



COMMUNE
DE
JALHAY

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL

SÉANCE DU 8 SEPTEMBRE 2025

Présents:

V. VANDEBERG, Bourgmestre - Présidente;
M. ANCION, A. CLEMENT, D. HOUSSA, M. PAROTTE, Échevins;
N. WILLEM, Présidente du CPAS;
M. FRANSOLET, J. COLLARD, P. JACQUEMIN, B. LAURENT, M. LEGRAS, F. LERHO,
M. WILKIN, A. XHROUET, V. SWARTENBROUCKX, V. BOURGEOIS, M. GARSOUX,
J. CHAUMONT, A. BELBOOM, Conseillers;
B. ROYEN, Directrice générale;

Objet: Déclaration de politique du logement - Législature 2024-2030 - Adoption

Le Conseil, en séance publique,

Vu la Constitution et notamment son article 23 lequel inclut le droit à un logement décent parmi les droits qui doivent garantir à chacun une vie conforme à la dignité humaine;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et plus particulièrement son article L1122-30;

Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et plus particulièrement son article 187, § 1^{er} qui précise que les Communes doivent élaborer 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;

Considérant que cette déclaration doit être adoptée par le Conseil communal;

Considérant qu'il appartient à chaque commune, en fonction de ses spécificités, de déterminer le contenu de sa déclaration de politique du logement;

Considérant que la déclaration de politique du logement servira de base à l'élaboration d'un programme triennal d'actions en matière de logement;

Sur proposition du Collège communal;

Après en avoir délibéré;

A l'unanimité;

DECIDE:

Article unique: d'adopter la déclaration de politique du logement de la Commune de Jalhay, pour la présente législature, dans les termes suivants:

Déclaration de politique du logement

Cette déclaration vise à définir les lignes directrices qui vont guider la politique du logement durant la mandature. L'objectif est de garantir le droit à un logement décent pour tous les citoyens, en tenant compte des spécificités locales, ciblant les besoins et ressources du territoire. Les préoccupations afin de mener à bien cet objectif sont multiples : salubrité, lutte contre les bâtiments inoccupés, règlements urbanistiques, efficacité énergétique, respect de l'environnement, etc.

Le présent document s'appuie notamment sur la déclaration de politique communale adoptée par le Conseil communal le 17 février 2025, dont les lignes directrices sont :

- Se doter d'un Schéma de développement communal (SDC) afin d'élaborer des stratégies urbanistiques en intégrant les enjeux majeurs de la pression foncière, en luttant contre l'étalement urbain et en développant l'offre de plus petits logements au centre des villages.
- Elaborer conjointement au SDC, un Guide communal d'urbanisme (GCU) pour s'assurer de la qualité et de l'intégration au cadre rural des logements à rénover ou développer.
- Renforcer la collaboration avec l'Agence Immobilière Sociale (A.I.S.) "Haute-Ardenne", en promouvant son activité.
- Limiter le nombre de gîtes sur la Commune.

- Poursuivre le travail de recherche des secondes résidences non déclarées et des gîtes en infraction.

Le CPAS ambitionne également de créer un logement d'insertion destiné à l'hébergement de ménages en situation de précarité visant à un accompagnement social, administratif et de guidance budgétaire par la mise à disposition d'un logement de façon temporaire le temps de se réinsérer durablement dans la société.

En parallèle des actions précitées, la Commune de Jalhay veille au quotidien à la préservation du bon état d'entretien de son ensemble bâti par la lutte contre l'insalubrité des logements via les outils et objectifs suivants :

- Renforcement de la collaboration interne entre le service population, le service urbanisme/logement et le CPAS dans le cadre du traitement des dossiers d'insalubrité et/ou de surpeuplement constatés.
- Appui aux citoyens propriétaires ou locataires pour le lancement d'enquêtes salubrité auprès de la Cellule "Salubrité-Logements" du SPW, chargée d'évaluer les logements.
- Mise à disposition de logements publics de transit, notamment lorsque l'enquête susmentionnée conduit à la rédaction d'un arrêté d'inhabitabilité.

Dans la continuité de l'accord mené par le Conseil communal le 10 février 2023 relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données de consommation avec la SWDE et RESA, la Commune via son service urbanisme/logement poursuit la lutte contre les logements inoccupés par le traitement des données et la mise en place d'un listing en vue d'appliquer une taxe sur les immeubles inoccupés.

Au niveau des permis d'urbanisme, les demandes d'avis préalables sont encouragées afin de pouvoir fournir des garanties suffisantes aux différentes parties et ainsi s'assurer d'une bonne collaboration et d'une réactivité optimale pour le respect des délais. En termes de mixité et d'accessibilité, la Commune a également pour ambition d'adopter une charte de mixité sociale qui permettra de négocier avec les promoteurs privés en vue de tendre vers l'objectif de 10% de logements publics pour des projets de 10 logements minimum. Dans le même ordre d'idée, il s'agira de prévoir pour les immeubles à appartements au minimum un logement adapté PMR, et un pourcentage de logements adaptables qui sera défini dans le plan d'action.

Afin de lutter contre l'iniquité fiscale due à la distorsion entre la réalité du parc immobilier et la base taxable, la Commune tant à poursuivre les missions de l'Indicateur-Expert provincial, notamment en priorité :

- l'analyse des biens divisés en appartements et non déclarés au niveau fiscal et urbanistique ;
- l'analyse des biens repris à la matrice cadastrale et ne renseignant pas d'éléments de confort;
- l'encodage des permis d'urbanisme octroyés dans l'application URBAIN et le transfert des plans à l'antenne du cadastre correspondante.

En ce qui concerne le respect de l'environnement et l'efficacité énergétique des bâtiments destinés aux logements, via la Conseillère en énergie au sein de la Commune, l'objectif est d'accroître la communication et de sensibiliser régulièrement les citoyens à l'utilisation rationnelle de l'énergie, en vue de faire respecter les normes actuelles d'urbanisme en matière énergétique et de veiller au respect des exigences de performance énergétique des bâtiments (P.E.B.) liées à la transposition de la directive européenne.

Comme le soulignent les différents objectifs et principes d'actions susmentionnés, la Commune, en raison de ses spécificités et de sa capacité d'action est un opérateur important pour répondre à la demande de logements adaptés aux besoins de la population. Sur base de la présente déclaration de politique du logement, l'autorité tendra à poursuivre son travail via l'élaboration prochaine d'un plan triennal d'action à adopter par le Conseil communal.

La Secrétaire,



(sé) B. ROYEN

Par le Conseil,

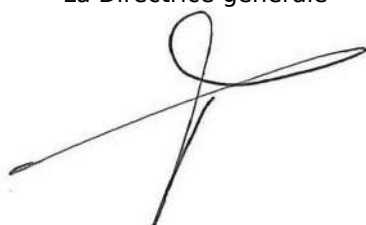
La Bourgmestre - Présidente,



(sé) V. VANDEBERG

Pour extrait conforme
en date du 8 septembre 2025,

La Directrice générale



B. ROYEN

La Bourgmestre,



V. VANDEBERG