



Du registre aux délibérations du CONSEIL COMMUNAL de cette Commune a été extrait ce qui suit

SÉANCE PUBLIQUE du mercredi 20 août 2025

PRÉSENTS : GODFRIAUX J., Bourgmestre-Président;
DAMS J., FLABAT A., D'HOOGHE L., MARCHAND L., Echevins;
PAYE D., Présidente du CPAS;
ANTOINE A., ALDRIC J-M., BIDOUL V., DARDENNE M., RIGO E.,
SEVERIN D., HEMPTINNE M., GLORIA E., SILLIEN-MOLS I., DETHIER
M-F, THIRION T., PIERARD C., KRIREM C., Conseillers communaux;
THIBEAUX S., Directrice générale;

EXCUSÉ(S) : NOËL J., DRAUX V., Conseillers communaux;

Objet : Déclaration de politique du logement 2025-2030 - -2.073.513

Le Conseil :

- Vu le Code de la Démocratie locale et de la décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;
- Vu l'article 187, §1er du Code Wallon de l'Habitat Durable déterminant les objectifs et les principes des actions à mener par la Commune en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent, dans les neuf mois suivant le renouvellement du Conseil communal ;
- Vu le procès-verbal d'installation des membres du Conseil communal établi en date du 2 décembre 2024 ;
- Vu la délibération du Conseil communal du 23 janvier 2025 adoptant la Déclaration de politique générale 2025-2030 ;
- Entendu l'intervention de Monsieur André Antoine, Conseiller communal
- Après en avoir débattu et en toute connaissance cause :

DECIDE par 11 voix POUR (BIDOUL V., DAMS J., D'HOOGHE L., FLABAT A., GODFRIAUX J., HEMPTINNE M., MARCHAND L., PAYE D., RIGO E., SEVERIN D., THIRION T.), 7 voix CONTRE (ALDRIC J-M., ANTOINE A., DARDENNE M., DETHIER M-F, GLORIA E., PIERARD C., SILLIEN-MOLS I.) et 1 abstention(s) (KRIREM C.) :

Article 1 : D'adopter la Déclaration de politique du logement suivante :

Introduction

Le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable prévoit, en son article 187§1^{er}, que 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 conformément à l'article 23 de la Constitution qui stipule ce qui suit :

« Vivre dans un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et

d'épanouissement des individus et des familles, tel est l'objectif poursuivi par le Code wallon du Logement qui traduit l'intention d'offrir à chacun le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. »

Au niveau communal, la démarche s'inscrit dans le prolongement des orientations de la mandature 2025-2030.

La Commune de Perwez, de par son cadre agréable, sa position centrale et son accès aisé (proximité de la E411), fait face à une augmentation constante de sa population.

La Région wallonne a, en outre, reconnu la Commune de Perwez comme étant une zone de pression immobilière. En conséquence, les ménages disposant de faibles ou moyens revenus peinent à se loger dans le secteur locatif privé. L'accès à la propriété est également très difficile pour les jeunes ménages.

De plus, le vieillissement de la population est source de nouveaux besoins en matière de fonctionnalité de l'habitat.

Sous cette nouvelle législature, la politique du logement sera également encadrée par la proposition de schéma de développement territorial (SDT). Les nouvelles constructions devront être strictement réglementées et concentrées dans les centralités. A ce sujet, il faut préciser que la commune de Perwez s'est engagée dans la réalisation d'un schéma de développement communal (SDC).

Enfin, la présente déclaration de politique du logement de Perwez (ci-après « DPL ») se veut cohérente avec la déclaration de politique communale établie en début de législature et intégrée dans le Programme Stratégique Transversal.

Cette déclaration détermine les objectifs, enjeux et actions à mener pour mettre en œuvre le droit à un logement décent.

Sa mise en œuvre doit ainsi permettre d'apporter des éléments de réponse aux différents enjeux auxquels la Commune de Perwez est confrontée.

La politique du logement implique :

- Une vision prospective
- Des actions d'ordre qualitatif
- Des actions d'ordre quantitatif
- Une démarche partagée avec les différents acteurs régionaux et locaux

Dans la mise en place de la présente politique du logement, la Commune de Perwez souhaite permettre à toute personne, jeune ou moins jeune de s'épanouir en proposant des types de logements variés.

1. ETAT DES LIEUX

Avant de définir les axes principaux de la politique du logement, à savoir, les orientations stratégiques, il est essentiel de dresser un état des lieux précis de la situation actuelle sur le territoire communal de Perwez.

Ce diagnostic repose sur trois dimensions : d'abord, l'analyse de la population et de la composition des ménages (1.1) afin de mieux comprendre les dynamiques démographiques et les besoins spécifiques en matière de logement ; ensuite, l'étude de la

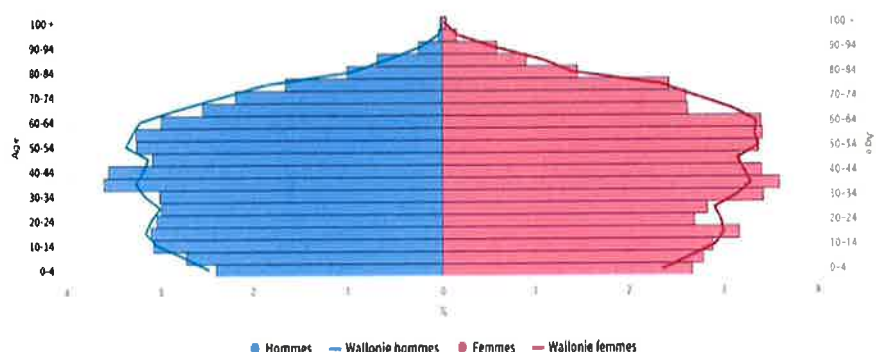
typologie des logements présents sur la commune (1.2) pour offrir une vision claire de l'offre existante, de ses forces et de ses limites ; enfin, l'identification des acteurs locaux du logement (1.3) — qu'ils soient publics, privés ou associatifs — pour cerner les leviers d'action disponibles et les partenariats potentiels à mobiliser pour une politique cohérente et efficace.

1.1 Population et composition des ménages

Au 1^{er} janvier 2025, la Commune de Perwez comptabilisait 9 842 habitants répartis sur un territoire d'une superficie de 51,2km², soit une densité de population de 192,4 habitants/km².

- Pyramide des âges

Pyramide des âges de l'entité PERWEZ (Commune) (01/01/2025)



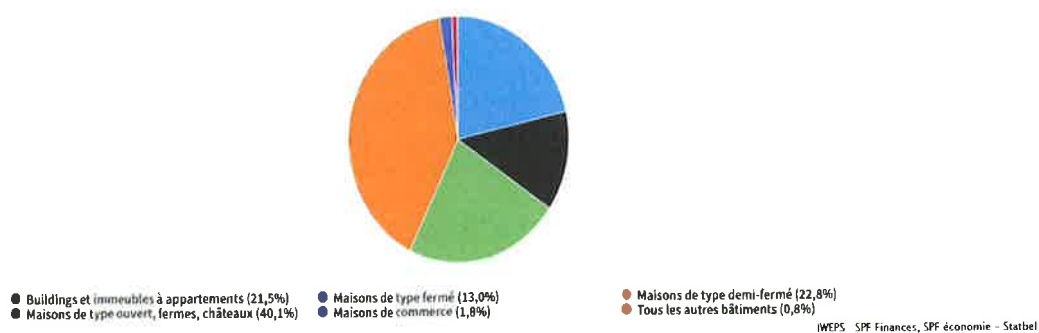
Période 01/01/2025

[Voir la page de l'indicateur sur WalStat \(carte, graphiques, données et métadonnées\)](#)

[Voir la fiche régionale sur le site de l'IWEPS](#)

1.2 Typologie des logements présents sur le territoire communal

Types de logements de l'entité PERWEZ (Commune) (01/01/2023)



[Voir la page de l'indicateur sur WalStat \(carte, graphiques, données et métadonnées\)](#)

La Commune de Perwez bénéficie d'une **palette variée de logements**, qui contribue à répondre aux besoins d'une population variée :

- **Maisons unifamiliales** : Majoritaires dans certains quartiers résidentiels, elles offrent un cadre de vie adapté aux familles
- **Appartements en immeubles collectifs** : Présents principalement dans le centre

de Perwez, ces aménagements répondent aux besoins des personnes seules, des jeunes actifs et des seniors

- **Logements sociaux** : Gérés par la société de logements publics « Notre Maison » (ci-après « SLSP Notre Maison ») et par l'Agence Immobilière Sociale du Brabant wallon (ci-après AIS BW) sur le territoire de la Commune de Perwez, ils permettent l'accès au logement pour les ménages à revenus modestes
- **Logements publics spécifiques** : Certains logements sont réservés à des publics particuliers
- **Logements en habitat groupé ou intergénérationnel** : Ces formes alternatives favorisent la solidarité et la mixité sociale
- **Maisons de repos et Résidence service** permettant d'accueillir au mieux les seniors qui le souhaitent
- **Logements Tremplin visant l'accès à la propriété de jeunes ayant des liens avec la Commune de Perwez.**

1.3 Acteurs locaux du logement

Au sein de la Commune de Perwez, il existe différents services ou entités en charge de missions relatives au logement, à savoir le Centre Public d'Action Sociale (CPAS), le service logement communal ainsi que d'autres associations.

Il est utile de clarifier leur rôle afin que les habitants puissent facilement identifier leurs interlocuteurs et que ces derniers parviennent à atteindre les objectifs repris dans la DPL ainsi que dans le PST.

1.3.1 CPAS

Parmi ses nombreuses compétences, le CPAS joue un rôle au niveau du logement, particulièrement pour des personnes en situation de précarité. Il accompagne les demandeurs dans leurs démarches de recherche de logements - tels que les logements sociaux ou à loyers modérés - en collaborant principalement avec l'AIS BW et la SLSP Notre Maison.

A titre indicatif, le CPAS gère à ce jour 30 logements :

- 14 logements conventionnés avec l'AIS BW
- 5 logements conventionnés avec la SLSP Notre Maison
- 8 logements dont le CPAS est propriétaire
- 3 logements dits « Initiatives Locales d'Accueil » (ci-après « ILA »)

Le CPAS propose également une aide financière au relogement via la prise en charge de la garantie locative, d'une participation au loyer ou encore de frais d'installation. Il agit également comme médiateur en cas de conflit entre locataire et propriétaire et dispose de logements d'urgence afin de pallier à des situations exceptionnelles.

Enfin, le CPAS collabore également avec Le Relais de Jodoigne, ASBL fondée en 2002 par le Lions Club de Jodoigne, qui met à disposition plusieurs logements temporaires pour des familles ou personnes sans logement, le temps de stabiliser leur situation.

1.3.2 Service logement communal (ci-après « Service Logement »)

Le service logement communal comprend des missions essentiellement focalisées sur le respect des critères minimaux de salubrité (qu'il s'agisse de nouveaux logements ou de divisions de logements), les dossiers liés à la salubrité, le cadastre des logements publics, le cadastre des logements inoccupés, la délivrance des permis de location.

Le service logement s'occupe également de la gestion des logements Tremplin, de logements conventionnés avec la SLSP Notre Maison et de logements publics développés sur le territoire communal.

Il existe aujourd'hui déjà une synergie service logement-CPAS pour le conseil au citoyen en matière de logement, salubrité, énergie, etc. et il est prévu de la renforcer. La Commune est l'acteur-clé du droit au logement. Elle a des compétences imposées mais dispose d'une certaine latitude pour agir. Elle agit comme un coordinateur afin de réunir l'ensemble des outils existants ou à créer.

1.3.3 Autres

S'ajoutent également à ces organes communaux, des associations et acteurs divers qui, grâce à leurs actions et leurs connaissances de terrain, nous permettent de récolter des données et d'échanger sur l'avenir du logement à Perwez, à savoir :

- **La SLSP Notre Maison** : En juin 2025, le patrimoine de la SLSP Notre Maison existant sur le territoire communal s'élève à 128 logements (de type social ou moyen).
- Le logement de type Abbeyfield qui existe depuis 2015 et compte dix chambres.
- **L'AIS BW** : Les propriétaires ont la possibilité de confier leur bien à l'AIS BW, qui gère des logements répartis sur l'ensemble des communes de la province. Cette collaboration potentielle est un levier pour mobiliser le parc privé dans un but social. La Commune de Perwez compte 14 logements gérés par l'AIS BW (voir supra).
- **L'Agence de Promotion Immobilière du Brabant wallon (APIBW)** : La mission principale de l'APIBW consiste à lutter contre la pression foncière spécifique de notre territoire afin de permettre un accès facilité au logement
- **La Région wallonne dans le cadre du Plan Habitat Permanent**
- **Le réseau social Brabant wallon** dans le cadre du territoire zéro sans abrisme.

2. AXES DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT : OBJECTIFS PRINCIPAUX

Dans le cadre de sa politique du logement, la Commune de Perwez a défini six axes stratégiques, chacun accompagné d'actions phares concrètes, déjà identifiées comme priorités pour la prochaine mandature.

2.1 Améliorer le logement : agir sur le quantitatif

Afin d'accompagner la croissance démographique de manière équilibrée, il est nécessaire de renforcer l'offre de logements tout en veillant à ce que les infrastructures et équipements publics soient adaptés et dimensionnés pour accueillir durablement une population grandissante. La préservation de notre cadre de vie sera également un point d'attention important.

Nous promouvons des opérations de construction et d'acquisition/rénovation de logements publics, notamment sociaux, tout en assurant la qualité des aménagements de l'espace public et de l'architecture des bâtiments. Une mixité sociale sera également privilégiée en variant la typologie des logements (nombre de chambres, social, moyen, locatif, acquisitif...).

Certains projets pourraient être réalisés dans le cadre de notre Programme Communal de Développement Rural (PCDR) dont le but est de définir les enjeux de développement de la Commune et de mettre en place des projets concrets, sur une période de dix ans, en favorisant la participation citoyenne.

2.2 Augmenter l'offre de logements et favoriser l'accès à un logement de qualité pour tous

Garantir à chaque citoyen un accès équitable à un logement adapté, abordable et de qualité constitue un pilier fondamental de la politique communale du logement. Dans un contexte marqué par des besoins croissants et une pression immobilière accrue, la Commune de Perwez entend agir de manière volontariste pour diversifier l'offre résidentielle sur son territoire.

Ce chapitre présente les principaux leviers d'action envisagés :

- **Assurer la bonne gestion des anciens et nouveaux logements Tremplin**, destinés à aider des jeunes couples ou des jeunes familles à concrétiser leur envie de devenir propriétaire. Ces logements sont destinés prioritairement aux jeunes (couples, isolés ou familles) de la Commune de Perwez désireux de faire des économies pendant quelques années, afin de pouvoir s'installer définitivement dans celle-ci ;
- **Renforcer l'offre de logements publics**, en collaboration avec les opérateurs régionaux et locaux ;
- **Lutter contre l'inoccupation des immeubles**, en mobilisant les outils incitatifs disponibles pour remettre les biens vacants sur le marché ;
- **Favoriser la création de logements adaptés à l'âge et au handicap**, afin de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées ou à mobilité réduite ;
- **Soutenir les initiatives d'habitat partagé**, qui encouragent la solidarité, la mixité sociale et l'optimisation des espaces.

À travers ces actions, la Commune affirme sa volonté de construire une politique du logement inclusive, durable et résolument tournée vers les réalités de ses habitants.

2.2.1 Assurer la bonne gestion des anciens et nouveaux des logements « Tremplin »

Nous sommes conscients que l'achat d'un bien immobilier n'est pas chose aisée, en particulier pour les jeunes. Ces derniers apportent pourtant une diversité tant générationnelle que culturelle au sein de la population et ont souvent un impact positif sur la dynamique locale.

Pour ces raisons, nous les encouragerons à s'installer durablement dans la Commune via les logements 'Tremplin'. Ces logements, à loyers modérés, sont mis à disposition de jeunes familles, même monoparentales, qui souhaitent devenir propriétaires. Une partie des loyers versés est restituée sous forme de ristourne en cas d'achat ou de construction d'un logement sur la Commune. Six nouveaux logements vont voir le jour place de la gare. Leur localisation est centrale et ils seront flambants neufs.

2.2.2 Renforcer l'offre de logements publics

Dans le cadre de l'engagement de la Commune de Perwez à renforcer l'offre de logements publics sur le territoire communal, celle-ci souhaite intensifier les efforts visant à augmenter leur nombre de manière ciblée et durable.

Pour ce faire, différents axes sont déployés :

- **Mobiliser les charges urbanistiques** : utiliser les charges urbanistiques comme levier stratégique, en imposant la création de logements publics dans les nouveaux projets immobiliers lorsque c'est possible, comme ce fût le cas pour le nouveau lotissement Seumay. Cette approche a vocation à garantir une mixité sociale et une meilleure répartition des logements accessibles à tous ;
- **Développer des logements supplémentaires** : la Commune poursuit activement le développement de logements supplémentaires sur des parcelles communales disponibles. Un projet concret est en cours pour la construction de quatre logements publics sur le site du 8 rue de Seumay. Ce projet est envisagé en collaboration avec la SLSP Notre Maison. Il vise à valoriser le potentiel de cette parcelle tout en répondant aux besoins croissants en matière de logement. Les discussions sont en cours afin de définir les modalités de réalisation et d'assurer une mise en œuvre efficace

2.2.3 Lutter contre les immeubles inoccupés

Partant du constat que des ménages perwéziens sont en demande d'un logement décent à un prix abordable, il est aberrant que certains immeubles restent vides. Maintenir inoccupé un logement constitue d'ailleurs une infraction au Code wallon du Logement.

Pour lutter contre ce phénomène, le service Logement a pour mission de rechercher ces logements, de constater l'infraction et d'en avertir les propriétaires.

Ces derniers seront systématiquement informés des diverses aides financières proposées par la Région wallonne et de la possibilité de prise en gestion de leur immeuble par un opérateur immobilier, tel que l'Agence immobilière sociale. La taxe sur les immeubles inoccupés sera également appliquée afin d'inciter les propriétaires à vendre ou mettre leur bien en location.

2.2.4 Favoriser la création de logements adaptables à l'âge et au handicap

Il est nécessaire que le parc public évolue pour pouvoir répondre aux enjeux démographiques présents et à venir.

A ce titre, une part des nouveaux projets sera adaptée aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite ou en perte d'autonomie. Ils seront localisés essentiellement à proximité des centres urbains et des moyens de transport pour éviter les problèmes de mobilité. La création de projets « intergénérationnels » (logements kangourous) permettant le logement de personnes seules, de familles, d'âges diversifiés sera encouragée.

2.2.5 Soutenir les initiatives d'habitat partagé

Dans une démarche de logement solidaire et durable, la Commune de Perwez encourage le développement des habitats groupés. Ces formes d'habitat collectif permettent de mutualiser les espaces et les équipements tout en renforçant les liens sociaux entre habitants. Dans le cadre de la politique du logement 2025-2030, la Commune de Perwez souhaite soutenir et promouvoir les habitats groupés inspirés du modèle Abbeyfield. Les autres types d'habitat groupé, basés sur d'autres modes de fonctionnement, seront eux aussi soutenus, qu'ils soient acquisitifs ou locatifs. Ces logements offrent une alternative conviviale et sécurisante pour les seniors, tout en favorisant une gestion durable des ressources et une dynamique intergénérationnelle.

2.3 Poursuivre la mise en œuvre du droit à un logement décent

Le logement est sans nul doute un besoin essentiel, indispensable à l'épanouissement et au bien-être de chaque individu. Le droit à un logement décent est d'ailleurs reconnu, par la Constitution, comme un droit fondamental. Pour cette raison, une attention particulière sera accordée à la salubrité des logements.

La Commune poursuivra la lutte contre les immeubles insalubres en informant et accompagnant les habitants dans leurs démarches auprès du service Salubrité de la Région wallonne.

Pour chaque logement déclaré améliorable, des mesures seront prises par le Bourgmestre afin de garantir un habitat de qualité.

Notre politique de salubrité continuera également à être menée de manière préventive en contrôlant les petits logements individuels et les logements collectifs, via l'application de la législation concernant le permis de location.

Le droit à un logement décent sera en outre favorisé par une information active des citoyens sur les primes et aides octroyées par la Province et la Région wallonne : Ecopack/Rénopack, les primes Habitation, prime pour l'amélioration d'une habitation, prime à l'adaptation du logement pour personnes âgées, etc.

2.4 Renforcer la concertation entre les acteurs du logement

Les partenariats avec le CPAS, la SLSP Notre Maison, l'Agence immobilière sociale du

Brabant wallon ou encore le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, Le Relais de Jodoigne ou encore des logements ILA seront maintenus et renforcés durant la mandature 2025-2030 afin d'assurer une gestion cohérente du logement sur le territoire communal.

A cet effet, comme l'impose le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, des réunions de concertation seront organisées entre les représentants du Collège communal et ces acteurs. L'objectif est de permettre à chaque opérateur de présenter ses projets et de préciser le rôle et l'engagement de chacun.

Les services urbanisme et travaux assureront une optimisation de la gestion de tous ces types de logement et de leur adéquation avec la réalité des besoins sur le terrain.

Un Guichet Logement unique sera créé pour avoir un numéro de contact unique permettant de faciliter les démarches relatives à la recherche d'un logement mais également de fournir une information précise sur les différentes aides (primes et prêts sociaux) octroyées par la Région wallonne.

La Commune et le CPAS comptent, par ailleurs, renouveler les conventions existantes des logements sociaux appartenant à la SLSP Notre Maison et continuer à les mettre à disposition de ménages à revenus modestes.

2.5 Promouvoir l'efficacité énergétique des logements

La transition énergétique et la lutte contre les changements climatiques sont au cœur des préoccupations.

Les charges énergétiques sont en effet un enjeu tant environnemental que social et financier. En effet, les charges liées au chauffage occupent une place importante dans le budget des ménages. Dès lors, nous veillerons à ce que les projets de construction et de rénovation de logements intègrent des normes de haute performance énergétique.

De plus, les citoyens, locataires ou propriétaires, peuvent bénéficier, auprès du Service Energie, de conseils pratiques et d'informations relatives aux aides et primes octroyées par la Région wallonne en vue d'améliorer l'efficacité énergétique de leur logement. Le Guichet énergie remplit également cette fonction et il y a d'intéressantes et utiles interactions entre les deux.

Enfin, la Commune a signé la convention des Maires. Dans cette perspective, il est logique qu'une attention particulière soit portée à différents aspects du bâtiment sur le volet énergétique (exemple : coaching énergie).

2.6 Améliorer la qualité de vie dans les quartiers

Les Perwéziens sont de plus en plus nombreux à vouloir retrouver de la convivialité, du partage et du respect de l'environnement dans leur quartier. Certains de l'importance de ces valeurs, nous soutiendrons les démarches et actions collectives qui s'inscrivent dans cette idée de solidarité et qui engendrent un meilleur cadre de vie dans nos quartiers. Des projets tels que la création de potagers partagés, l'organisation de la fête des voisins ou l'organisation de diverses activités seront encouragés pour favoriser l'échange entre citoyens. Nous veillerons également à préserver et valoriser les éléments naturels locaux (végétation, points de vue, hydrographie).

Conclusion

Il est indispensable de mener une politique du logement attentive aux besoins diversifiés des citoyens et aux enjeux auxquels la Commune de Perwez fait face : hausse démographique, mutations familiales, forte pression immobilière, vieillissement de la population et lutte contre les changements climatiques.

Parmi les axes stratégiques retenus, la diversification de l'offre de logements constitue une priorité. Il est essentiel de proposer une palette de solutions adaptées : logements familiaux classiques, habitations accessibles aux personnes à mobilité réduite, logements sociaux pour les ménages à faibles revenus, habitats intergénérationnels favorisant la mixité sociale et générationnelle, ainsi que logements Tremplin.

Par ailleurs, la lutte contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements est un enjeu majeur. Aucun logement ne devrait rester vide ou impropre à l'habitation alors que des citoyens peinent à se loger. La Commune de Perwez renforcera l'identification des biens inoccupés et mobilisera les outils régionaux disponibles, tels que la redevance sur les logements inoccupés, afin de favoriser leur remise sur le marché.

En articulant ces objectifs autour d'une vision cohérente et solidaire, Perwez affirme sa volonté de garantir à chacun un accès aussi équitable que possible à un logement de qualité, dans un cadre de vie respectueux des besoins individuels et collectifs.

Notre priorité est d'offrir à chaque citoyen, quels que soient ses revenus et sa situation, la possibilité de se loger et de vivre dans des conditions décentes. Pour atteindre cet objectif, la Commune mobilisera tous les outils à sa disposition afin de renforcer le parc de logements publics, en étroite collaboration avec les opérateurs publics et privés actifs sur notre territoire.

Il est évident que tous les acteurs (public, associatif et privé) devront être mobilisés et qu'il faudra se coordonner pour que la politique du logement débouche sur un réel succès. Une concertation entre les acteurs locaux et régionaux sera donc indispensable. En mutualisant les ressources, les expertises et les volontés, nous pourrons faire du droit au logement une réalité concrète pour tous les habitants de Perwez."

Article 2 : de transmettre copie pour information et suite voulue :
- au service Communication de la Commune ;
- à la Région Wallonne.

Par le Conseil,

La Directrice générale
(s) S. THIBEAUX

Le Bourgmestre,
J. GODFRIAUX

Pour extrait conforme,
délivré le 22 août 2025

La Directrice générale f.f.,

Le Bourgmestre,


Émilie CHATORIER




Jordan GODFRIAUX