



Commune de Grez-Doiceau

Déclaration de Politique du Logement 2019 - 2024



Contexte

- Art. 187 du Code wallon du Logement :

« les communes élaborent une déclaration de politique du logement déterminant les objectifs et les principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent, dans les neuf mois suivant le renouvellement de leurs conseils respectifs. »

- La Déclaration de Politique du Logement (DPL) a été réalisée en concertation avec le CPAS grézien et le Service Logement de l'administration communale



Contenu de la présentation

Etat des lieux

Profil socio-démographique

Structure foncière

Soutien aux aînés

Déclaration de Politique du Logement 2019-2024

Objectifs visés

Méthodologie et leviers d'action

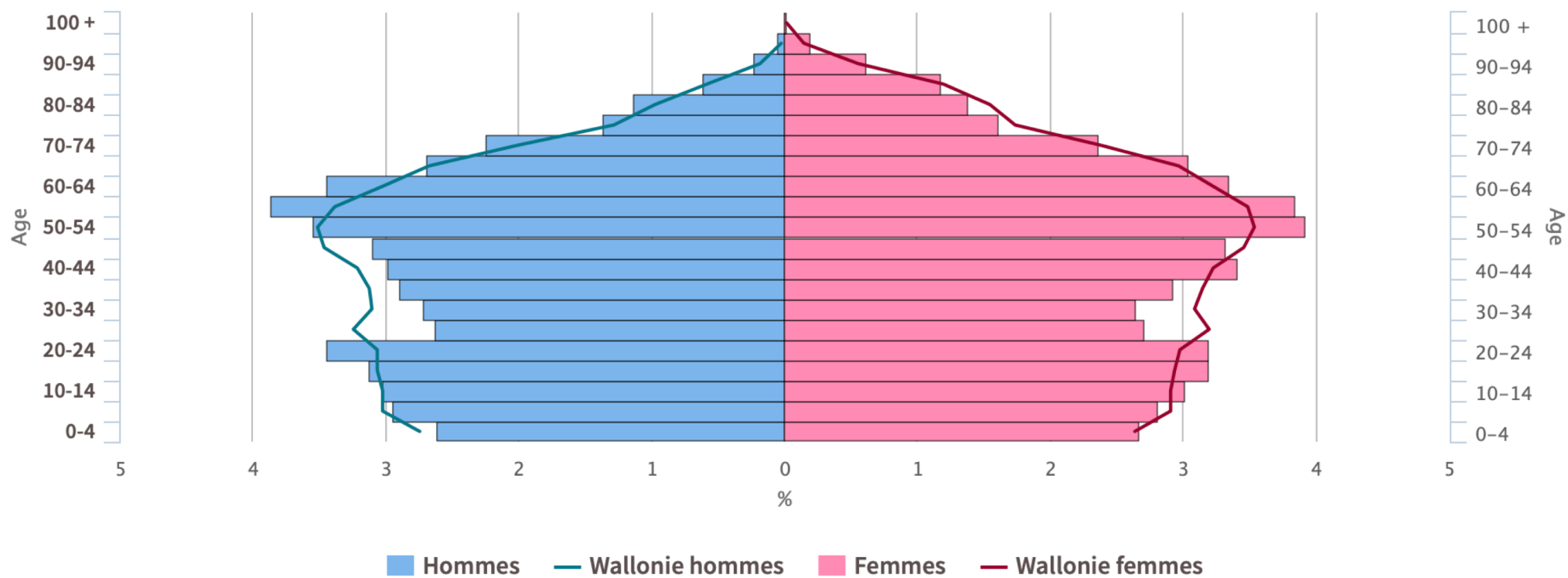


Etat des lieux : le profil socio-démographique

Une commune à hauts revenus et à la population vieillissante



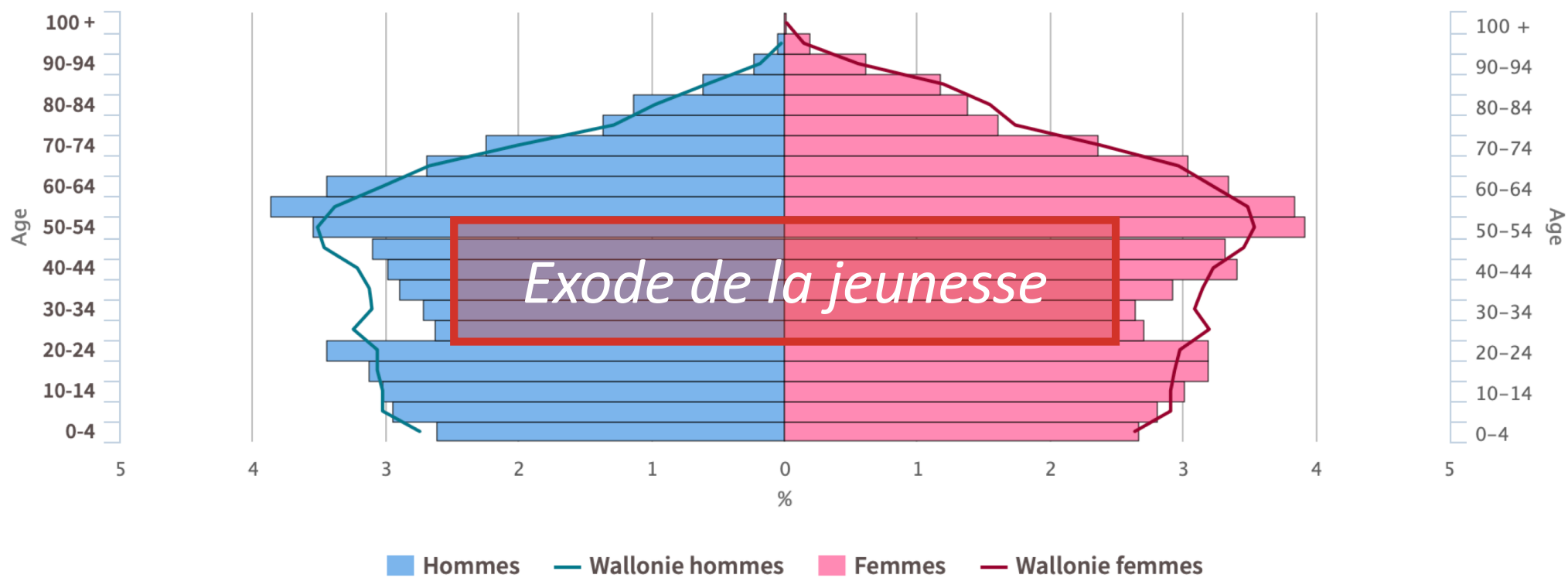
Pyramide des âges de l'entité GREZ-DOICEAU (Commune) [01/01/2018]



Sources : Registre national, Cytise (DEMO-UCL), SPF économie – Statbel



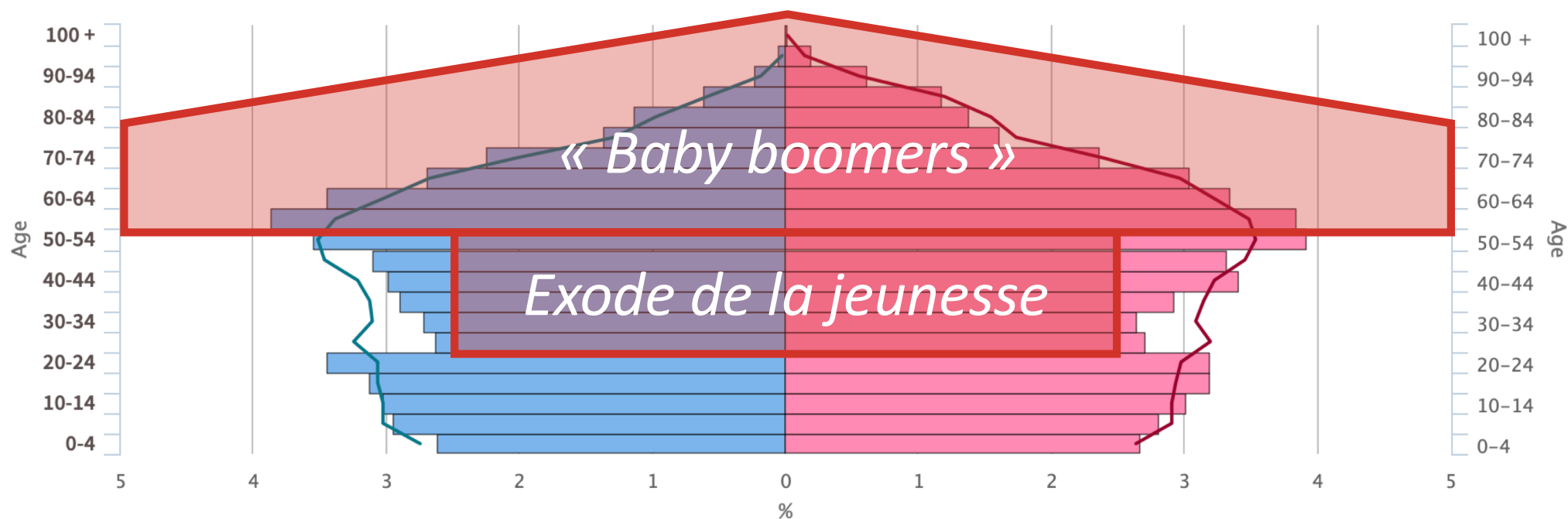
Pyramide des âges de l'entité GREZ-DOICEAU (Commune) [01/01/2018]



Sources : Registre national, Cytise (DEMO-UCL), SPF économie – Statbel



Pyramide des âges de l'entité GREZ-DOICEAU (Commune) [01/01/2018]

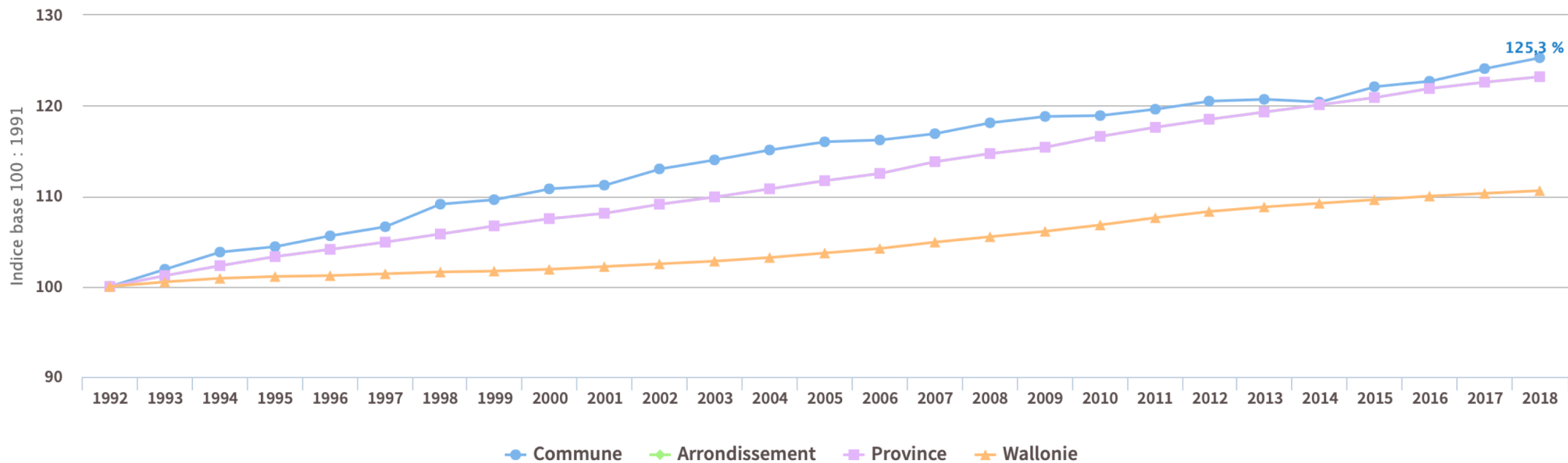


■ Hommes — Wallonie hommes ■ Femmes — Wallonie femmes

Sources : Registre national, Cytise (DEMO-UCL), SPF économie – Statbel



Évolution relative de la population en indice base 100 en 1991 de l'entité GREZ-DOICEAU (Commune)



IWEPS | SPF économie – Statbel

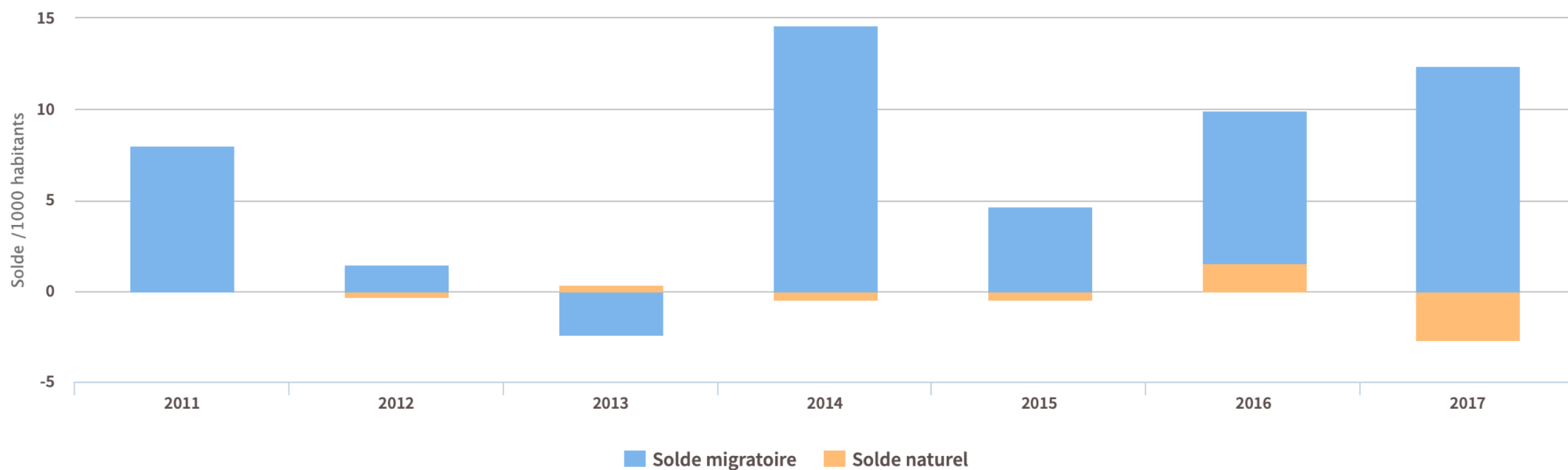
En 2018: **13 368 hab.**

En 2035: ~14 200 hab.

+6% pour Grez-Doiceau, +11,4% pour la Province BW



Évolution du taux d'accroissement de la population de l'entité GREZ-DOICEAU (Commune)

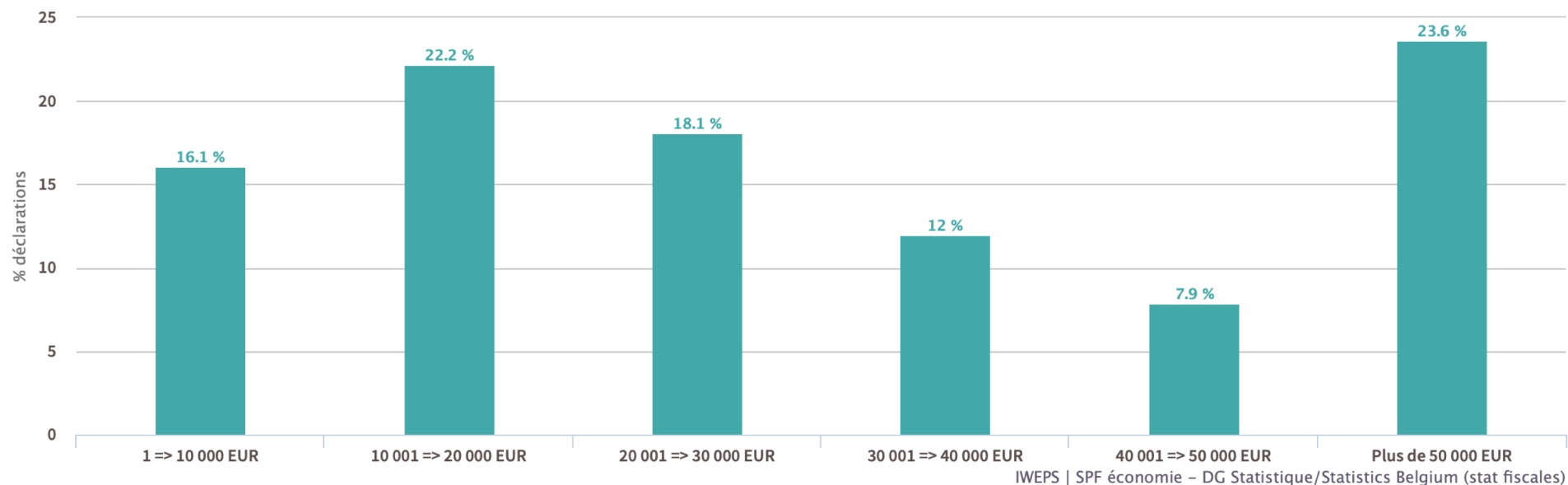


IWEPS | Registre national, SPF économie – Statbel

Profil péri-urbain



Répartition des déclarations de revenus de l'entité GREZ-DOICEAU (Commune) [Année 2016]



Revenus moyens (2015):

Grez-Doiceau **21 684 €**

Brabant wallon 20 485 €

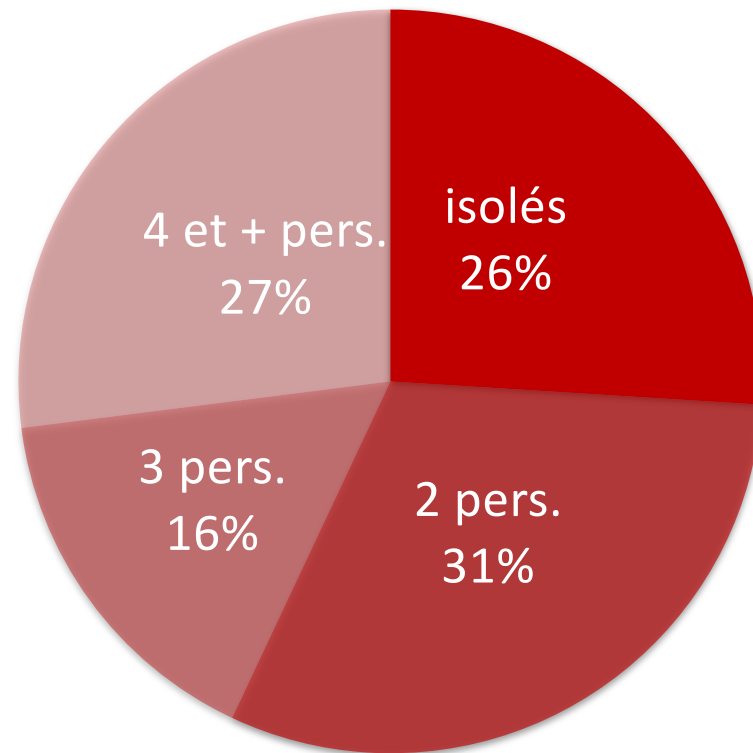
Région wallonne 16 787 €

RIS : 36 bénéficiaires/an, stable mais avec un besoin important en logement



Composition des ménages

2,59 pers./ménage

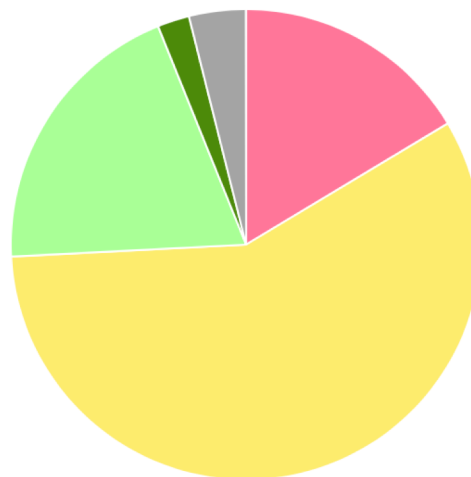


Etat des lieux : la structure foncière

Une commune semi-rurale aux paysages typiques du Brabant wallon



Répartition du territoire de l'entité GREZ-DOICEAU (Commune) selon l'utilisation du sol [01/01/2019]



■ Terres artificialisées (16,4%) ■ Terres agricoles (57,8%) ■ Terres boisées (19,7%) ■ Autres terres non artificialisées (2,2%)
■ Terrains de nature inconnue (y compris non cadastré) (3,9%)

IWEPS | SPF Finances

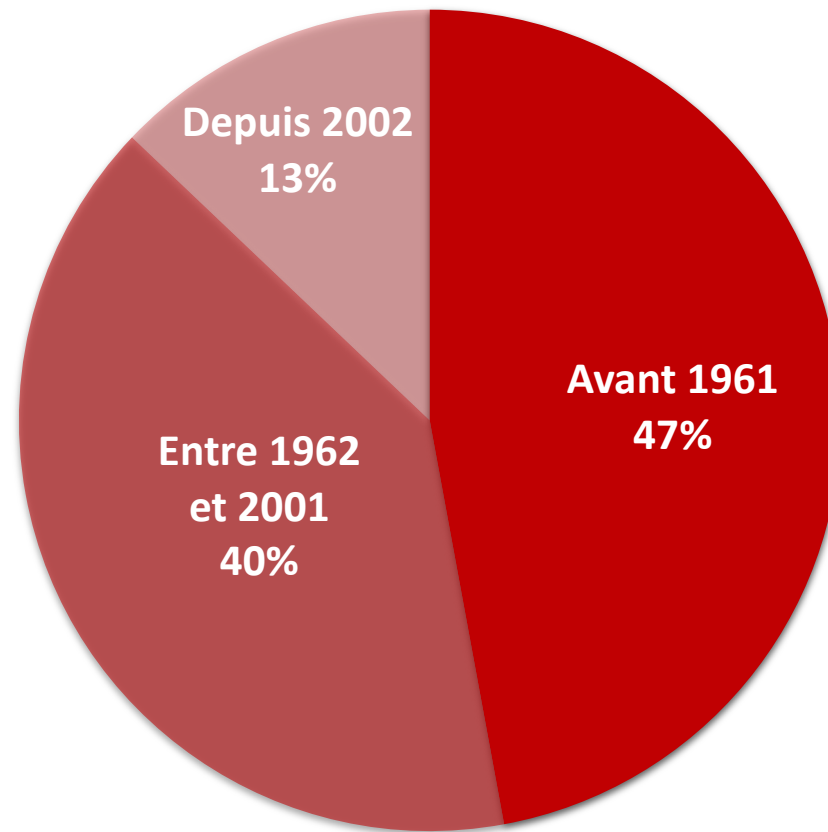
Surface totale 53,4 km²

Habitat 6,94 km²

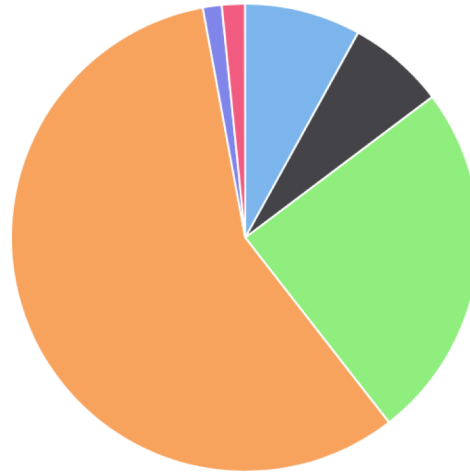
Profil semi-rural ~60% agricole, ~20% bois/forêts



Ancienneté du parc immobilier



Types de logements de l'entité GREZ-DOICEAU (Commune) [01/01/2018]



■ Buildings et immeubles à appartements (8,0%) ■ Maisons de type fermé (6,7%) ■ Maisons de type demi-fermé (24,7%)
■ Maisons de type ouvert, fermes, châteaux (57,5%) ■ Maisons de commerce (1,3%) ■ Tous les autres bâtiments (1,6%)

IWEPS | SPF Finances, SPF économie – Statbel

Prédominance de villas 4 façades

Estompement progressif de ce type de construction
au profit des **immeubles à appartements**

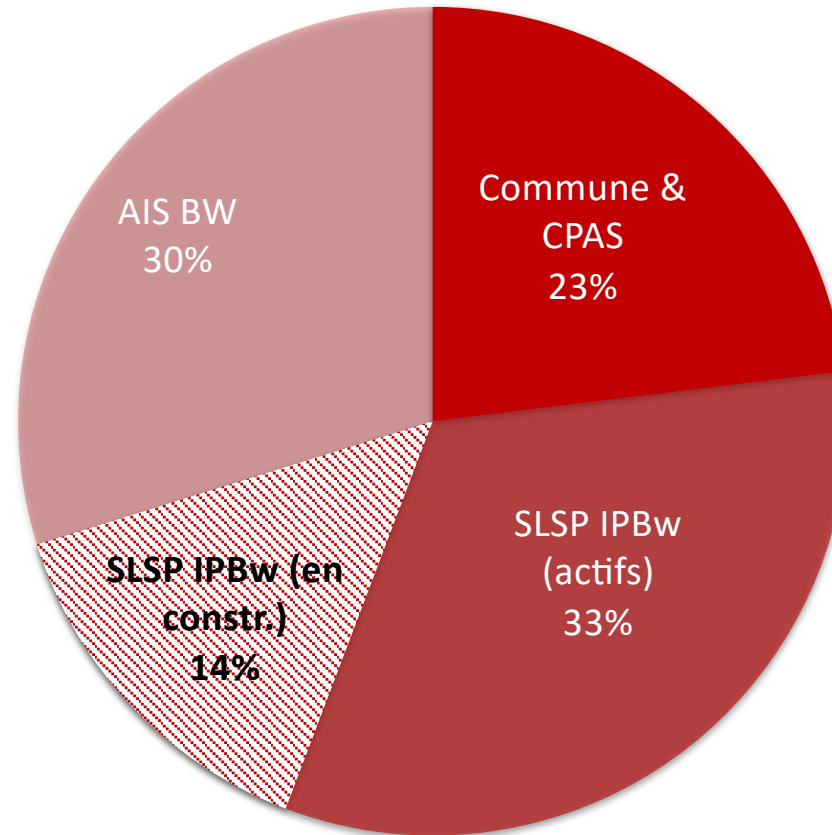


Un immobilier locatif et acquisitif onéreux

- **Loyer** moyen entre 801 et 900 € (2015)
- Prix moyen d'achat des **maisons** :
 - 260 780 €
 - (BW identique)
 - (RW 162 000 €)
- Prix moyen d'achat des **appartements** :
 - 300 548 €
 - (BW 246 573 €)
 - (RW 163 467 €)



104 logements publics 1,9% du parc immobilier

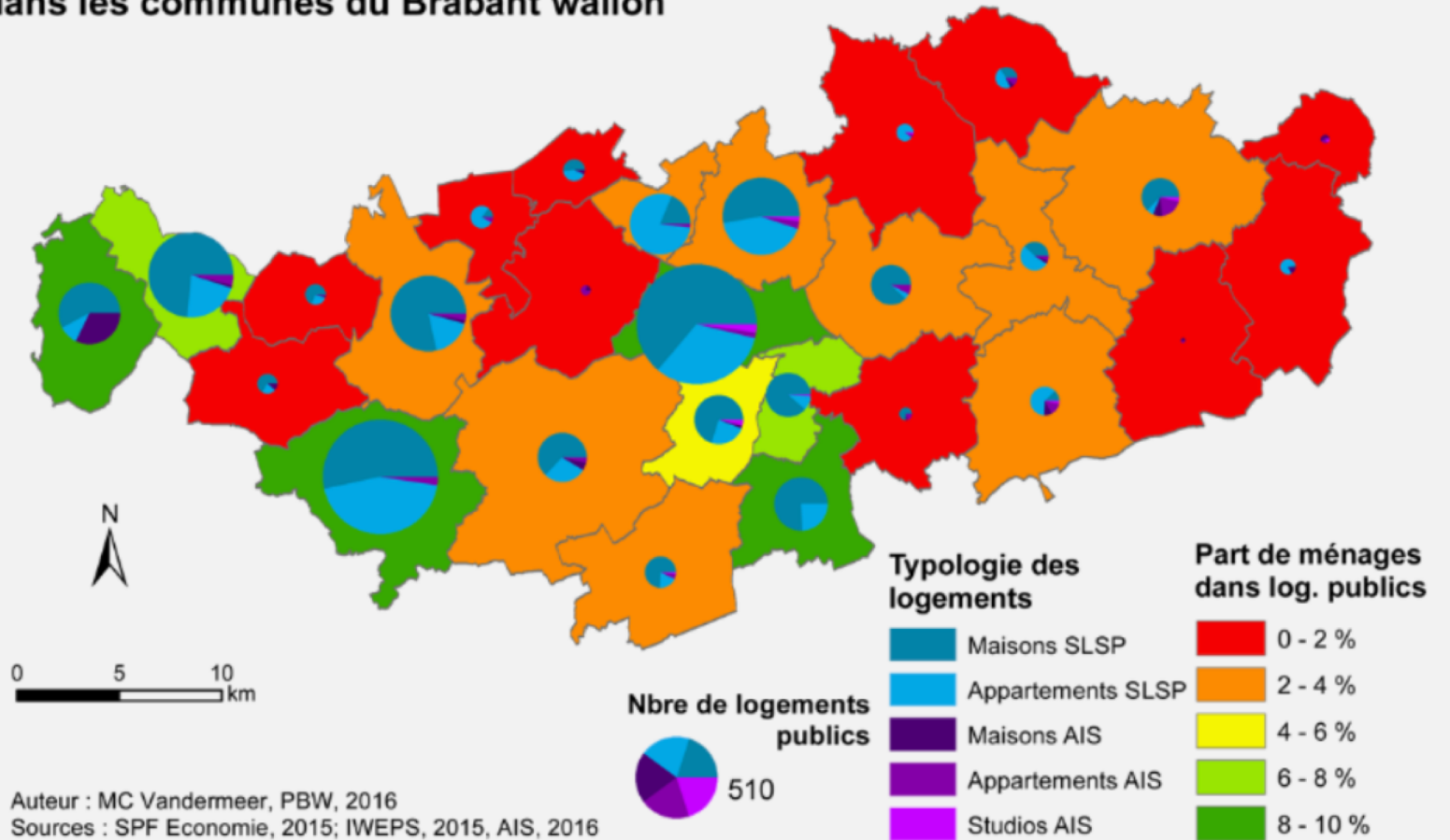




Le Brabant wallon



Nombre et typologie des logements publics et part de ménages en bénéficiant dans les communes du Brabant wallon



Prévisions à l'horizon 2035

- Demande pour ~600 nouveaux logements
- Augmentation ...
 - de la part des immeubles à appartements
 - de la part des isolés aux dépends des grands ménages
 - de 10% de la surface bâtie actuelle (+ 63 ha)
- Délai de saturation des ZH, ZHR et ZACC de 93 ans

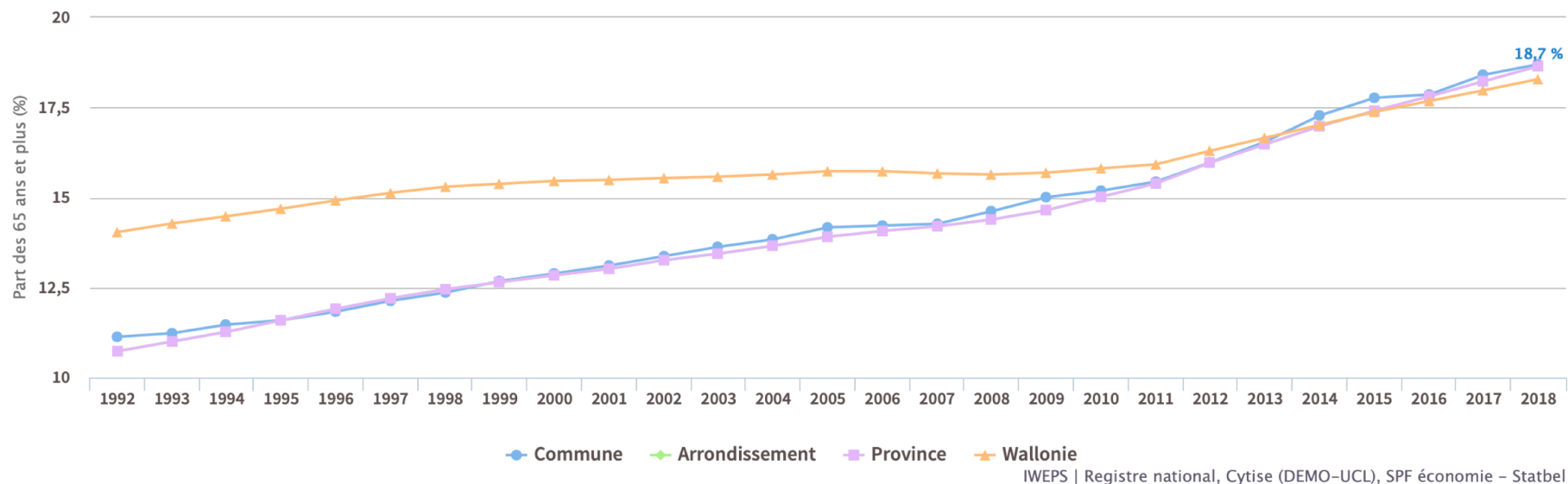


Etat des lieux : le soutien aux aînés

Une population grandissante aux besoins spécifiques



Évolution de la part des 65 ans et plus de l'entité GREZ-DOICEAU (Commune)



Maison de repos publique **Home Renard** : 69 lits (97 lits pour 2024)
 Parc total de **255 lits agréés**, incluant 11 résidence-services et 86 lits MRS
 L'offre correspond à un quart des 75 ans et plus (8,4% de la population totale)



Déclaration de Politique du Logement 2019-2024

Objectifs visés

Trois objectifs centraux visant à l'adaptation aux changements





Objectif #1

Augmenter la couverture des services résidentiels aux aînés



Objectif #2

Aider à occuper un premier bien immobilier dans la commune, avec une attention particulière envers les jeunes et les jeunes ménages



Objectif #3

Réduire l'empreinte écologique des bâtiments



Déclaration de Politique du Logement 2019-2024

Méthodologie et leviers d'action

Six axes d'action principaux pour aboutir aux objectifs visés



1. Soutenir les aînés et développer l'entraide intergénérationnelle
2. Doubler le parc de logements publics
3. Réviser le cadre urbanistique
4. Informer et assister le Citoyen dans ses démarches pour trouver et/ou rénover son logement
5. Impliquer les Citoyens dans la politique du logement
6. Dégager les moyens financiers nécessaires à appuyer la politique du logement



1. Soutenir les aînés et l'intergénérationnel

- Construire la **nouvelle maison de repos** publique pour augmenter la quantité (97 lits) et la qualité des services (lits MRS)
- Construire/soutenir des projets de **résidence-services**
- Accompagner l'**adaptation** et/ou la **division des logements**
- Soutenir le logement **intergénérationnel**



2. Doubler le parc de logements publics

- En renforçant les **partenariats** avec la SLSP IPBw et l'AIS BW, aboutir à doubler le volume de la part de chaque acteur dans le parc existant et réfléchir ensemble aux besoins de taille et de type des logements
- Viser à la mise en place d'une **régie foncière communale** pour une gestion dynamique du foncier et de l'immobilier tout en facilitant prioritairement l'accès au logement locatif
- Gérer le foncier en établissant un cadastre des terrains disponibles



3. Réviser le cadre urbanistique

- Permettre la **densification** des centres villageois et le long des axes de communication par la révision du schéma de structure en un **schéma de développement communal (S.D.C.)** qui préservera les zones agricoles et forestières
- Mettre en place un **guide communal d'urbanisme (G.C.U.)** qui veillera à préserver le caractère rural de la commune et intégrera l'habitat léger et/ou groupé dans la réflexion
- Mettre en œuvre un projet de type **Community Land Trust** ou similaire
- Pour les projets immobiliers de 4 logements et plus, inviter les promoteurs à **inclure une part de logements à moindre coût** ou adaptés, ou de l'infrastructure PMR



4. Informer et assister le Citoyen

- Mettre en place un **guichet unique du logement et de l'énergie**
 - Brochures d'information pour la construction/rénovation
 - Vue d'ensemble sur les primes
 - Information/aide pour la recherche d'un logement
- Réaliser un **Plan Climat**, et à sa suite : réfléchir et activer les supports favorisant la meilleure efficacité énergétique du bâti



5. Impliquer les Citoyens

- Consulter activement les C.C.A.T.M. et C.L.D.R.
- Inclure les réflexions issues des Conseils des Aînés et de la Jeunesse
- Relayer les informations et propositions des commissions, conseils et Conseils villageois via le **Conseil de démocratie participative et de transition locale**



6. Déterminer les moyens financiers

- Solliciter les **subsidés régionaux** (dont P.C.D.R.) et **provinciaux** en matière de logement
- Mettre à disposition des réserves foncières pour la SLSP IPBw
- Mettre en place des partenariats publics—privés là où cela se justifie
- Réaliser une étude sur les **incitants financiers en faveur des jeunes et des jeunes ménages**
- Elaborer les exercices du budget communal en conséquence, en incluant le fonds de réserve logement



Bibliographie et liens

- Code wallon du logement
http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_a1.pl?language=fr&tri=dd%20AS%20RANK&value=&cn=1998102939&caller=image_a1&fromtab=loi&la=F
- WalStat, Iweps, <https://walstat.iweps.be>
- Profil socio-démographique Grez-Doiceau, Belfius, 2018
- Centre d'Etudes en Habitat Durable <https://www.cehd.be>
- Contrat de Développement Territorial, "le Brabant wallon aujourd'hui et demain », présentation du diagnostic, Province du Brabant wallon, 18 avril 2018. Cartographie : <https://www.brabantwallon.be/carto/CDT/SM/index.html>
- DEMO-UCL 2015, CREAT-UCL 2016
- « Le marché locatif sous la loupe. Mesurer les loyers dans les communes belges et wallonnes. », Iweps, Regards statistiques n°2, 2018, <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2018/12/CP-RS2.pdf>
- Immobilière publique du Centre et de l'Est du Brabant wallon <http://www.ipbw.be>
- Agence Immobilière Sociale du Brabant wallon <https://www.brabantwallon.be/bw/partager/logement/agence-immobiliere-sociale-asbl>
- Community Land Trust <https://www.cltw.be>





Commune de Grez-Doiceau

Merci de votre attention !

Vos interlocuteurs communaux pour le logement et l'énergie :

Echevin du Logement et de la Transition énergétique Laurent Francis laurent.francis@grez-doiceau.be

Président du CPAS Benoit Magos benoit.magos@grez-doiceau.be

Service Urbanisme – Conseillère Logement Valérie Herman valerie.herman@grez-doiceau.be

Service Urbanisme – Conseiller Energie Thierry Ala energie@grez-doiceau.be