

# DECLARATION DE POLITIQUE DU LOGEMENT

2013-2018

ASSESE

## **1 Introduction :**

Le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable prévoit que la Commune et le CPAS établissent une déclaration de politique du logement dans les neuf mois qui suivent le renouvellement de leurs Conseils respectifs. La présente déclaration s'inscrit dans ce cadre et les propositions qui en découlent trouvent leur raison d'être dans le recoupement des divers constats et recommandations (régionales, UVCW) et de la situation communale, le tout devant nous permettre de mettre en œuvre le respect de l'article 23 de la Constitution garantissant l'accès à un logement décent pour chaque citoyen.

La Commune de Assesse, de par sa situation géographique favorable et son accessibilité (quatre gares SNCB, E411, N4) connaît une augmentation constante de sa population. Le territoire communal est confronté à une pression immobilière et foncière importante. L'achat d'une habitation devient difficilement accessible aux ménages à revenus modestes et aux jeunes ménages. Le marché locatif, il reste faible et est également réservé à une population financièrement aisée.

En outre, le vieillissement de la population correspond à une demande de logements adaptés. L'offre de tels logements est aujourd'hui quasi inexistante.

## **2. Objectifs et principes des actions à mener sur ASSESSE :**

### **2.1 Objectifs :**

- 1/ Poursuivre la mise en œuvre du droit à un logement décent ;
- 2/ Augmenter l'offre de logements sociaux et assimilés, ainsi que les logements de transit, mais également les prises en gestion par l'application de la taxe sur les immeubles inoccupés ;
- 3/ Développer la création et encourager la rénovation de logements alliant efficacité énergétique et respect de l'environnement, dans le respect du schéma de structure ;
- 4/ Renforcer la concertation entre les acteurs du logement ;

### **2.2. Les principes des actions à mener :**

#### **2.2.1. Mise en œuvre d'un logement décent :**

*a) A travers son rôle de guichet, le service logement informe le citoyen :*

- sur l'existence du permis de location obligatoire pour les logements de type collectif ou les logements de petites tailles ;
- sur l'existence du service salubrité de la Région Wallonne tout en accompagnant les citoyens dans leurs démarches en vue d'y recourir ;
- sur l'existence de services tels que le SAMI ou des aides et des primes à destination des locataires ou des propriétaires ;
- sur le respect des règles élémentaires en matière de Loi sur les baux en vue de privilégier les bonnes relations entre propriétaires et locataires, mais également sur le renvoi vers l'aide juridique de première ligne ou la justice de paix si la relation dégénère ;

**b) Les enquêtes salubrité** réalisées par le Service Salubrité de la Région Wallonne sont transmises au Bourgmestre pour décision. Le Bourgmestre, dans le cadre de ses compétences, invite les parties à s'exprimer et prend sa décision, au besoin en prenant un Arrêté de police ordonnant la réalisation de travaux ou déclarant le logement inhabitable. Le service logement aura pour mission de continuer à accompagner le Bourgmestre dans cette matière.

**c) La lutte contre le développement des logements individuels de petite taille ou des logements de type collectif de mauvaise qualité (autre que la collocation) passe par l'application stricte de la législation régionale en terme de *permis de location*.** Le Collège Communal étant compétent en matière de permis de location, une attention particulière sera accordée à la recherche des logements concernés en situation d'infraction en vue d'inviter les propriétaires à se mettre en règle. Un accompagnement sera offert aux propriétaires par le service logement.

Les propriétaires refusant de se mettre en règle ou ne respectant pas les délais seront dénoncés à la Région Wallonne pour transmission au parquet (l'absence de permis de location est une infraction pouvant faire l'objet de poursuites pénales) ou application des amendes administratives régionales.

Une fois octroyé, une attention particulière sera également accordée à la vérification, en cas de doute, du respect des conditions imposées par le permis de location. Sur ce point, les propriétaires de logements qui feront l'objet d'une visite de contrôle négative seront mis en demeure d'agir pour remédier au problème constaté sous peine de retrait pur et simple du permis de location.

### **3.2.2. Augmentation de l'offre de logements :**

**a) La politique de création de logement publics et assimilés subsidiés par la Région Wallonne sera poursuivie dans la *mise en œuvre du programme triennal du logement (Plan d'ancrage)* en vue de remplir l'obligation d'atteinte pour les Communes wallonnes d'un pourcentage de logements publics équivalant à 10% du parc immobilier \*.**

La mobilisation des réserves foncières et immobilières de la Commune sera privilégiée en vue de créer de nouveaux logements sociaux classiques ou assimilés, notamment par la mise en place de projets spécifiques dont la faisabilité et la raison d'être doit encore être étudiée (exemple :

logements intergénérationnels, logements communautaires et formules de « cologement », logements adaptés pour personnes à mobilité réduite, projets de logements acquisitifs via des « Community Land Trust »)...

*\* Nécessaire pour répondre aux futurs enjeux démographiques, il est à noter que la politique de création de logements publics est désormais une obligation pour les Communes wallonne, qui sont sanctionnées financièrement si elles ne mènent pas une politique active en la matière et se verront bientôt obligées de payer des amendes en cas de non respect des quotas imposés par la Région wallonne.*

**b) Le partenariat avec le CPAS, la SLSP compétente (Le Foyer Jambois) et l'Agence Immobilière Sociale desservant notre Commune (AIS Andenne-Ciney) sera maintenu et renforcé** par un meilleur échange des données en vue de la tenue de l'inventaire des logements publics vides et occupés mis à jour,

La gestion des biens réhabilités ou construits dans le cadre du plan d'ancrage continuera à être confiée à la SLSP compétente. À ce titre, il sera demandé à la SLSP de répondre aux demandes d'avis émises par le service logement aux différentes étapes de la création des logements en vue de nous assurer que les logements à créer répondent aux exigences du futur gestionnaire.

**c) La sélection des logements à créer se fera sur base de leur *capacité à répondre aux enjeux démographiques présents et à venir***. À ce titre, une attention particulière sera accordée à la création de logements aptes à accueillir les familles nombreuses, mais également les personnes isolées à mobilité réduite. Ces logements seront également créés dans un esprit *d'efficacité énergétique* en vue de réduire l'impact sur le budget des familles et sur l'environnement. La *situation des logements*, à proximité des moyens de transport et des services de première nécessité, sera également évaluée.

**d) La lutte contre les immeubles inoccupés** doit également s'inscrire dans un processus visant à accroître l'offre de logements. La taxe sur les immeubles inoccupés continuera donc à être appliquée de façon systématique.

Les possibilités désormais offertes à la SLSP et à l'AIS de prendre en gestion des **logements privés** seront systématiquement portées à la connaissance des propriétaires de logements inoccupés. Une sélection de logements inoccupés pouvant faire l'objet d'une prise en gestion sera également notifiée deux fois par an à ces opérateurs en vue de les inviter à prendre contact avec leurs propriétaires. Les propriétaires qui choisissent la mise en gestion de leur bien ne seront pas redevables de la taxe vu qu'un logement privé mis en gestion équivaut à un logement public supplémentaire.

### **2.2.3. Efficacité énergétique et respect de l'environnement :**

Les **charges énergétiques** sont un enjeu social majeur. En effet, les charges liées à la mobilité et surtout au chauffage des habitations grèvent de plus en plus lourdement le budget des ménages.

**a) L'efficacité énergétique et respect de l'environnement sera soutenu par le *Service communal du Logement*** via des l'information de al population à propos des aides et primes octroyées aux propriétaires et aux locataires pour l'amélioration énergétique de leur logement.

**Des primes communales visant à soutenir les citoyens assessois en vue de l'amélioration**

**énergétique de leur logement** ont été mises en place et seront maintenues. L'objectif est de lutter contre les pollutions et le réchauffement du climat, de diminuer notre dépendance énergétique, de développer des emplois locaux et de favoriser l'autonomie et la qualité de vie de tous, notamment via la réduction des factures énergétiques des assesseurs(es).

Elles concernent les travaux :

- de réalisation d'un audit énergétique par un auditeur agréé auprès du Service Public de Wallonie (SPW) ;
- d'isolation du toit réalisés par le demandeur ou par un entrepreneur enregistré auprès du SPW,
- d'isolation du sol réalisés par un entrepreneur enregistré auprès du SPW,
- d'isolation des murs réalisés par un entrepreneur enregistré auprès du SPW,
- de remplacement de vitrage par du vitrage haute performance par un entrepreneur enregistré auprès du SPW.

Ces primes complètent les « Primes Énergie » du Service Public de Wallonie et sont cumulables avec celles-ci.

Le montant des « Primes Énergie communales » s'élève à 20 % du montant de la Prime Énergie régionale correspondante et préalablement octroyée par le Service Public de Wallonie pour les mêmes travaux.

**b) L'Eco-passeur de la commune**, dans les limites du budget disponible et des subsides mis à disposition, veillera à poursuivre la politique d'amélioration énergétique des bâtiments communaux.

**c) Le service du CPAS** en charge de promouvoir l'utilisation rationnelle de l'énergie (guidance énergétique) sera encouragé à poursuivre ses activités tout en développant de nouveaux projets capables de favoriser la transition énergétique.

**d) Le service communal de l'Urbanisme** veillera à l'intégration dans les permis d'urbanisation de la notion de construction basse énergie. Il veillera également à ce que les dimensions de mixité sociale (notamment via la taille des terrains), d'intergénérationnel et de logements adaptables/adaptés soient prisent en compte par les promoteurs privés.

#### **2.2.4. Renforcer la concertation entre les acteurs du logement :**

**La concertation** sur le thème de l'augmentation de l'offre de logements sera renforcée entre les acteurs de terrain (Services Communaux et Paracommunaux, SLSP, AIS, Police, Asbl, etc.) et le pouvoir politique en vue d'identifier les nouveaux besoins et (ré-)orienter les actions. Cette concertation se tiendra lors d'une assemblée générale annuelle du logement réunissant l'ensemble des acteurs.