

DÉCLARATION DE POLITIQUE COMMUNALE DU LOGEMENT

**L'administration
communale**

Législature 2024-2030

Table des matières

Introduction	2
Diagnostic.....	4
Schéma de développement communal.....	4
Les partenaires	4
Contexte et enjeux du sans-abrisme à Sambreville.....	6
Démographie	7
Prix de l'immobilier	9
État du parc immobilier	10
Offre.....	11
CPAS	11
Agence Immobilière Sociale – AIS Gestion Logement Gembloux-Fosses	11
Sambr'Habitat	12
La demande.....	13
Perspectives	15
Orientation stratégiques : un appel à l'action	16
Poursuivre la transversalité et consolider les synergies	16
Soutenir la guidance budgétaire et le renforcement de l'accompagnement social	17
Intégrer la question du logement dans les charges d'urbanisme	17
Promouvoir la philosophie du « Housing First »	18
Encourager la mise en gestion des logements auprès de l'Agence Immobilière Sociale (AIS)	18
Capteur logement – synergies rencontrer les propriétaires	19
Prévention des expulsions.....	19
Réflexions à mener sur l'intergénérationnel et le « mode d'habiter » des seniors.....	20
Régie communale autonome immobilière	20
Adapter la directive communale visant la création de nouveaux logements.....	20
Développer des solutions de logement adaptées aux besoins nouveaux et variés de la population	21
Pérenniser la cellule Logement (avec conseiller(e) logement)	22
Conclusion	23

Introduction

Le droit à un logement décent est un droit fondamental, consacré tant par la Déclaration universelle des droits de l'Homme que par la Constitution belge. Pour une autorité publique telle que la Ville de Sambreville, il s'agit d'un objectif central, indissociable de la dignité humaine et déterminant pour l'inclusion sociale, l'émancipation et l'épanouissement de chacun.

L'article 187 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable rappelle explicitement que : « *les communes prennent toutes les mesures tendant à diversifier les types de logements disponibles sur leur territoire, à permettre la réalisation de logements sociaux ainsi qu'à lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements* ». La présente déclaration s'inscrit pleinement dans ce cadre et vise à définir les lignes directrices qui orienteront l'action communale en matière de logement durant cette législature.

Elle se fonde sur les orientations de la Déclaration de Politique Communale de Sambreville 2024-2030, dont l'une des priorités majeures consiste à promouvoir un territoire accueillant, garantissant l'accès à des logements financièrement abordables et adaptés aux besoins des familles, des personnes à mobilité réduite, des aînés ou encore des personnes en situation de handicap.

Plus spécifiquement, cette déclaration politique du logement s'appuie sur le chapitre 4 de la Déclaration de Politique Communale sambrevilloise, proposée par notre nouvelle majorité et adoptée par le Conseil communal le 27 janvier 2025. Elle reflète la politique volontariste menée par le Collège, centrée sur la création de nouveaux logements, la remise sur le marché de logements inoccupés, le développement d'habitats intergénérationnels, l'information et l'accompagnement des citoyens, la promotion de la mixité sociale ainsi que l'amélioration de la qualité et de l'accessibilité du parc résidentiel. Cela passe notamment par la lutte contre l'inoccupation, l'application de charges d'urbanisme ou encore l'instauration de quotas de logements publics dans les nouveaux projets immobiliers.

Ces engagements impliquent de poursuivre l'augmentation du parc de logements publics, de soutenir les projets immobiliers compatibles avec les objectifs communaux - particulièrement en matière de mixité sociale -, de lutter contre la vacance immobilière et d'encourager la rénovation du bâti existant.

Les priorités présentées ci-après traduisent les engagements de la majorité communale et définissent les actions prioritaires qui seront mises en œuvre au cours de la présente législature.

Elles concernent également la lutte contre le sans-abrisme et l'absence de chez-soi, enjeux majeurs renforcés par les résultats du dénombrement effectué en octobre 2024 et qui nécessitent des réponses spécifiques et continues.

Face à l'augmentation annoncée de la population wallonne, à l'allongement de l'espérance de vie et à la diminution de la taille des ménages, notre territoire doit continuer à offrir un cadre de vie de qualité, fondé sur les valeurs de solidarité et d'accueil. Faciliter l'accès à un logement décent, abordable et adapté constitue l'une des conditions essentielles pour y parvenir.

La politique locale du logement doit tenir compte des évolutions démographiques notamment la croissance du nombre de personnes âgées, de ménages isolés et de familles aux configurations variées ainsi que des réalités économiques marquées par une précarité accrue. Les enjeux sont déterminants, et les pouvoirs publics ont un rôle clé à jouer. Si la Ville agit en tant qu'acteur majeur du logement, elle ne peut atteindre ses objectifs qu'en s'appuyant sur des collaborations solides et des synergies renforcées avec l'ensemble des partenaires publics et privés actifs sur son territoire.

Diagnostic

Schéma de développement communal

Afin de lutter contre l'étalement urbain et d'utiliser rationnellement les territoires et les ressources, nous souhaitons travailler en priorité vers les terrains et les bâtiments situés aux cœurs de nos pôles (Auvelais et Taminies) et de nos villages - à proximité des points de connexion aux réseaux de transports en commun - tant pour les opérations de développement urbain que pour le développement de nouveaux pôles résidentiels.

Il paraît essentiel de souligner qu'un processus d'élaboration du Schéma de Développement Communal (SDC) est en cours et qu'à ce sujet le Collège est accompagné au Bureau « METAMORPHOSES URBAINES » (opération couverte avec le soutien de la Wallonie). L'objectif étant de doter la Ville de Sambreville d'une vision de son territoire à long terme.

En effet, le schéma de développement communal (SDC) est un document qui fixe les grandes orientations pour l'aménagement de l'ensemble d'un territoire communal et produit une vision globale du territoire communal qui permet :

- Aux autorités communales : de se doter d'une stratégie territoriale qui tient compte des réalités et des besoins des citoyens
- Aux citoyens : de connaître les intentions de la commune pour le développement et l'aménagement du territoire communal

Les partenaires

Notre politique du logement ne pourra être efficace si elle n'est pas menée en collaboration étroite avec nos différents partenaires. Des liens étroits unissent notre Ville à diverses institutions avec lesquelles nous entendons renforcer les synergies.

Plan de Cohésion social (PCS) :

Actuellement le plan d'actions à développer par le Plan de cohésion social n'est pas défini pour l'ensemble de cette législature dans la mesure où les PCS sont dans l'attente de réformes le concernant pour la période 2027-2031. Cependant, des réunions entre les acteurs du terrain ont été organisées pour resserrer la collaboration entre les différents services concernés et répondre aux enjeux importants du mal-logement suite au dénombrement effectué sur le territoire Sambrevillois que le service a coordonné en 2024. Une rencontre spécifique sur ce thème s'est tenue le 13 octobre dernier qui a

d'ailleurs permis de déboucher sur des initiatives concrètes présentée dans la présente déclaration.

En 2024, le service, via le projet I.L.I (Initiative locale d'intégration) a poursuivi la gestion de la crise ukrainienne en suivant l'avancement de la construction des logements modulaires destinés à l'hébergement des réfugiés ukrainiens. Un partenariat avec le CPAS est assuré quant à la mise en gestion de ces logements.

Le Service Logement :

Il agit en collaboration avec les services internes et externes pour assurer une série de missions essentielles : la gestion des problématiques liées à la prévention incendie et à la salubrité, le suivi des permis de location et d'urbanisme, l'établissement d'inventaires de logements, la transmission d'informations au SPF Finances, l'interpellation des propriétaires de bâtiments en ruines, ainsi que la participation aux actions liées au logement reprises dans le Plan de Cohésion Sociale 2019-2025 ou encore la participation aux réunions d'acteurs autour de la « Pédagogie de l'Habiter » coordonnées par la SLSP Sambr'Habitat.

Le service intervient dans le cadre de la recherche de logement pour les citoyens et dans la gestion de l'inoccupation immobilière.

Le Centre Public d'Action Sociale (CPAS) de Sambreville accorde une attention particulière à la question du logement. Face aux besoins croissants en logements d'urgence, en logements de transit et en logements adaptés à l'intégration des personnes en situation de handicap, le CPAS s'engage activement.

Dans cette perspective, les travaux de rénovation de l'hôtel social à Moignelée seront poursuivis. Parallèlement, les collaborations avec les acteurs du secteur du logement, ainsi que les partenariats public-privé, seront renforcés.

Une attention toute particulière sera apportée à la recherche et la création de logements à loyers modérés, tout comme le développement du service d'accompagnement locatif, afin de soutenir les familles dans leur quête d'un logement stable ou de les aider à conserver leur logement actuel.

La Société de logements publics « Sambr'Habitat » :

Acteur primordial de l'action logement dont l'objectif prioritaire est de répondre au mieux à la demande sans cesse croissante de logements et de garantir un cadre de vie de qualité pour tous les habitants notamment de Sambreville. Des représentants politiques sont mandatés au sein de cette SLSP en vue d'orienter cette politique essentielle au regard des moyens octroyés par la Région en participant au travail de mise en œuvre du programme de rénovation des bâtiments existants et en veillant à se saisir de toutes les opportunités permettant l'acquisition et la construction de nouveaux.

Elle coordonne également les réunions « Pédagogie de l'Habiter » qui regroupe les acteurs autour de thématiques spécifiques.

Dans le cadre d'une convention avec la Ville (via son PCS), elle met en place un service de ménage accompagné.

L'Agence Immobilière Sociale (AIS) :

La prise en gestion de bâtiments par une Agence Immobilière Sociale a nécessité une association avec d'autres communes avoisinantes. L'AIS Gembloux-Fosses prend en gestion des logements privés en bon état qui peuvent ainsi être remis sur le marché locatif avec des loyers modérés.

Contexte et enjeux du sans-abrisme à Sambreville

En 2024, le Relais Social Urbain Namurois a invité les 16 communes de l'arrondissement de Namur à participer à une recherche scientifique européenne menée par l'UCL-KUL, sous mandat de la Commission européenne. Cette étude, centrée sur le dénombrement du sans-abrisme et du sans chez-soi, a été menée simultanément dans plusieurs villes européennes. En Wallonie, les arrondissements administratifs de Namur et Charleroi ont été sélectionnés pour représenter la région, offrant ainsi une vision élargie et représentative de la réalité du sans-abrisme.

Cette initiative s'inscrit dans la continuité du premier dénombrement réalisé en 2021, qui s'était limité à la seule ville de Namur. L'élargissement du périmètre à l'ensemble de l'arrondissement en 2024 permet de mieux appréhender les spécificités locales.

Le dernier dénombrement réalisé le 18 octobre 2024 à Sambreville révèle une réalité sociale préoccupante, marquée par une diversité de situations de précarité et d'absence de chez-soi. Ces données, collectées dans le cadre administratif de Namur, mettent en lumière les défis auxquels sont confrontées 149 personnes, dont près de la moitié sont des enfants. Ces chiffres soulignent l'urgence d'agir pour garantir un accès au logement digne et stable, tout en répondant aux besoins spécifiques de santé et d'accompagnement social.

Chiffres et constats clés :

149 personnes sont concernées par le sans-abrisme ou l'absence de chez-soi, parmi lesquelles 96 adultes (57,3 % d'hommes et 41,7 % de femmes) et 53 enfants. Ces derniers partagent souvent les mêmes conditions de logement précaires que leurs parents.

40,6 % des adultes dépendent de solutions temporaires, comme l'hébergement chez des proches, tandis que 17,7 % sont menacés d'expulsion, illustrant la fragilité de leur situation.

La tranche d'âge la plus touchée est celle des 30-39 ans (29,2 %), et 22,9 % des personnes vivent cette précarité depuis 4 à 11 mois.

14,6 % sont en situation de précarité depuis **plus de 2 ans**, ce qui révèle un sans-abrisme chronique.

Des vulnérabilités multiples :

16,7 % des personnes souffrent de problèmes psychiques ou psychiatriques, et 14,6 % sont confrontées à des problèmes d'assuétude. Ces données révèlent l'importance d'intégrer une approche globale, combinant logement, santé mentale et accompagnement social.

77,1 % des personnes dépendent de revenus de remplacement ou d'allocations, ce qui souligne leur dépendance aux filets sociaux et la nécessité de renforcer les dispositifs d'insertion économique.

Démographie

Population : 28 638 habitants au 1er janvier 2025

Superficie : 34,3 Km²

Densité de la population : 835,6 habitants/Km²

Age moyen de la population : 42,3 ans

Types de logements :

- Buildings et immeubles à appartements : 16,8%
- Maisons de type demi-fermé : 35,3%
- Maisons de commerce : 2,9%
- Maisons de type fermé : 23,6%
- Maisons de type ouvert, fermes, châteaux : 20,6%
- Tous les autres bâtiments : 0,7%

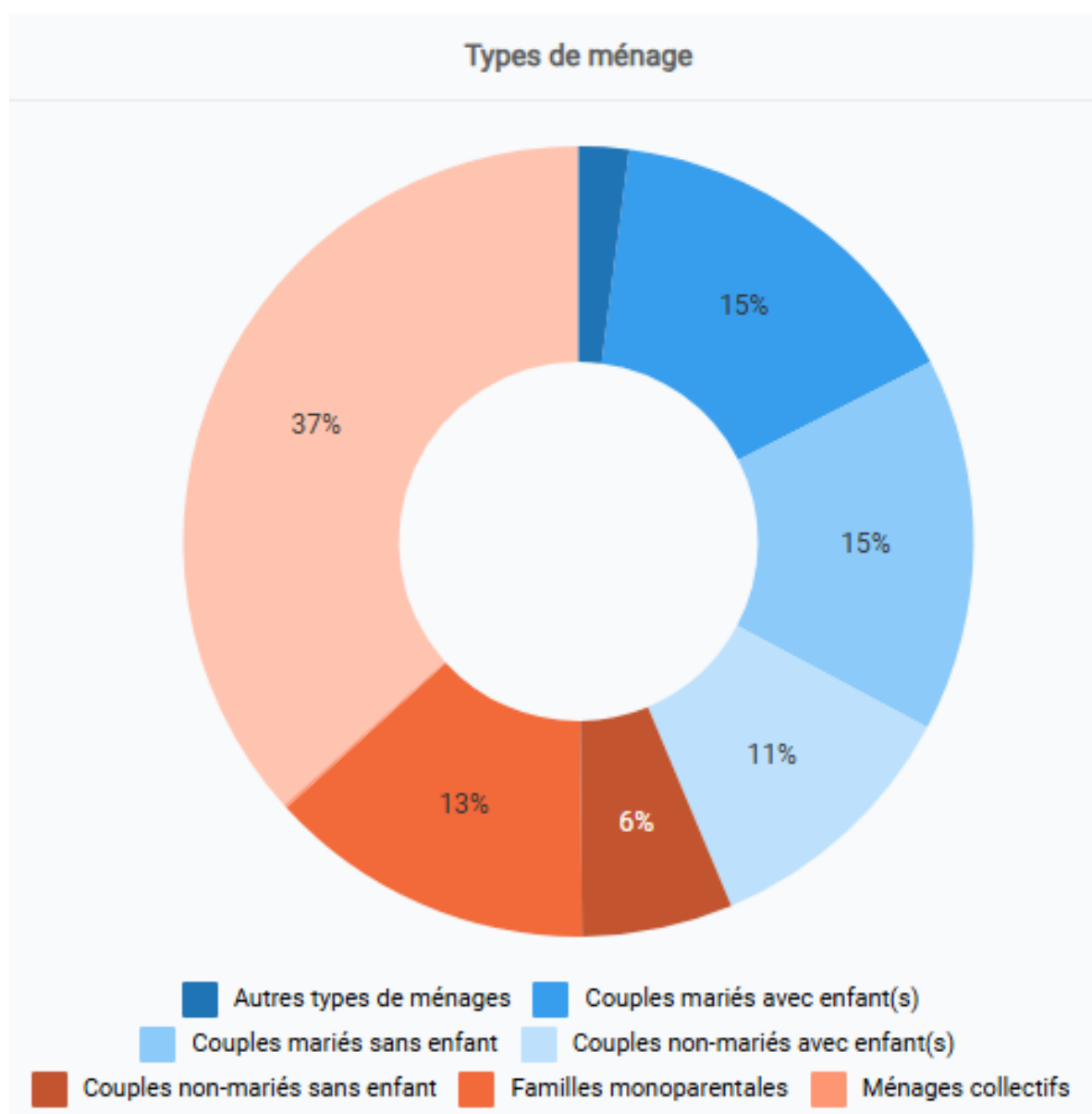
Années de construction des logements :

- Part des logements érigés avant 1919 : 46,1%
- Part des logements érigés entre 2001 et 2021 : 9%

Migration :

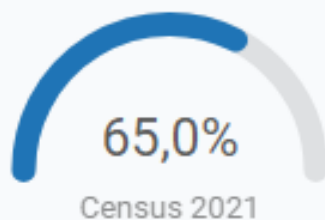
En 2024, le nombre d'entrée sur le territoire de Sambreville est de 1684 personnes, le nombre de sortie du territoire est de 1540 personnes.

Types de ménages au 01.01.2025 :



Nombre de bâtiment en 2024 : 13.046

Logements occupés par leur propriétaire



Prix de l'immobilier

Statbel, l'office belge de statistique, publie des chiffres belges de l'immobilier pour le premier semestre 2025, sur la base des actes de vente enregistrés auprès du SPF Finances.

Principaux résultats (cf. tableaux ci-dessous) :

- Le prix médian belge pour une maison de type fermé ou demi-fermé s'élevait à 280.000euros.
Le prix d'une maison de type ouvert était de 385.000 euros.
- La Région wallonne est la région la moins chère avec un prix médian de 196.000 euros pour les maisons de type fermé ou demi-fermé et de 325.000 euros pour les maisons de type ouvert.

Source : Statbel

Prix médian (euro)		2023 (S1)	2024 (S1)	2025 (S1)	Évolution en % 2024(S1) / 2023(S1)	Évolution en % 2025(S1) / 2024(S1)
BELGIQUE	Maisons de 2 ou 3 façades (de type fermé + demi-fermé)	259.000	260.000	280.000	+0,4%	+7,7%
	Maisons de 4 façades ou plus (de type ouvert)	365.000	367.500	385.000	+0,7%	+4,8%
	Appartements	237.000	240.000	249.000	+1,3%	+3,8%

RÉGION WALLONNE	Maisons de 2 ou 3 façades (de type fermé + demi-fermé)	175.000	175.000	196.000	0,0%	+12,0%
	Maisons de 4 façades ou plus (de type ouvert)	285.000	295.000	325.000	+3,5%	+10,2%
	Appartements	180.000	175.000	190.000	-2,8%	+8,6%
PROVINCE DE HAINAUT	Maisons de 2 ou 3 façades (de type fermé + demi-fermé)	155.000	150.000	165.000	-3,2%	+10,0%
	Maisons de 4 façades ou plus (de type ouvert)	265.000	270.000	300.000	+1,9%	+11,1%
	Appartements	155.000	151.200	162.000	-2,5%	+7,1%
PROVINCE DE NAMUR	Maisons de 2 ou 3 façades (de type fermé + demi-fermé)	190.000	195.000	220.000	+2,6%	+12,8%
	Maisons de 4 façades ou plus (de type ouvert)	250.000	262.500	300.000	+5,0%	+14,3%
	Appartements	189.000	171.000	200.000	-9,5%	+17,0%

Sambreville	Mais. 2/3 fac.	180.000	177.500	N.C.	-1.4%
	Maison 4 fac.	280.000	275.000	N.C.	-1,8%
	Appartements	147.500	165.000	N.C.	+11,9%

État du parc immobilier

Parc immobilier ancien : plus de 65 % des logements sambrevillois ont été construits avant 1970, ce qui entraîne des besoins importants en rénovation et en mise aux normes énergétiques.

Pression sur le marché locatif : environ 22 % des ménages consacrent plus de 40 % de leurs revenus au logement, ce qui fragilise les familles modestes.

Performance énergétique faible : près de 45 % des habitations présentent une mauvaise isolation, ce qui alourdit les charges des ménages et accentue la précarité énergétique.

Vacance et insalubrité : le service logement communal recense plusieurs dizaines de logements inoccupés ou insalubres chaque année, nécessitant des procédures de remise en état ou de réaffectation.

Offre

CPAS

12 logements dont :

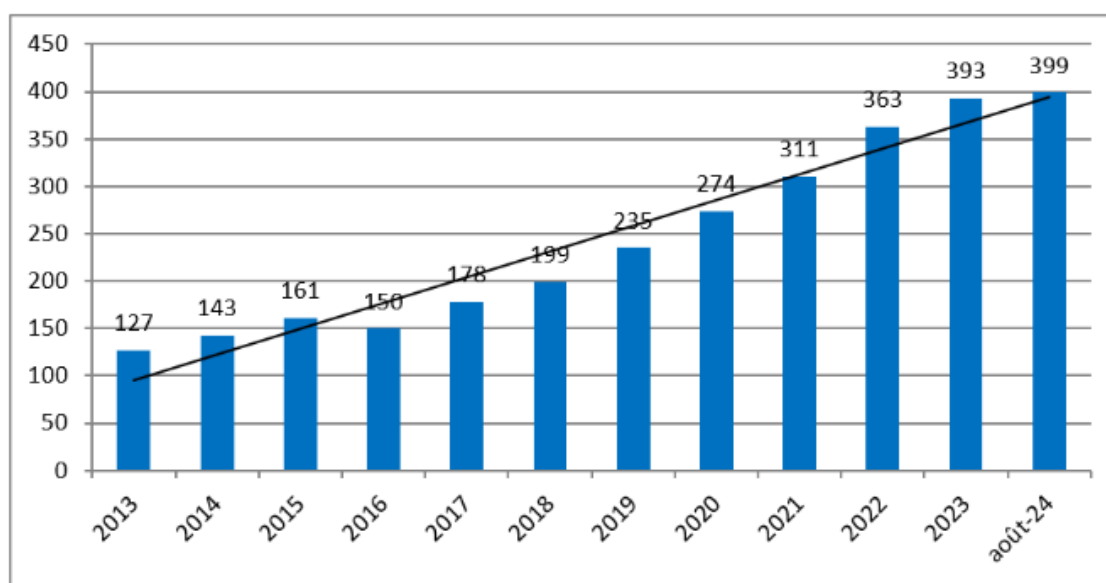
- 7 « de transit »
- 5 « temporaires »

25 Maisonnettes (22 actuellement occupées dont 1 logement « de transit » et 3 devant subir des travaux)

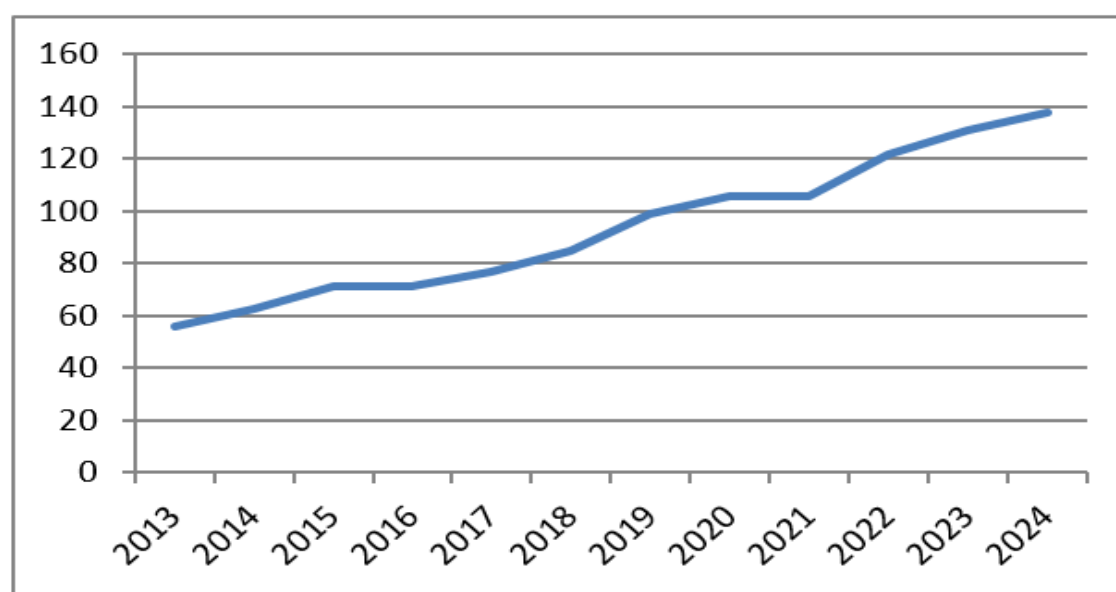
Agence Immobilière Sociale – AIS Gestion Logement Gembloux-Fosses

Données au 15/09/2025	<u>Territoire de l'AIS</u>	<u>Sambreville</u>
Nombre de logements	<u>399</u>	<u>136</u>
Nombre de locations	<u>325</u>	<u>126</u>
Nombre de candidats locataires domiciliés ou souhaitant s'établir sur la Commune de Sambreville	<u>650</u>	<u>588</u>

Évolution du parc immobilier sur les huit communes du champ d'action de l'AIS



Évolution du parc immobilier sur Sambreville



Sambr'Habitat

Dispose au 1^{er} janvier 2025 sur le territoire sambrevillois de **1.081 logements sociaux**, soit environ **9 % du parc total**. Même si ce chiffre est supérieur à la moyenne régionale (environ **7 % du parc de logements à l'échelle de la Wallonie**), cela reste insuffisant face à la demande croissante.

Localisation des logements (par entités) :

Tamines :	344
Auvelais :	278
Keumiée :	65
Moignelée :	207
Arsimont :	4
Falisolle :	183

	MAISONS UNIFAMILIALES	APPARTEMENTS	TOTAL
- logements à 1 chambre	55	277	332
- logements à 2 chambres	268	235	503
- logements à 3 chambres	580	7	587
- logements à 4 chambres	95	0	95
- logements à 5 chambres	51	0	51
Total	1049	519	1568

Soit **66,90 %** de maisons et **33,10 %** d'appartements.

L'âge moyen de notre patrimoine est de **46,11 ans**.

La demande

A l'échelle de la Wallonie, au cours de la période 2016 à 2022 :

Le nombre de candidats au logement public en Wallonie a connu une légère hausse, passant de 37.906 candidatures en 2016 à 39.262 en 2022, soit une hausse de 3,6 % sur la période ;

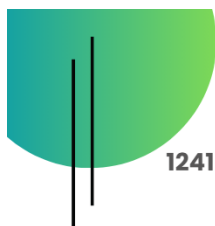
(Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL)

L'âge moyen des candidatures est en augmentation : les candidats attendaient 558 jours (soit environ 1 an 6 mois et 9 jours) en moyenne en 2016 contre 701 jours (soit environ 1 an, 11 mois et 1 jour) en 2022.

Cet allongement de l'attente est l'indice d'une saturation du parc public et de sa difficulté à répondre à la demande.

À l'échelle des provinces, les différences dans les temps d'attente sont plus ou moins marquées. Ainsi, le temps d'attente est plus court dans les provinces de Hainaut, Luxembourg et Namur. Il y est compris entre 1 an, 6 mois et 16 jours (en province de Namur) et 1 an, sept mois et 15 jours (en Hainaut). (données Statbel)

Au 31 décembre 2024, il y avait 1323 candidats enregistrés en attente d'un logement dont 459 gérés par Sambr'Habitat.



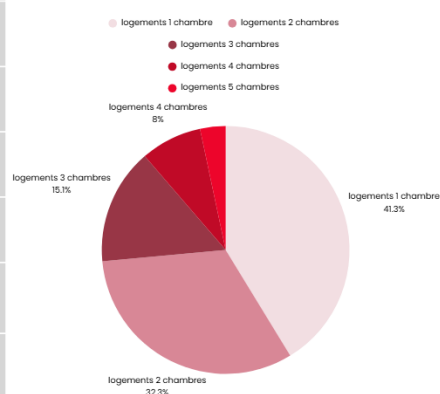
CANDIDATS – LOCATAIRES ET DEMANDES DE MUTATION

1241 Candidatures en attente dont 459 demandes gérées par Sambr'Habitat

82 Demandes de mutations

Soit un total de **1323** demandes

Type de logement	Nombre de demandes
1 chambre	546
2 chambres	427
3 chambres	200
4 chambres	106
5 chambres	44
TOTAL	1323



Perspectives

Sambr'Habitat

- Moignelée : Création entre 36 et 50 logements. Le bureau d'étude Lambdarchitecte a été désigné pour ce projet. L'étude est en cours.
- Minrias : Création de 8 logements. Le dossier de mise en concurrence a été approuvé début mai 2025.

CPAS :

- Rénovation 5 logements - hôtel social de Moignelée
- Rénovations des maisonnettes Tamines
- Mise en service et gestion de 3 nouveaux logements modulaires (prioritairement adressés aux réfugiés Ukrainiens)

L' AIS

Projection de prise en gestion d'une quarantaine de nouveaux logements sur le territoire de la Ville à l'horizon 2030.

Projet « Un Toit Vers l'Avenir » :

Identifier avec Sambr'Habitat les pistes de solution permettant de terminer les constructions actuelles (Centre communautaire et ses 3 appartement à l'étage + 6 tiny house)

Autres :

- SWL a acquis un terrain rue St-Jean Baptiste (ancien Belgacom)
- Opportunité de développer des projets de construction (voir appel à projets Wallonie/SWL – en lien étroit avec notre SLSP)

Orientation stratégiques : un appel à l'action

Ces chiffres et données rappellent l'importance de politiques volontaristes en matière de logement et d'inclusion sociale.

À Sambreville, cela passera par la poursuite des d'actions qui favorisent l'accès aux logements dignes et de qualité via le renforcement des partenariats avec les acteurs locaux :

Poursuivre la transversalité et consolider les synergies

Les défis du logement ne peuvent être rencontrés efficacement que par une action collective efficiente

La Ville s'engage à :

- Faciliter la communication entre tous les acteurs et consolider les collaborations entre le CPAS, les services communaux, l'AIS, le GABS, Sambr'Habitat, les acteurs associatifs et les institutions de santé ;
- Développer des outils communs pour assurer une réponse coordonnée aux situations d'urgence ;
- Créer un **espace d'offre et d'échange centralisé** « Séance collective recherche logement » permettant d'informer, d'orienter la population dans sa recherche en matière de logement – L'objectif est double. D'une part, de désengorger les permanences des acteurs logements locaux, et d'autre part de s'unir pour mieux gérer les demandes et candidats au logement
- **Mise en place d'une Cellule locale de veille logement**

Chargée de repérer rapidement les situations à risque (retards de paiement, menaces d'expulsion, insalubrité, ruptures familiales...) et de coordonner les interventions nécessaires.

Placée sous la responsabilité du Service de Cohésion Sociale, elle rassemblera les principaux acteurs locaux (CPAS, services communaux, opérateurs du logement, associations) afin d'assurer un partage d'informations sécurisé, une orientation rapide des ménages et une prévention renforcée des ruptures de logement.

Son fonctionnement sera évalué et ajusté régulièrement dans le cadre de la Plateforme Logement, dont la fréquence de réunion sera accrue afin de garantir une coordination efficace et réactive.

Soutenir la guidance budgétaire et le renforcement de l'accompagnement social

Les acteurs constatent une pression croissante liée aux difficultés financières des ménages.

Il est donc indispensable de :

- renforcer les moyens alloués à la **guidance budgétaire**, car elle constitue un levier essentiel pour stabiliser les situations et prévenir les dettes ;
- élargir les dispositifs de **médiation locative**, permettant d'éviter les tensions entre locataires et propriétaires ;
- soutenir les travailleurs sociaux en première ligne, dont le rôle est déterminant pour maintenir les personnes dans leur logement.

Intégrer la question du logement dans les charges d'urbanisme

Le maintien d'une Ville attractive se traduit également dans son offre résidentielle au travers de projets immobiliers plus importants, de création de quartiers, ...

La création d'espaces de dialogue entre les acteurs du logement et les opérateurs privés afin de favoriser l'émergence de partenariats publics/privés doit être encouragée.

Cependant, la pression sur le marché local nécessite des outils mobilisables dans la durée. La Ville souhaite dès lors :

- garantir que tout développement urbain contribue, de manière équitable, à l'effort collectif en faveur du logement pour tous.
- examiner systématiquement la possibilité d'**intégrer des obligations de création de logements publics, sociaux ou abordables** dans les charges d'urbanisme tout en tenant compte du **principe de proportionnalité** au regard du CoDT en vigueur. Cette charge d'urbanisme pourra également se traduire par la mise à disposition de logements (par exemple rétrocession à la régie foncière), autre que l'intégration de logements publics, sociaux ou abordables.

Promouvoir la philosophie du « Housing First »

La Ville souhaite inscrire son action dans l'approche « **Housing First** », fondée sur le principe que **la stabilité du logement est une condition préalable à toute démarche de réinsertion**.

Dans des situations d'urgence telles qu'un incendie, une perte brutale de logement ou des ruptures familiales, l'absence de solution rapide fragilise durablement les personnes. Pour répondre efficacement :

- la Ville s'engage à **créer un lieu unique d'accueil, d'orientation et d'accompagnement**, véritable porte d'entrée vers les services sociaux, l'aide au logement, la santé et les dispositifs d'urgence ;
- un dispositif de **confrontation de cas interservices** sera mis en place pour coordonner les réponses et éviter les ruptures de prise en charge

Encourager la mise en gestion des logements auprès de l'Agence Immobilière Sociale (AIS)

Pour sécuriser à la fois l'offre et la demande, la Ville souhaite promouvoir la **mise en gestion de logements auprès d'une Agence Immobilière Sociale (AIS)** Gestion Logement Gembloux-Fosses.

Ce modèle présente plusieurs avantages :

- sécurisation du loyer pour les propriétaires ;
- accompagnement des locataires ;
- maintien d'un parc accessible pour les ménages fragilisés ;
- amélioration qualitative des biens mis en gestion.

La Ville encouragera cette mise en gestion en analysant l'opportunité de délivrer une prime locale.

Capteur logement – synergies rencontrer les propriétaires

La Ville soutiendra la mise en place d'un dispositif collectif de « **capteur logement** », chargé de rencontrer les propriétaires, d'identifier des biens mobilisables et de favoriser leur mise en location sociale.

Cette démarche permettra de **renforcer les synergies entre la Ville, les opérateurs de logement et les propriétaires**, en facilitant la prospection active de logements, l'accompagnement des propriétaires et la sécurisation des baux. L'Agence Immobilière Sociale (AIS) pourrait jouer un rôle majeur en ce sens et bénéficier de ce dispositif pour **concrétiser les mises en gestion**, optimiser l'occupation des logements et assurer un suivi adapté des locataires.

Prévention des expulsions

Les données locales montrent qu'environ **17% des personnes en situation de précarité résidentielle vivent sous la menace directe d'une expulsion**.

Les acteurs logement sambrevillois dressent unanimement le constat que les situations de menaces d'expulsion sont souvent prises en charge trop tard. Ils appellent à renforcer la prévention, à améliorer la communication entre services et à soutenir davantage les travailleurs sociaux en première ligne.

La prévention des expulsions est un investissement social et économique. Chaque expulsion évitée est un drame humain empêché et une charge publique réduite.

Pour prévenir ces ruptures dramatiques, la Ville s'engage à :

- renforcer les dispositifs de **détection précoce** des situations à risque
- améliorer la **coordination entre le CPAS, les services sociaux, les bailleurs publics et privés**
- développer un **accompagnement individualisé** dès les premiers signes d'un impayé, avant que la procédure judiciaire ne soit enclenchée
- soutenir la mise en place d'un **réfèrent logement – prévention expulsions**, capable d'intervenir rapidement et de faciliter la communication entre les acteurs
- promouvoir la **guidance budgétaire**, outil reconnu et bien moins coûteux pour la collectivité que le financement d'arriérés de loyers

Réflexions à mener sur l'intergénérationnel et le « mode d'habiter » des seniors

La Ville engagera une réflexion spécifique sur l'habitat intergénérationnel et sur les nouveaux modes d'habiter des seniors. L'objectif est d'anticiper l'évolution démographique - vieillissement de la population, isolement accru, besoins de logements adaptés – afin d'envisager la proposition de développement de nouvelles solutions d'accueil : habitats kangourou, logements partagés, colocations seniors, ou encore dispositifs favorisant la cohabitation jeunes-aînés ...

Cette réflexion visera à identifier les besoins réels des personnes âgées (accessibilité, proximité des services, convivialité, sécurité, maintien à domicile) et à encourager des formes d'habitat permettant à la fois l'autonomie, la solidarité entre générations et la lutte contre l'isolement.

Régie communale autonome immobilière

La création d'une régie communale est envisagée afin de disposer d'un outil capable de gérer de manière souple et dynamique le patrimoine immobilier communal, mais également de constituer le bras armé de la Ville en matière de projets immobiliers. Cette structure aurait vocation à intervenir dans des projets de partenariats publics-privés s'inscrivant dans le cadre du programme de développement urbain. Le modèle organisationnel envisagé pour cette régie favoriserait la dynamisation de la rénovation urbaine grâce à un mode de gestion flexible et collaboratif.

La mission confiée à cette régie, notamment en matière de gestion du patrimoine foncier, viserait à améliorer l'offre de logements de qualité et leur accessibilité sur le territoire communal.

À ce titre, la régie veillerait, dans les différents projets de construction et de rénovation de logements, à la qualité des opérations menées, en garantissant une mixité fonctionnelle et sociale équilibrée.

Adapter la directive communale visant la création de nouveaux logements

Pour adapter la directive communale visant la création de nouveaux logements, il est essentiel de mettre à jour les règles encadrant la création de logements sur le territoire

communal. L'objectif est de garantir des habitats de qualité, accessibles et adaptés aux besoins actuels et futurs de tous, en s'appuyant sur les retours d'expérience de la cellule logement.

Cette adaptation doit intégrer plusieurs dimensions clés. Tout d'abord, la qualité de vie doit être au cœur des préoccupations, avec des logements bien conçus, offrant des surfaces minimales adaptées, une disposition fonctionnelle des pièces, des espaces de rangement suffisants et idéalement à un espace extérieur (terrasse, jardin, parc public) à proximité.

Ensuite, la proximité des services est un critère fondamental : les nouveaux logements doivent permettre un accès facilité aux commerces, aux transports et aux équipements publics, afin de favoriser le quotidien des habitants.

La mixité de l'offre de logements est également indispensable pour répondre à la diversité des ménages, qu'il s'agisse de familles, de jeunes actifs, de seniors ou de personnes à mobilité réduite.

Enfin, il est crucial de tirer les enseignements des erreurs passées pour éviter de reproduire des modèles compliqués à gérer, à entretenir ou présentant des risques pour la sécurité. Les retours d'expérience de la cellule logement seront ainsi un guide précieux pour concevoir des solutions plus efficaces et durables.

L'objectif final est de créer un cadre de vie durable, inclusif et épanouissant pour tous les habitants, où chacun pourra trouver un logement adapté à ses besoins et à ses aspirations.

Développer des solutions de logement adaptées aux besoins nouveaux et variés de la population

Pour développer des solutions de logement adaptées aux besoins nouveaux et variés de la population, il est nécessaire d'encadrer les nouvelles formes d'habitat, telles que les logements kangourous, les habitats légers ou les habitats intergénérationnels. Cela permet de répondre à l'évolution des modes de vie sur le territoire et d'offrir des réponses adaptées aux attentes actuelles.

Il est également important d'anticiper les besoins futurs, en intégrant des critères de flexibilité, de modularité et d'accessibilité. Cette approche vise à proposer des solutions durables et inclusives, capables de s'adapter à la diversité des attentes de la population.

Pérenniser la cellule Logement (avec conseiller(e) logement)

Pour pérenniser la cellule Logement, il est essentiel de garantir les moyens humains et financiers nécessaires à l'accomplissement de ses missions. Cela inclut notamment le maintien et l'amélioration d'un parc immobilier de qualité sur le territoire sambrevillois.

Par ailleurs, il convient d'associer systématiquement la cellule logement communale aux autres acteurs du logement, tels que les promoteurs, les bailleurs et les associations. Cette collaboration vise à assurer une coordination optimale des projets et à apporter une réponse cohérente aux besoins locaux.

Enfin, ces actions permettront de renforcer l'attractivité du cadre de vie en offrant un accompagnement efficace, des logements adaptés et une approche concertée.

Par ailleurs, la cellule représente une réelle solution dans le rôle de "capteur logement" qui permet de mettre en relation des propriétaires avec des personnes en demande via principalement l'AIS

Conclusion

Conformément à la Déclaration de Politique Communale, la politique du logement constitue l'un des piliers essentiels de la législature 2024-2030.

Cette orientation traduit la volonté ferme de la majorité communale de répondre à un enjeu qui touche directement la qualité de vie des Sambrevillois.

À travers cette politique, de nombreuses actions ambitieuses et volontaristes seront entreprises, développées et explorées : accroître l'offre de logements, en particulier accessibles aux jeunes ménages et aux personnes plus fragilisées ; améliorer la qualité du bâti existant afin de garantir des habitations saines, économes en énergie et adaptées aux besoins contemporains ; renforcer enfin l'accessibilité, tant financière que sociale, pour que chacun puisse trouver un logement digne sur le territoire communal.

Ces objectifs ne pourront être atteints qu'en partenariat étroit avec l'ensemble des acteurs concernés : opérateurs publics et privés, associations de terrain, société civile, mais aussi les habitantes et habitants eux-mêmes. C'est par cette collaboration constructive et partagée que la Ville entend relever le défi du logement et inscrire ses actions dans une perspective durable, équitable et solidaire.

Au travers de ces orientations, la Ville réaffirme sa volonté de lutter contre les inégalités, de prévenir les ruptures de logement et de garantir un accès digne et durable à un habitat de qualité.