



2018-2024

► **DÉCLARATION DE
POLITIQUE
DU LOGEMENT**

INTRODUCTION

En vertu du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, le Conseil communal doit adopter une déclaration de politique du logement en début de législature.

Ce document détermine les objectifs et les principes des actions que la Ville souhaite réaliser en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent.

La déclaration de politique du logement présente les priorités et mesures que la Ville d'Arlon entend développer au cours des prochaines années, en partenariat avec les acteurs locaux du logement.

La déclaration de politique du logement a été élaborée sur base du constat de la situation du logement à Arlon et, partant, des besoins en la matière. Elle rejoint les grandes orientations de la déclaration de politique régionale, et plus particulièrement :

- le souhait d'une augmentation du nombre de logements pris en gestion par les agences immobilières sociales ;
- le soutien à la création de logements à loyer modéré à destination des ménages à faibles revenus ;
- le souhait d'une plus grande mixité sociale et fonctionnelle dans les projets immobiliers ;
- le soutien à la création de logements intergénérationnels et modulables, et de logements adaptés et adaptables pour les seniors, les personnes en perte d'autonomie et les personnes à mobilité réduite ;
- le soutien à des solutions innovantes, comme par exemple l'habitat léger ;
- le soutien à l'établissement par les communes d'une cadastre des logements inoccupés.

Elle s'inscrit également dans la continuité de deux documents stratégiques au niveau communal : la déclaration de politique communale et le programme stratégique transversal.

LA DÉCLARATION DE POLITIQUE DU LOGEMENT DE LA VILLE D'ARLON

En sa séance du 21 février 2019, le Conseil communal a approuvé la déclaration de politique communale.

Celle-ci présente les axes stratégiques de la politique communale pour la législature. Parmi ces axes, ceux concernant le logement s'orientent principalement vers :

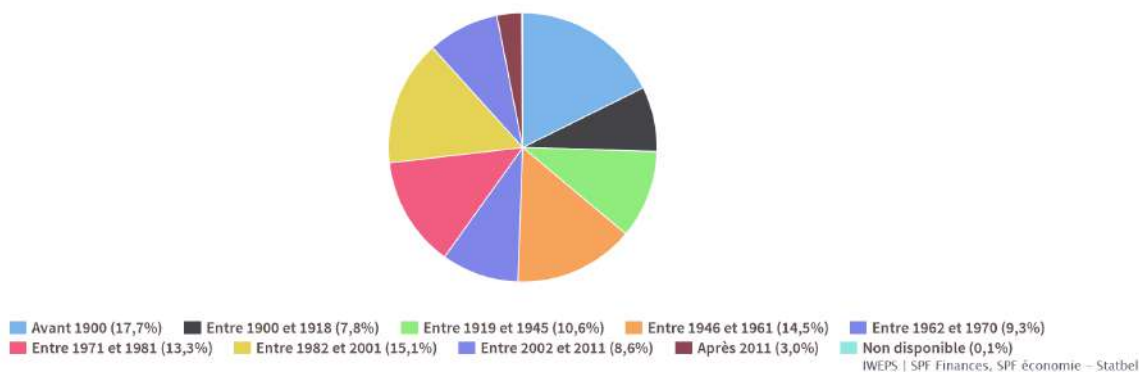
- l'accessibilité à des logements locatifs de qualité tant privés que publics, véritable enjeu au regard de la pression foncière de notre commune, toujours plus importante ;
- l'augmentation du nombre de logements, sociaux et autres, par la création de logements (construction, rénovation, réaffectation de bâtiments) ou par une incitation à l'occupation des logements inoccupés, notamment au-dessus des commerces ;
- la chasse aux marchands de sommeil et/ou aux logements insalubres ;

- la lutte contre l'inoccupation des logements : cadastre dynamique, taxation, collaboration avec l'agence immobilière sociale du Sud-Luxembourg, en tant qu'intermédiaire, dans le cadre de la remise sur le marché des biens inoccupés privés;
- des mesures favorisant l'habitat intergénérationnel afin de rompre la solitude des personnes âgées et faciliter l'accès au logement pour les étudiants;
- la mixité des fonctions dans les projets d'urbanisation.

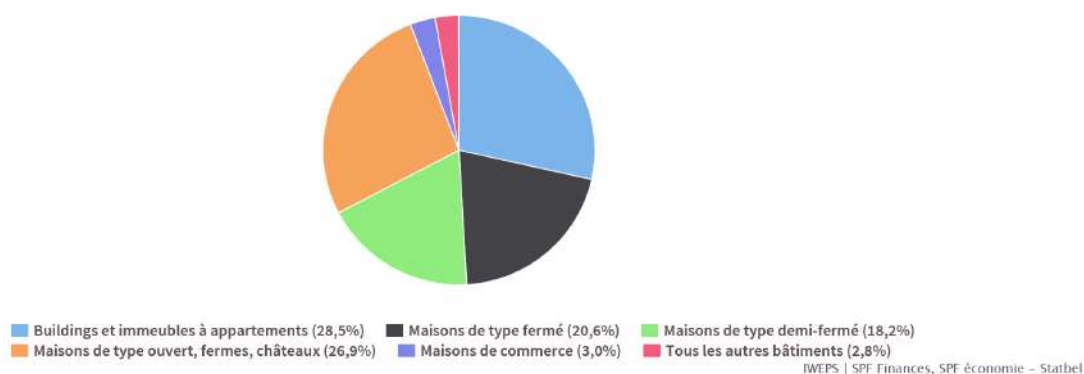
▶ LA SITUATION DU LOGEMENT À ARLON

Statistiques générales

Bâtiments selon l'année de construction pour l'entité ARLON (Commune) [01/01/2018]



Types de logements de l'entité ARLON (Commune) [01/01/2018]



Prix moyen du terrain à bâtir (au 01/01/2017)

Arlon : 97,5 €/m² (Wallonie : 50,66)

Prix moyen des maisons (01/01/2017)

Arlon : 261.254 € (Wallonie : 193.787 €)

Prix moyen des appartements (01/01/2017)

Arlon : 176.901 € (Wallonie : 167.392 €)

Taille des ménages

Arlon : 2,21 personnes (Wallonie : 2,28)

Couples sans enfants : 16,2 % (Wallonie : 16,6 %)

Isolés de 65 ans et plus : 12 % (Wallonie : 13,4 %)

La part de logements publics est en baisse : 7,16 % en 2013 pour 3,32 % en 2017.

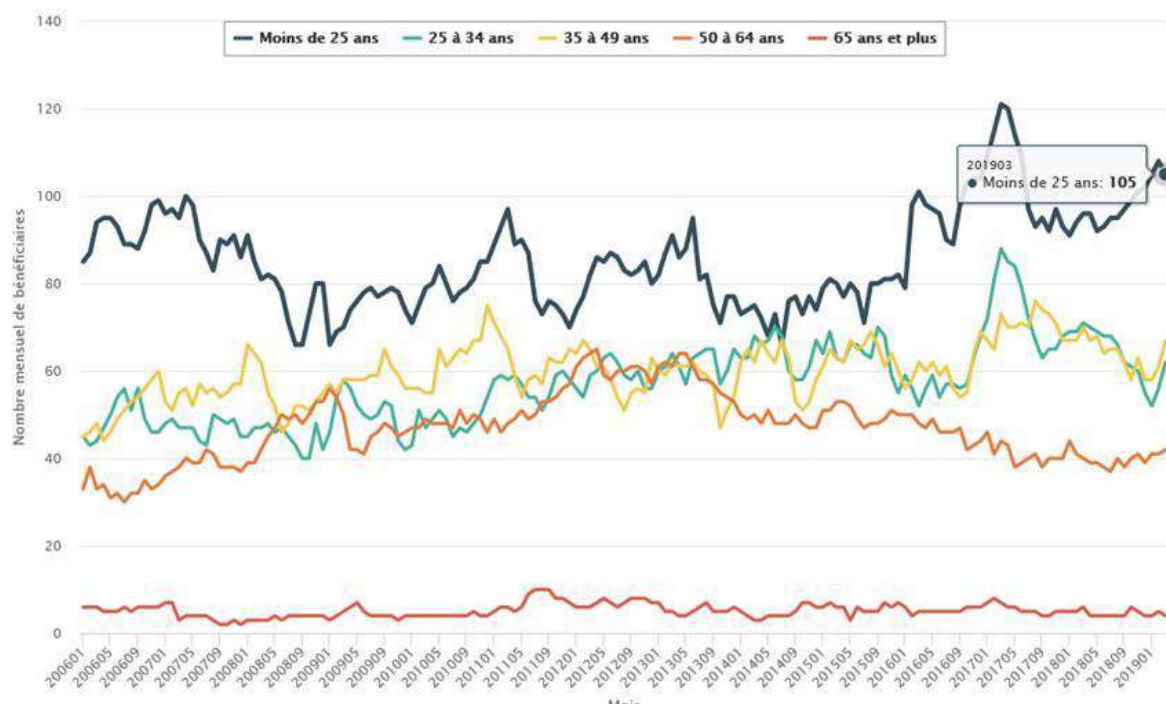
La part de logements en rénovation par rapport au total de logements est en baisse :

28,7 % entre 2005-2009, 10,9 % entre 2013-2017 (contre une moyenne provinciale de 22 %, à l'échelle de la Wallonie de 23,7 %).

Statistique RIS (source CPAS)

Actuellement, le nombre de 18-25 ans représente plus de 41 % du nombre total des bénéficiaires du revenu d'intégration sociale au CPAS. C'est plus que la moyenne nationale qui est d'environ 33 %.

A Arlon, aujourd'hui, plus d'un jeune sur 15 âgé entre 18 et 24 ans bénéficie du revenu d'intégration sociale au CPAS.



STATISTIQUES AU NIVEAU DES HABITATIONS SUD LUXEMBOURG

Chiffres HSL : Nombre de logements sociaux sur la commune d'Arlon (Arlon et Sterpenich) : 391 ;
 Nombre de logements moyens sur la Commune d'Arlon : 28
 Nombre de logements gérés pour la Ville d'Arlon : 48

Nombre de demandes de location pour Arlon et Sterpenich :

Pour appartements 1 chambre : 258
 Pour appartements/maisons 2 chambres : 220
 Pour appartements/maisons 3 chambres : 118
 Pour maisons 4 chambres : 32

Soit 628 demandes, un chiffre constamment en hausse (538 en juillet 2019) qui s'explique en partie par la mise en place du formulaire unique de candidature qui permet à tout un chacun de choisir 5 communes dans lesquelles il souhaite obtenir un logement social.

Il y a donc lieu de relativiser ces chiffres à la lumière des précisions suivantes :

- pour les appartements 1 chambre, 121 candidats sur 258 sont domiciliés à Arlon ;
- pour les appartements/maisons 2 chambres : 113 Arlonais sur 220 ;
- pour les appartements/maisons 3 chambres, 52 Arlonais sur 118 ;
- pour les maisons 4 chambres : 15 Arlonais sur 32

Une autre explication est le taux de rotation très peu important, de l'ordre de plus ou moins 10% (40 entrées/sorties par an en moyenne)

Projet en cours sur la commune d'Arlon : construction d'un immeuble de 10 appartements 2 chambres dont 3 adaptables au coin de la rue de Neufchâteau et de la rue de Saint-Dié.

STATISTIQUES AU NIVEAU DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE LOGÉSUD

Chiffres AIS : Nombre de logements loués en 2017 : 58 Arlon, 90 pour l'arrondissement d'Arlon.

A ce jour, Logésud comptabilise 302 candidats locataires. Les logements demandés sont des appartements/maisons 2 ou 3 chambres, bien que des familles nombreuses faisant une demande sont en augmentation.

Le nombre de candidats locataires ne cesse d'augmenter.

Projet en cours sur la commune d'Arlon : Logésud a effectué 8 propositions de prise en gestion pour 2019 (1 en gestion ; 11 en attente de la fin des travaux pour prise en gestion ; 3 en attente de réponse et 3 qui ont refusé la proposition).

Parallèlement et paradoxalement, la part de logements inoccupés est importante pour Arlon, en 2016, elle est de 6,92 % et 5,95 % en 2017. Par comparaison, la moyenne provinciale est de 3,41 en 2016 et de 3,71 % en 2017 ; à l'échelon de la Wallonie, elle est de 5,35 en 2016 et de 5,13 % en 2017.

LES OBJECTIFS ET LES PROJETS DE LA DÉCLARATION DE POLITIQUE DU LOGEMENT D'ARLON

Sur base de ces constats, le programme stratégique transversal et, partant, la présente déclaration de politique du logement concentre les actions relatives au logement sur les objectifs et actions suivants :

Augmenter le nombre de logements publics

1. **Etablir un programme de rénovation des logements appartenant à la commune**
2. **Acquérir/rénover/construire des bâtiments**
3. **Renforcer les collaborations avec les HSL et Logésud**

Le Collège communal a récemment décidé de procéder à un audit des logements communaux afin de connaître l'état précis de chacun d'entre eux et d'établir un programme de rénovation cohérent.

Concernant le développement du parc de logements publics, des synergies avec la Région, à travers les programmes d'actions triennaux avec les pouvoirs locaux, (ancrage communal) permettaient de s'y inscrire et ce, jusqu'au dernier programme 2014-2016.

Dans l'attente de nouvelles possibilités de subsides au niveau régional (mise en place d'un droit de tirage), une collaboration étroite avec la société de logement de service public, les Habitations Sud Luxembourg, est poursuivie dans le cadre d'un contrat de gestion d'un grand nombre de logements pour le compte de la Ville.

Habitations Sud Luxembourg, est poursuivie dans le cadre d'un contrat de gestion d'un grand nombre de logements pour le compte de la Ville.

Un renforcement des synergies avec LogéSud est également en cours : cela passe par l'engagement de la Ville de donner en gestion à l' AIS une partie de son parc de logements communaux.

Des contacts avec d'autres propriétaires publics, comme l' OCASC ont abouti à une proposition de cet Office de vendre deux blocs supplémentaires à la Ville d'Arlon, rue des Bouleaux. Une telle acquisition permettrait d'augmenter le nombre de logements publics tout en en confiant la gestion aux Habitations Sud Luxembourg. En matière d'aides et à titre d'exemple, dans la cadre d'un programme d'actions, un subside de 84.500 €, pour l'acquisition et la réhabilitation d'un appartement 2 chambres dans un tel bâtiment pourrait être espéré.

Favoriser l'habitat en centre-ville et lutter contre les logements inoccupés

1. Favoriser un accès indépendant pour les logements au-dessus des commerces
2. Poursuivre la taxation des immeubles inoccupés
3. Elaborer un cadastre dynamique des logements inoccupés
4. Sensibiliser les propriétaires et faire connaître le rôle de l' AIS

Concernant Arlon, on part d'un double constat : une pénurie de logements à prix abordable et un déficit de logements à une chambre. Paradoxalement, de nombreux logements restent inoccupés.

De plus, un trop grand nombre de logements et d'étages au-dessus des commerces sont inoccupés, principalement dans l'hypercentre-ville. Or, la redynamisation d'une ville passe notamment par le fait de ramener de la vie, et plus particulièrement du logement, en ville.

Dans cette optique, la Ville d'Arlon est très attentive, depuis plusieurs années, à imposer un accès indépendant aux logements situés au-dessus des commerces lors d'une demande de permis d'urbanisme.

Elle souhaite se doter d'un cadastre dynamique des logements inoccupés, de manière à pouvoir mettre en œuvre des actions pour encourager l'occupation des logements.

Depuis quelques mois, une information à l'initiative de Logésud reprenant les grandes missions d'une AIS est jointe au 1er constat d'inoccupation qui est envoyé aux propriétaires d'immeubles inoccupés. Dans un second temps, un courrier personnalisé est annexé au 2e constat d'inoccupation invitant le propriétaire à contacter l' AIS pour un complément d'informations. On l'aura compris, l' AIS veut assumer un rôle important dans la rénovation du bâti. La Ville d'Arlon souhaite vivement encourager ce dispositif pour la réhabilitation des logements au-dessus des commerces.

Une politique acquisitive : l'ouverture aux pratiques innovantes

La Ville d'Arlon souhaite soutenir le développement de projets de logement tremplin et/ou kangourou et/ou s'inspirant du dispositif «Community land trust», et ce afin de favoriser l'accès à un logement pour davantage de familles à bas revenus.

Concrètement, dans le cas d'un logement kangourou, la personne âgée s'installe au rez-de-chaussée d'un habitat tandis qu'un jeune ménage ou une famille occupe le reste de la maison. Cela peut également consister, pour un senior, à proposer un logement à un étudiant ou, pour une famille, à accueillir une personne âgée. De même pour ce type de public-cible, la Ville encouragera et accompagnera les projets d'habitat léger une fois/dès que la Wallonie aura pris les arrêtés d'exécution permettant leur développement. (Voir ci-après)

Le principe du Community land trust consiste, sur un terrain commun, à permettre à des familles à faibles revenus d'acheter un logement à un prix abordable, brisant ainsi le cercle de la pauvreté en mettant l'accent sur l'aspect participatif. En résumé, les futurs occupants ont l'usage d'un terrain pour y bâtir comme s'ils en étaient propriétaires, mais celui-ci reste propriété publique et leur est cédé par emphytéose.

La Ville d'Arlon mènera une réflexion sur les terrains qui pourraient être mis à disposition pour de tels projets mais également de manière plus générale pour la construction de logements sociaux par la société de logements de service public locale. A cet égard, les HSL sont propriétaires de parcelles au Waschbour qui, si la Wallonie débloque à nouveau des fonds, pourraient être mises en œuvre.

Veiller à la qualité et à la diversité des logements

1. Envisager la possibilité d'une charge d'urbanisme portant sur la construction ou la rénovation de logements sociaux ou de logements à loyers modérés dans le cadre de nouveaux projets
2. Intensifier la chasse aux marchands de sommeil

Pour favoriser la mixité sociale et pour diversifier les types de logements sur son territoire, la mise en œuvre d'une zone d'aménagement communal concerté ou d'une autre zone d'habitat appartenant à la Ville pourrait répondre à ce double objectif. Des dispositifs sont de plus en plus souvent mis en place afin de prévoir une charge d'urbanisme correspondant à un montant par m² constructible payé par le promoteur, montant dédié à la construction ou rénovation de logements sociaux.

Pour pouvoir développer une politique efficace de lutte contre les marchands de sommeil et contre l'insalubrité des logements, il convient de pouvoir mobiliser des ressources humaines en renforçant les enquêtes de terrain par des agents locaux agréés ou des agents régionaux. La lutte contre les logements insalubres peut également aboutir à une prise d'arrêté par le Bourgmestre pour ordonner l'évacuation, l'inhabitabilité voire la démolition du bien.

Soutenir la création de logements adaptés à la situation socio-économique de la population

1. Soutenir la création de logements adaptables pour les seniors, les PMR et per sonnes en perte d'autonomie
2. Soutenir la création de logements tremplin dans le cadre de l'élaboration d'un PCDR

Il est important de proposer des logements adaptés ou adaptables pour les personnes à mobilité réduite. Les Habitations Sud Luxembourg prévoient ce type d'aménagements dans leurs projets et la Ville d'Arlon veille, dans les projets privés, à encourager les promoteurs à prendre des dispositions similaires.

L'objectif des logements tremplin est de favoriser l'installation des jeunes dans la commune et leur accès à la propriété. Il s'agit de logements à loyer modéré pour jeunes ménages avec épargne foncière. L'idée est de permettre aux jeunes de faire ainsi des économies et, endéans quelques années, de pouvoir acquérir ou faire construire un logement dans la commune afin de s'y installer durablement. Les communes peuvent obtenir une subvention à hauteur de 80 % du coût total de la création du logement, pour autant que celui-ci soit en zone urbanisable au plan de secteur, respecte les règles d'urbanisme locales et s'inscrive dans un plan communal de développement rural approuvé par le Gouvernement wallon.

En ce qui concerne les logements pour les étudiants, l'idée est de pouvoir proposer une diversification de l'offre de logements répondant à des publics cibles, en l'occurrence ici les étudiants ; dans ce type de projet d'habitat léger, la commune porte le projet avec l'aide d'Idelux. Le terrain reste la propriété de la commune qui le cède via un bail emphytéotique. Les logements seront posés sur des pieux, même s'ils sont démontables. La commune vise le qualitatif, le prix des modules est de l'ordre de 50.000€.

Compte tenu du prix, si ce type de logements peut répondre aux besoins d'étudiants, leur réalisation passe par le privé (en lieu et place de la construction de kots).

Il est intéressant de voir comment la Wallonie va se positionner sur l'habitat léger, via le lancement de projets pilotes par exemple auxquels la Ville d'Arlon pourra participer.

D'une manière générale, la création d'un guichet unique du logement permettrait de mieux informer l'ensemble des citoyens : droits/ obligations dans le cadre d'un contrat de bail ; permis de location ; les différents opérateurs du logement et leurs missions ; aides au logement (proposition de primes communales : isolation, ...), règlement communal en matière de salubrité, incendie...

Une collaboration avec le guichet énergie sera envisagée.

Travailler en synergie avec le CPAS

Les questions du logement étant transversales, outre l'enjeu de meilleures synergies avec les opérateurs de logement locaux décrit, des passerelles sont à renforcer avec les acteurs sociaux de la commune (CPAS et PCS). L'on sait que la lutte contre l'insalubrité doit parfois passer par une procédure d'arrêté d'inhabitabilité. Afin de ne pas précariser davantage les premières victimes de ces mesures, il y a lieu de pérenniser les logements de transit et d'insertion tout en accompagnant les bénéficiaires dans leurs démarches pour obtenir un logement social : c'est l'objet de la convention signée entre le CPAS et le PCS, dans le cadre des actions du nouveau Plan approuvé par la Wallonie.