU PROJET**

- Commune
- AIS "Andenne-Ciney"
- CPAS

---

## **3. RECHERCHE DE MOYENS**

### **3.1. ESTIMATION DU COÛT GLOBAL**

A définir ultérieurement

### **3.2. ORIGINE DU FINANCEMENT**

Part communale

---

## **4. PROGRAMME DE RÉALISATION**

### **4.1. ÉTAT DU DOSSIER (CE QUI A DÉJÀ ÉTÉ RÉALISÉ)**

Actuellement, la commune mène une politique en logement passant par les sociétés de logements sociaux (décision de céder au Foyer Jambois un immeuble communal au centre d'Assesse dont les logements ont été inaugurés en 2013) et par la valorisation future de terrains communaux (ZACC communale). Cependant il n'y a pas encore eu de campagne de sensibilisation des propriétaires quant aux besoins prioritaires en matière de logement.

En ce qui concerne l' AIS, une séance d'information a été organisée pour la commission "logement" (quand?) et un encart y a été consacré dans le bulletin communal de mai 2015.

Dès que l'opportunité se présente, le CPAS utilise le bouche à oreille et informe le propriétaire sur la possibilité de mettre son bien en gestion par l' AIS en donnant de la documentation ou tout simplement les coordonnées de l' AIS.

### **4.2. ÉLÉMENTS DONT IL FAUT TENIR COMPTE POUR LA PRIORITÉ À ACCORDER**

La réalisation du cadastre des propriétaires de la commune demande d'avantage de moyens humains et cette première étape dépendra donc de la solution choisie afin de trouver ces moyens humains (réorganisation, stagiaires...).

### **4.3. PROGRAMMATION DANS LE TEMPS**

Lot 2 : 2020-2022

#### **4.4. TÂCHES À RÉALISER**

- Trouver les moyens humains qui permettront la réalisation du cadastre des propriétaires
- Réalisation du document d'information (collaboration avec le service communal "du logement" et le CPAS)
- Envoi/distribution du document aux propriétaires
- Utilisation des canaux d'information (collaboration avec le service communal "du logement", celui de la communication et le CPAS)

### **5. EVALUATION**

---

#### **5.1. EN QUOI LE PROJET CONTRIBUE-T-IL AU DÉVELOPPEMENT DURABLE?**

- Au niveau social :

Le but du projet est d'augmenter l'offre en logement pour une série de publics notamment pour les personnes précarisées, les familles monoparentales et les aînés.

- Au niveau économique :

Louer son bien par le biais d'une agence immobilière sociale génère un loyer plus faible, mais cette solution offre une sécurité de revenu ainsi qu'un accompagnement et un suivi gratuits. Sans oublier les avantages fiscaux en cas de rénovation. Des économies vont pouvoir également être réalisées par le propriétaire et les locataires en améliorant la PEB des bâtiments.

- Au niveau environnemental :

Réduction de l'impact environnemental des bâtiments qui vont faire l'objet de rénovations qui amélioreront, entre autres, les performances énergétiques des bâtiments.

#### **5.2. CRÉATION D'EMPLOI (TYPE, ESTIMATION)**

Emplois liés aux travaux de rénovation et d'aménagement des logements.

#### **5.3. INDICATEURS DE RÉSULTAT**

- Augmentation du nombre de nouveaux logements locatifs correspondant aux besoins prioritaires  
→Source : Administration communale/CPAS
- Nombre de nouveaux propriétaires ayant confié leur logement en gestion à l' AIS  
→Source : AIS Andenne-Ciney

### **6. ANNEXE(S)**

---