

SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2013



PRESENTS :

MM. Luc DECORTE : Bourgmestre-Président ;

Luc MERTENS – Pierre LANDRAIN – Patrick LAMBERT – Bérangère AUBECQ – David FRITS :
Echevins ;

Luc GAUTHIER – Guy MICLOTTE - Serge DENIS – Natacha VERSTRAETEN – Jacques BREDAEL
– Fabienne van der STRATEN WAILLET-VELGE – Anne-Marie MAILLEUX-LOUETTE – Pajka
VANDER VORST-SCHMIDT – Philippe BARRAS – Carole SANSDRAP – Yves STORMME – Pierre-
Yves DOCQUIER - Vanessa PAUWELS – Philippe DESCAMPS – Claire ESCOYEZ-CHARLES
Conseillers
communaux ;

Vanessa FRESON: Directrice générale f.f..

**Objet 9 : Affaires générales – Déclaration de politique du Logement 2013-2018 –
Approbation.**

Le Conseil communal en séance publique,

Vu le Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable et principalement son article 187 §1 qui stipule : « ...dans la perspective de l'élaboration des programmes communaux visés aux articles 188 à 190, 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... » ;

Vu l'avis du Collège communal du 21 août 2013 concernant l'utilité de cette déclaration de politique du logement ;

Vu l'avis du 12 septembre 2013 de la Commission de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de la Mobilité et du Logement

Considérant que selon les chiffres émanant de la Chambre des Notaires du Brabant wallon, la hausse des prix du marché entre 2010 et 2012 était de 2 à 6 % selon le type de bien. Le prix moyen d'une maison unifamiliale à Chaumont-Gistoux en 2012 était de 298.820€, ce qui la place en 5^{ème} position en Région wallonne. La commune est donc située dans une zone à forte pression immobilière.

Considérant que le logement devient difficilement accessible pour les personnes disposant de peu de revenus, les jeunes ménages, les familles nombreuses ou monoparentales. Ceux-ci sont poussés, le plus

souvent à regret, à quitter la commune pour rencontrer ailleurs un parc immobilier plus « dans leurs cordes ».

Considérant que selon M. Michel QUEVIT, Professeur de l'UCL spécialiste de l'économie wallonne, (interrogé par Mr. Jean-Philippe DE VOGELAERE cité dans le « SOIR » du 11 février 2011), c'est le « paradoxe du Brabant wallon » « ...*Nous sommes sur un territoire où le clivage social s'accroît avec la crise actuelle, renforçant le phénomène de marginalisation et d'inégalité sociale. Et les écarts de revenus et de pouvoir d'achat, de reconnaissance sociale et de niveau de formation vont encore s'accroître. Avec la crise, nous assistons à une diminution de la croissance du Brabant wallon, avec un taux de faillite des PME très important et un chômage qui frappe surtout les personnes à faible niveau de formation, les jeunes et les femmes vivant seules avec leurs enfants. Les prix du logement sont devenus quasi inaccessibles, ce qui pose des problèmes avec le phénomène sociologique de l'éclatement familial. Sans oublier un taux de longévité qui pèsera sur le devenir des populations qui ont un logement locatif* ».

Considérant les constats qui peuvent être fait en ce qui concerne les particularités que présentent la Commune de Chaumont-Gistoux à savoir :

- La pyramide des âges, entre 2003 et 2013, marque une très nette évolution de la tranche des plus de 65 ans qui est passée de 12% à 16% de la population. (L'IWEPS annonce même 22% en 2026 !) Durant la même décennie, les 0 – 15 ans sont passés de 21% à 17% et les 15 – 30 ans de 19% à 17%. Ces prévisions annoncent clairement un impact direct sur le logement des habitants de la commune.
- Nombre croissant de familles monoparentales et de personnes âgées isolées.
- Augmentation de la population de Chaumont-Gistoux : 1%/an.
- Malgré les prix élevés du logement, rapports qualité-prix considérés comme très bons, ce qui fait de CHG un des marchés immobiliers les plus chers du pays.
- Attrait pour la région : le Brabant wallon a vu sa population doubler en 30 ans.
- Situation stratégique très intéressante sur le plan économique.
- Maigres possessions foncières communales.
- RER annoncé à Louvain-la-Neuve.
- Nombre insuffisant de logements sociaux.

Considérant que la Wallonie devrait compter selon le Bureau du Plan un million d'habitants de plus en 2050 dont 200.000 en Brabant wallon ;

Considérant que le pourcentage de logements publics par rapport au parc de logement total varie beaucoup d'une commune à l'autre et que le taux moyen actuel en Belgique s'élève à 7%.

Considérant qu'au niveau local, chaque commune doit tendre vers un objectif de 10 % de logements publics ou subventionnés sur son territoire, quelle que soit sa structure socio-économique.

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité des membres présents, d'approuver la déclaration suivante :

DECLARATION DE POLITIQUE DU LOGEMENT

1. Le Service Logement :

a. **Faire du Service Logement un « Observatoire du Logement » dynamique, un outil de décision qui devra, le cas échéant intensifier la pression et orienter nos choix.**

- synergies internes pour améliorer les collaborations entre les différents services d'une part (Logement, Urbanisme, Population, Environnement) et le CPAS d'autre part,
- application du règlement-taxe sur les logements inoccupés (et les procédures annexes),
- qualité du logement (*enquête de salubrité soit sur rapport de la police, soit sur plaintes de locataires*),
- guichet logement (*formulaires, primes, aides, ...*),
- organisation des contacts et des réunions avec les acteurs du logement – ancrage communal – coordination avec le CPAS (ILA, insertion, transit, urgences)
- Rédaction des inventaires, réunir des données relatives à l'offre et à la demande de logement,
- Analyse des expériences innovantes en matière de types d'habitat,
- Lutte contre les logements inoccupés via les procédures prévues dans le Code wallon du Logement. La remise dans le circuit de logements inoccupés doit être à l'étude,
- Veiller à une meilleure application de la législation relative aux permis de location,
- Rappeler aux notaires et aux agences immobilières les législations en vigueur et les spécificités de la Commune,
- Gérer le développement d'un habitat étudiant de plus en plus important à Vieusart, du à la proximité de Louvain-la-Neuve et de la pénurie de logements sur le site universitaire.

b. **Proposer aux habitants, en collaboration avec le Service Environnement et le CPAS, des informations relatives :**

- aux divers conseils « énergie »,
- aux droits et primes diverses,
- aux acteurs « logement » : Agence Immobilière Sociale, SWL, IPB, Régie Foncière Provinciale...

c. **Avec l'aide des services de police et le service Population, lutter contre les domiciliations fictives et provisoires.**

2. Augmentation de la proportion de logements publics locatifs :

Selon notre plan d'ancrage communal logement précédent, nous possédons 3,58% de logements publics à Chaumont-Gistoux. Dans la perspective des développements attendus sur le territoire, principalement dans le centre de Gistoux, nous souhaitons, avec les acteurs du logement (publics et privés) augmenter sensiblement le nombre de logements publics et répondre aux besoins de la population. Nous utiliserons les outils disponibles pour répondre activement, avec les acteurs du logement, aux opérations initiées par les organes de tutelle.

a. **Augmentation en qualité (avec le soutien des services Urbanisme et Environnement) :**

- performances énergétiques, matériaux durables, abords conviviaux, adaptabilité à tout public,
- sensibilisation des acteurs du logement aux énergies renouvelables et aux nouvelles technologies.

b. **Augmentation en quantité :**

- Objectif 10 : 10% de logement publics dans les projets de Permis d'Urbanisation ou Permis d'Urbanisation groupé (*charges d'urbanisme*). Ces lots réservés pourront être destinés au logement et/ou à l'espace communautaire,
- exploitation de logements déserts ou aux étages des commerces,

- partenariats public – privé (PPP) ou des partenariats public – public (PPPu) de manière à créer du logement accessible dans des sites à réaménager, par exemple. Le type de logement et le nombre de logements par type seront déterminés par la nature du partenariat.
- Mise en place d'une politique de revitalisation urbaine dans les projets de PCA.
- Utilisation de toutes les voies innovantes de partenariat et de toutes les aides et leviers disponibles pour mettre sur le marché des logements à loyer modéré et augmenter la maîtrise foncière communale par des partenariats novateurs :
 - synergies entre les acteurs du logement : l'IBW, la SWL, l' AIS, le CPAS, la Régie Foncière provinciale, les Fabriques d'église, le Fonds de logement et l'IPB (Immobilière Publique du Brabant wallon). Chaque acteur selon ses compétences, nous permettra d'assurer le suivi de notre **plan d'ancrage communal**. En parallèle, nous pourrons servir de relais aux acteurs du logement actifs à Chaumont-Gistoux et les aider à obtenir une visibilité auprès du citoyen.
 - Selon les opportunités, nous répondrons aux partenaires qui permettront l'accès au logement acquisitif tout en veillant à ce que les possibilités offertes ne soient pas réservées à la première génération d'acquéreurs, mais, au contraire, que le soutien public bénéficie aux générations suivantes. Il s'agit principalement du *Community land trust*, dispositif permettant de dissocier l'acquisition du foncier (le terrain) de celle du logement (le bâtiment), et de plafonner la plus-value du bien au changement de propriétaire, permettant ainsi au prix des logements faisant partie du trust de rester dans des tranches abordables et accessibles au public visé lors de sa création.
- Attention soutenue quant aux expériences d'épargne collective et solidaire permettant, via le Fonds du Logement ou de la Société wallonne de Crédit social, de permettre aux locataires de logement social d'être candidats acheteurs de leur logement.

3. Projets novateurs :

Dans le cadre de développements urbanistiques d'envergure, nous étudierons la faisabilité d'intégrer des projets ou petites implantations dans un cadre de mixité sociale et intergénérationnelle. Ils permettront notamment aux jeunes de la commune, aux personnes handicapées et aux aînés de continuer à vivre à Chaumont-Gistoux.

Soucieux de l'avenir de nos aînés, nous devons développer leur accompagnement en matière de logement. Il faut leur permettre de continuer à vivre à domicile, avec, le cas échéant, le soutien adapté. Mais nous devons également encourager et soutenir la création de formes d'hébergement collectives (MR, MRS) pour les personnes qui le souhaitent ou qui sont, à un moment donné de leur parcours, amenés à quitter le domicile, quelle qu'en soit la raison (isolement, perte d'autonomie, ...).

Habitat kangourou. Nous resterons ouverts à toute initiative destinée à promouvoir d'autres formes d'habitat qui prévoit, par exemple, des binômes aînés-famille, avec les richesses que garantit cette nouvelle approche de logement dans un contexte de services mutuels, de plus grande convivialité et de lutte contre l'isolement.

Ainsi fait à Chaumont-Gistoux en séance susmentionnée.

Par Ordonnance,
La Secrétaire f.f.,
(s) V. FRESON

Le Président,
(s) L. DECORTE

Pour copie conforme délivrée à Chaumont-Gistoux, le 1^{er} octobre 2013

Par ordonnance,
La Directrice générale f.f.,
V. FRESON

Le Bourgmestre,
L. DECORTE