Enghien - Edingen

DÉCLARATION DE POLITIQUE DE LOGEMENT

2025-2030

Vu et approuvé en séance du Conseil Communal du 16 octobre 2025

Le Directeur Général,

Thomas GUERY

Pour le Conseil Communal,
Le Bourgmestre,

Marc VANDERSTICHELEN

Le logement : un droit fondamental à relever face aux défis du futur

La Constitution belge, en son article 23, garantit à chacun le droit à un logement décent. C'est dans ce cadre que s'inscrit la déclaration de politique du logement pour la mandature 2024-2030. La thématique du logement est confrontée à de nombreux défis qu'il convient d'anticiper dès aujourd'hui afin d'assurer à tous un habitat adapté, accessible et durable.

Le premier défi est celui de ***l'augmentation de la population****. À l'échelle mondiale, l'ONU estime que la population atteindra 8,5 milliards d'habitants en 2030. En Belgique, le Bureau fédéral du Plan[1] prévoit une croissance pour atteindre les 12 millions d'habitants à cet horizon. Localement, dans l'arrondissement d'Ath, la population passerait de 130.448 habitants en 2024 à 133.415 habitants en 2030, soit une hausse de 3.000 habitants, et atteindrait 139.434 habitants en 2050, soit un surplus de 9.000 habitants par rapport à aujourd'hui. Cette évolution démographique impose d'augmenter l'offre de logements, mais aussi de repenser l'aménagement du territoire afin d'éviter l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles et les espaces naturels.*

À cela s'ajoute le défi du ***vieillissement de la population****. Le Bureau fédéral du Plan[2] estime que l'âge moyen des Belges passera de 42,28 ans en 2024 à 43,15 ans en 2030 et à 45,01 ans en 2050. Cette évolution exige de concevoir des logements adaptés à la perte d'autonomie, de développer des habitats collectifs ou intergénérationnels, et de renforcer l'accessibilité tant dans les bâtiments que dans l'espace public.*

Le logement doit aussi répondre aux ***défis climatique, environnemental et énergétique****. Selon Statbel, dans un rapport datant du 15 octobre 2024[3], 5,8 % de la population belge vit dans un logement qui ne peut être correctement chauffé en hiver et 13 % dans un logement qui ne peut être maintenu confortablement frais en été. Les épisodes de chaleur ou de froid extrêmes observés ces dernières années vont se répéter, imposant une meilleure isolation du parc immobilier, une conception plus résiliente des bâtiments et une adaptation des modes d'habitat. L'expérience de 2022, marquée par l'explosion des prix de l'énergie à la suite du conflit russo-ukrainien, rappelle l'importance de la diversification du mix énergétique, de l'organisation d'achats groupés et de la réflexion sur les systèmes de chauffage et de refroidissement.*

Le logement doit également faire face à un ***défi social et sociétal.*** *L'accès à un logement abordable devient de plus en plus difficile, en particulier pour les jeunes ménages et les familles monoparentales, tandis que le marché locatif est soumis à une forte pression. La précarité énergétique touche une part croissante de la population, qui consacre une proportion excessive de ses revenus à l'énergie et au logement. Parallèlement, l'évolution des modes de vie – augmentation du nombre de personnes seules, recomposition familiale, télétravail – entraîne*

[1] https://www.plan.be/fr/donn%C3%A9es/perspectives-de-population-2024-2070
[2] https://www.plan.be/fr/donn%C3%A9es/perspectives-de-population-2024-2070
[3] https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/pauvrete-et-conditions-de-vie/focus-sur-les-conditions-de-vie/efficacite-energetique

une demande accrue pour des logements plus petits, modulables et connectés. Garantir la mixité sociale et générationnelle, et éviter la ségrégation spatiale, constituent également des enjeux cruciaux pour maintenir la cohésion.

À ces enjeux s'ajoutent le ***défi foncier et territorial****, marqué par la rareté et le coût croissant du foncier. Pour répondre aux besoins, il faudra densifier intelligemment les zones urbanisées, réhabiliter et reconvertir les bâtiments existants, développer des quartiers mixtes et accessibles en mobilité douce, tout en assurant un cadre de vie de qualité.*

Enfin, le logement de demain devra relever le défi de la ***durabilité, des matériaux*** *et des nouvelles technologies. L'utilisation de matériaux recyclés, la réduction de l'empreinte carbone des bâtiments, la gestion des déchets de chantier et l'essor de constructions préfabriqués, modulaires et intelligentes sont autant de leviers à activer. La question sanitaire ne doit pas être oubliée : la qualité de l'air intérieur, la ventilation, l'accès à des espaces extérieurs et la prise en compte du bien-être psychologique sont devenus essentiels depuis la crise du COVID-19.*

En conclusion, une politique du logement doit se penser sur une plus longue période que celle d'une mandature unique de six ans. Les défis à relever sont bien trop importants pour être réalisés en six ans et pour être mis uniquement sur les épaules des pouvoirs publics. Toutefois nous nous engageons à entamer les prémices pour que chacun puisse y prendre son compte, y compris la commune d'Enghien. C'est à cette condition que l'article 23 de notre Constitution pourra pleinement trouver sa traduction dans la réalité quotidienne des citoyens.

1. Renforcer l'offre et la qualité des logements

Logements privés

Afin de favoriser l'accès au logement et d'encourager une gestion durable du parc immobilier, plusieurs pistes peuvent être envisagées :

Encourager les investisseurs privés à confier la mise en location de leurs biens à une Agence Immobilière Sociale (AIS). Cela garantit une gestion professionnelle, une sécurité locative accrue et participe à l'offre de logements accessibles. Cela permet aussi de mettre en location des logements privés restant parfois vides bien trop longtemps.

Soutenir et communiquer sur les mesures prises dans les autres niveaux de pouvoir. Par exemple Le gouvernement régional dans sa DPR a pris des mesures importantes en termes de fiscalité. Mesure concrétisée, depuis le 1er janvier 2025, le gouvernement wallon a réduit à 3 % les droits d'enregistrement pour l'acquisition d'un premier logement, facilitant ainsi l'accès à la propriété.

Logements publics

La politique en matière de logement public doit s'inscrire dans une perspective d'innovation et de durabilité. Elle passe notamment par la promotion de la circularité et de la réutilisation dans la construction de nouveaux bâtiments publics. Il est ainsi recommandé de privilégier des structures ouvertes et modulables, facilement transformables, offrant la possibilité d'une reconversion future en logements. Cette approche est déjà visible dans plusieurs grandes villes, où d'anciens immeubles de bureaux trouvent une seconde vie après leur transformation en appartements.

Parallèlement, il est essentiel d'intégrer en charge d'urbanisme par exemple, dans les nouveaux lotissements privés, des logements destinés à être rétrocédés à la Ville. Ces biens viendraient renforcer l'offre publique de logements accessibles.

Enfin, une évaluation à long terme des rénovations majeures à entreprendre dans les bâtiments publics doit être menée. Dans certains cas, la déconstruction suivie d'une reconstruction pourrait s'avérer plus pertinente que la rénovation, permettant ainsi de créer des logements répondant pleinement aux normes actuelles en matière d'énergie, d'environnement et de sécurité.

2. Renforcer la mixité sociale pour lutter contre la fracture sociale

Renforcer la mixité sociale dans les logements est un moyen concret de lutter contre la fracture sociale. Cela implique de développer des quartiers équilibrés où cohabitent logements sociaux, logements moyens et privés. Une telle politique permet d'éviter la concentration de la pauvreté et favorise des échanges entre habitants de différentes origines sociales. Elle contribue aussi à valoriser certains territoires et quartiers en leur donnant une attractivité nouvelle. Ainsi, le logement devient un outil clé pour construire une société plus juste et inclusive.

3. Faire coexister de manière efficace les différents acteurs

La Ville d'Enghien possède plusieurs logements publics à loyer modéré. L'objectif est de concurrencer les propriétaires privés et de tirer les loyers vers le bas. Toutefois, les logements publics sont, pour la plupart, situés dans des vieux bâtiments, parfois initialement affectés à d'autres finalités que le logement (ainsi « La résidence Michiels » à Petit-Enghien était une ancienne école, « La résidence Parmentier » une ancienne usine, « La résidence du Château » une ancienne écurie). Force est de constater que ces logements n'offrent pas toujours le confort adéquat aux résidents. Au sein de

l'administration communale plusieurs services travaillent de concert pour gérer le parc de logements existants et soutenir son développement. Mais la gestion de ces bâtiments et de leurs alentours leur demande de nombreux efforts. Externaliser l'entretien est un objectif de cette mandature. Enfin, une analyse de chaque situation doit permettre de déboucher sur une stratégie de rénovation énergétique de logement mis en locations.

Le CPAS de la Ville assure la gestion de logements sociaux présents sur l'entité. La population se paupérise et il faudrait envisager de prévoir des logements d'urgences supplémentaires.

La Société de Logement de Service Public Haute Senne Logement (HSL) propose une offre diversifiée, incluant maisons et appartements, tandis que l'Agence Immobilière Sociale (AIS) Promo-logement remet sur le marché des logements privés via la prise en gestion des biens de propriétaires.

L'objectif est de renforcer les collaborations entre ces différentes partenaires et, par exemple, entamer des discussions avec l'AIS pour gérer les logements publics de la Ville.

Il est essentiel de renforcer la coopération entre ces services communaux et partenaires, en particulier dans le cadre des programmes 243 (https://logement.wallonie.be/fr/page/programme-243).

4. Lutter contre les logements inoccupés

Face au déficit de logements, il est essentiel de lutter efficacement contre les habitations laissées à l'abandon ou durablement inoccupées. La Ville d'Enghien est attentive à identifier les logements inoccupés (95 en 2025). Une taxe communale est appliquée lorsque l'inoccupation dépasse 12 mois, afin d'encourager leur remise sur le marché. L'objectif est de continuer ce mécanisme pour renforcer l'efficacité de la mesure.

En parallèle, la sensibilisation des propriétaires constitue un levier important. Les inciter à réhabiliter leurs immeubles et à les remettre en location, notamment en collaboration avec l'Agence Immobilière Sociale (AIS), est une stratégie que la Ville entend renforcer.

Une autre facette de cette problématique concerne les étages vides au-dessus des commerces du centre-ville. Bien souvent, ceux-ci ne sont pas utilisés en raison d'un manque d'accès indépendant. Pour y remédier, le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) impose désormais l'aménagement de logements dans ces étages inoccupés. Il serait aussi utile de rappeler la nécessité de permettre un accès indépendant aux étages des immeubles mixtes (commerce rez de chaussée/appartement étage).

5. Tendre à la création d'une régie foncière

La Ville d'Enghien est actuellement propriétaire d'une soixantaine de logements répartis sur l'ensemble de son territoire. Afin d'optimiser la gestion de ce patrimoine et de renforcer son rôle actif dans la politique du logement, les Autorités communales envisagent la création d'une régie foncière communale.

Cette structure aurait pour mission de construire, acquérir, rénover et mettre sur le marché (par la vente ou la location) des logements à prix modéré, dans une optique de lutte contre la spéculation immobilière. Elle permettrait également de mieux répondre aux besoins spécifiques des habitants d'Enghien, en particulier les jeunes couples, les personnes âgées, les personnes à faibles revenus et les personnes à mobilité réduite.

Les techniques modernes permettent également la création rapide de bâtiments modulables ou préfabriqués qui répondent aux normes les plus strictes, garantissent une qualité de fabrication

contrôlée en usine et allient techniques standardisées tout en offrant une qualité architecturale adaptée aux réalités communales.

Sans oublier d'y inclure les nouveaux types d'habitats légers tels que les maisons kangourous, le « tiny house », etc.

6. Offrir des solutions pour (re)loger les personnes en détresse et en difficulté

Nul ne devrait se retrouver sans toit ni sécurité. Toute personne en détresse doit être accueillie dans la dignité et entourée de bienveillance.

La Ville d'Enghien et le CPAS mettent des logements à disposition dans le cadre des initiatives locales d'accueil (ILA) lorsque le besoin est avéré. Il existe 5 logements de transit pour soutenir temporairement les ménages frappés par la précarité ou la force majeure.

Enfin, des logements d'urgence modulaires et réversibles seront créés, afin d'apporter une réponse immédiate aux personnes sur le point de se retrouver sans abri, notamment les victimes de violences familiales ou les personnes devant être relogées.

Derrière chaque logement, il y a une vie à protéger. Derrière chaque clé remise, un espoir à reconstruire.

7. Répondre aux besoins engendrés par le vieillissement de la population

Face au vieillissement de la population, les Autorités communales souhaitent que les personnes âgées puissent rester le plus longtemps possible dans leur logement. Ce qui est dans la plupart des cas leur volonté. Cela leur permet de continuer à vivre dans leur logement de cœur, où ils conservent leurs repères. Il faut donc veiller à intégrer, dans chaque projet de rénovation ou de construction, des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La Ville souhaite aussi voir se développer des résidences-services offrant aux aînés des logements adaptés, sûrs et conviviaux.

Parce que bien vieillir et vivre dignement, quelles que soient ses capacités, doit être possible pour toutes et tous.

8. Utiliser les richesses patrimoniales d'Enghien pour les convertir en logements

La Ville d'Enghien possède un patrimoine architectural et historique remarquable. Plusieurs bâtiments emblématiques ont déjà fait l'objet de projets de réhabilitation exemplaires. C'est le cas de la Maison Saint-Augustin, ancien couvent ensuite reconverti en école, dont l'enveloppe extérieure a été préservée tandis que l'intérieur a été transformé en logements (projet encore en cours). On peut également citer le Couvent des Sœurs Noires, rue de la Fontaine, aujourd'hui reconverti en appartements.

Dans la même logique, d'autres initiatives mériteraient d'être envisagées en partenariat avec des promoteurs privés, comme la réaffectation du Couvent des Capucins ou celui des Clarisses.

De telles opérations permettent non seulement de sauvegarder et de valoriser le patrimoine existant, mais aussi de maintenir les habitants au cœur de la ville. Ils bénéficient ainsi d'un accès direct aux services essentiels (écoles, commerces, transports en commun, …), tout en contribuant à limiter l'étalement urbain.

Parallèlement, la Ville souhaite également éviter la division non réfléchie d'habitations en studios ou en appartements, afin de garantir une cohérence urbanistique et une qualité de vie optimale pour les habitants.

9. *Encourager un habitat de haute qualité environnementale*

La Ville d'Enghien souhaite encourager la construction et la rénovation de bâtiments exemplaires, à la fois économes en énergie et respectueux de l'environnement. L'objectif est simple : réduire notre empreinte écologique tout en diminuant les factures énergétiques des habitants.

Les logements gérés par le CPAS, ainsi que ceux rénovés via Haute Senne Logement, bénéficient déjà de travaux concrets, comme l'isolation thermique actuellement en cours, qui améliorent leur performance énergétique et le confort des occupants. (L'immeuble avenue du Champs d'Enghien). Dans les années à venir, cette dynamique devra être poursuivie et amplifiée.

La Ville souhaite aussi privilégier l'utilisation de matériaux durables et de qualité, notamment ceux certifiés CE ou BENOR, ainsi que des produits évalués sur l'ensemble de leur cycle de vie (Life Cycle Assessment) ou éventuellement accompagnés d'une Déclaration Environnementale de Produit (DEP). Cette approche permet de construire et rénover de manière responsable, en tenant compte de l'impact environnemental et sociétal de chaque matériau.

Enfin, il faut aussi veiller à l'environnement interne des bâtiments en garantissant une bonne qualité de l'air intérieur (ventilation mécanique par exemple) et en permettant l'accès à des terrasses, balcons ou jardin (partagés).

10. Mettre un accent spécifique sur l'amélioration du degré d'efficacité énergétique de tous les logements de l'entité

La crise énergétique de 2022 a mis de nombreuses personnes en difficulté. Dès lors, il est primordial que chaque citoyen dispose d'un logement thermiquement responsable. Une habitation bien isolée et économe en énergie permet non seulement de réduire la consommation, mais également d'éviter l'alourdissement des factures.

Pour accompagner les habitants dans cette transition, des **campagnes de sensibilisation et d'information** seront mises en place par les autorités communales, en collaboration avec le Service Energie de la Ville. Celles-ci seront relayées via la permanence logement, mais également par toute initiative ou tout support mis à disposition par les autres niveaux de pouvoir.

En complément, un accompagnement à la rénovation énergétique comprenant une aide technique, administrative et financière sera proposé aux citoyens grâce à notre partenariat avec les plateformes locales de rénovation énergétique (Wap'isol)

Par ailleurs, la Ville souhaite développer deux axes complémentaires :

- **Les achats groupés d'énergie**, permettant aux citoyens de bénéficier de tarifs plus avantageux grâce à une mise en commun de la demande et d'une électricité verte.
- **La création de communautés d'énergie**, favorisant le partage et l'autoproduction locale d'électricité (par exemple via des panneaux photovoltaïques), dans un esprit de solidarité énergétique et de durabilité.

12. Renforcer l'organisation d'une permanence logement

Une permanence logement hebdomadaire sera maintenue afin d'accompagner les personnes à la recherche d'un logement social et public. Accessible à tous, elle se déroulera dans des conditions garantissant à la fois un accueil de qualité et une confidentialité optimale.

Cette permanence aura également pour mission de fournir des informations claires et précises concernant le respect des normes en vigueur, notamment celles fixées dans le cadre des permis de location ainsi que les normes de salubrité applicables aux logements.