



PROJET N° MT-06

ELARGIR LE ROLE DU SERVICE LOGEMENT ET METTRE EN PLACE  
UNE REGIE FONCIERE

## 1. DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DU PROJET :

### Service logement

La commune de Grez-Doiceau bénéficie de subsides régionaux pour l'engagement d'un conseiller en logement. Le rôle de ce dernier, défini par la Région, englobe une série de tâches :

- Conseil aux citoyens pour les aides et primes liées au logement ;
- Rédaction de l'ancrage communal à remettre à la Région tous les deux ans ;
- Gestion des permis de location ;
- Suivi de l'insalubrité et l'inoccupation des logements.

Ces tâches sont valables pour tous les conseillers en logement en Région wallonne. Cependant, Grez-Doiceau ne rencontre pas beaucoup de cas d'insalubrité ou d'inoccupation de logements, ni de permis de location. Le service logement serait donc intéressé d'élargir son rôle et celui du conseiller en logement.

Un rôle supplémentaire et complémentaire serait de collaborer au mieux avec le responsable énergie et urbanisme afin d'informer au plutôt les candidats bâtisseurs ou candidats acquéreurs sur les possibilités de logements (les orienter vers de l'habitat groupé ou intergénérationnel,...) et sur le développement durable dans la rénovation et la construction.

Le modèle d'habitat groupé, sur base de la réhabilitation d'anciennes fermes, pourrait devenir un type d'habitat à développer davantage à Grez-Doiceau puisqu'il présente plusieurs avantages :

- Réhabiliter des bâtiments devenus difficiles à entretenir pour un seul privé ;
- Proposer différents types de logements : de l'appartement au corps de logis avec 5-6 chambres ;
- Développer des relations intergénérationnelles
- Partage d'équipements et de locaux (buanderie, bricolage, jardinage, chauffage, etc.)
- ...

### Situation de Grez

La poussée des prix de l'immobilier dans l'aire métropolitaine de Bruxelles, et plus particulièrement en Brabant wallon, n'a pas épargné la commune de Grez-Doiceau : les difficultés d'accession au logement se font de plus en plus ressentir, notamment pour les jeunes ménages.

D'autres facteurs renforcent l'inaccessibilité des logements et des terrains pour certains ménages :

- la part de logements publics dans l'entité n'est actuellement que de 1,1 %. Différents projets inscrits dans le programme du logement vont permettre d'augmenter ce taux mais la demande reste grande. En outre, le Gouvernement wallon envisage de pénaliser les communes qui n'offriront pas à terme 10 % de logements publics ou subventionnés sur leur territoire.
- le nombre de logements mis en location est très faible et le loyer demandé est souvent inaccessible pour les jeunes ménages ou les ménages à faible revenu.

Il s'en trouve que l'acquisition d'un terrain par de jeunes ménages est devenue difficile. De même, les personnes âgées n'ont que très peu de possibilité de rester vivre sur le territoire communal en cherchant un plus petit logement.

### **Parc immobilier public à Grez**

Le territoire de Grez-Doiceau compte près de 60 logements publics ou gérés par un organe public :

- 19 d'entre eux appartiennent à la commune ;
- 24 à l'IPB (Société Immobilière Publique du centre et de l'est du Brabant wallon) ;
- 10 au CPAS ;
- 4 à des privés (mais gérés par le CPAS ou l'Agence Immobilière Sociale du Brabant wallon).

Le Collège communal de Grez-Doiceau, qui voit son parc de logement public augmenter (un projet de 25 nouveaux logements communaux est en gestation), voudrait avoir une meilleure gestion des logements publics à travers, par exemple, la création d'une régie foncière.

### **Régie foncière**

Une Régie Communale Autonome (RCA) permet de maintenir une certaine offre immobilière et foncière sous contrôle public, tout en disposant d'une souplesse de gestion beaucoup plus grande que les services de l'administration communale proprement dits. En effet, elle dispose d'une capacité financière propre pour des opérations immobilières. Il n'y a donc pas besoin de recourir à des modifications de budget communal pour répondre aux opportunités du marché. La rapidité d'action est donc accrue.

Elle peut ainsi contribuer à la diminution de la pression sur les loyers et prix des terrains en développant de l'habitat à un niveau de prix inférieur à celui du secteur privé. Elle peut agir par la construction et la rénovation de logements voués à la location ou à la vente. De même, cette régie se préoccuperait également de l'acquisition de terres agricoles de façon à remplir l'objectif d'aide à l'installation de jeunes agriculteurs.

Elle peut, en outre, participer au développement économique et commercial de la commune en acquérant des terrains pour y développer des bureaux ou des commerces.

Suite à l'investissement de départ des pouvoirs publics, et après un certain temps de fonctionnement, une RFI peut acquérir une capacité d'autofinancement. Les recettes locatives compensent les charges (entretien du patrimoine, personnel, précompte immobilier, remboursement d'emprunts,...) et génèrent des bénéfices qui peuvent être réinvestis dans les opérations foncières et immobilières. A moyen terme, une régie foncière et immobilière bien gérée peut donc être financièrement rentable.

### **Exemple de Rixensart**

Le service de la Régie foncière de Rixensart met à disposition des citoyens des logements à loyers modérés. Pour l'obtention d'un des 70 logements, les candidats doivent répondre aux critères d'accession relatifs aux revenus minimum et maximum, à la non-propriété et à leur attache avec la commune.

### **Régie foncière à Grez...**

L'objectif premier pour Grez serait la gestion du patrimoine existant plutôt que de réaliser des opérations foncières et immobilières. Cependant, l'offre de logements à loyers modérés pourrait permettre de répondre à la demande d'une série de ménages qui ne peuvent se permettre à l'heure actuelle de louer ou d'acquérir un logement à Grez-Doiceau.

Le système d'obtention d'un logement au Clos des Crayeux demande déjà, comme à Rixensart, que le candidat réponde à des critères de revenus et d'attache à la commune. Il pourrait être intéressant de généraliser le système à l'ensemble des logements gérés par la commune.

D'autres incitants pour les jeunes ménages pourraient porter sur les facilités d'acquisition de logement par la suite. L'achat d'un bien immobilier sur la commune pourrait être réduit de l'ensemble des loyers déjà payés dans les années précédentes dans un bien géré par la Régie, par exemple. Il est toutefois nécessaire de réévaluer le statut des locataires chaque année, pour éviter que le rachat du bien se fasse lorsque les familles deviennent peu nombreuses (enfants ayant quitté la maison) et donc plus « à revenu modeste ».

Comme la commune possède déjà une série de logements qu'elle met en location, ces entrées financières pourraient être la base de l'investissement que la commune devrait faire pour lancer l'activité de la régie foncière en termes d'acquisitions, plus tard.

Pour plus de détails, voir "conditions préalables éventuelles, tâches déjà réalisées ou restant à réaliser".

## **2. LOCALISATION DE L'ACTION :**

Sans objet

## **3. STATUT AU PLAN DE SECTEUR :**

Sans objet

## **4. STATUT DE PROPRIETE :**

La création de la Régie foncière a pour objectif de gérer le patrimoine immobilier de la commune.

## **5. ORIGINE DE LA DEMANDE :**

- Collège communal
- CLDR

## **6. CONTRIBUTION DE L'ACTION A LA CONCRETISATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT RURAL**

L'action contribue à mettre en œuvre les défis et les objectifs suivants :

*AXE N°1 : En 2021, Grez-Doiceau pourra répondre à la demande en logements et en services pour toutes les générations*

- 1.1 Permettre l'accès au logement pour tous
- 1.2 Créer des services adaptés aux différentes générations
- 1.3 Favoriser les échanges entre générations

*AXE N°2 : En 2021, Grez-Doiceau connaîtra une plus grande solidarité entre les habitants et les différents villages*

- 2.1 Réaliser les aménagements et les constructions nécessaires au développement de la convivialité au sein de l'entité

*AXE N°3 : En 2021, Grez-Doiceau aura trouvé des solutions innovantes et durables pour développer l'économie locale*

- 3.1. Mettre en place de conditions favorables au développement de l'emploi local
- 3.2. Stimuler l'agriculture locale en encourageant la diversification et en favorisant la collaboration entre les différents acteurs

*AXE N°4 : En 2021, Grez-Doiceau aura trouvé une meilleure alliance entre les différents modes de transport*

- 4.1 Proposer des solutions adaptées comme alternatives aux déplacements individuels en voiture
- 4.2 Favoriser et développer les itinéraires dédiés aux modes doux (piétons et cyclistes)

**7. CONDITIONS PREALABLES EVENTUELLES, TACHES DEJA REALISEES ET RESTANT A REALISER :**

- Condition(s) préalable(s) :  
Accord du collège pour lancer une régie communale autonome
- Tâches déjà réalisées :  
La commune possède déjà une série de logements communaux
- Tâches restant à réaliser :  
Créer la régie foncière

**8. LIENS AVEC D'AUTRES FICHES-PROJETS :**

Cette fiche projet est à mettre en lien avec :

LT-07 : Créer de l'habitat groupé

LT-08 : Créer des logements intergénérationnels

LT-09 : Créer des logements sociaux ou à loyer modéré

**9. ESTIMATION GLOBALE DU COUT ET SOURCE DE FINANCEMENT :**

Les loyers des logements communaux pourraient financer les futures acquisitions de la Régie foncière

**10. PRIORITE AU SENS DU PROGRAMME D'ACTION :**

Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3
(2012-2014)	(2015-2018)	(2018-2022)

**11. PARTENAIRES POTENTIELS (AUTRES QUE L'ADMINISTRATION COMMUNALE):**

CPAS

IPB

**12. EN QUOI LE PROJET S'INSCRIT-IL DANS UNE DEMARCHE A21L**

Environnement	Favoriser la construction et la rénovation durables Favoriser l'habitat groupé
Social	Favoriser l'accès au logement pour les familles à revenus moyens ou modestes Favoriser l'habitat intergénérationnel
Économique	Création d'emplois
Culturel	Valorisation du patrimoine bâti par la création d'habitat groupé ou intergénérationnel partagé

**13. INDICATEUR(S) DE RESULTAT :**

- Mise en place de la Régie foncière
- Nombre de logements appartenant à la commune

**14. ANNEXE(S) A LA FICHE-PROJET :**

Néant