Etat des lieux 2026 de l'accès au logement en province de Luxembourg

Ce travail émane du réseau luxembourgeois pour le droit à l'habitat qui a vu le jour début 2026. Ce réseau rassemble et fédère les structures qui travaillent pour l'accès au logement en province de Luxembourg. Il regroupe des représentant·es des Agences Immobilières Sociales (AIS), Agences de Promotion du Logement (APL), Sociétés de Logement Public (SLP), Maisons d'Accueil (MA), abris de jour et de nuit, CPAS, associations d'éducation permanente et secteur de l'aide à la jeunesse. Il s'agit d'un lieu de concertation et d'échanges et le groupe s'est également fixé comme objectifs de mener des actions concrètes afin d'améliorer l'accès au logement en province de Luxembourg et de visibiliser/interpeller les pouvoirs locaux et le grand public sur cette question.

Ce document dresse un état des lieux de l'accès à un logement en province de Luxembourg d'après des informations recueillies auprès des structures de première ligne. Il est né du constat, partagé par plusieurs acteurs de terrain, de l'aggravation de la situation de l'accès au logement sur notre territoire. Il est destiné au grand public, aux pouvoirs locaux de la province ainsi qu'aux députés provinciaux, régionaux et fédéraux.

1. Tour des acteurs de terrain

1.1. Sociétés de logements de service public (SLSP)

Les SLSP acquièrent, mettent en location et assurent la rénovation d'un parc locatif appartenant à la Région wallonne. Ces sociétés sont jusqu'à présent sous la tutelle de la Société Wallonne du Logement (SWL), pour le compte du Gouvernement wallon.
Elles sont donc la plupart du temps propriétaires de leurs logements, même s'il arrive qu'elles prennent en gestion des logements qui leur sont confiés par d'autres organismes publics, tels que les administrations communales ou les autorités régionales.

Jusqu'à présent, les loyers étaient déterminés sur base de la valeur du logement et des revenus du ménage avec un plafond de 20% des revenus imposables. A partir de 2027, le plafond du loyer s'adaptera à la performance énergétique du logement.

La province de Luxembourg compte 6 SLSP : Haute-Ardenne, Ardenne et Lesse, La Famennoise, Habitations Sud Luxembourg, La Maison Virtonaise et le Foyer Centre Ardenne.

Le **nombre de logements disponibles** dans les SLSP stagne depuis plusieurs années en raison d'un sous-financement chronique du secteur.

Chaque SLSP présente un **nombre de candidats sur liste d'attente** de plusieurs centaines de personnes et ce chiffre ne fait qu'augmenter d'année en année d'après les structures interrogées.

Les *Habitations Sud Luxembourg* disposent de 990 logements avec, à la fin du 1er semestre 2026, 1.142 candidats sur liste d'attente. Son directeur-gérant, Raphaël Gillet, nous parle d'une augmentation du nombre de candidats de 46% depuis 2017. Chez *Ardenne et Lesse*, pour 400 logements disponibles, la liste d'attente est passée de 354 candidats fin 2024 à 589 fin 2025, puis à 815 fin juin 2026 soit une augmentation de 130% en deux ans. Cela va également de pair avec une augmentation du temps d'attente moyen qui atteint 3 ans pour certaines structures et peut

même aller jusqu'à 6 ans pour certains dossiers. Il n'existe pas un délai fixe entre l'inscription comme candidat à un logement public et l'attribution d'un logement. Le temps d'attente dépend surtout de la situation, des points de priorité, du type de logement proportionné et du nombre de logements disponibles dans les communes choisies.

Pour ce qui est des **loyers impayés**, du côté de la *SLSP Haute Ardenne*, on constate une augmentation de 25% des loyers impayés (de 23.709€ à 29.634,49€) entre le 1er janvier et le 30 juin 2026. Aux *Habitations Sud Luxembourg*, le montant de la dette locative (retards de loyers, arriérés de loyers, remise en état) avoisine les 200.000€.

L'augmentation du nombre de candidats couplée à l'absence de perspectives de créations de nouveaux logements exerce une pression de plus en plus forte sur les SLSP. De plus, il existe un décalage énorme entre les besoins en accompagnement et suivi des dossiers et le nombre de logements en gestion.

1.2. Agences Immobilières Sociales (AIS)

Les AIS sont des asbl agissant comme intermédiaires entre des locataires à faibles revenus et des propriétaires de logements privés. Elles encouragent les propriétaires à louer leurs biens immobiliers à des prix inférieurs à ceux du marché. En contrepartie, les AIS assument les risques inhérents à une mise en location. Les AIS assurent également l'accompagnement social des locataires. Elles permettent donc de socialiser le parc privé et de rendre celui-ci abordable financièrement.
Les AIS se regroupent au sein d'une fédération : l'Union Wallonne des Agences Immobilières (UWAIS).
La province du Luxembourg compte 3 AIS : Nord-Luxembourg, Centre-Ardenne et Sud-Luxembourg (LogéSud).

Le **nombre de logements disponibles** dans les AIS augmente petit à petit sans arriver néanmoins à suivre la courbe du nombre de candidats locataires (voir ci-dessous).

Selon le catalogue des indicateurs statistiques WALSTAT[1], la plus forte progression par commune se situe du côté de Bastogne qui passe de 37 logements loués via une AIS en 2015 à 78 au 01/01/2025. Cela peut s'expliquer d'une part, par la fusion avec Bastogne-Bertogne (14 logements en gestion à Bertogne qui se sont ajoutés au total de Bastogne en 2025) et d'autre part, par la mise en place, il y a une dizaine d'années, d'une charge d'urbanisme contraignant la création d'un logement social par tranche de dix logements créés dans chaque nouveau projet immobilier.

Dans le sud de la province, ***l'AIS LogéSud*** explique à contrario qu'il est devenu presqu'impossible d'obtenir de nouveaux logements en gestion dans les régions d'Arlon, Attert et Messancy étant donné le prix moyen des loyers : *« La moitié de la zone de LogéSud est devenue impayable. Plus aucun propriétaire ne veut confier son logement à l'AIS car le manque à gagner est trop important. Nous proposons parfois des colocations et nous cherchons des solutions alternatives. Nous avons fait des démarches vers les communes afin d'envisager des partenariats. Par ailleurs, l'APL Soleil du Cœur a ajouté Arlon dans son territoire, ce qui vient en soutien de la recherche de logements.* » (Morgan Dabour, directeur de LogéSud)

Malgré une augmentation progressive du nombre de logements gérés par les AIS, le **nombre de candidats sur liste d'attente** est très important et augmente d'année en année :

[1] walstat.iweps.be

- AIS Nord-Luxembourg : 472 logements en gestion pour 516 candidats locataires au 1er janvier 2026
- AIS Centre-Ardenne : 106 logements disponibles pour 249 candidats au 30 juin 2026
- Sud-Luxembourg (LogéSud) : 176 logements disponibles pour 340 candidats au 1er janvier 2026 (pour 209 au 1er janvier 2025)

Du côté des **loyers impayés**, ***l'AIS Nord Luxembourg*** constate une augmentation des loyers impayés passant de 0€ début 2026 à 3 600€ six mois plus tard. à la fin du mois de juin.

Les structures observent en outre un changement dans le profil des candidats-locataires. Chez ***LogéSud***, la moitié des demandes reçues proviennent de personnes ayant un revenu du travail. Travailler ne protège plus des difficultés de la vie. Les solutions de logements alternatifs, par exemple la colocation, ne sont dès lors pas toujours un choix mais parfois la seule possibilité d'avoir un toit. Pour certaines personnes, l'absence de logement constitue également un frein à des choix de vie essentiels, notamment lorsqu'il s'agit de quitter une relation conjugale difficile ou violente : "Certaines femmes nous disent qu'elles souhaitent se séparer de leur conjoint mais qu'elles attendent de trouver un logement pour le faire" (Assistante sociale de LogéSud).

1.3. Associations de Promotion du Logement (APL)

Les APL sont des ASBL agréées par la Région wallonne qui contribuent à la mise en œuvre du droit à un logement décent. Elles s'adressent prioritairement aux ménages en situation de précarité et favorisent leur intégration sociale par l'habitat grâce à un accompagnement technico-social global et de proximité.
De nombreux partenaires font appel à l'APL tels que les AIS, les SLSP, les CPAS, les maisons médicales, les centres de détention, etc.
Elles se regroupent au sein d'une fédération : le RAPEL[2] (Rassemblement des Associations de Promotion du Logement).

Elles sont au nombre de 4 dans la province : le Miroir Vagabond, le Soleil du Cœur, le 210 et Mobilise Toit.

Le ***Miroir Vagabond*** constate que les personnes sans logement sont confrontées à des précarités multiples qui dépassent la seule question du logement : problèmes de santé, dépendances, isolement, ruptures familiales ou administratives. Souvent invisibilisées, elles rencontrent des difficultés d'accès aux droits fondamentaux et subissent une stigmatisation qui renforce leur exclusion sociale. Le renforcement des moyens humains et des dispositifs d'accompagnement apparaît essentiel.

« La plus grande difficulté actuelle, c'est le manque de logements disponibles et abordables. Et on pourrait aujourd'hui ajouter "salubres". Dans le public, c'est saturé. Dans le privé, c'est très souvent inaccessible pour des personnes avec des revenus de remplacement (Elise Jacquemin, directrice du Miroir Vagabond).

Au ***Soleil du Cœur***, les deux missions de l'APL s'axent autour de la recherche et du maintien dans le logement. La recherche de logement est très compliquée car il n'y a plus assez de logements accessibles financièrement et salubres.
Une convention a été mise en place entre l'AIS LogéSud et le Soleil du Cœur afin que les locataires dans des logements en gestion par l'AIS puissent faire appel à l'APL. De la même

[2] https://www.rapel.be/

manière, en cas de loyers impayés, LogéSud fait appel au Soleil du Cœur pour proposer un accompagnement avant que la situation ne devienne trop catastrophique.

« *Dans certaines zones, les gens trouvent des logements mais la qualité des logements s'est dégradée. Toi et moi on n'en voudrait pas. Avec la pression immobilière, il y a toujours bien quelqu'un pour louer le logement, même insalubre*. » (Mathieu Lefort, directeur de l'APL Soleil du Cœur)

L'APL ***Mobilise Toit*** constate une augmentation du nombre de personnes qui contactent la permanence. De plus, le nombre réel d'accompagnements de personnes en recherche de logement augmente également d'année en année. Fait notable : 50% du public accompagné se trouve en situation de sans chez-soi. En outre, de plus en plus de travailleurs à petit revenu sont en difficulté. En ce qui concerne l'accompagnement au maintien dans le logement, de nombreux partenaires font appel au Miroir Vagabond et les situations sont de plus en plus complexes (santé mentale, gestion des énergies, logements inadéquats, mobilité, endettement,…).

1.4. Maisons d'Accueil

Les Maisons d'Accueil accompagnent et hébergent des adultes en difficultés sociales, seuls ou accompagnés d'enfants. Les principaux problèmes rencontrés sont des difficultés matérielles, sociales, de logement, de santé et psychologiques.
Cet hébergement est limité à 9 mois renouvelables 3 fois 3 mois et s'organise autour d'une équipe de professionnels de l'aide sociale.
Après une période d'accompagnement, lorsque la situation de vie est stabilisée, les personnes sont orientées vers une recherche de logement.
Les Maisons d'Accueil se fédèrent au sein de l'AMA, la Fédération des Maisons d'Accueil et des services d'aide aux sans-abris et de l'ARCA Fédération wallonne des services d'accueil et d'hébergement.

La province de Luxembourg compte 7 Maisons d'Accueil ainsi qu'une maison de vie communautaire.

Structure	**Lieu**	**Public**
Le Tremplin	Arlon	Hommes seuls
Le 210	Houmont (St-Ode)	Familles (depuis 2024, avant hommes seuls)
L'Archée	Libramont	Femmes avec ou sans enfants
Le Soleil du Coeur	Virton	Hommes seuls sans logement
La Maison du Pain	Virton	Femmes, mères accompagnées ou non d'enfants et jeunes mineures enceintes
Banalbois	Libramont	Hommes seuls en difficultés sociales
Gabrielles	Marche-en-Famenne	Femmes victimes de violence et leurs enfants
Proximam	Etalle	Maison de vie Communautaire pour femmes avec enfants

Au Tremplin à Arlon, Maison d'Accueil pour hommes seuls, c'est la première année qu'il y a une liste d'attente. Le temps moyen des séjours a également augmenté. Il était autour de 3 mois et est à 6 mois aujourd'hui.

« Les hommes sont parfois prêts à sortir mais ils ne trouvent pas de logement. La location dans le privé à Arlon est complètement inaccessible et les logements des AIS sont réservés en priorité

aux familles avec enfants. La seule piste de logement pour notre public est souvent de se tourner vers une colocation. »

La ***Maison d'Accueil le 210*** à Houmont accueillait des personnes seules jusqu'en 2024 et s'est réorientée début 2025 vers l'accueil de familles. En 2025, une personne sur quatre hébergée au sein de la maison était un enfant âgé de 0 à 3 ans. Au moment de leur sortie, la location sur le marché privé est totalement inaccessible financièrement à ces familles. De plus, il manque de logements 4-5 chambres sur le marché public.

Au ***Soleil du Cœur***, le nombre de "demandes non-rencontrées" ne fait qu'augmenter. Elles étaient de 112 en 2023, elles sont passées à 184 en 2025 et la tendance se poursuit pour 2026 : *« Nous n'avons jamais été aussi full que maintenant. Certaines semaines, nous devons refuser 6-7 demandes, ce qui n'était jamais le cas avant. »* (Mathieu Lefort, directeur du Soleil du Cœur)
Après une période d'accompagnement lorsque les personnes sont prêtes à sortir de la Maison d'Accueil, elles rencontrent beaucoup de difficultés à trouver un logement décent et accessible. Faute de mieux, elles choisissent parfois des logements inadaptés à leur situation ou insalubres.

1.5. Abris de nuit

Le territoire de la province de Luxembourg compte uniquement deux abris de nuit, l'un à Arlon et l'autre, ouvert il y a à peine un an à Bastogne. Ils sont ouverts du 1er octobre au 31 mai.

L'abri de nuit ***"Soleil d'hiver" à Arlon*** a une capacité de 16 places "hommes" et 8 places "femmes". Lors de la dernière saison (2025-2026), le centre a dû refuser l'accès à certains hommes en raison d'un manque de places. Cette année l'abri a déjà dû recourir au tirage au sort pour les hommes en début d'ouverture ce qui n'était pas encore le cas l'année dernière à la même période.

Un nouvel abri de nuit a ouvert à ***Bastogne*** durant l'hiver 2025-2026 sous l'initiative de l'asbl le 210 et du Relais Social avec le soutien du CPAS de Bastogne. Il dispose d'une capacité de douze couchages pour des hommes et deux pour des femmes. Pour son premier hiver de fonctionnement, l'abri de nuit de Bastogne a permis d'accueillir plus de 30 personnes, pour un total de plus de 400 nuitées.

Rappelons que selon le dénombrement réalisé fin 2023 par le Relais Social, le nombre de personnes sans chez-soi dépassait les 1 300 dans notre Province. Un nouveau dénombrement est prévu courant 2027.

1.6. Accueils de jour

La province compte 5 structures d'accueil de jour[3] : Pause-Toit (Bastogne), Centre d'Action Laïque (Arlon), Espas (Arlon), La Petite Parenthèse d'hiver (Habay-la-Neuve), Salut à Toit (Virton).

Salut à Toit est un accueil de jour et un service de maraudes sociales destiné aux personnes sans-abri, mal logées ou en situation de grande précarité à Virton, porté en collaboration avec le CPAS de Virton et des associations locales.
Le service constate une forte augmentation du nombre de personnes accueillies depuis un an : durant l'année 2025, le service a accueilli 740 personnes et pour ces 9 premiers mois de 2026, le service recense déjà 2259 personnes accueillies (entre 220 et 335 par mois). Avec l'arrivée de l'hiver, le service craint de devoir refuser des personnes. En ce qui concerne les publics, la plupart des personnes accueillies viennent de la commune de Virton ou des communes voisines.

[3] Trois structures ont l'agrément « accueil de jour » : ESPAS à Arlon, Bastogne et Virton

Néanmoins depuis récemment, des personnes provenant de plus loin, dont certaines sont plus violentes que les publics rencontrés habituellement, se présentent au service.

1.7. Relais Social

Au sein du Relais social intercommunal de la province de Luxembourg, le dispositif Housing First offre un accès direct et rapide à un logement stable et pérenne aux personnes en situation de sans-abrisme chronique, c'est-à-dire sans logement depuis au moins deux ans et cumulant des vulnérabilités importantes (troubles de santé mentale, assuétudes, isolement social ou ruptures institutionnelles répétées). Ce logement est le point de départ de leur reconstruction, avec l'accompagnement d'une équipe pluridisciplinaire aussi longtemps que nécessaire. Les besoins restent importants, la liste d'attente comptait 29 personnes en 2023 et 36 en 2024, puis s'est stabilisée à 30 en 2025 et à 31 à ce jour. Son profil évolue toutefois nettement. Le nombre d'hommes est passé de 27 à 22, tandis que celui des femmes a plus que quadruplé (de 2 à 9). Elles représentent aujourd'hui près d'un tiers de la liste (29 %), contre 7 % en 2023.

Parallèlement, le Relais social a lancé en 2024 un projet d'accompagnement à la fois préventif et curatif. Il s'adresse aux personnes dont l'expulsion a été notifiée depuis moins d'un mois ou qui sont sans chez-soi depuis moins de six mois. Son but est de réduire le temps d'errance et d'éviter que la vie en rue ne devienne chronique. Il intervient en dernier recours, lorsqu'il n'y a pas de services chargés d'accompagner la recherche d'un logement ou d'un hébergement (APL, accueils de jour, services logement des CPAS…) ou lorsqu'ils ne peuvent pas prendre la situation en charge. Grâce à ce projet, 4 personnes ont quitté la rue en 2024, 9 en 2025 et déjà 9 depuis le début de 2026. La part des femmes y a fortement augmenté : 1 sur 4 en 2024, 3 sur 9 en 2025 et 5 sur 9 aujourd'hui, soit désormais plus de la moitié. Cette augmentation rejoint celle observée pour le Housing First.

1.8. CPAS

Les CPAS gèrent et mettent à disposition des ménages en état de précarité, des logements de transit (pour les personnes en perte de logement), d'insertion, d'urgence (pour les personnes victimes de catastrophes naturelles), mais également parfois, selon le CPAS, des logements « classiques ». Certaines communes ont également des Initiatives Locales d'Accueil (logements mis à disposition de personnes en demande de protection internationale). Néanmoins, il n'existe pas de cadastre de ces logements par commune et sur l'ensemble du territoire, ce qui invisibilise ce type d'aide publique gérées par les CPAS.

A titre d'exemple, le CPAS d'Arlon assure la gestion de "La Parenthèse", 32 appartements destinés à offrir un hébergement temporaire aux personnes et familles confrontées à des situations de mal logement ou à une perte soudaine de leur logement.

1.9. Justice de paix : dossiers en matière de bail avec expulsion

Si on se penche maintenant sur l'évolution du nombre de dossiers ayant été jugés en matière de bail avec expulsion (1344bis) dans la province, la justice de paix nous rapporte une augmentation progressive avec, semble-t-il, un net décrochage qui s'annonce pour 2026 : 2024 = 477 dossiers ; 2025 = 482 dossiers ; au 30/06/26 = 294 dossiers.

Si la tendance se poursuit en 2026, le nombre de dossiers pourrait atteindre les 600 demandes d'ici fin d'année, ce qui constituerait une augmentation de 24% en comparaison à 2025.

1.10. Institutions

En avril 2025, un colloque sur la sortie d'institutions (vers un logement durable) a été organisé par plusieurs opérateurs de la province. Celui-ci a permis de mettre en lumière le fait que sortir d'institution quelle qu'elle soit (prison, hôpital, hôpital psychiatrique, maison d'accueil, centre d'accueil pour demandeurs et demandeuses de protection internationale, etc.) et (re)trouver un logement durable (individuel ou non) est souvent un chemin semé d'embûches. Les personnes qui sortent d'institutions se retrouvent au même titre que les autres sur un marché locatif déjà saturé de toutes parts, avec la pression de devoir parfois quitter rapidement l'institution dans laquelle elles se trouvent (centres accueil, hôpitaux) ou dans l'obligation d'avoir un projet viable pour pouvoir la quitter (prison).

2. Les éléments aggravants

2.1. Une augmentation constante des loyers sur le marché locatif privé

En 20 ans, le prix moyen des loyers a doublé en Wallonie passant de 336€ en 2005 à 659€ en 2025[4]. Dans notre province, sur les 5 dernières années, le prix de location moyen (tout type de bien) a augmenté de 30% passant de 677€ en 2020 à 881€ en 2025[5]. Une forte hausse a eu lieu en 2023 probablement sous l'effet de l'augmentation brutale du prix de l'énergie en 2022, les loyers suivant l'évolution du coût de la vie via l'indice santé. Le dernier semestre montre une nouvelle augmentation du prix de location moyen passant dans notre province de 883€ à 910€ soit une hausse de 3%[6].

Prix locatifs moyens en Province du Luxembourg

	2020	2025	1er semestre 2026
Prix de location moyen	677€	881€	910€
Maison mitoyennes (2 façades)	744€	986€	983€
Maisons jumelées (3 façades)	748€	1011€	1028€
Maisons individuelles (4 façades)	849€	1038€	1026€
Appartements	659€	820€	869€
Studios	424€	553€	623€

Source : Federia, baromètre annuel

2.2. Inflation

L'inflation en Belgique s'élève à 5,26% en octobre 2026, selon les chiffres officiels publiés par Statbel.

Sur le plan énergétique, entre octobre 2025 et octobre 2026, l'inflation globale s'établit à 33,22%. Les prix ont fortement augmenté : gaz naturel +52,5% ; électricité +23,7% ; gasoil de chauffage +30,8%.

[4] https://www.iweps.be/indicateur-statistique/loyers-en-wallonie/

[5] Baromètre de location 2025 de FEDERIA, la fédération des agents immobiliers francophone

[6] Baromètre de locations de Federia, Évolution à mi-année 2026

Les carburants ont coûté quant à eux 34,4% de plus qu'en octobre de l'année dernière : diesel +44,1%, essence +28,8%, autres carburants (LPG) +44.8%.

Selon la récente analyse publiée par Philippe Defeyt[7], le **pouvoir d'achat énergétique** – défini comme la capacité d'acheter un certain nombre de quantités d'énergie – est aujourd'hui, pour les énergies domestiques (électricité, gaz et mazout), inférieur à celui de 2019. Le pouvoir d'achat pour le diesel est quant à lui en recul d'environ 11% et a baissé de 25% par rapport à la mi-2025. En ce qui concerne l'essence, il est revenu exactement à son niveau de 2019 mais a lui aussi fortement reculé au cours des derniers mois. Concrètement, une personne/ménage au revenu d'intégration peut aujourd'hui acheter 25% de mazout en moins qu'en 2019. Son pouvoir d'achat pour le mazout a très fortement reculé depuis le début de 2026 : -38%.

En conclusion, l'accès à un logement décent est encore plus difficile lorsqu'on prend en compte les charges énergétiques (c'est à dire le loyer "chaud").

2.3. Politiques fédérales et wallonnes

Exclusion du chômage

La réforme de l'assurance chômage est entrée en vigueur le 1er mars 2026 avec une période transitoire qui avait déjà débuté en juillet 2025. Les personnes concernées perdent leurs droits progressivement à travers 6 vagues d'exclusion échelonnées entre le 1er janvier 2026 et le 1er juillet 2027.

De cette politique fédérale découle un report sur les CPAS avec une augmentation importante du nombre de demandes pour bénéficier du revenu d'intégration sociale.
Si on fait le tour des 3 plus grosses villes de la province en terme de nombre d'habitants, entre 2025 et le 1er semestre 2026 le nombre de bénéficiaires du revenu d'intégration sociale évolue fortement : de 200 à 300 à Bastogne, de 314 à 356 à Marche-en-Famenne et de 279 à 349 à Arlon.

Or, si on fait le parallèle avec le public des logements d'utilité publique, à l'AIS Nord-Luxembourg, à la fin 2025, sur 430 locataires, plus de 80% bénéficient d'un revenu de remplacement (RIS, mutuelle, allocation handicap, pension, etc) et les personnes bénéficiant d'un revenu d'intégration sociale constituent un quart des locataires.

La politique d'exclusion du chômage est en train d'avoir un effet en cascade sur les capacités des ménages à se loger. D'une part, certains publics ne seront plus en mesure de se maintenir dans des logements privés ce qui conduit à une augmentation du nombre de candidats auprès des AIS et SLSP (qui sont déjà largement saturées). D'autre part, certains ménages bénéficiant déjà d'un logement d'utilité publique sont mis en difficulté pour le paiement de leur loyer ce qui se reflète déjà aujourd'hui au travers de l'augmentation des loyers impayés dans certaines AIS ou SLSP et par une augmentation du nombre de dossiers d'expulsion à la justice de paix.

Par ailleurs, plusieurs structures interrogées font état de difficultés croissantes dans leurs échanges avec les CPAS. Ces derniers évoluent actuellement dans un contexte particulièrement exigeant, marqué par une augmentation importante du nombre de personnes à accompagner et par des modifications dans les règles d'octroi de certaines aides sociales (voir point suivant). Dans ce contexte, les acteurs du logement observent des situations de non-recours aux droits, ainsi qu'un accès parfois limité à l'information relative aux droits et aux aides disponibles. Cela

[7] prix-des-energies-note-statistique-23-09-2026.pdf

constitue un frein aux démarches de demandes d'aide et rend les collaborations entre le secteur associatif et les CPAS plus complexes.

Le durcissement du statut de cohabitant

Le revenu d'intégration sociale (RIS) est le dernier filet de protection pour les personnes qui n'ont pas de revenus suffisants pour vivre, ni par le travail ni par des allocations sociales. Alors que la limitation des allocations de chômage dans le temps contraint de nombreuses personnes à pousser la porte du CPAS, le gouvernement fédéral a décidé de durcir les conditions d'octroi du RIS pour les cohabitants.

Jusqu'à présent, lorsqu'une personne cohabitante demandait le RIS, le CPAS pouvait prendre en compte les ressources de ses parents et/ou de ses enfants majeurs s'ils cohabitent avec elle mais il n'était pas obligé de le faire. Depuis le 1er mars, un CPAS qui reçoit une demande d'aide sociale de la part d'une personne cohabitante est désormais obligé de prendre en considération – sauf raisons d'équité – les revenus d'autres membres de la famille vivant sous le même toit : petits-enfants, grands-parents hébergés par solidarité familiale, beaux-enfants, beaux-parents… Autre tour de vis: les allocations familiales perçues par un parent pour son enfant majeur aux études vivant sous son toit sont désormais soustraites du revenu d'intégration du jeune, alors qu'elles devaient servir à soutenir l'achèvement des études ou de la formation.

En conclusion, la solidarité familiale (se loger à plusieurs) pénalise les personnes dans leur demande de RIS ce qui va à l'encontre de l'individualisation des droits.

La politique régionale de soutien à la rénovation énergétique

Le Gouvernement wallon Di Rupo III avait mis en place un système de prime à la rénovation volontariste soutenant les ménages dans leur projet de rénovation. En 2025, le Gouvernement wallon Dolimont a décidé de supprimer le système de primes et de le remplacer par un système de prêt à taux zéro.

Conséquence, alors que l'autorénovation est parfois la seule solution pour certains publics de se loger à un prix accessible, cela rend ces projets d'autant plus difficiles à mener. Les changements réguliers dans le secteur des primes à la rénovation ont pour conséquence de retarder le développement et la stabilisation du secteur de la rénovation, et de favoriser la construction neuve (coût environnemental + important). Nous connaissons pourtant l'enjeu pour la Wallonie de rénover énergétiquement son parc immobilier. Il faut également souligner que la fin des primes à la rénovation peut amener certains propriétaires à retarder ou annuler tout simplement des projets de rénovation de logements en vue de les mettre en location.

2.4. Autres causes selon les territoires

En termes de **mobilité**, une certaine proportion de personnes faisant la demande pour un logement social ne disposent pas de véhicules individuels et dépendent donc des services à proximité ou des transports en commun pour leurs besoins du quotidien.
Or, les lieux proposant le plus de services (magasins alimentaires, pharmacie, etc) sont aussi généralement les lieux où les loyers sont les plus élevés.

La crise du Covid a renforcé l'attrait pour les zones rurales, l**es résidences secondaires et les locations touristiques** de courte durée, notamment via des plateformes comme Airbnb. Initialement destinées aux particuliers, ces plateformes sont devenues un marché professionnalisé, favorisant la spéculation immobilière et la transformation de logements

résidentiels en hébergements touristiques ou seconde résidence. Cette évolution contribue à réduire l'offre de logements disponibles pour les habitants à l'année et participe à la hausse des prix de l'immobilier, tant à l'achat qu'à la location. Le phénomène est particulièrement marqué dans certaines communes rurales très touristiques en province de Luxembourg, comme Durbuy, La Roche-en-Ardenne, Rendeux et Houffalize où la capacité d'accueil touristique représente une part importante du parc résidentiel (ratio de 50-50 pour certaines communes).

Cette situation fragilise davantage les populations précarisées, qui rencontrent déjà des difficultés d'accès au logement abordable et aux services en raison de l'éloignement géographique et des problèmes de mobilité. Elle entraîne également une hausse possible du coût des loisirs et des services, ainsi qu'une transformation des dynamiques locales : certains villages perdent leurs habitants au profit de logements touristiques et de secondes résidences souvent inoccupés une grande partie de l'année.

Influence du Luxembourg

Toute la zone frontalière avec le Grand-Duché de Luxembourg est impactée par une augmentation du prix des loyers. Cette tendance se poursuit progressivement le long des axes E411 et N4. 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, il devient mission impossible de louer un logement décent en dessous de 800 euros par mois. Comme mentionné plus haut, cela impacte concrètement le travail de l'Agence immobilière sociale Sud-Luxembourg.

3. Conclusion

Au travers de cette note, le Réseau Luxembourgeois pour le Droit à l'Habitat met en lumière une situation alarmante : la crise du logement s'intensifie et se complexifie en province de Luxembourg.

Des chiffres préoccupants

- Dans le privé, une hausse de 30% des loyers en cinq ans
- Une saturation du secteur des logements d'utilité publique avec des listes d'attente qui explosent et des difficultés croissantes à assumer le paiement du loyer
- Une augmentation du nombre de dossiers ayant été jugés en matière de bail avec expulsion
- Une augmentation des demandes d'hébergement en maison d'accueil
- Une augmentation et une complexification des demandes d'accompagnement au sein des APL
- Une forte augmentation du nombre de demandes dans certains centres d'accueils de jour
- Des abris de nuit devant fonctionner par tirage au sort dès leur saison d'ouverture
- Des situations de précarité qui s'aggravent et se complexifient

Des publics toujours plus diversifiés

Les difficultés à se loger ne concernent plus uniquement les personnes les plus précarisées. Travailleurs à faibles revenus, familles monoparentales, jeunes, personnes isolées ou bénéficiaires d'allocations sociales : les difficultés d'accès au logement touchent aujourd'hui

des publics toujours plus diversifiés. Il est interpellant de constater que disposer d'un emploi ne garantit plus aujourd'hui de pouvoir accéder à un logement décent et financièrement abordable.

Derrière ces chiffres, il y a des réalités humaines : des familles qui ne trouvent pas de logement adapté, des personnes qui restent dans des situations conjugales difficiles faute de solution pour partir, des ménages contraints d'accepter des logements insalubres ou inadaptés, et des personnes qui ne peuvent quitter une structure d'hébergement faute de logement accessible.

Les conséquences de cette aggravation de l'accès au logement dépassent largement la seule question du logement. Elles touchent à la santé physique et mentale, à la stabilité familiale, à l'accès à l'emploi, à la mobilité et à la possibilité de participer pleinement à la vie sociale. Elles fragilisent particulièrement les personnes déjà confrontées à des difficultés multiples et accentuent les inégalités. En province de Luxembourg, les réalités rurales renforcent encore certains obstacles : l'accès aux services et aux transports peut contraindre les ménages à rechercher un logement dans des zones où les loyers sont plus élevés. A l'inverse, les loyers plus abordables peuvent conduire des ménages à se délocaliser dans des régions éloignées des écoles, des services, de l'offre de loisirs et de la culture, ce qui accroît leur isolement social.

Des causes multiples et systémiques

Inflation spectaculaire des loyers et de l'énergie, appauvrissement de la population, pression du Luxembourg et du tourisme, autant de freins concrets qui pour certains se superposent rendant l'accès à un logement de plus en plus fastidieux et complexe pour toute une série de publics. Les changements liés aux primes à la rénovation freinent également le nombre de logements décents et accessibles disponibles sur le marché.

Comble de l'ironie, le durcissement du statut de cohabitant pousse certains ménages vivant jusqu'alors ensemble (parents/enfants, conjoints, etc) à demander des logements séparés pour ne pas perdre leurs droits.

Perspectives

Le logement est un droit inscrit dans la constitution, pas un privilège. À travers la création de ce réseau et la publication de cet état des lieux, les acteurs de terrain souhaitent lancer un signal d'alerte et ouvrir un véritable dialogue avec les responsables politiques à tous les niveaux de pouvoir ainsi que le grand public.

1/ ***Un constat partagé, une responsabilité collective***

Les acteurs de terrain se mobilisent quotidiennement pour accompagner les personnes, prévenir les expulsions, favoriser le maintien dans le logement et développer des solutions alternatives. Le travail des SLSP, des AIS, des APL, des maisons d'accueil, des accueils de jour et de nuit, du relais social, des CPAS et des nombreuses associations est indispensable. Toutefois, l'engagement des professionnels et des bénévoles ne peut, à lui seul, compenser le manque structurel de logements décents et accessibles financièrement, le sous-financement des dispositifs existants et l'augmentation constante des besoins.

Tant la société civile que les élus, à tous les niveaux de pouvoir, ont une responsabilité dans la situation actuelle et il est du devoir de chacun d'agir à son échelle avec les leviers dont il dispose. Nous sommes convaincus que chacun a un rôle à jouer et que seule une mobilisation collective permettra de faire évoluer la situation.

2/ La création du Réseau luxembourgeois pour le droit à l'habitat

La création du Réseau luxembourgeois pour le droit à l'habitat permet aux acteurs de terrain de se rassembler afin d'échanger sur leurs réalités, de partager des leviers d'action mais aussi de faire remonter dans la sphère publique les situations vécues sur le terrain, d'interpeller le grand public et les responsables politiques et de proposer des réponses concrètes pour améliorer l'accès au logement dans notre province.

3/ Un premier projet en construction pour le réseau

Les acteurs du réseau proposent d'engager un dialogue avec les communes afin de construire avec elles un outil pratique pour soutenir le développement de politiques locales du logement. L'objectif est d'identifier et de mobiliser les leviers à disposition des pouvoirs locaux : lutte contre les logements inoccupés et insalubres, développement de logements accessibles, charges d'urbanisme, habitats légers, encadrement des logements touristiques ou encore soutien à la rénovation de logements destinés à la location. Il ne s'agit pas de pointer du doigt les communes qui doivent elles aussi composer avec des moyens humains et financiers de plus en plus limités, des compétences réparties entre différents services et de nombreuses priorités à gérer au quotidien, mais bien de nouer des partenariats entre communes et opérateurs du logement/associations, basé sur l'expertise de chacun, afin d'apporter des réponses concrètes à la situation actuelle.

Les structures rappellent également l'importance de l'accompagnement dans la recherche et le maintien dans le logement et invitent les pouvoirs locaux à poursuivre le dialogue et la confiance entre opérateurs du logement et pouvoirs publics.

Rédaction : Evelyne Mélotte (Ciep du MOC Luxembourg) sur base des informations communiquées par les structures participantes

Liste des structures ayant contribué à ce document :
Abri de nuit d'Arlon
Abri de jour de Virton
AIS LogéSud
AIS Centre-Ardenne
AIS Nord-Luxembourg
APL "Mobilise Toit"
APL "Miroir Vagabond"
CriLux
CPAS de Habay
Justice de paix
La Direction de la Prévention de Luxembourg-Aide à la Jeunesse
Maison d'accueil et APL "le 210"
Maison d'accueil et APL "Soleil du Coeur"
Maison d'accueil "le Tremplin"
MOC Luxembourg
Relais Social de la province de Luxembourg
SLSP "Habitations Sud Luxembourg"
SLSP "Ardenne et Lesse"
Vie Féminine Luxembourg