

# Intervention au Conseil communal de Virton du 12 février 2020 relative au point 18 « Adoption de la Déclaration de politique du logement »

*par Nicolas Schiltz, échevin du logement*

Bonsoir à tous !

Est présentée ce soir la Déclaration de Politique du Logement de la législature 2018-2024 ;

L'objectif de ma présentation sera double :

1. Permettre au Conseil communal de cerner au mieux la feuille de route de cette déclaration ;
2. Et permettre son approbation dans les meilleures conditions.

Mon souhait en vous présentant cette déclaration et de vous permettre d'y voir les objectifs fixés, mais aussi la méthodologie de travail.

Une Déclaration peut être formulée à un moment donné, sans jamais y donner suite ; l'ambition est toute autre (j'y reviendrai).

Comment l'outil a-t-il été créé ? je me permets d'insister sur le terme outil, car l'idée est que ce document devienne un vrai outil de suivi.

D'abord posons les questions fondamentales ? Pourquoi une Déclaration de Politique du Logement ? À quoi sert-elle ?

Le législateur prévoit dans le « Code wallon de l'habitation durable » en son article 187 : je cite :

« Art. 187. §1er. Conformément à l'article 2, notamment 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.

§2. Les communes prennent toutes les mesures tendant à diversifier les types de logements disponibles sur leur territoire, à permettre la réalisation de logements d'utilité publique ainsi qu'à lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements. »

(Article 2 du code : La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles.)

Rappelons-le et disons-le clairement: l'accès à un logement décent pour tous est l'un des premiers vecteurs d'insertion – un chez soi, un domicile, un toit un habitat, son habitat, ... est indispensable pour remplir l'un de nos besoins primaires : se sentir en sécurité et ainsi pouvoir se lancer dans un quelconque projet de vie.

Revenons à présent à l'outil en tant que tel :

Comme vous avez pu le remarquer, la Déclaration de Politique du Logement est structurée par différents items :

- Le **premier** est l'état des lieux de notre commune : rien de nouveau : Virton est défini comme étant « zone rurale », sa population est vieillissante, il existe une pression sociale, le parc de logement est relativement ancien et donc énergivore ; la demande de logement étant plus forte que l'offre nous pouvons déplorer certaines dérives quant à l'offre de logement pour la population la plus précaire, elle est connue et exposée.
- Le **deuxième** item inscrit la Déclaration de Politique du Logement dans la lignée de celle de la Déclaration de politique communale approuvée en avril 2019.

Deux objectifs stratégiques nous ont donc aidés à structurer la feuille de route :

1. Être une commune qui garantit un accès au logement digne, adapté, salubre et de qualité
2. Être une commune engagée dans la transition écologique de façon transversale et en s'appuyant sur la population et sur les acteurs locaux

Pour le **premier objectif stratégique**, 4 actions sont à mettre en évidence :

- 1.** Augmenter le parc immobilier par la mise à disposition de surfaces à lotir :
- 2.** Lutter contre les marchands de sommeil ;

- 3.** Lutter contre l'inoccupation d'immeubles en réduisant drastiquement leur proportion.
- 4.** Assurer à la population l'accès aux informations concernant le logement

Je me permets de revenir davantage sur la lutte contre l'inoccupation d'immeubles car cette action s'inscrit comme étant **une priorité** ! comme vous le savez, lors de sa séance du 28 octobre 2019, le conseil communal a voté à l'unanimité le règlement - taxe sur les immeubles bâtis inoccupés.

Article 3 :

Le taux de la taxe est fixé :

Lors de la 1<sup>ère</sup> taxation : à 75,00 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti ;

Lors de la 2<sup>ème</sup> taxation : à 150,00 par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti ;

A partir de la 3<sup>ème</sup> taxation : à 240,00 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti.

Pour apprécier la récurrence de la taxation il y a lieu de remonter jusqu'au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, peu importe que les taxations se soient faites sur base de différents règlements qui se sont succédés au fil du temps.

Tout mètre commencé est dû en entier.

⇒ Afin que nous puissions lutter raisonnablement sur cette problématique : une méthodologie de travail s'est mise en place avec le personnel communal.

Comme repris dans la Déclaration de Politique du Logement, il y aura des moments/des étapes clés afin d'avancer méthodiquement :

- Établissement d'un cadastre précis de la situation administrative des biens inoccupés : cette étape est actuellement finalisée.  
Il y aura ensuite la vérification des données sur le terrain : le planning est en cours de validation et l'agent ira ensuite sur le terrain.
- Sensibilisation des propriétaires des biens inoccupés aux différentes possibilités qui s'offrent à eux telles que les primes, la mise en gestion par une AIS, la vente...

- Mise en application du règlement-taxe sur les immeubles inoccupés. (une procédure en sept étapes sera appliquée :
  - 1) Envoi du 1<sup>er</sup> courrier avec 1<sup>er</sup> constat à compléter par le propriétaire (service des Finances)
  - 2) Rassembler les réponses et mettre à jour inventaire (service Logement)
  - 3) Envoi du 2<sup>eme</sup> courrier avec 2<sup>eme</sup> constat à compléter par le propriétaire (service des Finances)
  - 4) Rassembler les réponses et mettre à jour inventaire (service Logement)
  - 5) Taxation (service des Finances)
  - 6) Suivi, rappel (service des Finances)

Pour le **deuxième objectif stratégique**, Il est bien sûr évident que la transition écologique, qui est aussi une transition énergétique, affecte le logement. Parmi les objectifs opérationnels retenus en rapport avec cet objectif stratégique, citons, en rapport direct avec le logement, deux actions :

- 1.** Engager la transition énergétique en réduisant la dépendance aux énergies fossiles de la Ville par la réduction de la consommation
- 2.** Engager la transition énergétique en produisant de l'énergie selon les possibilités techniques

- Le **troisième** item est le lien de collaboration avec le CPAS. À l'instar de la commune, le CPAS a dû se doter d'une déclaration de politique sociale. Cette DPS réaffirme le rôle premier du CPAS dans l'action sociale locale en cohérence avec le projet de majorité.

Le logement est, pour l'action sociale du CPAS, un vrai pan de son activité. Pour ce faire, un service logement a été créé dernièrement afin d'affirmer encore le rôle essentiel et le vecteur d'insertion que joue l'accès à un logement décent.

- **Le quatrième** item de cette DPL est la mise en place d'une commission consultative des partenaires du logement.

Mon objectif ici est que cette déclaration ne soit pas déconnectée du réel, mais bien enracinée dans le réseau.

Le 13 janvier de cette année, avec beaucoup d'enthousiasme, j'ai invité les acteurs du logement qui œuvrent sur Virton : tous ont répondu à cette invitation : Maison virtonaise, AIS Logésud, Maison du pain, Soleil du Cœur, Crilux et CPAS). La rencontre fut riche. L'objectif était de leur présenter le projet de la DPL qui est à l'OJ de ce soir :

- Apprendre à se connaître était aussi un objectif en soi ;
- Les échanges et débats ont été intéressants et tous ont réaffirmé la complexité que c'est de trouver un logement
- Le fait de lutter contre les marchands de sommeil et de réellement travailler à lutte contre les logements inoccupés leur font sens !
- Enfin, tous ont marqués leur accord pour être des acteurs actifs de l'évaluation des actions et de se revoir régulièrement à cette fin

### **Pour terminer :**

Il est envisagé d'évaluer globalement cette DPL et d'en faire un retour en Conseil communal chaque année.

En guise de conclusion, je peux donc formuler le fait que cette Déclaration de Politique du Logement est ambitieuse mais réaliste, qu'elle s'inscrit dans la cohérence de l'action communale, et que cet outil se veut enraciné au réel avec une méthodologie d'évaluation annuelle.

\*

\* \* \*

## **Annexe : le chapitre du Code de l'Habitation Durable**

### **Chapitre V — Des communes**

#### **Art.187.**

##### §1er.

Conformément à l'article 2, notamment 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, dans les neuf mois suivant le renouvellement de leurs conseils respectifs.

##### §2.

Les communes prennent toutes les mesures tendant à diversifier les types de logements disponibles sur leur territoire, à permettre la réalisation de logements d'utilité publique ainsi qu'à lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements.

##### §3.

Au moins une fois l'an, le bourgmestre organise une réunion de concertation entre les représentants du collège communal, du centre public d'action sociale, de toute société de logement de service public qui dessert la commune et de tout organisme qui participe à la politique locale du logement.

Cette réunion porte notamment, en ce qui concerne les logements de transit, sur les modalités d'une politique partenariale avec tous les services sociaux d'insertion concernés, ainsi que sur les logements pour personnes âgées ou à mobilité réduite, et sur les ensembles de logements destinés à l'habitation de ménages de différentes générations.

**Art.188.**

§1er.

Sur la base de la déclaration de politique du logement et en respectant les orientations régionales, chaque commune élabore un programme triennal d'actions en matière de logement. Ce programme identifie, année par année, chaque opération, son maître d'ouvrage, les intervenants associés, son délai de réalisation, le nombre et le type de logements concernés, les modes de financement et les moyens à développer pour atteindre les objectifs définis.

Le programme d'actions est élaboré en concertation avec la Région, la province, le centre public d'action sociale, les sociétés de logement de service public desservant le territoire communal, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, ainsi que tout organisme à finalité sociale qui participe à la politique communale du logement.

§2.

Le Gouvernement détermine les objectifs à atteindre les modalités pour y parvenir et les critères à prendre en compte pour élaborer le programme et fixe les conditions auxquelles celui-ci doit répondre en tenant compte d'une répartition équitable des types de logements sur l'ensemble du territoire wallon, et notamment en tenant compte du nombre de logements de transit.

La commune qui n'atteint pas les objectifs et ne crée pas un nombre de logements minimum tel que fixé par le Gouvernement en fonction du pourcentage de logements publics et subventionnés et du nombre de ménages présents sur son territoire, est sanctionnée financièrement.

En cas d'absence de délibération d'un conseil communal sur un programme dans le délai fixé par le Gouvernement, la commune est sanctionnée financièrement si elle n'a pas atteint les objectifs fixés par le Gouvernement.

Le Gouvernement détermine le montant des sanctions visées aux alinéas 1er et 2.

**Art.189.**

§1er.

Le programme est adopté par le conseil communal.

§2.

Dans le cas où le programme comprend des actions susceptibles d'être subventionnées par la Région, ce programme est joint à la délibération du conseil communal et est adressé à la Société wallonne du logement, qui émet son avis dans

les nonante jours de la réception du dossier communal. La Société wallonne du logement transmet le dossier accompagné de son avis au Gouvernement.

§3.

Dans les nonante jours qui suivent la réception du programme communal, le Gouvernement notifie sa décision d'approbation totale ou partielle à la commune et à la Société wallonne du logement.

§4.

Le Gouvernement détermine les cas dans lesquels la commune peut introduire un recours à l'encontre de la décision prise concernant le programme communal transmis au Gouvernement.

Le recours est introduit auprès d'une chambre créée par le Gouvernement qui en détermine la composition et le fonctionnement

#### **Art.190.**

§1er.

D

Dans la limite des crédits inscrits au budget, le Gouvernement détermine pour chaque programme qu'il a approuvé notamment:

- 1°les objectifs assignés aux personnes morales visées par le programme;
- 2°les délais de réalisation des objectifs;
- 3°les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;
- 4°les critères d'évaluation des politiques développées.

§2.

Chaque commune dont le programme a été totalement ou partiellement approuvé par le Gouvernement est tenue de:

- 1° disposer d'un service communal du logement notamment pour assurer une information coordonnée des citoyens sur les aides et les droits en matière d'habitations ;
- 2°tenir un inventaire permanent des logements inoccupés au sens de l'article80;
- 3°tenir un inventaire permanent des terrains à bâtir
- 4° tenir un inventaire permanent des bâtiments inoccupés appartenant à des personnes de droit public;
- 5° tenir un inventaire permanent des possibilités de relogement d'urgence;
- 6° adopter un règlement communal en matière d'inoccupation, disposant notamment de la taxation des immeubles inoccupés de moins de 5.000m<sup>2</sup>, sans préjudice de l'article135,§2, de la Nouvelle loi communale ou fait application du mécanisme prévu à l'article 85ter §2.

§3.

En cas de non-respect des délais de réalisation d'une opération d'un programme, le Gouvernement peut attribuer celle-ci à un autre opérateur immobilier ou, réaffecter le montant réservé à cette opération à une autre opération ou à un autre opérateur et sanctionner l'opérateur si aucun événement extérieur à sa volonté ne peut être retenu.

§4.

Le Gouvernement fixe les modalités d'application des paragraphes 2 et 3 ainsi que le délai et la procédure à respecter.

\*

\* \* \*