MONT-SAINT-GUIBERT

NOTE DE POLITIQUE DU LOGEMENT MONT-SAINT-GUIBERT 2019-2024

Introduction

L'article 187, paragraphe 1^{er} du Code wallon de l'habitat durable précise que « 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 » tandis que l'article 23 de la Constitution garantit l'accès à un logement décent pour chaque citoyen.

Mont-Saint-Guibert fait face à un constat démographique et économique avec 7 562 habitant(e)s, la population a augmenté d'environ 1000 habitants en 10 ans (6775 habitants en 2009), nous devons faire face à une demande de type familial dès lors que 32,5 % des ménages ont des enfants, mais aussi nous devons penser à l'avenir des habitants plus âgés et leur permettre de continuer à vivre dans la Commune où actuellement 20.6 % des habitants ont plus de 60 ans.

Comme notre note de politique générale le rappelait, notre commune a connu une accélération importante de son développement ces dernières années. Notre situation géographique et notre cadre de vie rural attirent de nouveaux habitants et donc de nombreux investisseurs immobiliers qui ont conscience de la forte demande en termes de logements. Notre territoire est composé d'un ensemble de villages à caractère rural prédominant et d'un centre bourg à caractère plus dense. Il est donc essentiel de veiller à ce que l'implantation des différents types de logements et fonctions se fassent harmonieusement. Mont-Saint-Guibert doit rester ce village qui séduit ses habitants.

Cependant, alors que de nombreuses grues sont actives dans le paysage guibertin, alors que 500 logements sont en passe de sortir de terre, l'accessibilité du logement n'a jamais été aussi difficile ; principalement pour les jeunes ménages. Les marchés locatif et acquisitif sont devenus prohibitifs pour de nombreux guibertins.

La nouvelle majorité entend donc intégrer dans sa réflexion relative à la politique du logement les principes suivants :

- faciliter l'accès au logement par l'acquisition pour les jeunes ménages
- garantir l'accessibilité sur le marché locatif
- assurer la qualité et la mixité des logements sur le territoire communal
- poursuivre la politique de développement du logement social de manière intégrée

Dans le respect de ces principes, nous adoptons dès lors la déclaration de politique du logement suivante :

1. Développer une politique du logement social adaptée à notre démographie :

La politique du logement sera menée conjointement par le conseil communal et le conseil de l'action sociale, les synergies entre les deux entités ne cessent de se renforcer et il s'agit d'un levier important que nous souhaitons valoriser.

Au 1er janvier 2018, 5.89 % des ménages privés guibertins louaient leur logement à une des Sociétés de logement de service public, ce taux ne tenant pas compte d'éventuels logements loués directement par la Commune, le CPAS ou encore l'AIS.

Le taux moyen en Région wallonne est de 6.10 % des ménages privés, Mont-Saint-Guibert n'est donc pas en déficit mais il appartient à la Commune et au CPAS de pouvoir élargir cette offre et de l'intégrer dans les nouveaux projets afin de ne pas créer de fractures sociales et d'éviter la création de « *ghettos »*.

a. Logements sociaux

Un logement dit social est un logement dont le loyer est calculé en fonction du revenu du locataire, en général avec un

plafond de 20% des revenus.

Les projets suivants seront mis en place afin d'augmenter le nombre de logements sociaux sur le territoire de la Commune:

- Rénover via l'IPB le bâtiment du CPAS sis Grand Rue, 45 en 3 logements sociaux ;
- Faire l'acquisition par le CPAS de 2 appartements/studio au Jardin de l'Orne ;
- Intégrer la construction de logements publics (soumis au cahier des charges IPBW) dans les projets urbanistiques d'envergure de manière à assurer une certaine mixité sociale et de permettre à la société de logements publics d'acquérir de nouveaux logements;
- Augmenter et optimiser les synergies entre le CPAS et l'IPBW afin de pouvoir répondre à la détresse de nos citoyens.

b. Logements moyens

Le logement moyen est donc un logement destiné aux « revenus moyens ».

Notre volonté est de permettre la création de tels logements, dès lors, il est prévu de :

- Créer du logement à loyer modéré dans le cadre de la rénovation de la Salle des Loisirs
- Développer un projet de logements à loyer modéré au Moulin des Vignes en partenariat avec l'APIBW de manière à
 offrir les différents types de logements publics à l'acquisition comme à la location. Un projet de logements publics
 au cœur du village qui alliera tant la mixité sociale que la mixité de l'offre en logement.
- Développer des partenariats avec le secteur privé afin de permettre l'acquisition de nouveaux logements par la commune ou le CPAS destinés à accueillir un public plus large que celui qui est éligible pour le logement social aux yeux de la SWL (Société Wallonne du Logement).

2. Pouvoir répondre aux situations de détresse :

a. Logement d'urgence:

Un "logement d'urgence" est un logement que le CPAS loue pour une courte période à des personnes qui se trouvent dans une situation de besoin. La convention d'occupation est conclue pour une durée de 6 mois renouvelable une fois. Le séjour dans le logement d'urgence offre une période temporaire de sécurité de logement pour trouver une solution durable au problème de logement. Cela permet d'éviter aux personnes d'être entraînées dans une spirale descendante de précarité d'existence.

Il ne s'agit donc pas d'une solution à proposer à des personnes qui cherchent à déménager parce que leur loyer est trop élevé, pas plus qu'à des demandeurs d'asile qui s'installent sur le territoire de la commune.

• Faire l'acquisition d'un logement d'urgence via le CPAS dans le cadre d'un permis d'urbanisme privé. Cette charge d'urbanisme permettrait au CPAS d'acquérir ce logement à prix coutant.

b. Logement de Transit

Un logement de transit est un logement public au niveau local, utilisé pour accompagner des ménages à sortir d'une situation de détresse. Le logement de transit est un logement temporaire qui va donc être occupé pour un laps de temps limité mais difficilement déterminable.

- Intégrer 2 logements de transit dans le cadre des projets de rénovation de la salle des Loisirs et du Moulin des Vianes :
- Rénover le logement de transit à l'ancienne école communale de Corbais.

3. Faciliter l'accès à la propriété pour les jeunes ménages :

a. Logements Tremplin

Faire l'acquisition de "logements tremplins" : logements prioritairement destinés à des jeunes ménages dont l'intention est de s'installer définitivement dans l'entité dans les 10 ans.

Nous pourrions ainsi proposer la mise en location de logements publics communaux à des prix modérés pour les jeunes ménages. Une partie des loyers payés seraient alors restitués en cas d'acquisition dans la commune ultérieurement. Ce genre de logements est largement subsidié par la région wallonne et permet aux jeunes de constituer une réserve de capital qui sera libérée au moment de l'acquisition du bien sur notre territoire.

- Intégrer du logement tremplin dans le cadre du projet du Moulin des Vignes ;
- Acquérir 2 logements à prix coutant dans le cadre de charges urbanistiques de permis urbanistiques privés sur le territoire communal.

b. Logements Écureuil

Développer du logements écureuil dans les nouveaux projets immobiliers : louer un bien dans le but de l'acheter - les loyers versés représentent un apport et sont déduits du prix d'achat au prorata de l'occupation. C'est une forme de location avec option d'achat qui permet aux jeunes d'avoir ultérieurement accès à un crédit hypothécaire qu'ils se voient refuser aujourd'hui.

- Étudier la possibilité d'intégrer ce type de logements au projet du Moulin des Vignes ou aux projets futurs autour du quartier de la Gare.
 - c. Trouver un opérateur public ou privé qui peut acheter les logements aux promoteurs et les revendre sous cette formule. : Partenariat avec l'APIBW

Construire un nouveau projet qui allie mixité sociale et mixité de l'offre au Moulin des Vignes. Ce partenariat permettra entre autres de proposer des logements à l'acquisition à prix réduit pour les jeunes de moins de 40 ans (entre 15 et 30% en dessous du prix du marché).

d. Prime communale

Octroyer une prime logement complémentaire à celle de la Province du BW aux jeunes guibertins (ou aux jeunes ayant vécu à Mont-Saint-Guibert de manière tangible et objective) qui contractent un emprunt hypothécaire en vue d'acquérir leur premier bien sur le territoire communal.

1. Assurer la mixité du logement :

a. Au niveau social

- Intégrer le logement public et social à des projets privés ;
- Fonds communal pour le paiement des cautions lors d'un bail locatif pour aider financièrement des publics qui n'ont pas toujours accès au marché locatif (jeunes, jeunes couples, pensionnés, familles monoparentales);
- Soutenir et orienter au mieux les initiatives privées ou publiques de projets qui favorisent l'intégration harmonieuse de personnes en situation de handicap dans le respect de leurs différences.

b. Au niveau de l'offre en logements

• La majorité communale souhaite que l'offre en logements réponde prioritairement à la demande locale. L'offre en appartement est très importante et ne répond pas à la demande des jeunes couples ou des familles avec enfants. Qui plus est, ce type de bâti en dehors du centre bourg et de la gare de Mont-Saint-Guibert nuit au caractère rural de notre commune. Nous devons tout mettre en œuvre pour le préserver en dirigeant les

promoteurs principalement vers de l'habitat unifamilial de type maison (4, 3 et 2 façades). Il est important de veiller à un équilibre des différents types de logements proposés en ayant une vue globale du bâti existant et du devenir de celui-ci.

- Réaliser un cadastre du patrimoine immobilier guibertin ;
- Inscrire cette volonté dans le Schéma de Développement Communal
- Favoriser la construction de maisons à celle des immeubles à appartements
- Développer un projet d'habitat léger

La notion d'habitation légère vient de faire son apparition dans le code wallon de l'habitat durable. Cette habitation peut revêtir diverses formes : yourte, cabane, chalet, tiny house, roulotte, ...

L'habitation légère doit :

- Respecter les critères de sécurité, de salubrité et de surpeuplement relatifs aux habitations légères fixés par le législateur;
- Respecter l'obligation d'équipement en matière de détecteurs d'incendie ;
- Respecter les réglementations communales en matière de salubrité et de sécurité incendie relatives à l'habitation légère;
- Avoir été construite, aménagée ou créée dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

La commune se montrera très attentive aux développements de ces nouvelles formes d'habitat et notamment au respect des normes fixées, mais surtout elle soutiendra et orientera les initiatives privées afin que ces projets rencontrent un but d'accessibilité au logement pour tous et s'intègrent également dans l'environnement communal. Des partenariats publics/privés pourraient également être envisagés et ne sont en tout cas pas à exclure.

- Avoir une réflexion sur les possibilités de logements favorisant la réunion sous le même toit de différentes générations en vue d'inspirer l'entraide et la reconnaissance mutuelle entre elles (tels que les logements kangourous), innover sur la possibilité de pouvoir vivre sous le même toit sans que cela n'impacte leurs revenus notamment en explorant la piste de la possibilité de commodat.
- Inciter les promoteurs à proposer des petits terrains à bâtir (+/ 5 ares) afin de répondre à la demande locale. Jeune ou moins jeune, seul ou en ménage, l'envie de pouvoir construire son projet de vie sur un terrain vierge est bien présente malgré la tendance à la densification. L'offre de terrains à bâtir est très faible sur le village ce qui en fait une denrée rare et donc inabordable pour la majorité des locaux. Nous souhaitons pouvoir répondre à cette demande qui permet aussi de s'assurer du maintien du côté rural de notre commune.

CONCLUSION

Notre déclaration se veut pragmatique, la Commune de Mont-Saint-Guibert ne dispose pas d'un service « Logement» spécifique suffisamment étoffé puisque cette mission est exercée en plus des compétences liées notamment aux travaux et à l'aménagement du territoire.

Notre engagement est toutefois réel, et comme nous l'avons déjà signalé, le travail en réseau aussi bien en interne avec les synergies avec le CPAS qu'en externe (notamment avec l'APIBW) constitue une piste de réflexion que nous devons privilégier pour contourner la difficulté du manque de ressources.

La commune confirme ainsi sa volonté de tendre à la réalisation des objectifs fixés au regard des enjeux auxquels la Wallonie est confrontée, mais dans la mesure des moyens financiers, matériels et humains mis à disposition ou disponibles (tant régionaux que communaux et des partenaires).