

SEANCE du 1 juillet 2025

Présents :

Madame Valérie WARZEE-CAVERENNE, Bourgmestre;
Madame Delphine GOETYNCK, Conseillère - Présidente;
Madame Anne-Sophie MONJOIE, Monsieur Cédric BERTRAND, Monsieur David JADOT, Monsieur Laurent DEKEERSMAEKER, Madame Christine CHERMANNE, Monsieur Firmin FRIPPIAT, Monsieur Patrick MARESCHAL, Monsieur Alexandre VANDERSCHUEREN, Monsieur Christophe DEVILLE, Monsieur Lionel DEHALU, Monsieur Didier DEWEER, Conseillers;
Madame Laurence CHILIATTE, Madame Anne-Laure PESESSE-GROTZ, Monsieur Jonathan GAUTHIER, Échevins;
Madame Françoise DAWANCE, Présidente du CPAS;
Monsieur Marc WILMOTTE, Directeur Général;

Excusés :

Monsieur Pierre-Henri ROLAND, Échevin;
Madame Elodie DONY, Madame Laurie PERAT, Conseillères;

Du registre aux délibérations du Conseil Communal de cette commune a été extrait ce qui suit :

Objet : Déclaration de politique de logement 2025 -2031 - Décision

Le Conseil Communal, réuni en séance publique

Vu la Constitution et notamment son article 41 ;

Vu l'Arrêté ministériel du 7 juillet 2003 ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment son article L1122-30 ;

Vu le Code Wallon de l'Habitation Durable qui par son article 187 précise que la déclaration de politique du logement est établie par les communes, endéans les neuf mois qui suivent le renouvellement de leurs conseils respectifs ; que son article 188, §1er précise que chaque commune élabore un programme triennal d'actions en matière de logement sur la base de sa déclaration de politique communale du logement et en respectant les orientations régionales ;

Vu la délibération du Collège communal du 16 juin 2025 qui a décidé de transférer au Conseil communal la Déclaration de politique de logement 2025 -2031 pour l'approuver ;

Considérant le Plan Communal de Développement Rural ;

Considérant le Plan Stratégique Transversal ;

Par ses motifs;

Après avoir délibéré;

DECIDE, par 10 voix "pour" et 6 "abstention" (L.DEHALU, C.BERTRAND, F.FRIPPIAT, P.MARESCHAL, A.VANDERSCHUEREN, C.DEVILLE)

Article Unique

D'approuver la Déclaration de politique de logement 2025 -2031 ci-après :

Déclaration de politique de logement 2025 – 2031

Contexte

Le droit au logement et le droit à la propriété sont des principes fondamentaux inscrits dans la constitution belge, Plus précisément, l'article 23 garantit à chacun le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine, ce qui inclut le droit à un logement décent.

Suivant la constitution, le droit à la propriété permet notamment aux citoyens belges de posséder, utiliser, vendre ou louer des biens immobiliers et est également repris comme un des droits fondamentaux.

Considéré comme un pilier de la liberté individuelle, ce droit permet également aux propriétaires de gérer leurs biens selon leur souhait dans les limites de la loi.

La Wallonie manque cruellement de logements, la croissance démographique et l'urbanisation en sont, en partie, les causes. Cette pression immobilière entraîne inexorablement une hausse du prix des logements qu'ils soient locatifs ou acquisitifs.

Ceci rend, pour de nombreuses personnes, l'accession à un logement plus difficile

La nouvelle politique wallonne en lien avec le SDT (Schéma de développement territorial) aura également des répercussions sur le déploiement de l'habitat dans les zones rurales.

Depuis janvier 2025, la diminution de 12,5% à 3% du taux des droits d'enregistrement en Région wallonne est applicable au bien immobilier destiné à devenir l'habitation propre. C'est un élément neuf qui aura un impact sur les choix portés par les citoyens en matière de logement encourageant notamment les jeunes et moins jeunes à l'accès à la propriété.

Le Code Wallon de l'Habitation Durable reconnaît la commune comme opérateur du logement et précise que communes et CPAS fixent leurs objectifs et principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent.

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.

Les politiques d'aménagement du territoire, de développement ou de soutien à l'activité économique, ainsi que celles de l'action sociale contribuent à mener à bien les enjeux en matière de logement.

Développer un programme communal du logement étroitement coordonné avec d'autres outils stratégiques (PST, PCDR, plan de cohésion sociale, ...), c'est également se donner la possibilité de concrétiser et de matérialiser ces visions prospectives

Le Logement, sous tous ses aspects (construction, salubrité et sécurité, location, aides sociales, etc.), reste néanmoins un défi pour les communes qui se doivent de mettre tout en œuvre pour rencontrer autant que possible les intérêts de chacun.

Constat local

(Les données ci-dessous proviennent de l'IWEPS)

La commune se compose de 7 villages que sont Hamois, Achet, Emptinne, Scy, Mohiville, Natoye et Schaltin.

Au 1^{er} janvier 2025 :

- La population de la commune de Hamois est de 7440 habitants
- Le nombre de ménage s'élève à 3007
- Seulement 8 logements sont recensés comme inoccupés de longue durée

L'évolution du prix de l'immobilier ne cesse d'augmenter.

Au 1^{er} janvier 2024 :

- La densité de la population est de 97.5 habitants au kilomètre carré
- L'âge moyen de la population est de 39.9 ans

Au 1^{er} janvier 2023 :

- Le solde naturel est positif et le solde migratoire négatif
- La part des moins de 20 ans est toujours en baisse depuis 1992
- La part des 65 ans et plus est en hausse depuis 1992 mais surtout depuis 2015
- Le territoire de l'entité est composé de 68.2% de terres agricoles
- La répartition de la superficie artificialisée est composée de 72.4% de terrains résidentiels
- La majorité des bâtiments sont datés d'avant 1900 (34.9%)
Ensuite viennent les constructions datant entre 1971 et 1981 (14.5%)
- La majorité des logements sont de type « Maisons de type ouvert, fermes, châteaux » (66.8%)

Les buildings et appartements ne représentent que 4.3% du parc de logements

En 2021

- La consommation énergétique finale totale de l'entité était de 211 gigawattheure

- L'évolution de la production d'électricité à partir de sources d'énergies renouvelables a été multiplié par 10 de 2010 à 2021
- L'évolution de la production de chaleur à partir de sources d'énergies renouvelables a plus que quadruplé de 2010 à 2016 mais a stagné jusqu'en 2021
- L'évolution du plan d'action pour l'efficacité énergétique de l'entité a plus que quadruplé de 2010 à 2021

En matière de logements publics :

70 sont gérés par le Foyer cinacien, société de logement de service public active dans la commune de Hamois. Ces logements sont situés principalement dans un quartier du village d'Emptinne et 4 nouvelles habitations se sont construites Rue Sainte Barbe.

6 logements adaptés appartenant au CPAS sont destinés aux personnes âgées.

La commune remplit également son obligation de disposer de 2 logements de transit qui offrent une réponse à des situations nécessitant un relogement rapide. Ces logements situés dans des bâtiments communaux, sont gérés par le CPAS. Ils sont destinés aux situations d'urgence pour venir en aide à des citoyens en situation exceptionnelle qui n'ont plus de logement (Expulsion, maison incendiée, sans abri,...). La mise à disposition d'un logement de transit est complétée par un accompagnement social des occupants, visant à favoriser le transfert vers un logement stable.

Par ailleurs, 2 logements privés sont gérés par l'Agence Immobilière Sociale.

D'autres bâtiments et/ou terrains dans les villages de l'entité sont potentiellement disponibles qu'ils soient de propriété communale ou de la société Wallonne du Logement (SWL).

Chaque année la commune organise une réunion de concertation avec les opérateurs immobiliers afin de faire le point sur la situation des logements publics et les projets éventuels. Le constat récurrent est que sans des aides spécifiques de la Région wallonne, les communes et les sociétés de logement n'ont ni les moyens financiers, humains ou logistiques pour répondre seules à la demande sans cesse croissante.

Objectifs :

Dans le cadre du schéma de développement communal qui sera réalisé durant cette mandature, nous veillerons à intégrer une politique d'aménagement du territoire préservant notre patrimoine tout en répondant aux besoins des plus jeunes et des aînés en matière de logement.

Les défis liés à la mobilité, à l'accessibilité, au déploiement des services et commerces ainsi que le vieillissement de la population restent au cœur de nos préoccupations.

Nous souhaitons renforcer l'accompagnement social et augmenter les collaborations et le travail en binôme entre l'administration et le CPAS.

De plus en plus de logements mis en location sont vérifiés, par le Service Public de Wallonie – Département du Logement – Direction des Etudes et de la Qualité du logement ainsi que par le service logement de la commune, au niveau de la salubrité et de la sécurité afin qu'ils répondent aux critères minimaux et soient de ce fait plus qualitatifs.

La lutte contre les logements inoccupés est une priorité. Le règlement taxe sur les immeubles bâtis inoccupés a été revu au 1^{er} janvier 2025.

La volonté communale est avant tout, de part ce règlement, d'inciter les propriétaires de bâtiments inoccupés à les remettre sur le marché de l'immobilier que ce soit par la vente ou la location.

En 2022, la commune a adhéré à l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés comme proposé par le Gouvernement Wallon.

Cet accord permet à la commune d'avoir accès aux données de consommations d'eau et d'électricité inférieures ou égales à 5m³ et 100KW par an. Toutefois, il ne prévoit pas de permettre d'établir la taxe communale sur les immeubles inoccupés.

Le Conseil communal a donc décidé, en sa séance du 2 septembre 2024, d'adhérer à l'accord fiscalité.

Le but de cet échange de données entre les GRD et exploitants (ORES, SWDE et AIEC) est de pouvoir utiliser les données afin d'établir la taxe communale sur les immeubles inoccupés et ainsi d'étayer les dossiers. L'AIEC, ORES et la SWDE ont adhéré également à cet accord.

Nous souhaitons augmenter les collaborations et sensibiliser les propriétaires privés à mettre leur bien en location avec la collaboration de l'agence immobilière sociale d'Andenne active sur notre territoire offrant alors des loyers décents et accessibles aux personnes qui en ont besoin. Deux logements sont actuellement disponibles via cette formule sur dans notre commune.

Lors de chaque envoi de courrier concernant les logements inoccupés, une note explicative sur ce système de mise en gestion est jointe. Cette note est parue sur le site internet de la commune et dans la Gazette du Mayor. Une réunion d'informations aux citoyens pourrait être organisée lors de cette mandature.

Notre politique visera les points suivants :

Mettre en œuvre la fiche PCDR pour des logements intergénérationnels afin de favoriser la mixité sociale et le soutien aux familles, tout en répondant aux besoins de toutes les générations. ODD 11

Faciliter l'accès à la première propriété en mettant en place divers incitants financiers et administratifs, permettant aux jeunes familles de s'installer durablement dans la commune. ODD 11

Notamment dans le cadre de la vente de terrains publics ou en collaboration avec l'Agence immobilière sociale « Un toit pour tous » (AIS).

Diversifier l'offre de logement en développant diverses solutions en partenariat avec la SWL, le Foyer cinacien, l'AIS, le CPAS et les investisseurs privés en tenant compte des besoins de la population afin de garantir un habitat accessible et de qualité pour tous, tout en préservant notre environnement rural. ODD 11

Notamment via des logements intergénérationnels, pour les aînés, tremplins ou options location-achat. Des projets peuvent être, entre autres, développés sur les sites communaux suivants :

- À Natoye : la rue de la Gozée et l'Esplanade des 4 Vents ;
- À Hamois : le site de l'ancienne poste et la parcelle « Chêne brûlé » Chaussée de Liège.

Le développement de nouveaux logements devra s'accompagner du déploiement des services et équipements nécessaires à assurer la diversité et la cohésion sociale. Accompagner les aînés pour leur maintien à domicile le plus longtemps possible, faciliter la vie des jeunes ménages et des familles monoparentales tout en permettant les échanges entre générations par la création d'espaces communautaires (crèche, sport, salle polyvalente, aménagements extérieurs, parc, accessibilité, connexion et développement de commerces de proximité,...)

Certains projets sont déjà en cours et devraient constituer les réalisations principales de ces prochaines années:

→la réhabilitation du SAR « L'Esplanade des 4 vents » à Natoye pour y déployer un quartier intergénérationnel d'une trentaine de logements dont des logements publics adaptés plus spécifiquement aux aînés .

→la concrétisation d'un lotissement destiné à la vente Rue de la Gozée à Natoye. 8 lots seront mis en vente avec des conditions d'accession de première propriété. Le potentiel de ce site est d'une centaine de lots.

→la rénovation des logements gérés par le CPAS visant la mise aux normes en matière énergétique.

→le remplacement des toitures et la mise en conformité électrique d'une partie des maisons gérées par le Foyer cinacien à Emptinne.

L'activation de la fiche du PCDR en 2025 visera à réhabiliter l'ancien site de la poste, rue d'Achet, pour y créer des logements supplémentaires pour les aînés comme ceux déjà disponibles et gérés par le CPAS à proximité.

Par le Conseil,

Le Directeur Général
MARC WILMOTTE



La Bourgmestre
VALÉRIE WARZEE-CAVERENNE

Pour extrait conforme,

Le Directeur Général,
M. WILMOTTE

Le Bourgmestre,
Valérie WARZEE-CAVERENNE

