



# RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE LOGEMENT À DESTINATION DES COMMUNES

Elections 2024



Les Associations de Promotion du Logement (APL) sont des organismes à finalité sociale reconnus et subsidiés par la Région Wallonne, via le Fonds du Logement Wallon, au même titre que les Agences Immobilières Sociales (AIS) et les Régies de Quartier.

Il existe 36 APL en région wallonne, dont 5 en province de Luxembourg. Elles participent à la mise en œuvre du droit au logement décent pour tou.te.s, et particulièrement pour les plus fragiles. A cette fin, elles développent 3 types d'actions :

- ◆ la mise à disposition de logements à loyer modéré avec accompagnement spécifique
- ◆ la formation/information en matière administrative, juridique ou technique relative au logement
- ◆ le développement de projets novateurs

Ces missions se traduisent sur le terrain sous de nombreuses formes qui varient avec le temps, se réorientent en fonction des situations rencontrées ou encore des partenariats scellés localement. Une nécessaire capacité d'adaptation caractérise le secteur pour se maintenir au plus près des besoins des personnes.

Dans leur travail de terrain, les APL constatent une augmentation flagrante des demandes d'accompagnement dans l'accès à un logement décent.

Ce phénomène va de pair avec l'appauvrissement croissant d'une partie de la population qui amène également à observer que les problématiques sociales vécues par les gens se cumulent, se complexifient et s'aggravent, notamment en termes de relations intrafamiliales et de santé physique et mentale. Ces constats sont partagés par nos partenaires de l'aide à la jeunesse, les services de santé mentale, l'Insertion socioprofessionnelle à titre d'exemples.

Dans ce contexte, il faut ajouter la crise grave de pénurie de logements qui touche maintenant toutes les couches de la population et la crise énergétique qui impacte de manière catastrophique l'équilibre financier déjà précaire d'un bon nombre de ménages.

Notons que l'accès à un logement ne dépend pas seulement du montant du loyer mais aussi des coûts annexes liés à l'état du bâtiment, de ses dépenses énergétiques, de sa situation, de l'accès aux transports et services.

Ces paramètres environnementaux, économiques et sociaux rendent nécessaire une approche transversale en matière de politique du logement.

En ce sens, nous pensons que les Communes en sont des actrices privilégiées.

Notons que la réalité de notre territoire touristique ou proche du Grand-Duché du Luxembourg contribue à l'augmentation du prix des loyers. Par ailleurs, ce même territoire par ses espaces d'habitat très éclatés et ses freins à la mobilité favorise l'isolement des familles précarisées. En région rurale, plus qu'ailleurs, la précarité est synonyme d'isolement.

A ce titre, la Commune appliquera non seulement les mesures déjà prises par les entités régionales, fédérales, voire européennes mais elle aura également la capacité d'activer des leviers déjà existants et de créer des projets innovants pour répondre aux besoins spécifiques de son territoire et de sa population en collaboration avec les acteurs de terrain.

# LES 10 LEVIERS POUR UNE POLITIQUE COMMUNALE AMBITIEUSE en matière de logement

## 1

### LUTTER CONTRE LES BÂTIMENTS VIDES

Comment ?

- ◆ Appliquer la taxe sur les bâtiments vides et l'affecter à des projets de logements sociaux sur la commune
- ◆ Tenir à jour l'inventaire de ces bâtiments afin d'informer les propriétaires sur les aides possibles, faciliter leurs démarches administratives, et/ou les diriger vers une Agence Immobilière Sociale, un.e capteur.e logement ou une Association de Promotion du Logement.
- ◆ Suggérer la création de logements au-dessus des commerces. La RW offre désormais des primes pour la création et la rénovation de ce type de logements.
- ◆ Solliciter la RW afin que les Communes et les CPAS puissent être à nouveau éligibles aux aides financières du Fonds du Logement Wallon.
- ◆ Faciliter les changements d'affectation (un ancien commerce qui devient un logement, un bâtiment public sous utilisé qui devient un ou des logements,...).
- ◆ Introduire des actions en cessation, procédure judiciaire qui contraint un propriétaire à mettre fin à la vacance immobilière de son bien. Celle-ci peut être introduite par la Commune ou une association agréée par le Gouvernement.

## 2

### ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX, D'URGENCE ET DE TRANSIT ET AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

Plus l'offre de logement social ou à loyer abordable est grande dans une région, plus la population de locataires peut être variée.

Par ailleurs, cela diminue le risque que des personnes se retrouvent sans solution de relogement en cas d'arrêt d'insalubrité.

Comment ?

- ◆ Respecter la règle en vigueur imposée aux communes de disposer de 10 % au moins de logements publics sur leur territoire et avoir l'audace de dépasser ce pourcentage pour répondre au défi de la crise actuelle en matière de logement.
- ◆ Imposer à un promoteur immobilier la création d'un logement social (SLSP, AIS,...) pour 10 logements classiques.
- ◆ Utiliser au maximum les aides des entités fédérées (appels à projets, subsides, fonds eau énergie,...).
- ◆ Rentrer des appels à projets pour faciliter même indirectement l'accès au logement (exemple, un projet de mobilité).

## 3

### CRÉER DES PETITS LOGEMENTS, PLUS ÉCONOMIQUES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS À BAS REVENUS

Autoriser les petits logements et les studios tout en garantissant les règles de salubrité.

Comment ?

- ◆ Se tenir aux normes imposées par le RW sans en ajouter (ex : surface minimale du logement).
- ◆ Appliquer le permis de location pour éviter les marchands de sommeil

En effet, depuis 1995, le permis de location est obligatoire pour les logements collectifs, les habitats légers et les petits logements loués dont la superficie est  $\leq$  à 28 m<sup>2</sup>. Ce processus a pour objectif d'éviter la location de petits logements ne respectant pas les règles de salubrité. Ce permis, délivré par les Communes, est obtenu suite à une enquête technique vérifiant que le logement respecte bien toutes les normes imposées par le CWHD.

Favoriser la création de kots même dans des zones sans hautes écoles, afin de répondre aux projets de mise en autonomie de jeunes et/ou limiter les violences intrafamiliales.

## **4 CRÉER DES LOGEMENTS TREMPLINS POUR FACILITER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ ET POUR GARDER LES JEUNES DANS NOS COMMUNES RURALES**

Les logements tremplins offrent aux jeunes ménages un habitat à loyer modéré, avec remboursement d'une partie du loyer s'ils décident de devenir propriétaires dans la commune.

## **5 SOUTENIR LES MODES ALTERNATIFS D'HABITAT**

En effet, ces divers types d'habitats répondent aux besoins familiaux, économiques et philosophiques des citoyens mais aussi aux nouveaux défis écologiques et sociaux.

Comment ?

- ◆ Faciliter l'habitat léger
- ◆ Faciliter l'habitat collectif tout en maintenant l'individualité des droits
- ◆ Faciliter le bail de colocation
- ◆ Favoriser l'habitat kangourou, un logement qui accueille des personnes jeunes et âgées avec un échange de services (loyer modéré, services rendus à la personne âgée et amenant un sentiment de sécurité)
- ◆ Permettre de s'y domicilier de façon permanente

## **6 LIMITER LES LOGEMENTS À VOCATION TOURISTIQUE**

L'affectation des usages des bâtiments en province de Luxembourg est déséquilibrée. Il est urgent d'inverser la vapeur. Sur certaines communes, 2/3 du bâti est destiné à la résidence secondaire ou de tourisme.

Comment ?

- ◆ Donner priorité à la résidence principale.
- ◆ Limiter la création de gîtes. La RW souhaite imposer un permis pour les maisons à usage touristique afin de garder l'immobilier abordable pour les jeunes wallons. Cependant, certaines communes ont déjà pris les devants.
- ◆ Appliquer la taxe sur les résidences secondaires et l'affecter à des projets de logements sociaux sur la commune.
- ◆ Affecter des bâtiments vides prioritairement au logement.

## **7 ACCORDER L'ADRESSE DE RÉFÉRENCE**

L'adresse de référence permet aux personnes confrontées à un accident de vie et qui se voient perdre leur logement de ne pas perdre leurs droits sociaux. Il est donc primordial que les Communes et CPAS acceptent plus facilement les demandes d'adresse de référence. Il est nécessaire de considérer l'adresse de référence comme une solution simple, efficace et temporaire permettant d'éviter la spirale de l'exclusion sociale.

Comment ?

- ◆ Être souple sur les conditions d'accès à l'adresse de référence quand aucune autre alternative n'est possible.
- ◆ Accepter que des gens prennent des adresses de référence chez des connaissances.



## LUTTER CONTRE LE SANS-ABRISME

Comment ?

- ◆ Prendre conscience qu'il y a des personnes sans-abri, même dans les communes très rurales ou dites «favorisées »
- ◆ Participer et faciliter la création de maisons d'accueil et de projets Housing-First
- ◆ Participer et soutenir des solutions adaptées à ce profil de public



## JOUER UN RÔLE PIVOT FÉDÉRATEUR ENTRE LES DIFFÉRENTS ACTEURS DE TERRAIN LOCAUX AUTOUR DE LA QUESTION DU LOGEMENT.

Comment ?

- ◆ Centraliser et faciliter la transmission des informations et des ressources sur le territoire
- ◆ Informer et sensibiliser aux appels à projet de la RW
- ◆ Encourager et développer des projets intersectoriels partenariaux publics-privés



## ATTRIBUER ET ASSOCIER LES MATIÈRES DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME À UN SEUL ÉCHEVIN OU UNE SEULE ÉCHEVINE DANS CHAQUE COMMUNE DE LA PROVINCE DE LUXEMBOURG

Pour être à la hauteur de la crise que nous traversons actuellement.

Création d'une plateforme des échevins et échevines du logement luxembourgeois.es pour penser une politique transcommunale qui tient compte des particularités spécifiques du territoire rural luxembourgeois, notamment de la mobilité, du tourisme, de la proximité avec le Grand-Duché du Luxembourg.

# LES BIENFAITS D'UNE POLITIQUE COMMUNALE AMBITIEUSE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

## En termes de vie sociale

- ◆ Eviter l'exode rural et remettre de la vie dans les villages dorts
- ◆ Favoriser l'intergénérationnel et lutter contre l'isolement social
- ◆ Favoriser la mixité sociale
- ◆ Permettre une installation durable dans un logement qui convient à chacun

## En termes de finances

- ◆ Qui dit plus de logements, dit augmentation de la population et donc des ressources communales.
- ◆ Densité de la population va de pair avec le développement de services de proximité et de commerces
- ◆ Appliquer les taxes permet d'augmenter les recettes communales de façon équitable
- ◆ Optimiser les forces vives du territoire par la mise en commun de leurs compétences
- ◆ « Anticiper les choses, c'est éviter la dégringolade sociale ». Investir dans l'accès au logement pour tou.te.s, c'est lutter contre une aggravation de la charge psychosociale des personnes mal/non-logées et ainsi éviter que la prise en charge soit au final plus coûteuses pour les Communes et/ou les CPAS.

## En termes d'environnement et patrimoine

- ◆ Augmenter les chances d'accès à un logement salubre
- ◆ Embellir les villages et rendre l'environnement plus attractif
- ◆ Valoriser le patrimoine local
- ◆ Installer un sentiment de sécurité et de mieux-être

### Les Associations de Promotion du Logement :

Le Miroir Vagabond (Hotton), La Moisson/Le210 (Ste-Ode), Mobilise Toit (Barvaux), Le Soleil du cœur (Virton), La Toupie (Arlon)

### Les autres associations signataires :

La Maison du Pain (Maison d'accueil - Virton) , Le Crilux (Centre Régional d'Intégration - Libramont), Banalbois (Maison d'accueil - Saint-Hubert), Intégra Plus (Association chapitre XII - Barvaux), IMP La Providence (Service Résidentiel pour Jeunes - Etalle), Proximam (Maison de vie communautaire - Etalle), Psynergie (Habitations protégées - Marche), Groupe d'Action Surendettement (Martelange), Le Relais Social Intercommunal de la province de Luxembourg (Bastogne), Le Trusquin (CISP - Marche), Le Tremplin (Maison d'accueil - Arlon), Le Futur Simple (CISP - Beuplateau), Mode d'emploi asbl (CISP - Arlon), La Renardière (CISP - Bertrix), Mic-Ados (AMO - Marche), BNSCO asbl (Aide aux migrants - Vielsalm), La Trêve asbl (CISP - Bastogne), Habilux (CISP - Bastogne), Les Compagnons Bâisseurs (Organisation de Jeunesse - Marche), la MJ23 (Maison de Jeunes - Gouvy), etc...