

Commune de WELLIN

Déclaration de politique du logement 2018-2024

INTRODUCTION

Le logement étant par nature une politique à long terme qui se doit d'intégrer les perspectives démographiques et socio-économiques, la présente déclaration de politique du logement entend poursuivre et amplifier les actions menées antérieurement en les inscrivant résolument dans le souci constant de la préservation du cadre de vie des Wellinois.

Déterminés à nous inscrire dans le développement durable, nous ne focaliserons pas uniquement sur le logement (sa salubrité, sa disponibilité...) mais articulerons la politique du logement avec notre politique sociale (dont le plan de cohésion), celle de la petite enfance, des aînés, de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'énergie, de la mobilité, etc. Il nous appartiendra de nous assurer de cette transversalité au travers du Plan stratégique transversal (PST), en cours de finalisation.

Face aux enjeux (énergétique, démographique, sociologique...) actuels et futurs, étant donné les responsabilités qui incomberont de plus en plus aux pouvoirs locaux dans les prochaines années, nos objectifs généraux viseront à :

- Fonder notre politique du logement sur les besoins actuels et futurs de notre territoire, la mener en concertation avec les autres acteurs publics concernés ainsi qu'avec des investisseurs /promoteurs privés ;
- Permettre, à tous les Wellinois, l'accès à un logement de qualité ;
- Favoriser l'installation de jeunes (et moins jeunes) ménages sur le territoire communal ;
- Favoriser le maintien à domicile des seniors dans des logements les plus adaptés possible tant sur le plan fonctionnel que de la localisation ;
- Veiller à assurer la mixité sociale et générationnelle dans les projets ;
- Inscrire le logement, et plus largement le développement territorial, dans la performance énergétique et le développement durable ;
- Valoriser le bâti existant ;
- Augmenter le taux de logements publics sur le territoire de la commune en essayant de tendre vers le taux de 10% ;
- Préserver dans les villages le patrimoine architectural, urbanistique, rural, culturel et environnemental caractéristiques de la Famenne-Ardenne.

Objectifs opérationnels du Collège

1) Organiser la concertation de la politique du logement sur la commune

La politique locale du logement s'élaborera et sera mise en œuvre en concertation entre les représentants du collège communal, des représentants du Conseil communal, du centre public d'action sociale, de la société Ardenne et Lesse desservant la commune, de l'AIS Centre-Ardenne...

Pour ce faire, nous organiserons ainsi que le Code Wallon du Logement et de l'habitat durable le prévoit, au moins une fois l'an, une réunion de concertation avec ces différents acteurs dont la liste ci-dessus n'est pas limitative.

Ces réunions porteront 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. 187, § 3). Ces réunions permettront d'évaluer les actions menées, d'examiner les besoins non rencontrés et les besoins à venir tout en dégagant des pistes de solution pour y répondre au mieux.

Le Service communal du logement organisera cette concertation en collaboration avec l'échevinat en charge de cette matière

2) Renforcer les synergies entre le service communal du Logement et le CPAS (en les organisant via le PST) pour améliorer l'information et l'accompagnement vers l'ensemble des habitants et favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle sur l'entité

2.1. Communication- information

La sensibilisation et l'information de la population sur les objectifs de la politique communale en matière de logements, sur les modalités pratiques et concrètes des différentes dispositions (salubrité, urbanisme, logements inoccupés, économie d'énergie...) et sur les différentes primes « énergie » régionales, provinciales, communales seront maintenues voire accentuées par le biais du Bulletin communal, de toutes-boîtes, du nouveau site web de la commune, ainsi que par le biais des permanences du Service logement-énergie.

Un accueil des nouvelles familles sera organisé une fois par an par le Collège.

Le Guichet provincial de l'énergie continuera d'assurer une permanence tous les 2es mercredis du mois après-midi : chacun peut y trouver une information personnalisée concernant l'énergie, notamment ses aspects techniques, dans son habitation.

Les apports de nos Commissions consultatives locales tant la CLDR que la CCATM, qui continueront d'être régulièrement réunies, seront autant d'avis qui enrichiront la réflexion des membres du Collège et qui constitueront une aide aux décisions qui sont de leur ressort.

D'autre part, des campagnes d'information seront menées conjointement par le CPAS et le Service communal du Logement afin d'inciter les propriétaires de maisons inoccupées à mettre leur bien en location via l'AIS et pour promouvoir le Fonds du Logement wallon et ses différentes missions dont la vente de logements à des prix abordables pour les grandes familles.

2.2. Accompagnement

Des ateliers collectifs pour publics précarisés, qui ont déjà été organisés par le CPAS, seront remis sur pied dans le cadre du PCS, afin de les aider à économiser l'énergie et l'eau dans leur quotidien. Ces ateliers pourraient être ouverts à tous les publics.

2.3. Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle dans les différents projets de logement

Pour ce faire, la commune et le CPAS pourraient élaborer et promouvoir une charte de la mixité à faire adopter par les promoteurs et les investisseurs sur le territoire de la commune.

2.4. Action de sensibilisation conjointe commune/CPAS auprès d'Ardenne et Lesse

Cette action aura trois objectifs :

- a) Que l'on vise à un meilleur équilibre et une répartition plus équitable entre communes constitutives d'Ardenne et Lesse. En effet, il apparaît que notre Cité du 150^e concentre de plus en plus des problèmes comportementaux, sociaux ... souvent importés de communes voisines ne disposant pas de logements sociaux en suffisance ou de centres urbains plus importants. Outre le fait que sur le territoire d'Ardenne et Lesse, il serait probablement souhaitable voire nécessaire d'augmenter l'offre de logements locatifs, nous plaiderons pour que ces principes d'équilibre et de répartition soient davantage pris en considération ;
- b) La création d'un logement social plus diffus sur l'ensemble du territoire communal, en partenariat avec Ardenne et Lesse et /ou des promoteurs privés ;
- c) Une attention plus soutenue d'Ardenne et Lesse à l'entretien des bâtiments, des abords de maisons, et de terrains qui lui appartiennent dans la Cité du 150^e, l'objectif étant de ne pas donner le sentiment aux occupants et visiteurs de cette Cité qu'elle est délaissée et qu'on ne se désintéresse de la qualité et du cadre de vie de ses habitants.

3) Développer une politique du logement réellement transversale, en lien avec :

3.1. Notre politique liée à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme

Plus particulièrement, nous prendrons en considération

- En ce qui concerne les points 4 et 7 du présent programme, les résultats de l'analyse contextuelle du **Schéma de développement communal (SDC)** dont la majorité actuelle vient de décider l'élaboration et qui est destinée à maîtriser l'étalement urbain, à utiliser rationnellement le territoire, à gérer la qualité du cadre de vie en respectant le patrimoine bâti et les spécificités de chacun de nos villages.
- En ce qui concerne le centre de Wellin, sur l'ancien site Gilson, **le Plan communal d'aménagement (PCA)**. Ce Plan a été adopté par le Conseil communal le 31 août 2016, et il vise la mixité des fonctions tout en renforçant l'axe « logement » étant donné la situation idéale du site au centre du village. Qu'il s'agisse de ce site ou ailleurs dans la commune, l'intention de la majorité est d'inciter les investisseurs privés à créer des logements adaptés aux aînés (transition entre logement initial et maison de repos à proximité des services, commerces...) ou encore des logements intergénérationnels ainsi que de favoriser les projets de lotissements et de construction de logements (appartements, maisons individuelles...) pour maintenir et attirer notamment des jeunes ménages sur la commune.

3.2. Notre politique sociale

A Wellin, c'est le CPAS qui a en charge l'élaboration et l'exécution du Plan de Cohésion sociale (décision de la majorité précédente pour renforcer les synergies entre la Commune et le CPAS).

Si le CPAS veillera tout spécialement à favoriser l'accessibilité financière au logement, nous agirons de concert, afin de garantir l'accessibilité au logement des personnes de tous âges et de toutes conditions physiques ou sociales sur le territoire de notre commune.

Le CPAS interviendra en premier plan pour accompagner les personnes en désaffiliation sociale ou en difficultés et qui auront besoin d'un encadrement social pour réintégrer un logement (personnes sans domicile, sans abri...) soit pour assurer le maintien à long terme de leur logement (guidance financière, médiation de dettes...)

3.3. Notre politique environnementale

Depuis plusieurs années, notre commune développe des initiatives destinées à limiter la consommation énergétique dans les logements et les bâtiments, à permettre une utilisation minimale des ressources naturelles et à valoriser les ressources naturelles locales.

L'intention de la majorité actuelle est de maintenir et d'amplifier cette politique :

- En maintenant l'existence des nombreuses primes communales « énergie » (une vingtaine de primes),
- En continuant de participer activement à la plate - forme bois énergie intercommunale ;
- En concrétisant le projet de création d'un réseau chaleur sur le centre de Wellin l'idée étant de relier dans un 1^{er} stade, le centre sportif, les magasins Colruyt et Carrefour et les infrastructures de l'école de la Communauté Française,
- En poursuivant la mise en œuvre du plan d'actions en lien avec notre adhésion à la convention des Maires et qui visent à la performance et à l'amélioration énergétiques dans les bâtiments publics
- En imposant un dispositif de récupération de l'eau de pluie lors de la délivrance des permis d'urbanisme
- En développant, suivant les disponibilités financières de la commune et les accords de partenaires à associer, des actions collectives :
 - ◆ Via le Gal Ardenne Méridionale ou le Parc Naturel, qui à la demande de notre commune, pourrait décider de mener une initiative de même type que le projet « *Rénov' Energie* » à Gembloux qui a abouti à la création d'un service d'accompagnement de l'ensemble des citoyens, tous publics confondus, pour des projets de rénovation de leur logement.
 - ◆ De même type que celle menée à Namur « *Engagement Logement* », avec un ou des promoteurs immobiliers sur le territoire de notre commune qui s'engagent à confier une partie des logements qu'ils comptent créer à l'Agence immobilière sociale pour une durée de 3 ou 9 ans à charge pour l' AIS de louer ce ou ces logement(s) à un ou des ménage(s). Au terme de ce délai, le promoteur reprendra ou non la gestion de ce(s) logement(s). Cette opération pourrait être menée avec bien entendu l'accord du promoteur concerné sur le site du PCA Gilson de manière à favoriser la mixité sociale dans ce quartier.
- En outre,
 - ◆ Nous informerons la population sur les infractions en matière de permis d'urbanisme pour la réalisation de travaux et serons attentifs aux poursuites en la matière ;
 - ◆ Dans tous les projets de construction et de rénovation nous serons attentifs à l'intégration des contraintes énergétiques (bâtiment, localisation) et aux liens entre le projet et les besoins-offres en mobilité ;
 - ◆ Nous veillerons à préserver la qualité du cadre bâti spécifique à notre commune, notamment lors de la délivrance des permis d'urbanisme et le cas échéant, selon les disponibilités financières, ferons procéder à la réalisation d'un « guide communal d'urbanisme » ;
 - ◆ Dans les limites des moyens humains et financiers, une enquête de salubrité dans les logements mis en location sera menée conjointement par le CPAS et le service communal du logement ;
- Enfin, dans le cadre du plan d'action préventive 2019-2020 en matière d'énergie, le CPAS continuera sa collaboration avec le GAS (Groupe d'Action Surendettement). Des séances d'information et un suivi individualisé des ménages précarisés en vue d'améliorer leur gestion énergétique seront organisés dans ce cadre. En fonction des situations, conseils en matière d'obtention de primes, de demande Mebar, fonds énergie, etc. En complément, préparation et distribution de kits énergie composés

d'ampoules économiques, de multi-prises, wattmètres, magnettes et réflecteurs de chaleur.

4) Augmenter le potentiel foncier de notre commune

Le potentiel foncier communal étant pratiquement inexistant, avant d'entreprendre toute action pour augmenter l'offre en nouveaux logements sur notre territoire, le Collège fera examiner, dans le cadre du SDC ou par une autre étude urbanistique et environnementale, le potentiel constructif (relief, zone humide), le niveau d'équipement (voirie, égouttage...) et autres aspects environnementaux de terrains appartenant au privé et situés

- Principalement, en zone d'habitat à caractère rural où plus ou moins 40 % de la superficie totale de ces zones sont encore disponibles soit 166, 08 ha (dont +- 70 ha à Wellin- 27 ha à Chanly- 23 ha à Lomprez...)
- Sur une zone d'aménagement communal concerté (ZACC) se trouvant sur le village de Chanly (+- 4 ha) au N-E du centre village.

Si les résultats de ces études sont concluants, l'ensemble de ces terrains appartenant au privé, le Collège examinera, la possibilité d'en acquérir (pour lotissements de terrains à bâtir) en fonction des capacités financières de la commune.

Notons cependant que ce type de projets fait partie du Lot 1 de l'actuel PCDR et qu'il y a des subsides possibles du Programme de Développement rural.

5) Inciter au développement de logements sur la commune

5.1. Adaptés et bien situés pour les seniors et PMR

- On sensibilisera les futurs investisseurs immobiliers sur la commune (en ce compris l'investisseur sur le site Gilson) de manière à ce qu'ils prévoient dès la conception des projets, des logements adaptables et qu'ils veillent à favoriser l'accessibilité pour les PMR des rez-de-chaussée et des abords ainsi que des espaces publics ;
- En fonction des disponibilités financières de la commune, on étudiera la faisabilité d'une prime pour l'adaptation de logements (petits travaux) aux besoins des seniors et/ou des PMR.

5.2. Destinés à favoriser l'accès des jeunes ménages au logement

- Le projet de logements tremplins rue Fort Mahon sera poursuivi
- De nouveaux logements envisagés dans le cadre du PCDR ou à inscrire dans le cadre du prochain programme d'ancrage communal pourront être envisagés en fonction des disponibilités financières

5.3. De façon générale,

- le Collège développera tout partenariat de nature à favoriser la création de logements que ce soit avec le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, Ardenne et Lesse, des partenariats publics privés, avec la plate-forme Community Land Trust
- le Collège restera très attentif aux évolutions en lien avec les nouvelles formes d'habitat (co-location, tipi houses, yourtes ...) , aux projets permettant à des familles à bas revenus de devenir propriétaires d'un logement en séparant la propriété du sol de celle du logement (Community Land Trust) ainsi qu'aux avancées législatives (cfr par exemple le décret sur les habitats légers dans le CoDT du 2 mai 2019). La commune pourrait, en fonction de ses disponibilités financières et des besoins à rencontrer sur notre territoire, et via l'ancrage communal, envisager de participer ou de soutenir ce type d'initiatives, qui s'inscrivent parfaitement bien dans le concept de développement durable.

6) Permettre l'augmentation de l'offre en logements locatifs privés

Pour ce faire, le Collège

6.1 Poursuivra son action contre l'inoccupation des immeubles

- Maintien du règlement taxe pour les exercices 2018-2024 (obligation dans le cadre de l'ancrage communal);
- Affinage de la méthodologie de l'inventaire permanent des immeubles inoccupés, en collaboration avec les Services urbanisme, population et taxes;
- Dans certains cas déterminés, accompagnement personnalisé visant à la réhabilitation de logements inoccupés et leur mise en location
- En collaboration avec le CPAS , promotion de l'AIS afin de favoriser la mise en gestion de logements ou leur « réquisition douce». (cfr point 2)

6.2. soutiendra l'information à destination des habitants afin de les inviter à créer des logements

- dans le bâti existant,
- ainsi que dans les étables/granges des anciennes fermes mono-blocs. Pour ce faire, on se concertera avec la FRW qui vient d'éditer une brochure sur la question.

7) Développer le logement en maintenant/renforçant l'attractivité du territoire

En liaison avec le SDC, le PCDR, le Gal ... nous ferons en sorte - outre une politique de logement adapté – de maintenir l'attractivité globale du territoire pour qu'il soit à la fois le lieu de vie et de travail - le plus agréable possible- de ses habitants.

Cela nécessite de

- Développer l'offre en logements de manière intégrée c'est-à-dire en trouvant un équilibre entre la réaffectation du bâti existant et le développement de nouveaux projets, le tout en préservant le cadre de vie ;
- Maintenir et poursuivre le développement des services et des infrastructures publiques ou privées (crèches, écoles, activités culturelles, sportives et associatives) ;
- Développer l'activité économique : l'extension du zoning de Halma que l'actuelle majorité vient de relancer le projet, est d'ailleurs destinée à booster l'emploi sur notre territoire;
- Avoir une politique de la mobilité : veiller à l'offre de transports en commun, assurer le service « courses » (en liaison avec l'ALE) les projets du PCS relatifs aux formations pratiques et théoriques au permis de conduire(avec le CPAS, Defits, le Gal) développement du réseau de voies lentes entre les villages (cfr le PCDR) ...
- Renforcer la politique sociale et de réinsertion socioprofessionnelle : notamment au travers du plan de cohésion sociale (cfr dans le PCS, les projets de lutte contre le surpoids et l'obésité, de distribution de colis alimentaires et de formation par la mise au travail)...
- Assurer la promotion des activités commerces existants (restaurants, magasins, boulangeries, etc.), notamment par le biais du site web de la commune, les réseaux en lien avec le tourisme, des panneaux signalétiques sur les voiries etc. ;
- Maintenir ou accroître l'offre de services existants (points postes, transports en commun et dans le PCS les projets de création d'une épicerie sociale, et d'élaboration d'un cadastre des bénévoles...) ;
- Veiller à l'installation de dispositifs d'accessibilité aux bâtiments communaux pour les personnes à mobilité réduite ;
- Préserver la qualité du bâti existant, l'intégration paysagère, le patrimoine naturel, assurer la cohérence architecturale et respecter l'identité rurale de chacune des composantes du territoire.