



Pour un accès à un logement décent en province de Luxembourg

Note validée par le Bureau provincial du 11 septembre 2023

1. INTRODUCTION

En Belgique, l'article 23 de la Constitution garantit à chacun-e « le droit à un logement décent ». En pratique, ce droit est inaccessible pour une part croissante de la population. Inflation du marché immobilier, coût de la construction, inondations, pénuries, crise énergétique,... L'accès à la propriété privée est réservé à une minorité et le marché locatif ne fait pas exception : le manque de logements à prix abordable est criant et l'offre de logement public est insuffisante. En Wallonie, la part du budget des ménages consacrée au logement pèse de plus en plus lourd.

Si le logement n'est plus un droit, il devient une marchandise avec tous les excès que l'on connaît : marchands de sommeil, propriétaires de logements insalubres,... Cela est d'autant plus vrai pour les personnes les plus vulnérables qui sont contraintes de louer des biens vétustes voire insalubres. A titre d'exemple en province de Luxembourg en 2023 comment est-il possible que des propriétaires puissent mettre en location un bien dépourvu de système de chauffage si ce n'est simplement d'une prise de courant ?

Outre les aspects conjoncturels qui impactent l'accès au logement, ce qu'on appelle "crise du logement" ne date pas d'hier. Elle est structurelle et résulte en partie de choix politiques.

Suite à des témoignages de militant-es de Vie féminine et des Équipes Populaires en situation de mal-logement, le MOC Luxembourg a décidé de s'emparer de la question pour alerter les décideur-euses politiques sur l'urgence de la situation et mettre en avant des revendications en vue des élections communales, provinciales, régionales et fédérales de 2024.

Pour le MOC Luxembourg, l'accès à un logement décent et de qualité dans la province est un enjeu prioritaire et doit être pris comme tel par nos représentant-es politiques. Le logement ne peut être considéré uniquement du seul point de vue de l'abri matériel qu'il procure. Il constitue un aspect fondamental de stabilité sociale, économique mais aussi relationnelle et familiale.

2. ÉTAT DES LIEUX DU LOGEMENT EN WALLONIE

a) Une offre de logements publics insuffisante :

La Belgique fait partie des pays avec le taux de logements publics le plus faible. En Wallonie, les logements sociaux ne représentent que 7% du parc locatif.¹ 37 475 ménages sont candidats au logement social pour 102.566 logements. Il faut compter à 5 ans pour obtenir un logement social.¹

Tableau 2-1 : Etat des lieux du parc actuel de logements sociaux et des listes d'attentes, par région

	Parc actuel	Listes d'attente	Besoin total
Flandre	159.217 52,7%	169.096 66,0%	328.313 58,8%
Bruxelles	40.089 13,3%	49.816 19,4%	89.905 16,1%
Wallonie	102.566 34,0%	37.475 14,6%	140.041 25,1%
Total	301.872	256.387	558.259

Source : CCE sur la base de données VMSW, IWEPS & SLSB

Les candidat-es, relégué-es sur des listes d'attentes interminables, sont alors obligé-es de se tourner vers le secteur privé où les prix sont fixés librement. En moyenne, ils ou elles déboursent 50% de leurs revenus pour louer un bien médiocre, souvent trop exigü et énergivore.²

Dans la Déclaration de politique régionale du Gouvernement wallon (2019-2024), il est noté que l'objectif de la Wallonie est de tendre vers 10% de logements publics sur son territoire, en augmentant à 12 000 son offre de logements publics. Plus précisément, il est prévu de construire 3000 nouveaux logements, d'en rénover 3000 et d'en mettre 6000 de plus en gestion par les agences immobilières sociales.³

La politique régionale en matière de logement social fait appel à deux acteurs principaux : les sociétés de logement de service public (responsables du développement et de la gestion des logements sociaux destinés à la location et à l'achat) et les agences immobilières sociales (AIS) qui louent des logements sur le marché locatif privé à des locataires sociaux.⁴

En 2020, 272 nouveaux logements publics ont été construits en Wallonie. 4 sont actuellement en chantier en province de Luxembourg. Concernant les logements en gestion par les AIS, de 2019 à 2022, on est passé de 6370 à 8686 logements (+35%). On devrait arriver à 10 000 en 2024.⁵

Pour David Praile, coordinateur de Rassemblement pour le Droit à l'Habitat, "il n'est pas évident d'évaluer l'atteinte de tels objectifs. Il est notamment compliqué de savoir si les logements produits par le plan de rénovation sont à imputer à la législature actuelle ou précédente. Ce qu'on peut en dire, c'est que les objectifs sont en dessous de ceux annoncés et que même s'ils avaient été respectés, ils

¹ <https://rwdh.be/non-classe/etat-du-logement-en-wallonie/> 2022

² Dossier « Quand se loger devient un combat » Perspectives 134, avril-mai 2023

³ Déclaration de politique régionale du Gouvernement wallon (2019-2024), Chapitre 10, page 50.

⁴ "Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité ?" Note du Conseil Central de l'Économie (2022), page 20.

⁵ Présentation de David Praile du Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat lors de l'observatoire politique du MOC le 06 février 2023 à Arlon

seraient malgré tout, en dessous des besoins de la population. Afin de pouvoir répondre à la demande effective de logements sociaux, il faudrait presque doubler le stock actuel et atteindre une offre sur le marché du logement social supérieure à 10%.”⁶

b) Inoccupation de logements

Bien qu’il soit compliqué d’obtenir des données fiables pour la Wallonie, selon les estimations, on recense au total environ 30 000 à 35 000 logements inoccupés ; entre 15 000 et 20 000 logements privés (Etude du CEHD 2015) et 5207 logements publics (SWL 2017)⁷

Dans la Déclaration de Politique Régionale 2019-2024, la Région wallonne, en concertation avec les communes, entend lutter contre l’inoccupation des logements via des incitants mais aussi des sanctions financières (amende régionale pouvant aller de minimum 500 euros et maximum 12 500 euros par logement inoccupé pour une période de 12 mois ininterrompus avec un minimum de 3 mois d’inoccupation).

De plus, en 2022, 3 arrêtés en matière de lutte contre les logements inoccupés sont entrés en vigueur. Cette réforme vise à encadrer l’échange de données de consommation d’eau et d’électricité des gestionnaires de réseau et de distribution (GRD) des biens dont ces données se trouvent sous un certain seuil à la Région wallonne. Ces informations sont susceptibles d’entraîner une présomption d’inoccupation d’un logement et la mise en place d’une amende administrative.⁸

Par souci de respect de la protection des données personnelles, les communes doivent préalablement signer un protocole. Actuellement, seule une vingtaine de communes wallonnes sont signataires et peuvent recevoir les données des GRD. En Luxembourg, on en compte trois : la commune d’Hotton, de Chiny et de Martelange.⁹ Le nombre réduit de communes impliquées dans ce processus s’explique par la difficulté de traiter les données de consommation et le fait que celles-ci soient souvent difficilement exploitables.¹⁰

En parallèle, il existe également une taxe communale sur les immeubles inoccupés. Malgré l’adoption de cette taxe par toutes les communes, suite à des témoignages recueillis, on peut dire qu’elle est peu effective sur le territoire. D’une part, car certain-es propriétaires s’accommodent de la taxe pour laisser leurs logements vides, d’autre part, faire appliquer ce règlement sur son territoire est peu porteur électoralement.

Comme expliqué par Alice Romainville, géographe dont les recherches portent sur les politiques du logement, il y a peu d’incitants pour les propriétaires, qui pour certain-es en profitent pour spéculer.¹¹

Le marché locatif public n’échappe pas non plus aux problèmes d’inoccupation. En Wallonie, au 1er janvier 2020, 5,49% du patrimoine locatif social était vide (4,86% en 2015), dont 3,5% peuvent être

⁶ Présentation de David Prail du Rassemblement wallon pour le droit à l’habitat lors de l’observatoire politique du MOC le 06 février 2023 à Arlon

⁷ Intervention David Prail au Petit Dej’ du MOC le 20 janvier 2023 à Charleroi

⁸ “Les outils de lutte contre les logements inoccupés au sens du CWHD : état des lieux au 1er septembre 2022” Mouvement communal, octobre 2022, n°971

⁹ Présentation de David Prail du Rassemblement wallon pour le droit à l’habitat lors de l’observatoire politique du MOC le 06 février 2023 à Arlon

¹⁰ Dossier « Quand se loger devient un combat » Perspectives 134, avril-mai 2023

¹¹ Intervention d’Alice Romainville lors de l’Observatoire Politique du 16 janvier organisé à Arlon

remis à court ou moyen terme sur le marché de la location et 2% ne sont plus louables (logements insalubres, vétustes ou dépourvus de confort).¹²

c) Insalubrité

Les habitant-es confronté-es à des loyers exorbitants et/ou à une discrimination de la part des propriétaires se tournent vers des logements moins chers et donc de moins bonne qualité. Malgré une réglementation régionale de qualité de l'habitat, de nombreux logements qui ne sont pas aux normes sont malgré tout d'être mis en location. Cela s'explique par un manque de contrôle de la part des communes.¹³

Un second problème réside dans le fait que les normes de salubrité sont trop souples. Un logement est considéré salubre dès lors qu'il répond à des critères minima en matière d'hygiène, de sécurité et de confort, par exemple, en matière d'étanchéité, d'installations électriques, de ventilation, de sources d'éclairage,... Mais, comme l'explique Jean-François Gerkens du Groupe d'action Surendettement (GAS) de Martelange, des maisons louées sans chauffage ne sont pas considérées comme insalubres si elles possèdent une prise pour brancher un chauffage électrique. C'est le cas d'habitations dans la province.

d) Rénovation :

Dans le cadre du PACE (Plan Air Climat Énergie), le système de primes à la rénovation de la Région wallonne va être adapté en 2023. Si l'augmentation des primes est à saluer, de nombreux citoyen·nes n'y ont pas toujours recours, rebuté-es par la complexité des démarches à effectuer, ou par la contrainte d'un apport financier sur fonds propres.

En 2020, 11 519 logements sont en cours de rénovation et 5472 sont rénovés, en ce qui concerne le secteur public. En province de Luxembourg, 30 logements ont été remis à neufs et 304 sont en chantier de rénovation.¹⁴ Cette lenteur est due au manque de moyens financiers et aux difficultés à trouver des corps de métiers disponibles. Pour Jean-François Gerkens du GAS, il faudrait en priorité pouvoir régler l'isolation, le chauffage central et puis la VMC (ventilation mécanique contrôlée). Actuellement, on rénove moins de 1% du parc immobilier par an. En Région wallonne, la volonté est d'arriver à l'horizon 2050 à l'exigence d'un PEB "A" (Performance Énergétique des bâtiments) aujourd'hui, la moyenne rencontrée est de "E".¹⁵

e) Une précarité énergétique plus forte chez les locataires

Nous ne sommes pas toutes et tous égaux·ales devant l'augmentation des prix de l'énergie. Les biens mis en location sont en moyenne de moins bonne qualité, avec notamment des performances énergétiques plus faibles que les logements occupés par leur propriétaire. Ceci s'explique par le fait

¹² ["Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité ?" Note du Conseil Central de l'Économie \(2022\), page 20.](#)

¹³ "mal loti·e·s" Enquête sur notre expulsion - en quête de solutions, Collectif Droit au Logement de Tournai, p.14

¹⁴ Présentation de David Prail du Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat lors de l'observatoire politique du MOC le 06 février 2023 à Arlon

¹⁵ Intervention de J-F Gerkens réunion du GT logement 24 janvier 2023

que les propriétaires sont moins enclins à rénover un logement qu'ils ou elles n'occupent pas et pour lequel ils ou elles ne payent pas les charges.¹⁶

3. SITUATION SPÉCIFIQUE DE LA PROVINCE DE LUXEMBOURG

a) Accès à la propriété

Selon le dernier baromètre immobilier publié par la Fédération du notariat pour l'année 2022, la province de Luxembourg connaît une hausse de 12,5% du prix des maisons. L'augmentation la plus forte en Belgique entre 2021 et 2022. Si on regarde par rapport à 2018, on parle d'une augmentation de 41,2 % (hors inflation). En 2022, notre province est la deuxième province wallonne la plus chère avec un prix moyen de 266 208 euros pour l'achat d'une maison. En ce qui concerne le prix des appartements, la tendance est la même avec une hausse de 10,8 % entre 2021 et 2022. Un-e acquéreur-euse a dû déboursier en moyenne 209 131 euros pour un appartement situé dans cette province, soit environ 20 000 euros de plus qu'en 2021.¹⁷

Si on s'intéresse à ces chiffres de manière plus détaillée, on constate que les communes du sud de la province sont davantage touchées par la hausse des prix de l'immobilier. En 2022, en tête de classement, on trouve Attert qui affiche le prix médian le plus élevé pour une maison : 386 500 euros. En deuxième position, on retrouve Messancy avec 374 850 euros suivi de la commune d'Arlon avec 340 000 euros.¹⁸ Leur situation géographique n'y est pas pour rien. Ces communes subissent de plein fouet la pression foncière due à leur proximité avec le Grand-Duché de Luxembourg.

Certaines communes du nord de la province ont également connu de fortes augmentations : + 51,3% à Vaux-sur-Sûre, + 43,8% à Rendeux, et + 41,7% à Paliseul. A Vaux-sur-Sûre, le prix médian d'une maison en 2021 était de 194 977 euros. En 2022, on est passé à 295 000 euros.¹⁹ Ces communes sont devenues des lieux de villégiatures prisés pour des secondes résidences et pour investir dans des gîtes de vacances.²⁰ Pour les investisseur-euses, ce type de mise en location saisonnière sur le marché rapporte plus qu'une location via un bail classique à l'année. Ce phénomène, amplifié par la crise sanitaire, empêche les jeunes de la région de pouvoir s'installer durablement dans leurs communes.

En réaction, le conseil communal de La Roche, qui comptait en mars 2022, 200 gîtes (soit 40 de plus qu'en 2020), a voté à l'unanimité un moratoire pour la construction de gîtes ou la réaffectation de

¹⁶ ["Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité ?" Note du Conseil Central de l'Économie \(2022\)](#)

¹⁷ baromètre immobilier des notaires pour l'année 2022 de la Fédération du notariat. Janvier 2023. www.notaire.be

¹⁸ <https://www.levif.be/economie/immo/immobilier-les-prix-explosent-en-province-de-luxembourg-plus-que-partout-ailleurs-en-belgique/>

¹⁹ <https://www.levif.be/economie/immo/immobilier-les-prix-explosent-en-province-de-luxembourg-plus-que-partout-ailleurs-en-belgique/>

²⁰ Interview de Philippe Bosseler, président de la Fednot (Fédération royale du notariat belge) à TVLUX (2021) https://www.tvlux.be/video/info/economie/immobilier-hausse-des-prix-en-province-de-luxembourg_36590.html

bâtiments à cet usage. Seule exception : si le ou la propriétaire ou un représentant-e habite à moins de 10 kilomètres et si le gîte peut accueillir moins de 6 personnes.²¹

L'augmentation du prix de l'immobilier n'est pas le seul responsable de la difficulté d'accès à la propriété. En Luxembourg comme dans le reste du pays, la remontée des taux hypothécaires depuis début 2022 et les nouvelles recommandations de la Banque Nationale de Belgique (BNB) qui incitent les banques à prêter au maximum 90% de la valeur du bien (hors frais de notaire) représentent des freins supplémentaires à l'acquisition d'un bien immobilier. Les acheteur-euses doivent disposer de fonds propres plus importants pour l'achat de leur bien et se trouvent encore davantage acculé-es s'ils ou elles doivent réaliser les travaux d'aménagements nécessaires dans leur nouveau logement ; sans parler de l'augmentation du prix des matériaux.

Que ce soit pour l'achat mais également pour la location, les habitant-es de zones à fortes pressions foncières se voient dans l'obligation de s'installer dans des zones rurales et isolées car moins bien pourvues en offres de services et de transport en commun.

b) Des loyers toujours en hausse

Concernant le parc locatif, la tendance est la même. Selon le nouveau baromètre de locations de la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique (FEDERIA) de février 2023, en cinq ans, le prix de location moyen d'un bien en province de Luxembourg a augmenté de 14%. Le prix de location moyen (tout type de bien) dans notre province est passé de 650 € en 2018 à 741 € en 2022.

Prix de location moyen (tout type de bien) Provinces wallonnes	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution 2021-2022	Evolution 2018-2022
Brabant wallon	932 €	937 €	961 €	976 €	1.013 €	3,8 %	8,8 %
Luxembourg	650 €	667 €	682 €	702 €	741 €	5,6 %	14,0 %
Namur	649 €	665 €	685 €	695 €	739 €	6,4 %	13,9 %
Liège	619 €	640 €	652 €	681 €	715 €	4,9 %	15,5 %
Hainaut	645 €	658 €	674 €	689 €	712 €	3,4 %	10,3 %

(Nouveau baromètre de locations FEDERIA février 2023)

Arlon apparaît comme l'une des villes du parc locatif wallon où les loyers sont les plus élevés. Selon le portail de logements Rentola, pour louer à Arlon, il faut compter un loyer moyen de 703 euros, contre 631 euros à Virton ou encore 636 euros à Neufchâteau. L'immobilier neuf est en pleine croissance à Arlon avec de nombreux projets immobiliers qui sont en cours de chantier. Cette situation est due à l'attractivité du Grand-Duché du Luxembourg.²²

Selon Jean-François Gerkens du GAS, l'effet frontalier impacte le prix des loyers mais aussi le type de biens immobiliers mis en location. "Dans le sud de la province, il est facile de trouver des logements hauts standings, par contre, impossible de louer un logement en dessous de 500 euros par mois. Il n'y a pas une pénurie de logements, il y a une pénurie de logements à prix décents. Il manque également cruellement de biens pouvant accueillir des familles nombreuses, que ce soit sur le marché privé ou public."

²¹ article Médor : <https://medor.coop/nos-questions/lardenne-est-elle-flamande-tourisme-investissement-immobilier-rendeux/episodes/rendeux-terre-en-reprise-gite-nuisance/?full=1>

²² <https://rentola.be/a-louer/arlon>

En province de Luxembourg, trois agences immobilières sociales (AIS) ont pour mission de permettre l'accès à un logement salubre pour un loyer modéré. Ces agences jouent un rôle d'intermédiaire entre les propriétaires et les locataires.

1. Logésud : 184 logements (150 biens privés et 34 publics) sur 15 communes de l'arrondissement d'Arlon et de Virton.
2. AIS Centre-Ardenne : 112 biens privés sur 11 communes.
3. AIS Nord-Luxembourg : 441 logements (409 biens privés et 32 publics) sur 18 communes.

Selon Roxane Schandeler, ancienne directrice gérante de Logésud, la situation est difficile. Actuellement, 452 ménages sont sur liste d'attente. « C'est difficile de trouver de nouveaux propriétaires intéressés à collaborer avec les AIS dû à la pression foncière. Les prix des loyers explosent et les prix des locations proposés par ces agences sont jugés trop faibles ». En effet, les loyers proposés par l'AIS ne suivent pas les prix du marché mais sont calculés par rapport à la grille indicative des loyers de la Région wallonne. Ce qui ne les rend pas du tout attractifs pour les propriétaires. Et pourtant les demandes croissent : « De plus en plus de personnes qui travaillent se voient obligées de passer par les AIS. En 2013, 19% du public avait des revenus du travail. Aujourd'hui, ce nombre monte à 30% ».

Dans le nord de la province, les constats sont similaires. Au sein de l'AIS Nord-Luxembourg on remarque un appauvrissement de la classe moyenne qui glisse progressivement vers la précarité. 632 ménages se trouvent actuellement sur liste d'attente. En moyenne, un-e candidat-e patientera 1 an et demi pour accéder à un logement. Plus précisément, 60% des candidat-es obtiennent un logement dans le courant de l'année de leur inscription et 9% attendent plus de trois ans avant d'accéder à un logement. Les critères de recherche et la composition de ménage ont une importance décisive. Par exemple, un-e candidat-e isolé-e obtiendra plus vite un logement qu'une famille de cinq enfants.²³

Concernant le parc locatif public, voici un état des lieux des logements sociaux en province de Luxembourg.

- SLSP Haute-Ardenne : 401 logements et 277 candidat-es sur liste d'attente.
- Habitations Sud-Luxembourg : 893 logements et 900 candidat-es sur liste d'attente.
- La Maison Virtonaise : 551 logements et environ 240 candidat-es sur liste d'attente.
- La Famennoise : 944 logements et 468 candidat-es sur liste d'attente.
- Le Foyer Centre Ardenne : 628 logements
- Ardenne et Lesse : 172 logements pour la province de Luxembourg

La Maison Virtonaise comptabilise environ 2 demandes par jour. Les gestionnaires remarquent une augmentation de la demande de logements sociaux due au contexte socio-économique. Louer un bien est devenu très compliqué. Ses bénéficiaires, pour la plupart des femmes sans emploi avec enfants à charge, sont dans l'incapacité de déboursier 800 euros pour louer un bien. A la Maison Virtonaise, le loyer moyen, tout bien confondu, est de 350 euros.

En Région wallonne, une personne en état de grande précarité peut être hébergée de manière temporaire. Il existe trois types de logements de ce style : les logements d'urgence, de transit et d'insertion. Un inventaire est en cours de réalisation et sera disponible fin d'année 2023. En octobre 2023, le Relais Social en partenariat avec l'UCLouvain et la Fondation Roi Baudouin va réaliser un "dénombrement du sans-abrisme et de l'absence de chez soi" en province de Luxembourg.

²³ Rapport d'activité de l'AIS Nord-Luxembourg (2023)

Voici des témoignages qui illustrent des situations de mal logement dans notre province :

Annie, 52 ans, séparée, 3 enfants à charge, Hotton, caissière

« Je suis née ici et je voudrais y rester pour être près de ma famille, mes amis et mes parents âgés, tout mon univers est ici. Depuis quelques mois, je suis séparée de mon compagnon et père de mes enfants. Nous occupons une maison en location mais le bail se termine et je vais devoir partir. Je cherche désespérément un logement dans la commune où j'habite. Je travaille à mi-temps comme caissière et je gagne 1250€, mes 3 enfants veulent partir avec moi. J'essaie de trouver un logement 2 chambres, l'idéal serait évidemment 4 chambres mais je reste réaliste, avec mon budget, je ne peux pas mettre plus de 700€ dans un logement, et ça c'est vraiment mon maximum. Les seuls biens qui sont en location sont des biens « touristiques » à la semaine. Si je veux trouver dans mes prix je dois m'éloigner dans des petits villages et ce n'est pas possible pour les études de mes enfants et pour mon travail ; je dois parfois commencer tôt ou terminer tard pour recevoir des colis et il n'y a pas de transports en commun. La seule solution serait qu'en attendant, nous allions chez mes parents, mais ils perdent alors une partie de leurs allocations. Je me sens perdue, J'ai demandé de l'aide au CPAS, ils n'ont pas de solution de logement pour moi. Je ne pourrai donc que mentir, aller chez mes parents en attendant et trouver une autre adresse pour me domicilier. »

Témoignage recueilli par les Équipes Populaires Luxembourg - avril 2023

Amir, 39 ans, 4 enfants, réfugié Syrien, Marche-en-Famenne, sans emploi

« Si je dois répondre franchement à votre question, tout est difficile, tout ! Depuis que je suis arrivé en Belgique, il y a 5 ans en fuyant le conflit en Syrie, j'essaie de m'intégrer et de faire tout ce qu'il faut pour me mettre en ordre mais depuis que ma femme m'a rejoint avec mes 4 enfants, c'est l'enfer car nous sommes trimballés partout : centre, puis hébergement dans une famille, que je tiens à remercier, car ce sont des citoyens qui m'ont toujours aidé. Maintenant, nous sommes toujours dans une famille mais nous devons partir et trouver un logement pour nous. Nous acceptons n'importe quoi comme logement, mais avec les critères de chambre, il y toujours un souci, comme j'ai deux filles et deux garçons, il faut un logement de minimum 3 chambres et dans l'entité de Marche-En-Famenne, c'est introuvable à des prix convenables.

J'ai un ami turc qui veut bien me louer une petite maison qu'il a retapée mais nous ne pouvons pas nous y domicilier car il a déjà domicilié une autre famille à cette adresse pour les papiers. Si on me laissait louer un petit appartement pour commencer, sans le critère des chambres, je pourrais sortir la tête hors de l'eau. Mes enfants vont à l'école ici et ont des amis ; ma femme essaye aussi de bien s'intégrer. Marche-en-Famenne est le premier endroit où nous nous sommes sentis en sécurité, je ne veux pas encore devoir quitter un endroit pour un autre. »

Témoignage recueilli par les Équipes Populaires Luxembourg - avril 2023

Céline, 43 ans, 4 enfants, sud de la province de Luxembourg

Je m'appelle Céline. J'ai 43 ans. Je vis dans un village du sud de la Province du Luxembourg. Je suis mariée. J'ai 4 enfants magnifiques et en bonne santé. Je suis sociologue et artiste professionnelle. J'exerce un métier épanouissant. Je suis propriétaire, avec mon mari, d'une chouette maison que nous avons rénovée pendant plusieurs années. Nous sommes artistes tous les deux et nous n'avons pas de gros revenus, mais nous avons (malgré un statut de 'cohabitant'), une forme de stabilité financière, grâce à mon 'statut de travailleur des arts' que l'on m'a octroyé dernièrement.

Notre cellule familiale nous permet de vivre sereinement et simplement, par solidarité. Aujourd'hui, pour des raisons qui nous regardent, nous nous séparons, mon mari et moi. Je suis donc à la recherche d'un autre logement, pour moi seule. Mes enfants restent vivre dans la maison familiale. Nous étions conscients, dès le début, mon mari et moi, que nous ne pourrions pas avoir deux logements de 5 chambres. Ce choix est donc un choix financièrement réfléchi. Ce n'est donc pas un choix qualitatif. Je recherche naturellement une petite location. Pour moi-même, je n'ai pas besoin d'un grand espace, juste de quoi me poser et vivre simplement. Cela fait 15 ans que je n'ai pas regardé le marché de la location. Je découvre qu'il n'y a que très peu de choix. Dans mon budget de location dit 'raisonnable' (c'est-à-dire maximum 1/3 de mes revenus), je ne trouve rien. Le calcul peut être vite fait, étant donné que mon revenu de base est de 1300-1400 euros/mois. Une location à 450 euros, ça n'existe pas. Idéalement, je recherche une location autour des 500 euros. Je ne trouve que des locations insalubres dans ce budget, même via les agences immobilières. Les gens autour de moi commencent à confirmer que ce genre de revenu locatif n'existe pas ; que, justement, tout l'immobilier vient d'augmenter cette année même. Je suis choquée du peu d'offres disponibles pour ma situation, ici, dans les petits villages du sud de la province du Luxembourg. Je commence à me demander comment font les gens avec des revenus modestes...

Je me suis orientée vers les agences immobilières sociales. Je trouve le principe extrêmement chouette (même si très peu d'offres et listes d'attente). Malheureusement pour moi, je dois arrêter mes démarches car je ne suis pas une candidate potentielle étant donné que je suis ... propriétaire. Je découvre donc les limites de ce système de solidarité. Être propriétaire, c'est être propriétaire, peu importe l'état ou la grandeur de la propriété ; peu importe la situation financière réelle des demandeurs... Je continue à rechercher activement une location. La grande majorité des propriétaires aujourd'hui passent par agence immobilière, par sécurité. C'est compréhensible, de pouvoir être payés correctement par les locataires. Le souci, c'est que les agences (et les propriétaires) sélectionnent les candidats-locataires en fonction de leurs revenus. Et oui ... Dans une région comme la mienne où une grande partie des personnes ont un salaire luxembourgeois ... je n'ai aucune chance. L'offre m'a déjà été refusée plusieurs fois, même pour de très petites locations.

Il me reste à chercher du côté de mes 'réseaux', du 'bouche à oreille', des petites affichettes sur quelques fenêtres, en faisant le tour des villages. J'ai finalement eu la chance de trouver un appartement deux chambres, loué par les propriétaires eux-mêmes, donc sans agence. L'appartement est à 590 euros par mois. Un lien de confiance s'est établi. Cependant, quand je les informe de mes revenus, ils redeviennent méfiants et me posent des questions sur ma capacité à assumer financièrement ce logement. Ce que je peux comprendre. Ils m'informent avoir fait une petite enquête sur moi auprès de certaines personnes ... Après quelques autres discussions, ils finissent par me faire confiance, dans un contrat de départ d'une année, par sécurité. Aujourd'hui, je vis dans cet appartement, qui me coûte donc 590 euros + 150 euros de charges de mazout et d'eau + électricité et internet dans un petit village. C'est le moins cher que j'ai pu trouver. Je m'estime chanceuse. Et je vais devoir me serrer la ceinture, encore un peu plus que d'habitude. Mais j'ai un toit sur la tête. J'ai cherché activement pendant deux mois. Pendant ces deux mois, j'ai vécu dans la maison familiale, dans une situation de séparation et avec mon sac à dos, en transit d'un endroit à

l'autre, d'une nuit à l'autre. Deux mois, c'est court ... et long à la fois dans une telle situation. Je n'ai trouvé aucun logement possible de transit en attendant une autre location. Il n'y a rien, que le 'bon vouloir', le 'bon accueil' d'un ami ou l'autre. Aujourd'hui, nous sommes en 2023. Je suis une femme et je me pose réellement la question de mes droits, en tant que citoyenne et en tant que femme, de me séparer de mon mari. Je me pose des questions féministes, mais aussi solidaires, tout simplement. Mon mari n'aurait pas pu, lui non plus, trouver une location pour lui-même, avec ses seuls revenus. Je découvre avec horreur, le peu d'accessibilité au logement pour des personnes avec peu - ou moins - de ressources et n'entrant pas dans 'les cases du système de solidarité'.

Je ne me suis jamais considérée comme 'précaire' financièrement. Je suis consciente, depuis longtemps, que mes choix professionnels me limitent dans ma consommation, mais je vis simplement et je n'en suis pas malheureuse. Mais le droit au logement est un DROIT. Le droit de se marier est un DROIT. Le droit de vivre ensemble est un DROIT. Le droit de se séparer est un DROIT. Pour toutes et tous et à tout moment. Le droit d'un toit est un DROIT. Et, je dirais encore plus dans ces moments de grande fragilité que sont les situations de séparation.

Témoignage recueilli par Vie Féminine Luxembourg - juin 2023

Aurore, 34 ans, Arlon, 1 enfant et enceinte.

Les ennuis ont commencé quand j'étais enceinte de mon premier enfant. Je me suis retrouvée à la Maison du Pain pendant quelques mois. Au bout d'un moment, mon compagnon et moi avons réussi à obtenir un logement social d'urgence. Malheureusement, pour un logement social d'urgence, le contrat ne peut être renouvelé que 2x pour un maximum de 6 mois. Il a donc fallu reprendre nos recherches.

Les agences ont des critères très serrés et il est compliqué d'obtenir un logement si on n'a pas un salaire équivalent à trois fois le montant du loyer demandé par le propriétaire. Dans le sud de la province, cela revient à avoir un salaire entre 3000 et 3500€ minimum. Ce qui est compliqué quand aucun des deux ne travaille. Certaines agences vont même plus loin et te proposent de faire la visite du bien en sachant pertinemment que tu n'as pas les moyens d'accéder à ce logement (ce qui fait perdre du temps à tout le monde).

Si on veut un logement en dessous de 800€/mois, on se rend vite compte qu'il est insalubre ou alors, il faut vraiment beaucoup de chance pour tomber sur des propriétaires honnêtes. C'est donc grâce au bouche-à-oreille que nous avons fini par trouver un logement, une chambre avec mezzanine, mais l'état de l'appartement s'est rapidement dégradé. Entre temps, mon conjoint avait trouvé un travail au Luxembourg et, n'ayant pas de voiture, il ne rentrait plus que les week-ends et logeait chez sa maman qui habite à la frontière. Cette situation n'était plus possible et les visites avec les agences ont repris, à raison de 2 visites minimum par semaine.

Après 6 mois de recherches, nous avons trouvé un appartement au 4ème étage avec la promesse de réparer l'ascenseur. Au début de ma seconde grossesse tout s'est dégradé : il y avait de l'électricité statique sur tout et n'importe quoi ; le logement n'étant pas bien isolé, de la moisissure est apparue ; les températures dépassaient les 35° en été et descendaient en dessous de 14 degrés en hiver (même avec le chauffage en route). Nous nous sommes donc renseignés et au fil de nos recherches, nous nous sommes rendu compte que le propriétaire n'avait jamais fait les démarches officielles pour enregistrer l'appartement (il n'était pas enregistré et nous n'avions pas de contrat de bail signé par les deux parties). Nous lui avons envoyé une lettre par recommandé pour lui demander de se mettre à jour dans le mois qui suit ou nous partirons sans compensation financière.

Nous sommes finalement partis de notre logement le 1er mai sans autre solution que d'aller dans la famille. Ce qui n'est pas toujours une situation facile étant donné le fait que nous avons un enfant en bas âge. Nous n'avons pas non plus le choix de nous domicilier chez la personne, pour éviter d'avoir le SPJ sur le dos. Cela fait donc 4 mois que je visite minimum un logement par semaine en me disant d'office que je ne l'aurai pas.

Un ami de mon papa nous a fait une superbe affiche à diffuser sur les réseaux et à afficher pour nous aider à trouver une maison. Une maman de l'école de mon fils a vu l'affiche et nous a renseigné une maison dans la périphérie d'Arlon. Je suis allée la visiter et la propriétaire a accepté de nous la louer pour 1150€ alors qu'elle vaut entre 1200/1400€ mais avec quelques petits travaux à faire en échange (commun accord avec les propriétaires). On va devoir encore se serrer la ceinture quelques mois avant l'arrivée du bébé et on fera des économies comme on peut, mais comme tout est de plus en plus cher ! Il va également falloir retrouver des meubles (dont nous avons dû nous séparer lors de notre dernier déménagement), on se tourne donc vers des dons principalement. Heureusement qu'il existe encore des personnes qui sont solidaires...

Témoignage recueilli par Vie Féminine Luxembourg - juin 2023

REVENDEICATIONS

- Imposer une **grille qui encadre les loyers** pour les objectiver en fonction de l'état réel de l'habitat. La mise en place d'une grille indicative des loyers est une première avancée, néanmoins, il est nécessaire que celle-ci soit contraignante afin d'instaurer une réelle régulation du marché.
- Refinancer le **secteur du logement public** afin de permettre la rénovation du parc immobilier. De plus, l'ensemble des communes de la province doit avoir une **réelle politique de développement du logement social**. Aujourd'hui, la règle de 10% n'est toujours pas atteinte partout.
- Recenser les **logements vides et renforcer le caractère dissuasif des taxes communales** pour lutter contre l'inoccupation des logements.
- Imposer un **permis de location** pour tout logement afin d'avoir un réel système de contrôle du marché et éviter les marchands de sommeil.
- Imposer des **charges d'urbanisme**²⁴ aux promoteur·rices. A l'heure actuelle, par exemple, la ville de Bastogne pratique depuis 4-5 ans cette politique qui impose aux promoteur·rices immobiliers de consacrer 10% des projets de logements pour l'AIS. Il s'agit d'une décision du collège communal qui demande ou impose ce dispositif aux investisseurs comme condition pour l'octroi du permis d'urbanisme. Cette pratique vertueuse permettant de créer du logement neuf à prix abordable devrait être étendue à toutes les communes de la province via une réglementation légale au niveau de la Région wallonne.
- Octroyer une **prime pour mise en gestion d'un bien au sein d'une AIS**. Par exemple, diminuer à 6% les droits d'enregistrement si vous mettez votre bien en gestion à l'AIS pour une période de 15 ans minimum.
- Limiter à **2% l'indexation** des loyers.
- Instaurer des **normes de salubrité** plus strictes et que celles-ci soient appliquées.
- Améliorer les **systèmes de primes** pour les personnes censées avoir accès à un logement public et qui sont pourtant contraintes d'être logées via le marché privé.
 - Automatiser et augmenter le montant de l'allocation d'attente en vigueur depuis janvier.
 - Informer les personnes qui pourraient bénéficier de l'allocation de déménagement et de loyer (ADeL), la rendre plus rapidement effective et la majorer dans les zones à fortes pressions foncières.

²⁴ Les permis d'urbanisme peuvent être subordonnés à l'imposition de charges d'urbanisme. La charge d'urbanisme est une exigence complémentaire permettant de mettre à charge du bénéficiaire du permis une partie des coûts que l'exécution du projet est susceptible de causer à la collectivité. Parmi ces charges, les communes peuvent notamment exiger au promoteur de céder, par exemple à une société de logement public locale, une partie des habitations du lotissement à prix coûtant.

- Instaurer un **guichet unique logement** qui centralise l'accès à l'information concernant les différentes primes (ex : ADeL), fournit un accompagnement individuel (à l'instar de la coopérative Corenove²⁵) et cela via une infrastructure physique (pas uniquement digitale).
- Individualiser les droits en **supprimant le statut de cohabitant·e**²⁶. Ce régime maintient les ménages dans la précarité en pénalisant les personnes ayant un revenu de remplacement qui vivent sous le même toit. La suppression de ce statut simplifierait le quotidien de ces personnes tout en libérant des logements.
- Instaurer comme en Flandre, un système de **portabilité des droits d'enregistrement**. Cette mesure permet à celui ou celle qui vend son habitation pour acheter un autre bien, de ne pas payer à nouveau la totalité des droits d'enregistrement. Cela facilite le changement de logement vers un habitat plus adapté.
- Développer/soutenir **les habitats alternatifs** (logements kangourou, légers,...) dans des zones spécifiques qui respectent le plan de secteur. Attention, ces modes de vies doivent être choisis et non contraints.
- Augmenter les moyens des **AIS** implantées sur les zones à forte pression foncière.
- Prévoir un **fonds de garantie locative régional, universel, obligatoire et public**. Constituer une garantie locative est une des premières difficultés d'accès au logement. Les modes de constitution actuels sont très insatisfaisants, en particulier pour les personnes à plus faibles revenus. Pour y remédier, la nécessité de disposer d'un fonds régional centralisé qui mutualise les garanties locatives de chacun·e est attestée depuis de longues années.²⁷
- Faciliter l'accès au logement dans les zones à forte pression foncière dans le sud de la province via le **Fonds des frontaliers luxembourgeois**²⁸. Plus précisément, en reversant une quote part aux AIS et aux sociétés de logements publics sur le territoire et en octroyant une prime communale, modulée en fonction des revenus, aux candidat·es acheteur·euses dans les communes concernées ainsi qu'aux candidat·es locataires sur le marché privé.

²⁵ www.corenove.be

²⁶ Pour en savoir plus sur la campagne : <https://www.stop-statut-cohabitant.be/>

²⁷ <https://rwdh.be/plan-logement/fonds-de-garantie-locative/>

²⁸ En vertu d'une convention entre la Belgique et le Grand-Duché de Luxembourg visant à éviter la double imposition des revenus, les frontaliers résidant en Belgique et travaillant au Grand-Duché de Luxembourg ne payent pas d'impôt des personnes physiques (IPP) en Belgique. Pour les communes belges où résident ces travailleurs transfrontaliers, cette convention prévoit cependant un retour financier en remplacement des additionnels à l'IPP traditionnellement perçus sur base des salaires payés en Belgique. Ainsi, une compensation a été octroyée à partir de 2004 aux communes dans lesquelles résident un « nombre significatif » de travailleurs frontaliers qui paient leurs impôts au Grand-Duché de Luxembourg. Depuis 2022, ce montant s'élève à 48 millions d'euros. (<https://www.uvcw.be/finances/etudes/art-2774>)