



SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU 12 mars 2026

Sont présents :

HENRY Renaud, Conseiller, Président

CARPENTIER Thierry, Bourgmestre.

BENOIT Julie, SIMON Dominique, EHLEN Xavier, TOUSSAINT Michaël, CORBESIER Jérôme, Echevins.

DODRIMONT Philippe, MOYSE Vincent, GAVRAY Denis, LEPONCE Mélanie, CLOSE Jean, EVRARD Marc,

WOUTERS Yvan, CARPENTIER Vincent, DEFOSSE Laura, HAID Julien, HAVELANGE-DUCHENE Nédà,

BLOCK Véronique, DISTREE Mathieu, NOEL Bérengère, BECHET Julie, SCHREIBER Charlotte,

Conseillers(ères) communaux

THEATE Françoise, Président du CPAS, assiste à la séance sans prendre part aux votes

HENROTTIN Natalie, Directrice générale, Secrétaire

OBJET : Déclaration de politique du logement - Approbation

Le Conseil communal,

Vu l'article 187 § 1er du Code wallon de l'Habitat Durable spécifiant notamment que les pouvoirs locaux fixent les objectifs et les principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu la réunion de concertation Logement du 29/01/2026 ;

Vu la déclaration de politique communale telle que prévue par le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation approuvée en séance du 19/02/2026 ;

Vu les objectifs et principes d'actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent proposés dans la déclaration de politique du logement ci-annexée ;

Sur proposition du Collège communal,

DECIDE à l'unanimité des membres présents :

à l'unanimité :

Les objectifs et principes d'actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent constituant la déclaration de politique du logement est approuvée.

1. Introduction

Le droit à un logement décent est un droit fondamental, consacré comme tel, tant par la Constitution belge que par la Déclaration Universelle des droits de l'Homme. Il s'agit d'un objectif primordial indissociable de la dignité humaine et l'un des principaux facteurs d'inclusion sociale, d'émancipation et d'épanouissement des individus.

La présente déclaration s'inscrit dans le prolongement de la Déclaration de Politique Communale adoptée par notre Conseil communal le 30 janvier 2025 et qui prévoit, en son point 16, que :

« ... nous voulons :

- Augmenter le nombre de logements d'urgence sur notre entité ;
- Améliorer de manière constante nos services et nos collaborations ;
- Poursuivre l'application de la Charte de la mixité sociale »

Elle s'inspire de la déclaration de politique régionale qui vise notamment à :

- Remettre sur le marché et à rendre habitables les habitations vides ;
- Lutter contre les logements insalubres ;
- Faciliter la création d'un accès distinct pour les logements situés au-dessus des commerces dans les cœurs urbains ;

- Inviter les villes et communes, pour la délivrance des permis d'urbanisme d'ensembles importants de logements, à contractualiser un « engagement logement », à savoir la mise à disposition d'un certain nombre de logements, suivant la taille du projet, à prix coutant, à des opérateurs publics et assimilés ;
- Augmenter le nombre de logements de transit, d'urgence et alternatifs pour reloger des personnes sans abri ;
- Encourager le développement de projets de construction ou de rénovation de logements accessibles, adaptables, évolutifs et adaptés à destination des personnes en situation de handicap.

2. La Commune et ses partenaires, bilan

Notre politique du logement ne peut être efficace si elle n'est pas menée en collaboration étroite avec nos différents partenaires publics. Des liens étroits unissent notre Commune à diverses institutions avec lesquelles nous entendons renforcer les synergies.

► La Commune :

La Commune possède et gère (PCS) 7 logements de transit (2 : 2 ch, 2 : 1 ch, 3 : 3 ch). La Commune gère également 4 logements sociaux (3 : 4 ch et 1 : 3 ch).

Le Conseil communal a adopté le 19 décembre 2019 la charte de la mixité sociale et fonctionnelle afin de garantir une plus grande mixité sociale et fonctionnelle au sein des projets immobiliers d'ampleur et aussi de stimuler la production de logements publics. Cette charte invite tous futurs promoteurs privés d'un ensemble de plus de 10 unités à tendre vers un pourcentage de logements publics à déterminer (5% à 10%). Elle rappelle l'ambition de voir se développer les projets immobiliers à proximité des noyaux d'habitats et où des services de transports en commun et des différents services à la population. Elle rappelle également la nécessité d'assurer la plus grande mixité fonctionnelle à un projet immobilier d'importance, de même qu'une mixité de typologie de logements.

Par ailleurs, via le PCS, la Commune a mis en place depuis plusieurs années un atelier « meubles » qui permet aux personnes démunies de se meubler gratuitement.

La Commune travaille également à favoriser l'accès au logement en établissant annuellement une liste des immeubles inoccupés qui, après 2 constats, font l'objet d'une taxation. En vue de favoriser les prises en gestion par l'AIS OA d'immeubles inoccupés, un courrier explicatif type émanant de l'AIS sera joint au courrier de 1er constat envoyé par la Commune aux propriétaires.

En matière de mobilité, via le PCS, la Commune assure le service « Aquamobil » qui permet d'assurer les déplacements des usagers sur l'entité d'Aywaille et ce pour faire leurs courses. Ce système améliore de facto l'accessibilité des logements.

La Commune dispose d'un service Logement afin d'aider les personnes en recherche d'un logement. La cellule « sécurité-logement » composée d'un agent du service Logement et du Préventionniste du SRI, peut être sollicité par les locataires en vue de détecter dans les logements :

- des problèmes liés à la salubrité/sécurité publique ;
- des manquements aux mesures de prévention incendie préconisées.

► Le CPAS :

Le CPAS est propriétaire de 10 logements pour personnes âgées et d'une salle communautaire cogérés par lui et l'Agence Immobilière Sociale Ourthe Amblève (AIS OA). Il a également construit et gère un logement d'urgence et a acquis un immeuble en vue d'y créer 5 logements sociaux (2 : 1 ch au rez dont 1 PMR et 3 : 3 ch aux étages). Cette transformation sera réalisée par le biais d'une société d'économie sociale. Celle-ci serait chargée de la transformation et de la gestion des logements via un bail emphytéotique.

En matière d'énergie, ce qui a un impact direct sur la fracture énergétique dont souffrent les plus précarisés, le CPAS dispose du Fonds énergie pour aider les personnes en difficulté de paiement des factures énergétiques.

L'équipe du CPAS travaille également en partenariat avec La Teignouse lorsque certaines difficultés sont rencontrées par leurs bénéficiaires dans la gestion et la recherche de logement. Une étroite collaboration a déjà eu lieu également avec le PCS et La Teignouse pour la problématique du sans-abrisme.

► La Société de Logement de Service public, Ourthe Amblève Logement (OAL) :

L'OAL est actuellement propriétaire de 25 logements sur le territoire communal d'Aywaille dont 1 maison PMR (1 ch) et 23 appartements (9 : 1 ch, 11 : 2 ch et 3 : 3 ch) et 1 appartement PMR (1 ch).

Historiquement, l'OAL gère plutôt des logements familiaux mais a besoin de logements 1 chambre. En effet, Il y a de plus en plus de demandes de ce type de logement situé au rez-de-chaussée pour une question de mobilité. 40 % des candidats à l'inscription demandent à être relogés sur Aywaille et 81% des candidats habitant Aywaille demandent à être relogés sur Aywaille.

L'OAL, via un appel à projet Plan Climat, rénove des logements de son parc. La construction de logements à Ouffet sur un terrain communal est en cours via le plan de relance de la Wallonie. Malheureusement, l'OAL ne dispose pas de crédit pour créer de nouveaux logements.

Enfin, l'OAL dispose d'une mission d'accompagnement social dont l'objectif est de mettre en contact les locataires avec les différents partenaires en fonction des besoins (y compris en ce qui concerne la question des charges énergétiques).

► L'Agence Immobilière Sociale Ourthe Amblève (AIS OA) :

L'AIS OA a, en gestion, 56 logements sur le territoire communal d'Aywaille dont 23 logements appartenant au Fonds du Logement de Wallonie (FLW), 20 logements à des propriétaires privés, 10 logements au CPAS d'Aywaille et 3 logements d'insertion appartenant à la Commune (18: 1 ch, 23: 2 ch, 12 : 3 ch, 2: 4ch et 1: 5 ch).

L'AIS manque de petits logements (1 ch) près des centres, notamment pour les personnes plus âgées, pour une question de mobilité. Des logements de plus grandes capacité (3-4 ch) sont aussi très prisés.

► Le Fonds du logement de Wallonie (FWL) :

Le Fonds octroie des crédits en prêtant à taux attractifs aux familles nombreuses pour acheter ou construire leur habitation, ou pour y réaliser des travaux d'amélioration ou économiseurs d'énergie. Il a également pour mission de créer des logements locatifs en conciliant les approches immobilière et sociale, en achetant pour les rénover des bâtiments loués à des familles en difficulté. Enfin, il fournit son expertise aux associations à la demande du Gouvernement wallon qui leur a confié l'encadrement des organismes à finalité

sociale (OFS) agréés par la Région : les agences immobilières sociales, les régies des quartiers et les associations de promotion du logement, au bénéfice d'une population fragilisée.

Le FLW est propriétaire de 23 logements situés sur le territoire de la Commune et mis en gestion auprès de l'AIS OA.

Le FLW est favorable à l'acquisition de bien en vue d'y créer du logement pour autant que le projet soit financièrement soutenable.

► La Teignouse

La Teignouse est reconnue comme Association de Promotion du Logement (APL) par la Région wallonne. Les APL s'adressent principalement aux ménages en situation de précarité et agissent pour l'intégration sociale dans le logement. Cet agrément permet aujourd'hui à La Teignouse de poursuivre sa mission de lutte contre toute forme d'exclusion sociale en agissant sur le frein à l'insertion que représente le logement. Ce projet s'inscrit dans la continuité des actions menées précédemment au sein du service Énergie-Logement et répond aux nombreuses problématiques rencontrées sur le terrain. Il vise le bien-être et la stabilisation de chacun dans son milieu de vie en travaillant sur différents leviers psychosociaux, techniques et juridiques grâce à une équipe mixte, composée d'une assistante sociale et d'un conseiller technique. Outre l'accès à un logement décent et adapté au projet de vie de chacun, La Teignouse propose une assistance gratuite sur le plan administratif, juridique et technique aux locataires mais également aux propriétaires qui le souhaitent. Elle accompagne les personnes vers davantage d'autonomie et de responsabilisation en vue du maintien dans le logement. Elle assure enfin, à travers un suivi individuel, le rôle d'écoute, de soutien et de relais vers différents partenaires et acteurs sociaux.

3. Nos principaux projets concrets pour la législature

La volonté du Collège communal est tout à la fois de renforcer l'attractivité d'Aywaille, d'améliorer le cadre de vie de la population et de garantir au plus grand nombre l'accès à un logement décent.

Pour atteindre ces objectifs, il importe de saisir toutes les opportunités et de créer des synergies entre les différents acteurs du logement, véritables partenaires de notre ambition communale.

Ainsi, voici les principaux projets concrets que nous et nos partenaires proposons de réaliser au cours de la législature 2025-2030.

► La Commune

La poursuite de l'élaboration d'un **Schéma de Développement Communal** afin de permettre à notre Commune de se doter d'une vision d'avenir de son développement, dans le respect de la typicité de ses villages et quartiers mais également dans le souci de préserver la qualité de son environnement.

Le Conseil communal a approuvé l'avant-projet du SDC le 18.06.2024. Le rapport des incidences sur l'environnement est en cours de finalisation.

La Commune poursuivra sa **politique active de lutte contre les immeubles inoccupés** via la taxe et en partenariat avec l'AIS O/A en informant les propriétaires de la possibilité de mettre en gestion leur bien.

La Commune fera la **promotion des aides substantielles du FLW pour la création de logements au-dessus de commerces** (rénovation d'étages), en vue de favoriser la création de logements dans le centre d'Aywaille. Ces aides sont octroyées sous conditions de gestion via une AIS/APL.

La Commune veillera à ce que les locataires des logements de transit et d'urgence s'inscrivent auprès de l'OAL et de l'AIS dès leur entrée dans le logement, pour préparer leur relogement après le délai d'occupation maximum des logements qui est d'un an (2 X 6 mois)

La Commune **soutiendra un éventuel projet de création de logements encadrés** pour jeunes de 16 à 21 ans sur l'entité porté par un partenaire. Type de logement inexistant sur Aywaille.

La Commune **sera attentive à toute opportunité de créer des logements 1 chambre au rez-de-chaussée**. Composition de logement les plus recherchés auprès de l'AIS et de l'OAL.

En matière de mobilité, le système de l'**Aquamobil** (PCS) sera maintenu et pérennisé.

► Le CPAS

En matière de logement, le CPAS va **poursuivre son projet de transformation de l'immeuble acquis à Dieupart pour y créer 5 logements dont deux 1 chambre au rez-de-chaussée**.

► L'OAL

L'OAL poursuivra la conservation et la **rénovation de son parc existant afin de le rendre plus performant d'un point de vue énergétique**. Cet engagement est, également, conditionné par l'importance des moyens qui seront dégagés par la Région wallonne.

► L'AIS OA

L'AIS OA reste ouverte à toutes les opportunités pour **multiplier le nombre de logements privés pris en gestion** mais également des logements qui seraient construits par le public et ce, en étroite collaboration et avec l'aide du **Fonds Wallon du Logement**.

► Le Fonds du logement de Wallonie (FWL) :

Le FLW **reste ouvert à des projets** de création sur l'entité pour autant que ceux-ci soit **financièrement soutenables**.

► La Teignouse :

La Teignouse **poursuit son action au sein de l'APL et va mettre en place divers ateliers collectifs**, assurer la défense des intérêts des plus « mal logés » – notamment en matière de salubrité et de sécurité – et soutenir des solutions innovantes pour une approche durable du logement.

4. Conclusion

Au terme de cette déclaration, la Commune d'Aywaille réaffirme que le logement constitue un pilier essentiel de la dignité humaine, de la cohésion sociale et de l'attractivité de son territoire. Les actions déjà menées, la mobilisation des partenaires publics et associatifs, ainsi que les projets programmés pour la législature 2025-2030 témoignent d'une volonté claire : offrir des réponses concrètes, coordonnées et durables aux défis du logement, qu'il s'agisse de l'accès, de la qualité, de la salubrité, de la performance énergétique ou de l'adaptation aux besoins spécifiques des publics.

En s'inscrivant pleinement dans les orientations de la Déclaration de politique wallonne du logement, la Commune entend renforcer la lutte contre les logements inoccupés et insalubres, soutenir la création de logements accessibles et diversifiés, favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, et développer des solutions adaptées pour les personnes les plus vulnérables. Cette ambition repose sur une collaboration étroite entre la Commune, le CPAS, l'OAL, l'AIS Ourthe Amblève, le Fonds du Logement de Wallonie et La Teignouse, dont l'engagement complémentaire constitue un atout majeur pour le territoire.

Par cette déclaration, le Collège communal affirme leur détermination à poursuivre une politique du logement proactive, solidaire et responsable, au service de tous les habitants, afin de garantir à chacun un logement décent, adapté et durable, et de construire, ensemble, une commune plus inclusive, plus équilibrée et tournée vers l'avenir.

PAR LE CONSEIL

La Secrétaire,
(s) HENROTTIN Natalie

Le Bourgmestre,
(s) CARPENTIER Thierry

POUR EXTRAIT CONFORME,

Délivré le 13/03/2026

La Directrice générale,



HENROTTIN Natalie



Le Bourgmestre



CARPENTIER Thierry