

DECLARATION DE POLITIQUE SUR LE LOGEMENT

Conseil communal du 12 septembre 2013

1. Cadre légal

Le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable reconnaît la commune comme opérateur du logement et précise que les communes et CPAS fixent leurs objectifs et principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent (art. 187, §1^{er}). Cette déclaration sera la ligne directrice préalable à la constitution et à l'introduction de programmes de construction ou de rénovation et sera envoyée au SPW pour le 30 septembre 2013 au plus tard.

Pour rappel, conformément à l'article 190, §2 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, chaque commune dont le programme a été totalement ou partiellement approuvé par le Gouvernement est tenue de :

- disposer d'un service communal du logement notamment pour assurer une information coordonnée des citoyens sur les aides et les droits en matière de logement ;
- tenir un inventaire permanent des logements inoccupés au sens de l'article 80 ;
- tenir un inventaire permanent des terrains à bâtir ;
- tenir un inventaire permanent des bâtiments inoccupés appartenant à des personnes de droit public ;
- tenir un inventaire permanent des possibilités de relogement d'urgence ;
- adopter un règlement communal en matière d'inoccupation, disposant notamment de la taxation des immeubles inoccupés de moins de 5.000 m².

2. Contexte économique et social

La commune est un acteur clé du logement. Au travers des outils dont elle dispose, la commune peut donner des impulsions en termes de localisation et de qualité du bâti, de mixité sociale et fonctionnelle de l'habitat, de soutien à la création de logements adaptés, de protection des citoyens les plus vulnérables, d'information du public.

La politique du logement est une politique de proximité menée en vue de rencontrer les besoins diversifiés recensés dans la commune tout en s'inscrivant dans le cadre de plusieurs axes qui doivent permettre

d'apporter des réponses à divers enjeux auxquels notre commune est confrontée et notamment :

- l'augmentation de la population nécessitera indubitablement la mise sur le marché de nouveaux logements. Cette augmentation est couplée à une diminution de la taille des ménages (multiplication des familles monoparentales) ;
- la précarité d'une partie de la population qui implique la mise à disposition de logements publics sur l'ensemble du territoire communal pour tenir compte de nouvelles précarités et d'une nécessaire mixité sociale ;
- le vieillissement de la population qui demande la production de logements aptes à répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie ;
- la transition énergétique qui nécessite de rénover des logements existants et de produire des logements faiblement consommateurs d'énergie pour atténuer le renchérissement des coûts de l'énergie pour la population et pour diminuer la dépendance aux énergies fossiles ;
- Une augmentation du nombre de logements inoccupés ainsi que des logements insalubres.

Ces enjeux concernent tous les niveaux de pouvoir et impliquent que des actions coordonnées soient menées par les acteurs publics tout en prenant en considération l'activité des acteurs privés.

La mise en œuvre d'une stratégie communale d'actions en matière de logement doit permettre de faire face à ces différents enjeux mais doit également permettre aux communes de prendre en compte les besoins spécifiques de leur population.

Elle doit être coordonnée aux outils stratégiques suivants :

- Schéma de structure communal (charte urbanistique) ;
- Plan Communal de Développement Rural (PCDR) ;
- Plan Communal de Mobilité (PCM) ;
- Plan de Cohésion Sociale (PCS).

3. Axes de la politique du logement

3.1 Renforcer l'offre de logements au loyer conventionné

Pour répondre à la demande grandissante, l'offre de logements doit être renforcée.

Chaque opérateur présent sur le territoire communal devra pleinement assurer sa mission :

- La commune dans le cadre de son programme d'ancrage communal. Les programmes précédents sont en voie de finalisation par la création de 4 logements Place du Parc à Malmedy, 2 logements rue Derrière la Vaux à Malmedy et 3 logements à Xhoffraix ;
- La Société de logement de service public (SLSP) Le Foyer Malmédien reçoit des subventions pour la construction de logements neufs, également dans le cadre de l'ancrage communal. Les ventes de logements devront être compensées par la construction ou la rénovation de nouveaux logements. Le Foyer Malmédien devra veiller à mettre en occupation le plus rapidement possible les logements laissés vides à la suite de travaux;
- Le CPAS au travers de ses logements de transit ou d'insertion ;
- L'Agence immobilière sociale via des opérations de prise en gestion de logements appartenant à des propriétaires privés. La Région soutient la mobilisation du patrimoine appartenant à des propriétaires privés, par la prise en gestion par des AIS, en mettant à disposition de ces opérateurs des subventions ou des avances remboursables pour effectuer des travaux de rénovation de ces biens avant de les mettre en location. Les Sociétés de logement de service public peuvent également prendre en gestion des logements privés et bénéficier maintenant des mêmes aides. Cette politique a également été élargie à tous les immeubles en lieu et place des seuls logements vacants depuis au moins un an.

Cette politique permet de rencontrer une demande et de négocier contractuellement des loyers inférieurs à ceux du marché.

Divers avantages sont offerts au propriétaire mettant son bien à disposition :

- L'exemption du précompte immobilier ;
- La garantie de recevoir régulièrement son loyer ;
- La garantie de l'entretien des biens loués ;
- L'exonération de la taxe communale sur les bâtiments inoccupés.

Actuellement, l' AIS Haute Ardenne gère 16 logements à Malmedy. L'activité de cette jeune agence sera encouragée pour augmenter ce chiffre sur le territoire de la commune de Malmedy.

Pour rappel, le critère « pourcentage de logements publics ou subventionnés » fait partie des éléments de calcul de l'enveloppe allouée aux communes dans le cadre du Fonds des Communes et les communes qui ont moins de 10% de logements publics sont pénalisées. Le ratio est actuellement de 5,34% pour la Ville de Malmedy.

3.2 Localiser judicieusement les nouvelles opérations

Les nouvelles opérations de création de logements tiendront compte des pôles suivants :

- Proximité par rapport aux services et commerces ainsi qu'aux activités sociales et culturelles ;
- Accessibilité en transports en commun ;
- Possibilité d'entretenir un réseau social et de participer à la vie locale.

Ils seront donc essentiellement localisés dans ou à proximité de centres urbains ou villageois pour éviter les problèmes de mobilité accentués dans les cas de précarité financière.

Au travers de l'implantation des projets de logements, une mixité sociale sera recherchée. La variété des typologies (nombre de chambres, transit, insertion, locatif, acquisitif, ...) et la qualité des aménagements d'espaces publics et de l'architecture des bâtiments seront recherchées. Ce qui inclut également la réalisation de bâtiments également affectés à d'autres activités que le logement.

3.3 Créer des logements adaptables à l'âge et au handicap

Les nouvelles opérations tiendront compte des nouveaux besoins en matière de fonctionnalité de l'habitat, c'est-à-dire de rendre ces derniers adaptés à un handicap ou à une perte d'autonomie due à l'âge, permettre à ces personnes d'y circuler et d'en utiliser toutes les fonctions de manière autonome.

3.4 Créer des logements intergénérationnels

La création de projets « intergénérationnels » permettant le logement de personnes seules, de familles, d'âge et de revenus diversifiés, se côtoyant dans un même immeuble seront soutenus.

Les résidences services sociales qui répondent à un besoin de logements équipés et sécurisés pour les personnes en légère perte d'autonomie seront encouragées.

3.5 Assurer une offre en logements de transit et d'insertion

La commune visera à compléter l'offre en logements de transit et d'insertion en collaboration avec le CPAS en vue de faire face aux conséquences de diverses situations d'urgence consécutives, notamment, à des catastrophes telles que des inondations ou l'effondrement de bâtiments, ou à des aléas de l'existence des ménages. Les logements d'insertion, d'une durée d'occupation limitée dans le temps, permettent de rencontrer les besoins de ménages locataires qui disposeront d'un accompagnement social pour leur permettre de progresser dans leur parcours résidentiel en vue d'une réinsertion dans la société.

Le CPAS dispose actuellement de 2 logements de crise (3 chambres) et 2 abris de nuit.

3.6 Création d'un point d'information logement

Pour accompagner le citoyen dans ses différentes démarches en relation avec son logement, il est envisagé de centraliser en un lieu unique (Guichet du Logement) les informations relatives aux logements publics ou mis en gestion par un service public (Ex. : AIS), les informations relatives aux primes sur le logement, aux aides et primes à l'isolation, aux possibilités de réduction des consommations domestiques d'énergie, aux possibilités de réduction du précompte immobilier ...

L'accès à la propriété, en particulier pour les jeunes, sera favorisé par une information active sur les prêts sociaux et les diverses mesures en leur faveur.

3.7 Diminution de la facture énergétique

La qualité d'un logement se mesure aussi au niveau de sa performance énergétique. Tant d'un point de vue de l'intérêt environnemental que celui du coût, les pouvoirs publics doivent permettre aux propriétaires et aux locataires de bénéficier d'un logement le plus performant possible.

Les primes communales (installation d'un chauffe eau solaire et réalisation d'un audit énergétique) seront maintenues. Les citoyens seront informés sur les conditions d'obtention des primes régionales

Le Conseil d'administration du Foyer Malmédien sera sensibilisé à la nécessité de l'amélioration de l'isolation de son parc de bâtiments pour rendre les logements moins énergivores et donc moins coûteux pour leurs locataires.

3.8 Lutter contre les logements inoccupés et insalubres

Il convient de développer une stratégie systématique de lutte contre les marchands de sommeil et l'insalubrité des logements. La commune amplifiera son action visant à identifier les logements insalubres et surpeuplés, par une coordination entre les services de police, de la population, de l'urbanisme et du CPAS. Les contrôles de salubrité seront renforcés afin de sanctionner, par des amendes administratives et par un arrêté d'inhabitabilité ou d'obligation de travaux, les propriétaires qui ne respectent pas les critères d'hygiène et de salubrité.

Le Code du Logement, prévoit en ses articles 7 et suivants, que toute expulsion faisant suite à un arrêté d'inhabitabilité pris par le bourgmestre devra faire l'objet d'une proposition de relogement.

Dans ce cadre, la commune et le CPAS créeront un nombre suffisant de logements de transit et signeront avec le Foyer Malmédien une convention pour la prise en gestion de quelques logements.

La taxe sur les logements inoccupés sera pleinement appliquée : elle vise à remettre sur le circuit des logements actuellement vides, de lutter contre les nuisances esthétiques (image touristique de la Ville) et limiter les désagréments pour les immeubles voisins.

3.9 Améliorer la qualité de vie dans les quartiers à forte densité de logements sociaux

Au-delà du logement, les habitants partagent l'espace public. Pour faciliter les rencontres et apaiser les tensions, des lieux de rencontre seront aménagés dans les quartiers où la densité est la plus élevée (Briqueterie, Pouhon, ...). Des potagers collectifs sont également envisagés. La Fête des voisins, qui a été organisée en 2013 dans la cité de la Briqueterie, deviendra un événement récurrent pour améliorer la convivialité.

Les logements avec équipements collectifs (buanderie, garage, ...) et des espaces collectifs d'aires de jeux seront encouragés.