

# L'engagement logement

## Un partenariat gagnant

### Préambule

Le logement public est un logement géré par un opérateur public agréé par la Wallonie. Il existe une grande variété de logements publics ciblant différents usagers avec des loyers plus ou moins éloignés des prix du marché.

L'agence immobilière sociale (AIS) propose des loyers, en général inférieurs de 20 à 30% du prix du marché, pour permettre l'accès au logement à des personnes à revenus moyens.

A Namur, comme dans bien d'autres villes, tous les ménages ne sont pas égaux face au droit au logement : les revenus les moins élevés, les familles avec enfants, les aînés à faibles revenus patientent sur les listes d'attente des sociétés de logement public.

Pour répondre à cette demande, la Wallonie impose aux communes d'atteindre un quota de 10% de logement public. Très concrètement, si un promoteur crée 10 appartements privés, la Ville doit produire dans le même temps 1 logement public.

Les promotions immobilières privées impliquent donc un accroissement simultané du nombre de logements publics, et la Ville éprouve des difficultés à y faire face seule car elle est soumise à d'autres exigences administratives et économiques.

La Ville de Namur souhaite à la fois soutenir le dynamisme des promoteurs et en faire ses partenaires pour répondre au défi du logement pour tous.

### L'engagement logement

Durant les discussions préalables à tout permis d'urbanisme, il est proposé au promoteur de s'engager à mettre en location une partie des logements créés auprès de l'AIS namuroise, d'une Société de Service Public (SLSP) ou de la Régie Foncière, actives sur le territoire communal.

Ces logements seront ainsi loués à des ménages pour une durée de 3 ou 9 ans.

Au terme de ce délai, s'il le souhaite, le promoteur reprendra ces logements ou continuera cette mise en gestion. Celle-ci

lui garantit un loyer sûr ainsi que d'autres avantages développés ci-après.

Ce rendement implique que les biens gérés par l'AIS, par exemple, fassent l'objet d'un programme budgétaire serré mais cohérent.

### Les personnes concernées

Sur le principe d'égalité de traitement, toute personne qui sollicite un permis pour créer un ou plusieurs logements sur le territoire namurois est concernée par l'Engagement logement. Un système de dérogation est toutefois prévu pour le propriétaire qui crée un logement pour lui-même ou sa famille jusqu'au 3ème degré.

Dans tous les cas, l'Engagement sera discuté avec le demandeur, suivant ses possibilités et en tenant compte de toutes les charges qui pèsent sur son projet.

### Les avantages pour le porteur du projet

Confier son logement à l'AIS namuroise ou à une SLSP jouant le rôle d'AIS est un investissement rentable et rassurant pour le porteur de projet.

Même si le loyer obtenu est un peu inférieur aux prix du secteur privé, un certain nombre d'avantages rendent cet Engagement attractif, car sûr et sans risque.

Ainsi, on épinglera la garantie de paiement du loyer, la dispense (ou réduction) d'impôt foncier, l'absence de vide locatif, la remise en état des lieux et à terme, la récupération d'un bien en bon état. Les locataires sont suivis par une équipe de professionnels (assistants sociaux, personnel d'entretien...). Les tracas habituels des propriétaires bailleurs sont donc épargnés.

Si le demandeur de projet ne souhaite pas louer lui-même ce logement mais le mettre en vente, il peut le transférer à un investisseur privé qui respectera l'Engagement logement et l'exécutera à sa place.



## Le processus

Contacter le service de l'urbanisme de la Ville pour s'enquérir de la faisabilité du projet.

- Définir avec lui combien et quel(s) logement(s) pourraient être confiés à un opérateur public.
- Etablir un Engagement logement sur le formulaire de la Ville.
- Cautionner cet engagement auprès de la Ville.
- Introduire le permis d'urbanisme ou d'urbanisation complété de cet Engagement.
- Souscrire le contrat de gestion.
- Présenter ce contrat et récupérer la caution.



Gestion Logement Namur - Agence Immobilière Sociale  
Place Abbé Joseph André, 4  
5000 NAMUR  
Tél. : 081/22.59.66  
joel.schallenbergh@glnamur.be

Ville de Namur - Département des Affaires Civiles et Sociales  
Service Logement  
Hôtel de Ville de Namur  
Tél. : 081/24.65.65  
logement@ville.namur.be

Ville de Namur - Département de l'Aménagement urbain  
Service d'appui juridique et administratif de l'Urbanisme  
et de l'Aménagement du Territoire  
Hôtel de Ville de Namur, 2<sup>ème</sup> étage - Aile A  
Accessible du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h15 à 16h  
Tél : 081/24.63.46 - 081/24.63.47  
urbanisme@ville.namur.be