

DÉCLARATION de POLITIQUE du LOGEMENT 2013-2018

I - Contexte

Le Code Wallon du Logement reconnaît la commune comme opérateur du logement sur son territoire.

La commune est ainsi tenue d'établir un document fixant les objectifs et les actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent (art 187 §1er)

Selon l'article 23 de la constitution belge, « chaque citoyen a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine » en ce compris « le droit à un logement décent ».

Cette déclaration de politique du logement sera la ligne directrice des projets à mener tout au long de cette législature.

II - Introduction

Un des objectifs prioritaires repris dans notre programme de politique générale 2013-2018 vise le bien-être des habitants.

Nous y voyons ici « la volonté d'un cadre de vie de qualité, le soutien au développement économique pour favoriser la prospérité, une politique sociale et d'appui aux familles, aux jeunes et aux personnes les plus fragiles ».

La politique du logement rejoint cet objectif ; permettre à chacun un habitat digne, salubre, décent, toutes conditions liées à l'épanouissement de chacun que ce soit par le travail, dans les relations sociales, familiales ou humaines.

Nous dépassons ainsi la simple notion d'un toit pour s'abriter pour atteindre un logement « lieu de vie » au sens large du terme.

La pression foncière importante en Brabant Wallon, et à Wavre en particulier rend difficile l'accès au logement pour nombre de familles et personnes seules.

Il nous revient donc de développer l'offre de logements locatifs publics, que ce soit par le biais du Foyer Wavrien (société de logements publics), du CPAS, de l' AIS ou par une collaboration avec la régie Foncière du Brabant Wallon pour le logement acquisitif.



Notre adhésion à chaque ancrage communal de logement depuis de nombreuses années reflète bien notre intention de création de logement public.

III - Constatations

A- Situation Démographique

Des études récentes promettent une augmentation démographique en Brabant Wallon, +8% sur 10 ans, Wavre n'y échappera pas avec une estimation de croissance de 5.5%. Cette progression nous rappelle l'attrait de Wavre pour son secteur économique (zoning, centre d'affaires), pour sa qualité et son cadre de vie.

Il faut retenir que le nombre de ménages composés de 1 -2 personnes est passé de 59,4% à 64 % en 10 ans.

La catégorie plus de 65 ans a connu quant à elle une progression de 10% en 10 ans.

Cela représente donc un nombre important de ménages 1 ou 2 personnes, à mettre en parallèle avec les chiffres du Foyer Wavrien : 59 % de candidats locataires pour les logements 1-2 chambres.

La population wavrienne est en croissance constante, l'augmentation du nombre de logements suit cette courbe.

B- Accès à la propriété

Il est à noter que 69% des logements sont occupés par leur propriétaire. Parmi tous les logements recensés, il faut épingler les 638 logements construits et vendus par la Terrienne et le Foyer Wavrien entre 1963 à aujourd'hui.

La ville de Wavre peut être fière d'avoir toujours soutenu l'accès à la propriété.

Nous constatons cependant depuis quelques années une désertion de la catégorie d'âge 30-44 ans, ce qui correspond à notre catégorie jeunes ménages avec ou sans enfants ne trouvant pas de biens immobiliers financièrement accessibles et qui s'éloignent vers des communes moins chères.

Faut-il rappeler la pression foncière très importante sur Wavre ?

En parallèle, il est regrettable de constater la mise en veille du projet ambitieux du champ Ste Anne, projet initié dans l'ancrage 2009-10.

Pour rappel, le lancement de ce Partenariat-Public-Privé sur le site du champ Sainte Anne visait la construction de logements privés acquisitifs et de logements publics locatifs, cependant ce projet s'est heurté à différentes difficultés juridiques de telle sorte qu'il n'est pas possible à ce stade d'envisager un calendrier sécurisé.

C- Centre -ville

Réinvestir le centre-ville est un atout majeur de ces prochaines années. D'ambitieux projets privés intégrant commerces et logements sont lancés. Ces projets ciblent particulièrement le centre-ville de Wavre avec les parkings des Carabiniers et des Fontaines (nombre de logements estimé : de 80 à 100) et la galerie des Carmes, ainsi que le centre de Limal (nombre de logements :50)

Un plus en termes de mobilité, d'animation, de vie sociale, de revitalisation urbaine.

D- Etages de commerces

Cette problématique est interpellante à plus d'un titre, outre le caractère peu esthétique de certains dessus de commerces, la réhabilitation de ces locaux en logements est utile et indispensable tant pour la création de nouveaux logements que pour la revitalisation urbaine. La raison de cet abandon se situe dans le fait que ces commerces ne disposent pas d'entrée séparée.

Une difficulté majeure dans ce projet réside dans la multiplicité de propriétaires.

IV-Scanning du logement social à Wavre

- Wavre dispose aujourd'hui de 654 logements publics – de type sociaux, moyens, d'insertion, de transit ou mis en location via l'Agence Immobilière Sociale.
- Les listes d'attente du Foyer Wavrien reprennent plus de 1000 candidats locataires (logements sociaux et moyens confondus) dont 400 demandes de Wavriens.
- L'âge moyen du parc locatif des logements publics est de 30,8 ans.
- Le Foyer Wavrien gère ses propres logements sociaux et moyens et gère via une convention les logements moyens de la Ville de Wavre.
- Le CPAS gère les logements d'insertion et de transit.

Selon la circulaire, le nombre de logement de transit nécessaire pour Wavre est de 7, actuellement, 1 logement est disponible, l'explication de cette situation sera vue plus loin dans ce document.

- Le CPAS gère également les logements d'urgence (10) et les IIa (7), ces deux dernières catégories n'étant pas reprises dans le calcul total des logements publics.

L'ensemble de ces 654 logements représente 4,69% de l'ensemble des logements recensés.

Or, le SPW recommande 10% de logements publics, sous peine de sanctions financières.

Il est regrettable et frustrant de comparer ces chiffres avec ceux de 2007 :1165 logements soit 8.95%.

La différence entre les 8.95% d'hier et les 4.69% d'aujourd'hui est considérable, cette chute conséquente et préjudiciable, nous l'avons déjà expliqué est due à la méthode de calcul reprise par la suite, puisque les logements acquisitifs ne sont plus comptabilisés dès leur 10ème année.

Cela représente néanmoins une perte de 629 unités ... 629 logements non repris dans le nouveau calcul du SPW, dans notre quota de logements publics !

La situation est interpellante et nous nous estimons sanctionnés à cause d'une politique d'accès à la propriété efficace et ambitieuse.

Sans ces calculs réducteurs, nous pourrions être fiers du travail accompli depuis de nombreuses années qui représenterait l'équivalent de 9.21% de logements publics.

V - Suivi des Ancrages précédents

Malgré notre volonté de répondre à chaque ancrage communal précédent, nous nous trouvons confrontés à des obstacles et des situations qui perturbent et retardent le bon déroulement des chantiers.

1- Ancrage 2007-2008

Si le projet des 9 maisons acquisitives -situées au village-expo à Limal- initié par le FW se termine ce début d'automne, celui du CPAS reprenant la création de 6 logements de transit (transformation d'un immeuble situé rue de Rosières) connaît nombre de désagréments, indépendants de leur volonté, ce programme reste néanmoins actif et nous espérons le voir enfin se réaliser pour 2014.

2- Ancrage 2009-10-11

Des 71 logements programmés dans l'ancrage, 14 seront terminés fin 2013, il s'agit des appartements créés dans les combles d'immeubles existants, drève des Burgondes et chaussée de l'Orangerie. Les 57 autres logements ont subi de fâcheux contretemps puisqu'il s'agissait de l'aménagement du champ Sainte-Anne (recours en annulation des permis, une réaffectation de ces logements a par conséquent été effectuée).

Une collaboration étroite avec la régie foncière de la province (cession de terrain) permettra la construction d'une quarantaine logements au champ des Saules, le solde étant à l'étude auprès d'un bureau d'architecte pour une localisation à Limal, résidence du Sagittaire.

La rénovation entreprise par le CPAS rue Lambert Fortune 87 pour la création de deux logements de transit connaît également des perturbations indépendantes de leur volonté (faillite de l'entrepreneur).

3- Ancrage 2012-13

5 opérations immobilières avaient été présentées dans l'ancrage, comptabilisant un total de création de 51 logements. Seule une opération fut retenue par la Région Wallonne pour un total de 20 logements.

Ces 20 logements sont au stade d'étude auprès d'un bureau d'architecture, pour un projet situé sur le parking des Nerviens.

Profitons ici de l'occasion pour relever la volonté de la ville de Wavre et du CPAS de répondre à la création de logement public puisque un logement non repris dans les subsides de l'ancrage 2012-13 verra le jour en partie sur fonds propres et en partie grâce à un subside de la province (logement au-dessus du co-accueil, chaussée de Louvain) et quatre logements d'urgence ont été créés à l'antenne du CPAS de Limal, également sur fonds propres.

Au total, ce ne sont pas moins de 104 logements en projet, à des stades d'avancement divers. Une fois tous terminés, nous pourrions atteindre le nombre de 757 unités soit 5,45% de logements publics (9,3% si nous intégrions encore tous les logements acquisitifs de plus de 10 ans).

VI - Service du logement à Wavre

*Guichet du logement

Depuis environ 6 ans, un guichet du logement s'est créé à Wavre, ses tâches sont multiples : e. a.

° aide et conseils aux locataires et propriétaires en matière de primes

° recensement des logements inoccupés, renseignements et conseils aux propriétaires en vue d'une réhabilitation du bien.

Pour l'année 2012, 42 premiers constats ont été initiés, 7 seconds constats sont toujours en cours, 1 dossier taxation a abouti.

° Gestion des permis de location

Pour l'année 2012, 11 dossiers ont été suivis.

° Gestion et suivi des logements insalubres

Ces dossiers font suite aux avis rendus par le SPW, DGO4.

Pour l'année 2012, 23 dossiers ont été suivis pour insalubrité (logement améliorable ou non, habitable ou non, surpeuplé), 14 dossiers ont abouti à une mise en conformité, 5 auditions ont eu lieu.

° Recensement des terrains à bâtir et des bâtiments publics inoccupés

*Une collaboration entre tous les acteurs proches du logement est déjà bien en place, elle s'articule autour des services suivants : guichet du logement, service urbanisme, service population, CPAS, AIS, Régie Foncière Provinciale du Brabant Wallon, Foyer Wavrien.

Grâce à cette interaction, de nombreux logements ont ainsi pu retrouver le chemin de l'habitat respectueux des normes de sécurité, salubrité et qualité.

*Les obligations en matière de performance énergétique pour toute construction de nouveaux logements publics étant reprises dans le CWLHD, tout nouveau projet de construction s'y conforme.

Une attention particulière est mise en place pour la rénovation des bâtiments les plus anciens, un programme de grande ampleur est en cours, reprenant l'isolation des toitures, des murs, le remplacement de certaines chaudières par du matériel performant, la ventilation ...dans le but de réduire les consommations énergétiques domestiques et réduire les factures mensuelles des locataires.

Le foyer Wavrien mène depuis quelques années des travaux de réhabilitation quartier par quartier.

A ce jour la rénovation du quartier du Douaire à Limal est terminée, soit 108 logements, et ce dans le cadre d'un programme d'investissement PEI (5 millions €) : rénovation complète des toitures, des châssis, nouvelle enveloppe isolée des murs, égouttage, ventilation, abords.



Dans le cadre du programme de rénovation PIVERT identique au précédent, le Foyer Wavrien devrait démarrer sous peu une rénovation semblable pour les 18 maisons 1 chambre du square de la cité : toiture, châssis, ventilation, abords, égouttage.

Dans ce même programme PIVERT, des travaux similaires sont en cours d'adjudication pour un bloc d'appartement de la rue des Burgondes.

VII - Objectifs

Objectif 1 : création de logements publics

En répondant aux programmes d'ancrages en matière de logement, comme nous le faisons à chaque nouvelle édition depuis de nombreuses années.

En rentrant des projets réalistes correspondant aux critères de la circulaire.

En maintenant la concertation entre les opérateurs actifs dans le domaine du logement sur le territoire de la ville (CPAS, AIS, Foyer Wavrien, Fond du logement, Régie Foncière Provinciale.).

Objectif 2 : Développer le logement en centre-ville.

En soutenant les projets privés de réhabilitation de certains quartiers, notamment les projets des parkings des carabiniers et des Fontaines à Wavre et le centre de Limal. Il s'agit ici d'amener en centre-ville une population nouvelle, mixte : jeunes ménages et pensionnés.

En travaillant sur la réhabilitation des dessus de commerces non occupés ; une collaboration avec la régie foncière provinciale est en cours afin de dégager des solutions pour requalifier ces étages en unités de logement. Il s'agit d'une expérience pilote visant à rassembler tous les propriétaires concernés.

Il faut éviter à tout prix la « taudification » des étages de commerces.

Par la mise en œuvre d'une étude ciblée de quartiers spécifiques en vue de revitalisation urbaine.

Par la poursuite du dossier de modification du PCA champ des saules 27ter.

En effet, l'affectation initialement prévue dans ce PCA empêchait la création de logements sur une parcelle dédiée à une destination scolaire mais devenue obsolète. Le service urbanisme de la Ville a introduit une demande pour modifier ce PCA. Cette demande



modification a d'ailleurs été saluée lors des séances d'information du prochain ancrage par les services SPW, DGO4.

Un retour de l'habitat en centre -ville doit être soutenu pour son impact positif sur la mobilité, la mixité sociale et culturelle, la revitalisation urbaine.

Objectif 3 : Soutenir le travail de l'AIS sur notre territoire

En organisant en collaboration avec l'AIS, des séances d'information visant à sensibiliser les propriétaires dont les biens sont repris dans la liste de logements inoccupés, ou via des actions ciblées pour faire mieux connaître les avantages d'un bien mis en location par ce biais.

Objectif 4 : Faciliter l'accès à la propriété

En étudiant d'autres pistes de construction de logements sociaux destinés à l'acquisition tout en se préservant des dérives liées à la spéculation.

Permettre aux jeunes ménages avec ou sans enfants de rester à Wavre, de trouver un bien immobilier financièrement accessible, là où ils ont grandi, là où ils travaillent.

Objectif 5 : Soutenir la qualité environnementale des logements

- A- En adhérant aux appels à projets PEI, PIVERT (programme exceptionnel d'investissement pour ce qui concerne les économies d'énergie en matière de consommation domestique : isolation, châssis, ventilation, chaudières...) pour les rénovations des logements publics.
- B- En favorisant les initiatives d'enquête de salubrité auprès du SPW, DGO4,
- C- En poursuivant les actions menées dans le suivi des enquêtes de salubrité et des missions du guichet du logement en général.

Cela en vue de lutter contre toute forme d'insalubrité, d'inhabitabilité, d'inoccupation d'immeubles, et de rester dans la ligne conductrice de cette déclaration : « le droit à un logement décent ».

Objectif 6 : Etudier des pistes pour du co-logement, résidence-service

Le co-logement, le logement communautaire, la résidence-service sont autant de nouvelles pistes à approfondir pour répondre aux difficultés de trouver - pour des personnes isolées - un logement à prix décent, et pour briser la solitude.



Nous retiendrons particulièrement ici un public de jeunes 18-25 ans : public-cible du PCS, pour qui les recherches de logement relèvent souvent du parcours du combattant, les prix du marché locatif rendant toute location impossible pour une personne seule.

Et nous retiendrons également le public des seniors en situation précaire et en légère perte d'autonomie, pour lesquels un environnement équipé et sécurisé améliorerait leur qualité de vie.

Carine HERMAL

Echevine du Logement