



VILLE D'ANDENNE

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL**

SEANCE DU 28 MARS 2022

Présent(e)s :

Claude EERDEKENS, Bourgmestre  
Vincent SAMPAOLI, Benjamin COSTANTINI, Guy HAVELANGE, Françoise LEONARD, Elisabeth MALISOUX, Echevins  
Sandrine CRUSPIN, Christian BADOT, Marie-Christine MAUGUIT, Etienne-SERMON, Rose SIMON-CASTELLAN, Philippe MATTART, Philippe RASQUIN, Christian MATTART, Françoise TARPATAKI, Florence HALLEUX, Martine-DIEUDONNE-OLIVIER, Cassandra LUONGO, Jawad TAFRATA, Kévin GOOSSENS, Caroline LOMBA, Christine BODART, Marie-Luce SERESSIA, Natacha François, Gwendoline WILLIQUET, Damien LOUIS, Hugues DOUMONT, Nathalie ELSÉN, Eddy SARTORI, Conseillers communaux  
Ronald GOSSIAUX, Directeur général

Présidence pour ce point : Philippe RASQUIN

**10. OBJET : Interpellation de Monsieur le Conseiller Jawad TAFRATA : "La problématique de l'accès au logement"**

Monsieur Jawad TAFRATA, Conseiller communal, interpelle le Collège communal comme suit :

*"Je me permets de vous interpellier aujourd'hui au sujet de la problématique d'accès au logement.*

*Face à une demande de plus en plus croissante, on constate ces dernières années un grand changement du profil des demandeurs de logements. Elle concerne de plus en plus de personnes issues de la classe moyenne.*

*De fait, le coût de location d'un appartement a augmenté de 50 % en 10 ans. Pour mener une vie décente, il est admis qu'il ne faut pas dédier plus de 30 % de son budget pour se loger. Certains ménages voient jusqu'à 50, voire 60 % de leurs moyens partir dans leur habitation. Cela entraîne des conséquences sur d'autres postes comme l'éducation ou la santé. Dans un monde idéal, cette problématique devrait être traitée prioritairement aux niveaux fédéral et régional.*

*Dans les faits, la dernière avancée majeure date déjà de 2012. Lors de cette dernière réforme du Code wallon du logement, les communes de Wallonie s'étaient engagées à atteindre un quota de 10 % de logements sociaux. Un seuil à mon sens bien trop peu ambitieux et qui reste théorique. (Des sanctions sont prévues pour les communes qui ne respectent pas ce quota.) En pratique, les 10 % sont rarement atteints. Et les sanctions sont peu, voire pas du tout appliquées.*

*À savoir, notre Constitution dans son article 23 a entériné un droit inaliénable : celui d'avoir droit à un logement décent.*

*Cette notion, abstraite de logement décent prévue dans notre Constitution, n'est toutefois pas applicable partout de la même manière et avec la même intensité. Mais il est de notre devoir de palier ce manquement régional par la concrétisation d'actions législatives au niveau communal.*

*Il en découle, à mon sens, deux enjeux majeurs :*

- préserver la dignité de chacun de nos citoyens en garantissant un logement salubre et digne pour chacun et de le faire dans un souci de mixité sociale;*

- *mettre dans chaque zone géographique, des personnes issues de milieux sociaux économiques différents pour favoriser un maximum d'échanges et in fine diminuer toute forme de ghettoïsation de la société ...*

*C'est le cas en général à ANDENNE ; j'ai pu constater qu'au travers de chacun des nouveaux projets immobiliers des Logis Andennais, nous mixions des logements à revenus bas et moyens.*

*Je veux aller plus loin ; aujourd'hui, je veux être le porte-parole des gens qui me sollicitent tous les jours, qui expriment leur difficulté à trouver un logement, ou à trouver un logement décent.*

*En tant qu'administrateur délégué de la société de logement A.I.S., je constate des files d'attente de plus en plus importantes de personnes demandant un logement.*

*Je vous interpelle sur la nécessité d'être encore plus ambitieux :*

### Ma proposition

*Agir à deux niveaux :*

- *aborder la problématique des bâtiments habitables mais non loués via des incitants fiscaux à travailler avec l'A.I.S. (via un système de taxation);*
- *mettre en place une cellule de coordination qui permettrait à l'A.I.S. de pouvoir rencontrer les promoteurs de tout nouveau projet immobiliers de plus de 10 logements.*

*De plus, notre agent de l'A.I.S. pourrait mettre en avant des incitants fiscaux non négligeables comme par exemple :*

- *l'exonération du précompte immobilier;*
- *une réduction de la T.V.A. à 12 % pour tout projet neuf.*

*Ainsi que des avantages pratiques : garantie du paiement du loyer (en cas de vide locatif et d'impayé) et des charges, entretien et remise en état du bien en fin de mandat.*

*Pour notre commune, nous pourrions donner une priorité de logements pour des personnes dans la détresse, qui vivent à titre précaire chez un membre de leur famille, qui souhaitent fuir une violence familiale ou bien d'autres critères d'urgence."*

\*\*\*

Monsieur le Bourgmestre répond textuellement comme suit :

*"Tout d'abord, je souhaiterais signaler à notre Conseiller communal que son interpellation est évidemment extrêmement pertinente et que la possibilité de garantir un toit pour un maximum de personnes est évidemment un devoir essentiel d'une société avancée comme la nôtre. Cela dit, le logement dit "public" a évolué de manière très aléatoire ces derniers temps. La Société Wallonne du Logement qui s'occupe de sociétés - il y en a une soixantaine en Wallonie, comme la S.C. « Les Logis Andennais » - a vu ses moyens être considérablement réduits alors que, paradoxalement, il y a un besoin de logements publics. La Wallonie, au travers de ses budgets, ne prévoit pas des crédits suffisants pour assainir le parc de logements publics existants et pour créer de nouveaux logements publics.*



*Il s'agit là d'un vrai problème qui est soulevé, lequel dépend de la Wallonie. Il faut savoir qu'à ANDENNE, nous disposons de près de 900 logements qualifié de "publics"... C'est beaucoup et pas assez... C'est beaucoup par rapport à d'autres villes mais si vous prenez les communes voisines, celles-ci n'en disposent quasiment pas parce qu'il n'y avait pas de volonté, dans un certain nombre de communes rurales, d'y accueillir du logement public... C'est une réalité malheureusement.*

*Théoriquement, les communes wallonnes devraient atteindre 10% de logements publics mais rares sont les communes qui y arrivent et certaines sont quasiment à 0%. A noter qu'elles ne sont pas sanctionnées et, si tel était le cas, elles accueilleraient des logements publics. Par ailleurs, je constate très souvent que les CPAS d'autres communes, où il n'y a pas un seul logement public, envoient les personnes vers la Ville d'ANDENNE afin de leur trouver un logement public. Il n'y a donc pas vraiment une solidarité entre les communes voisines ou rurales qui ont des personnes précarisées et notre Ville doit essayer un poids beaucoup plus lourd proportionnellement aux 4 autres communes de la Zone de secours pour citer notamment les 5 communes de la Zone de Police.*

*Je souhaiterais ensuite vous dire qu'à ANDENNE, nous possédons des chiffres assez impressionnants... C'est la première fois que je vais les rendre publics. Ainsi, tous les trois mois, nous faisons l'inventaire des maisons et appartements à vendre ou à louer. Nous constatons que nous avons une évolution des chiffres sur 3 années, depuis le 23 août 2018, trimestre par trimestre, jusqu'au 16 mars 2022. Et pourtant, l'on construit à ANDENNE, c'est le moins que l'on puisse dire. A ce sujet, vous voyez des maisons et des immeubles à appartements qui sortent de terre et nous avons une population en progression. Tenez-vous bien, le 23 août 2018, il y avait 98 maisons à vendre. En date du 16 mars, l'on en dénombrait plus que 30. En réalité, c'est 30% des 100% quasiment qu'il y avait avant (soit 30 pour 98).*

*Au niveau des appartements à vendre, les chiffres sont encore plus stupéfiants ! Le 23 août 2018, l'on comptabilisait 164 appartements à vendre. Le 16 mars dernier, il en restait 26. C'est-à-dire pas beaucoup. Quant aux maisons à louer, à la date du 23 août 2018, l'on en dénombrait que 12. Ce qui n'est pas beaucoup. En date du 16 mars 2022, l'on en comptabilisait 8 (soit les 2/3). En ce qui concerne les appartements à louer, en date du 23 août 2018, il y en avait 63 et au 16 mars dernier, il en restait 28.*

*Malgré un volume accéléré de constructions sur ANDENNE, l'offre de logements n'est pas susceptible de répondre à la demande. Parfois, des rumeurs courent qu'il y a beaucoup de constructions sur ANDENNE. Je constate néanmoins que l'on va se trouver avec un vide locatif immobilier en termes de vente. C'est inexact. Je vais demander à ce qu'on vous fasse suivre ces chiffres impressionnants. Malheureusement, la Société Wallonne du Logement et les sociétés agréées ne sont financièrement pas en mesure de répondre à ce défi.*

*La solution serait la lutte contre les immeubles inoccupés pour lesquels nous avons maintenant des outils que nous n'avons pas auparavant. Nous avons voté une taxe qui se veut dissuasive pour pénaliser les personnes qui délaissent volontairement un immeuble, lequel pourrait être loué ou occupé mais qui reste vide. Parfois, cette situation arrive à la suite d'une succession dont l'immeuble était peut être occupé par une personne âgée. Par rapport à cet exemple, il pourrait être reloué ou revendu mais nous avons en certains endroits des héritiers qui laissent la maison vide pendant 5 ans ou plus. C'est une situation qui n'est absolument pas normale puisque si ces immeubles étaient restaurés ou loués, ils pourraient servir pour répondre davantage à une partie de la population précarisée.*

*Comme vous l'avez exprimé, l' AIS (Agence Immobilière Sociale), dont vous êtes Administrateur délégué, est un outil fondamental qui a la possibilité de prendre en location des immeubles, d'aider à leur restauration pour les louer à un tarif social qui permet à des personnes modestes de se loger. Le propriétaire n'a certainement pas dans cette hypothèse un loyer énorme mais il est assuré d'avoir un loyer et de voir son immeuble rester salubre et susceptible d'être occupé et de lui apporter un revenu.*



Nous avons décidé - votre interpellation n'y est pas étrangère - de faire un relevé très complet de l'ensemble des immeubles abandonnés. La Direction des Services financiers va recevoir un ordre de mission pour faire un inventaire très précis avec l'aide déjà acquise du Service de la Population/Etat civil et de la Police. D'un côté, les agents de quartier ont fait le recensement des immeubles vides et Monsieur MONJOIE, Responsable du Service de la Population/Etat civil, a, de son côté, fait le relevé des immeubles pour lesquels il n'y a pas d'occupant. Il y a donc deux listes que l'on peut déjà recouper : celle de la Police et celle du Service de la Population/Etat civil.

Malheureusement, il y a d'autres logements qui sont fictivement occupés mais dans lesquels il n'y a personne. C'est une adresse, une boîte aux lettres, une adresse fictive malheureusement souvent dans le cadre de ce qu'on peut qualifier de fraude. La réglementation récente permet d'avoir des renseignements dont on ne pouvait pas disposer avant afin de vérifier si un immeuble est occupé ou non. Parce que des gens prétendent l'occuper et ne l'occupent pas. En réalité, ces gens vivent ailleurs dans d'autres villes en étant fictivement domiciliés à ANDENNE.

Avec la technologie actuelle, l'on peut maintenant (je sais que c'est inquisitoire) vérifier s'il y a des déchets, des consommations d'eau, d'électricité ou de gaz. Si vous avez un immeuble où il y a des occupants que personne n'a vu dans le quartier mais où il n'y a aucune consommation énergétique quelle que ce soit, nous avons évidemment la faculté de prendre des mesures et la volonté de la Ville d'ANDENNE est de taxer lourdement ces immeubles volontairement inoccupés. C'est le seul moyen (le but n'est pas d'avoir une recette pour le budget communal) d'obliger les propriétaires, soit à vendre ces immeubles ou soit contracter ces immeubles avec une agence immobilière sociale. Nous estimons, au bas mot, qu'il y a 50 logements inoccupés sur ANDENNE.

Lorsque nous disposerons des chiffres réels, nous avoisinerons à mon avis plus de 100 logements. Imaginons que l'on puisse à l'avenir, via une politique dissuasive à l'égard des propriétaires passifs, permettre à l' AIS d'avoir 60 logements additionnels en location destinés à un public précarisé. A cet égard, je vous propose, comme étant Administrateur délégué de l' AIS, de vous associer à la réflexion dans le cadre du groupe de travail que nous avons constitué, afin de venir avec des propositions précises d'actions dans les deux mois en vue de remettre dans le circuit de l'habitat des logements qui, pour l'instant, sont désespérément vides et inoccupés alors qu'on remarque que tant de gens cherchent à se loger. Voilà ce que je pouvais vous dire. C'est une priorité sociale et nous allons, avec vous, nous y attaquer."

Ainsi fait en séance à ANDENNE, date que d'autre part.

**Par le Conseil,**

**Le Directeur général,**

**Le Président,**

**(s) Ronald GOSSIAUX**

**(s) Philippe RASQUIN**

Pour extrait conforme,

**Le Directeur général adjoint,**

**Le Bourgmestre,**

**Pascal TERWAGNE**



**Claude EERDEKENS**