

# Déclaration de politique communale du logement

déterminant les objectifs et les principales actions à mener  
en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent

(article 187§1 du Code Wallon de l'Habitation Durable)

Virton – Législature 2018-2024

## État des lieux

La commune de Virton s'étend sur 9.449,8 hectares et compte 11.325 habitants. Sa densité de population s'élève à +/- 10 habitants au km<sup>2</sup> ce qui la définit en tant que zone rurale.

Le taux d'accroissement de la population virtonaise reste stable et équilibrée au niveau de la répartition des sexes. Ces cinq dernières années, la population a diminué de 124 personnes et les personnes de + de 60 ans comptent davantage de femmes que d'hommes. Les + de 65 ans représentent 19 %, nous pouvons donc conclure que Virton est une commune vieillissante<sup>1</sup>.

Le niveau de vie des Virtonais reste plus bas que celui de l'arrondissement et de la province mais plus élevé que le niveau de vie en Wallonie.

En 2016, sur la population totale, 7.239 personnes sont en âge de travailler (15-64 ans). 4.130 sont considérées comme « actives occupées », 614 comme « actives inoccupées » et 2.495 comme « personnes inactives ». Plus ou moins 25 % des actifs occupés passent la frontière luxembourgeoise chaque jour pour aller travailler. La plupart des salariés sur la commune travaillent dans le secteur des services (enseignement, santé, commerce, horeca, administration publique...)<sup>2</sup>.

Suite à une importante augmentation du nombre de personnes bénéficiant du RIS (Revenu d'Intégration Sociale) depuis les années 2010, celui-ci tend à diminuer légèrement depuis 2017, le taux est de 1,55 %<sup>3</sup>.

Le parc de logements virtonais est relativement ancien et par conséquent énergivore. La demande de logements à louer étant plus importante que l'offre, nous pouvons constater que les propriétaires sont moins attentifs à la réglementation en vigueur concernant les normes de salubrité et profitent de cette pénurie pour augmenter le prix du loyer, malgré l'aggravation des charges locatives.

L'offre de logement pour la population la plus précaire est la suivante :

- 293 logements sociaux

1 Source : IBZ, Service Public Fédéral Intérieur

2 Source : IWEPS, Fiches communales détaillées – Virton, 21 août 2015

3 Source : [www.stat.mi-is.be/fr/Répartition\\_dashboard/ris\\_risentities?menu=drilldown](http://www.stat.mi-is.be/fr/Répartition_dashboard/ris_risentities?menu=drilldown)

- 20 logements privés pris en gestion par l' AIS Logésud
- 0 logement de transit et insertion (LTI). Cependant 3 logements de transit ainsi que 4 logements d'insertion sont en cours de finalisation
- 2 logements d'urgence gérés par le CPAS  
(1 collectif de 2 chambres lit simple + 1 chambre lit double et 1 appartement de 1 chambre avec lits superposés et canapé-lit donc 4 couchages)
- 2 maisons d'accueil (Le Soleil du Cœur et la Maison du Pain)

Virton compte 5101 logements sur la commune pour une population de 11 325 habitants, donc une moyenne de 2,2 personnes par ménage. Cette tendance n'a guère évolué ces dernières années.

On peut constater que l'on s'oriente vers des ménages de plus petite taille, ce qui peut s'expliquer par le vieillissement de la population, par l'installation de jeunes isolés ou en couple sans enfants, ainsi que par l'éclatement des familles.

## Les objectifs de la Déclaration de Politique du Logement

La Déclaration de politique communale (DPC), approuvée par le Conseil communal du 25 avril 2019, se décline en neuf priorités :

- Moderniser des services à la population ;
- Entretien et développer les infrastructures et le patrimoine ;
- **Engager Virton dans la transition écologique et énergétique**
- Encourager et accompagner de nouvelles formes de démocratie ;
- Promouvoir l'émancipation de toutes et tous ;
- S'attacher au bien vivre ensemble ;
- **Adapter les politiques sociales avec un meilleur accès au logement ;**
- Revitaliser l'économie locale ;
- Pour une commune bien gérée en toute transparence.

Suite à l'entrée de Virton dans le « Programme stratégique transversal » (PST)<sup>4</sup>, initié par la Région Wallonne, la DPC a été traduite en objectifs stratégiques, opérationnels et en actions.

---

4 Le PST est une démarche stratégique qui se déploie dans une perspective d'évolution, aidant les communes à définir, programmer, planifier, organiser et évaluer leurs politiques dans le cadre des moyens humains et financiers disponibles. Voir : <http://pouvoirslocaux.wallonie.be/pst/>

Dans le cadre du PST, les objectifs stratégiques sont divisés en objectifs opérationnels, qui eux-mêmes serviront de référence pour les actions à mener. Parmi les objectifs stratégiques retenus dans le PST, notons ceux concernant plus particulièrement le logement :

## **1. Être une commune qui garantit un accès au logement digne, adapté, salubre et de qualité (objectif stratégique 9)**

Disposer d'un logement digne est un droit constitutionnel. Il manque de logements, ce qui favorise l'existence sur le marché locatif de logements de mauvaise qualité et parfois insalubres.

Les objectifs opérationnels relatifs à cet objectif stratégique sont les suivants (ils sont aussi eux-mêmes déclinés en actions, précises et servant de base concrète pour le travail à mener) :

- **Augmenter le parc immobilier par la mise à disposition de surfaces à lotir :**
  - Le lotissement communal Robivaux sera mis à la disposition d'acquéreurs durant cette législature ;
  - Un projet privé de SOL vise l'affectation de la ZACC 2 de Virton ;
  - Une réflexion est en cours pour favoriser l'accès à la propriété immobilière communautaire et durable pour les ménages de la classe moyenne et inférieure par des mécanismes de type CLT (Community Land Trust).
- **Lutter contre les « marchands de sommeil » :**
  - La lutte contre les logements indignes, voire insalubres sera accentuée ;
  - Les cellules ne répondant pas aux normes, et/ou ne respectant pas les dispositions des permis d'urbanisme seront particulièrement combattues ;
  - La Commune adhèrera à la convention proposée par le Procureur du Luxembourg.
- **Lutter contre l'inoccupation d'immeubles en réduisant drastiquement leur proportion.**

Virton compte de trop nombreux logements inoccupés. Certains de ces logements sont insalubres, d'autres pas du tout.

Les causes d'inoccupation sont multiples. Les logements inoccupés réduisent l'activité et la présence dans les rues et contribuent de ce fait parfois au sentiment d'insécurité dans l'espace public.

Des initiatives seront prises pour rendre un certain nombre de logements inoccupés à nouveau disponibles pour des habitants :

- Établissement d'un cadastre précis de la situation administrative des biens inoccupés ;
- 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 ;
- Collaboration avec différents partenaires tels que le tuteur énergie du CPAS, la Cellule de Développement durable de la Province du Luxembourg, le Guichet énergie Arlon de la Région Wallonne, Logésud (Agence Immobilière Sociale), le Fonds du Logement des Familles nombreuses, la Maison Virtonaise (société de logement de service public)... sera sollicitée pour assister les propriétaires en vue de la remise sur le marché de leurs biens inoccupés.

- **Assurer à la population l'accès aux informations concernant le logement**

Le service logement de la Ville, en collaboration avec le tuteur énergie du CPAS renseignent tant les locataires que les propriétaires sur les questions énergétiques ou concernant le logement, orientent et facilitent les démarches auprès des acteurs concernés, du logement et de l'énergie, pouvant répondre à leurs questions et/ou problématiques.

## **2. Être une commune engagée dans la transition écologique de façon transversale et en s'appuyant sur la population et sur les acteurs locaux – ou non – institutionnels, associatifs, sociaux et économiques (Objectif stratégique 3)**

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 :

- **Engager la transition énergétique en réduisant la dépendance aux énergies fossiles de la Ville par la réduction de la consommation**
  - Établissement d'un audit énergétique des bâtiments communaux ;
  - Se séparer des bâtiments communaux superflus et énergivores
  - Gestion dynamique et centralisée des énergies en isolant et équipant un nombre de bâtiments communaux limité à ces besoins, en moyens de chauffage et d'éclairage respectueux de l'environnement
  - Création d'une « cellule énergie » transversale au sein des services communaux

- **Engager la transition énergétique en produisant de l'énergie selon les possibilités techniques**

- Lancement d'un chantier photovoltaïque sur différents bâtiments communaux.

La Commission PAED<sup>5</sup> travaillera à l'élaboration d'outils de sensibilisation, de facilitation administrative, de conseil et de soutien à l'investissement en faveur de la réduction de la consommation d'énergie par les particuliers.

La population, par ses choix d'investissements privés sur le bâti, constitue aussi une force majeure pour l'objectif de transition écologique de Virton.

## **Collaboration étroite avec le CPAS**

En parallèle aux objectifs définis par le PST communal, le CPAS de Virton met en place une « Déclaration de politique sociale » permettant de définir ses propres objectifs, de réaffirmer et renforcer son rôle premier dans l'action sociale locale en cohérence avec le projet de majorité.

Le CPAS de Virton possède déjà une boîte à outils pour faire face à la problématique de l'accès aux logements pour les personnes dans le besoin : logement d'urgence, aides sociales adaptées, lignes de conduites d'accompagnement.

Le CPAS vient de mettre en place un service logement, dans le cadre duquel plusieurs chantiers sont à prioriser :

- S'inspirer de la méthode « Housing first<sup>6</sup> » dans la pratique quotidienne ;
- Créer un partenariat WIN-WIN entre les propriétaires et les locataires de notre commune avec la mise en place d'outils comme par exemple le mandat de gestion ou la gestion de loyer ;
- La gestion proactive des logements de transit et d'insertion ;
- La mise en place de collaborations étroites avec les maisons d'accueil.

Par ailleurs, une attention toute particulière sera apportée aux questions énergétiques des locations, et ce via le tuteur énergie du CPAS.

Enfin le CPAS sera particulièrement attentif à la lutte contre les marchands de sommeil, en collaboration étroite avec les services de la Ville.

D'autres synergies existent entre la Commune et le CPAS, comme une convention de mise en gestion au CPAS des futurs logements de transit et d'insertion de la Ville, par exemple.

---

5 PAED = Plan d'action Energie Durable. Voir : <http://pouvoirlocaux.wallonie.be/pst/outils/Energie.pdf>

6 [https://fr.wikipedia.org/wiki/Logement\\_d%27abord](https://fr.wikipedia.org/wiki/Logement_d%27abord)

## **Mise en place d'une commission consultative des partenaires du logement**

Une commission consultative sera mise en place rassemblant les acteurs directs du logement sur Virton, tant institutionnels qu'associatifs. Celle-ci permettra entre autre d'évaluer annuellement l'état d'avancement de la DPL.

## **Evaluation de la DPL**

Une évaluation globale sera soumise au Conseil communal chaque année.

## **Conclusion**

La commune entend mener, au cours des 6 prochaines années, des actions lui permettant de devenir une commune qui garantit un accès au logement digne, adapté, salubre et de qualité à ses citoyens en luttant contre les marchands de sommeil et l'inoccupation des immeubles et en augmentant son parc immobilier.

Virton aspire à être une commune engagée dans la transition écologique et ce en réduisant sa consommation fossile, mais également en produisant de l'énergie renouvelable.

La Déclaration de la Politique du Logement de Virton est ambitieuse mais réaliste. C'est un projet politique, formalisé et structuré de manière à s'assurer de sa réalisation.

\* \* \*  
\*