

Administration communale de Tournai

Déclaration de politique du logement

Législature 2024-2030

Les Tournaisiennes et Tournaisiens nous interpellent souvent sur la question du logement. Mettre à disposition des logements adaptés à des situations familiales et sociales très diverses et répondre aux urgences sont des priorités dans l'action des pouvoirs publics locaux.

La présente Déclaration de Politique du Logement (DPL) présente tout d'abord un état des lieux de la situation du logement à Tournai. Elle balise ensuite le travail dans ce domaine pour les différents acteurs institutionnels et envisage des partenariats avec les associations locales dont l'action est essentielle sur le terrain. Mobilisatrice donc, elle se veut aussi à la fois ambitieuse et réaliste.

Caroline MITRI

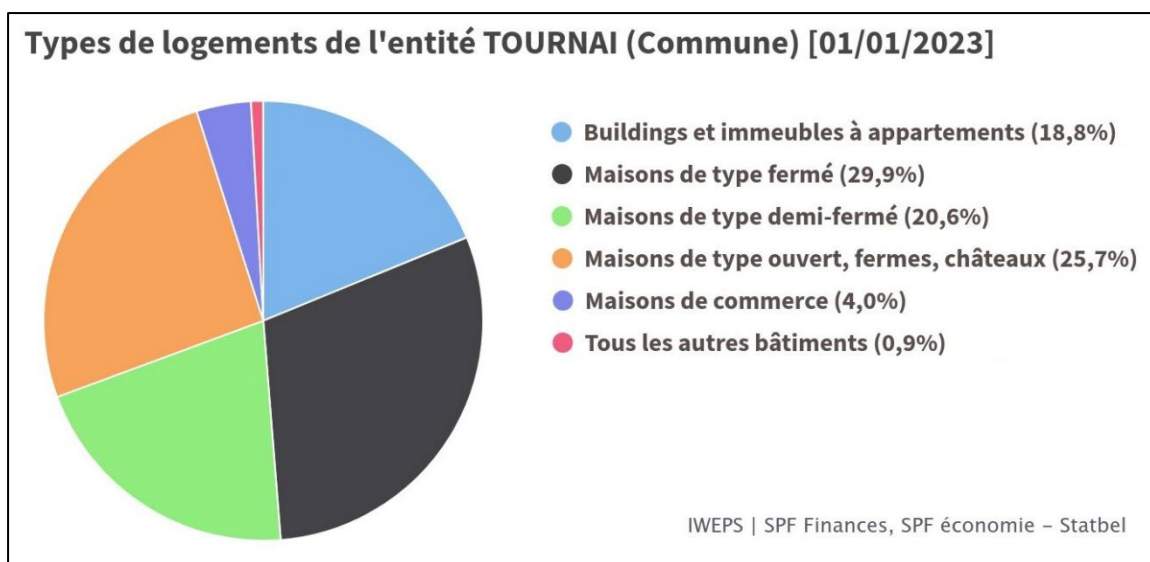
Échevine du Logement

1. LES CONSTATS

1.1. Situation des logements privés

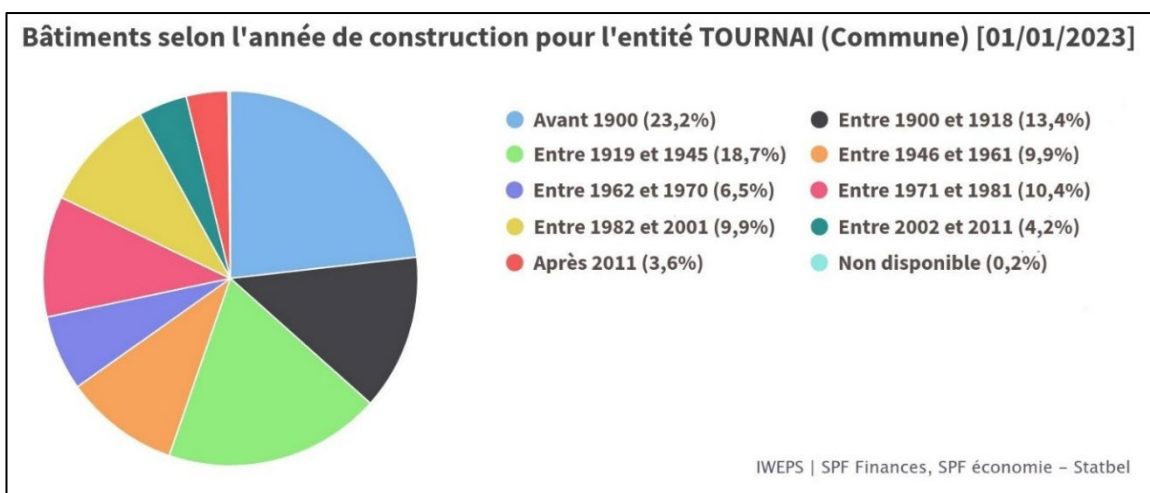
○ Typologie du logement tournaisien

Avec un noyau urbain dense, les maisons unifamiliales de rangée (2 et 3 façades) représentent 50% du patrimoine et les immeubles à appartements près de 19%. La part des maisons de type ouvert, fermes et châteaux représentent un quart des logements de l'entité.



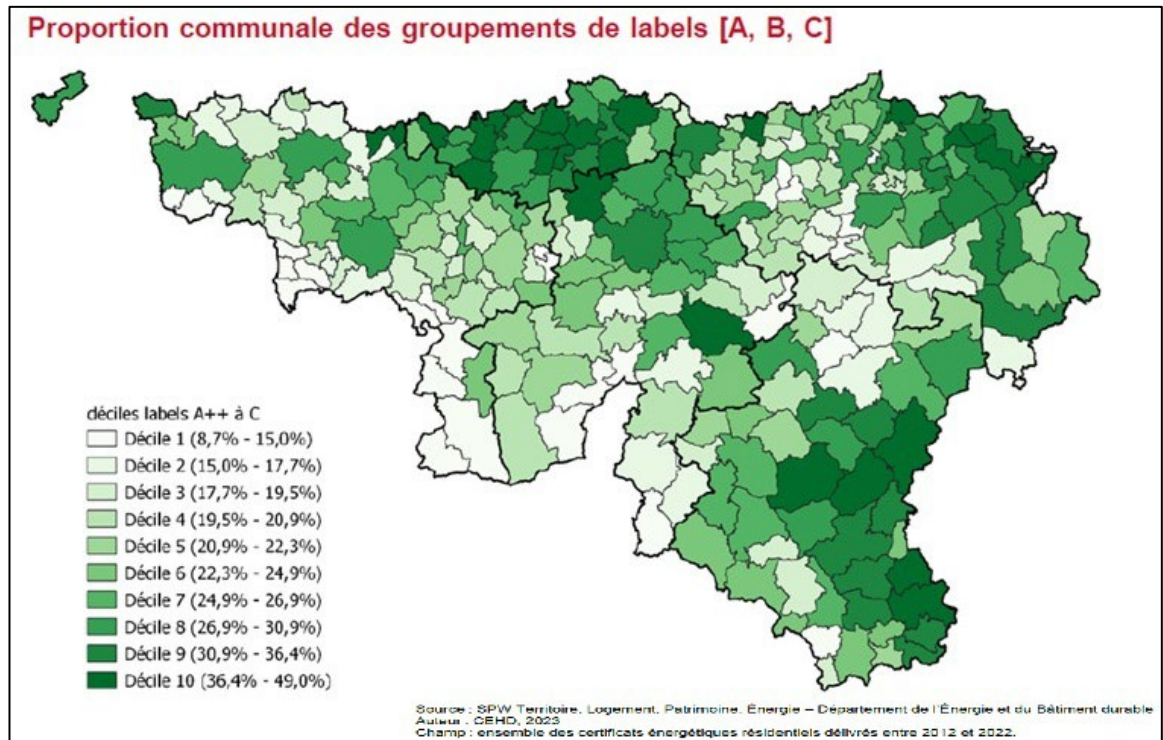
○ Un patrimoine bâti plutôt ancien

90% des logements ont été construits avant 2001. 23% sont même antérieurs au XXème siècle. De nombreux logements nécessitent dès lors d'être rénovés en profondeur pour offrir notamment les performances énergétiques attendues afin de répondre aux défis climatiques actuels.



- Performance énergétique des logements.

Sur base de l'analyse des certificats PEB, on constate que, malgré les grandes disparités constatées sur le terrain, des efforts ont été faits pour renforcer l'isolation et l'efficacité énergétique des logements. Les Tournaisiens semblent avoir davantage pris conscience de cet enjeu que leurs voisins de nombreuses communes hennuyères.



- Logements inoccupés

Dans un contexte de crise du logement, la question des logements inoccupés non remis sur le marché locatif est un sujet de préoccupation. Au niveau wallon, le cadre légal a été renforcé pour lutter contre ce phénomène. À côté de la taxe sur les logements inoccupés, les articles 80 et suivants du **Code Wallon de l'Habitation durable** prévoient désormais des modalités de prise en gestion ainsi qu'une procédure judiciaire pour contraindre les propriétaires à rendre leurs biens habitables ou à les céder.

En 2023, la Ville de Tournai a levé une taxe sur 78 immeubles inoccupés. On note de fortes variations annuelles autour de ce chiffre qui est influencé par la disponibilité du personnel communal pour identifier les immeubles concernés, d'une part, et par la réaction de certains propriétaires qui réagissent suite à l'application de cette taxe incitative, d'autre part (après le premier constat réalisé par les services communaux, 50% des propriétaires mettent fin à la situation d'inoccupation).

1.2. Situation des logements d'utilité publique :

- Nombre insuffisant au regard de la demande

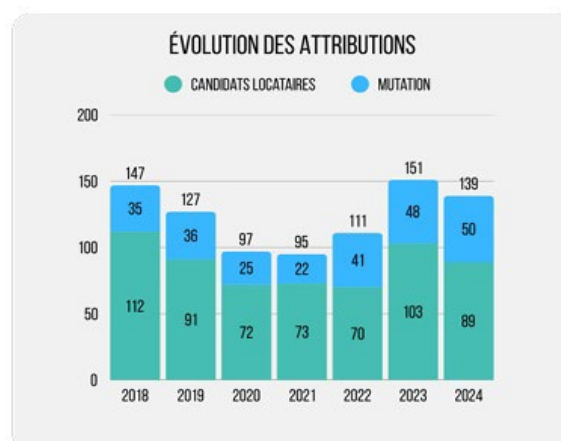
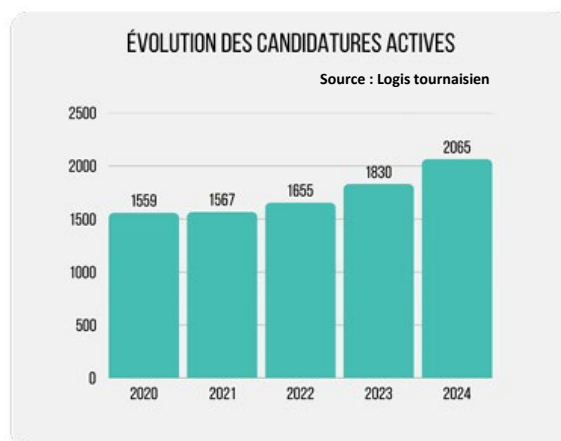
Tournai dispose de près de 3000 logements publics.

	Logements	Occupés	Inoccupés
Logis tournaisien	2346	2130	216
CPAS	367	167	200
AIS	191	190	
DAL	11	11	
ASBL L'Etape	21	21	
Fabriques d'église			
Ville	4	3	

Pas de relevé disponible

La Régie foncière communale gère 83 logements.
50 sont loués par le Logis et 29 par l'AIS. Deux
logements sont inoccupés dont un géré par l'AIS.

En 2024, le Logis tournaisien, qui gère à lui seul 80% de ces logements, a attribué 139 logements en réponse aux nombreux demandeurs, dont 50 mutations internes. Les nouvelles attributions répondent à moins de 5% des candidatures actives. Le nombre de candidats en attente d'une attribution se rapproche du nombre de logements déjà occupés.

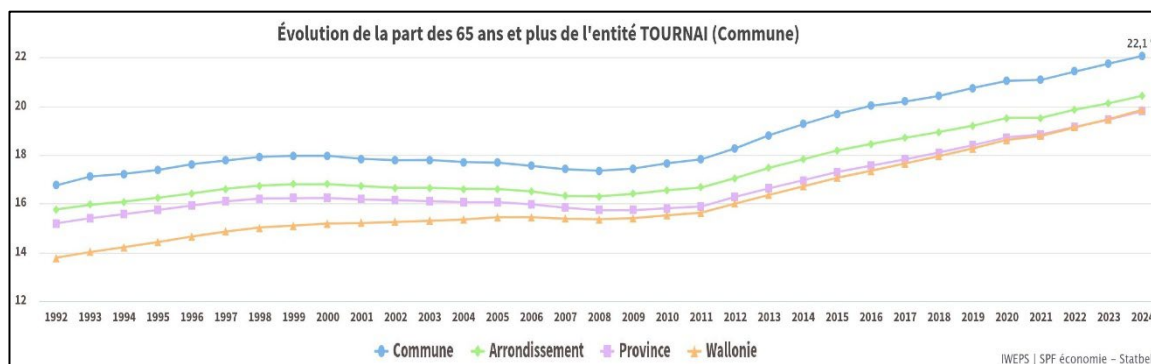


Une partie du parc est inoccupée pour cause de travaux de réparation importants, de rénovation (énergétique notamment) ou, simplement, parce que trop vieillissante pour pouvoir être louée.

1.3. Situation démographique

- Vieillessement de la population nécessitant des logements adaptés

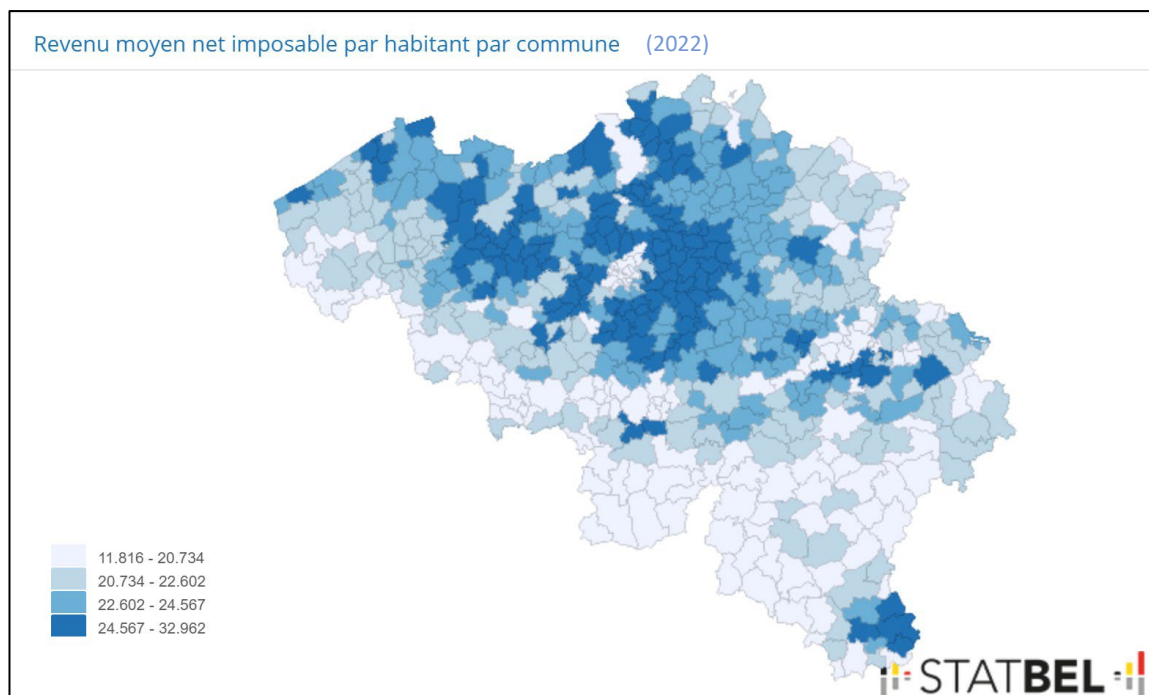
Au 1^{er} janvier 2024, Tournai comptait 68.554 habitants. L'âge moyen de la population était de 43,9 ans. Avec 22,1% d'habitants de 65 ans et plus, cet âge moyen est supérieur à la moyenne régionale et en constante augmentation.



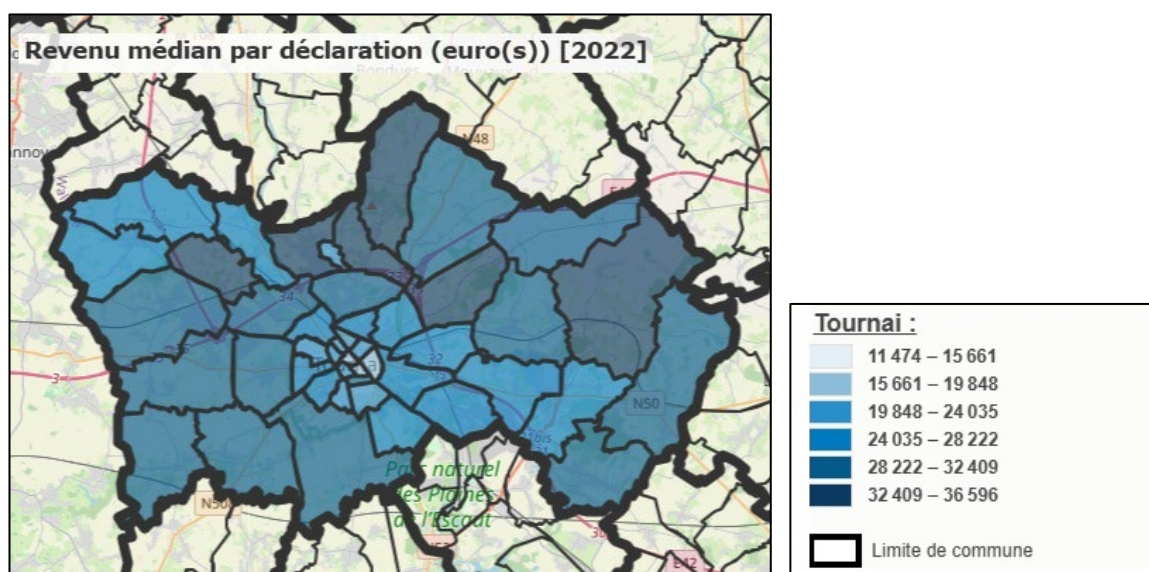
1.4. Situation socio-économique

○ Dégradation de la situation sociale

Comme dans les autres grandes villes du Hainaut, à Tournai, le revenu moyen (20.676€ pour l'année 2022) se situe dans la tranche la plus basse. Il est toutefois supérieur à Mons (19.000€), Mouscron (17.699€), La Louvière (17.456€) et Charleroi (15.594€). On constate une lente dégradation puisque, jusqu'en 2019, le revenu moyen à Tournai se situait dans une classe de revenus supérieure.

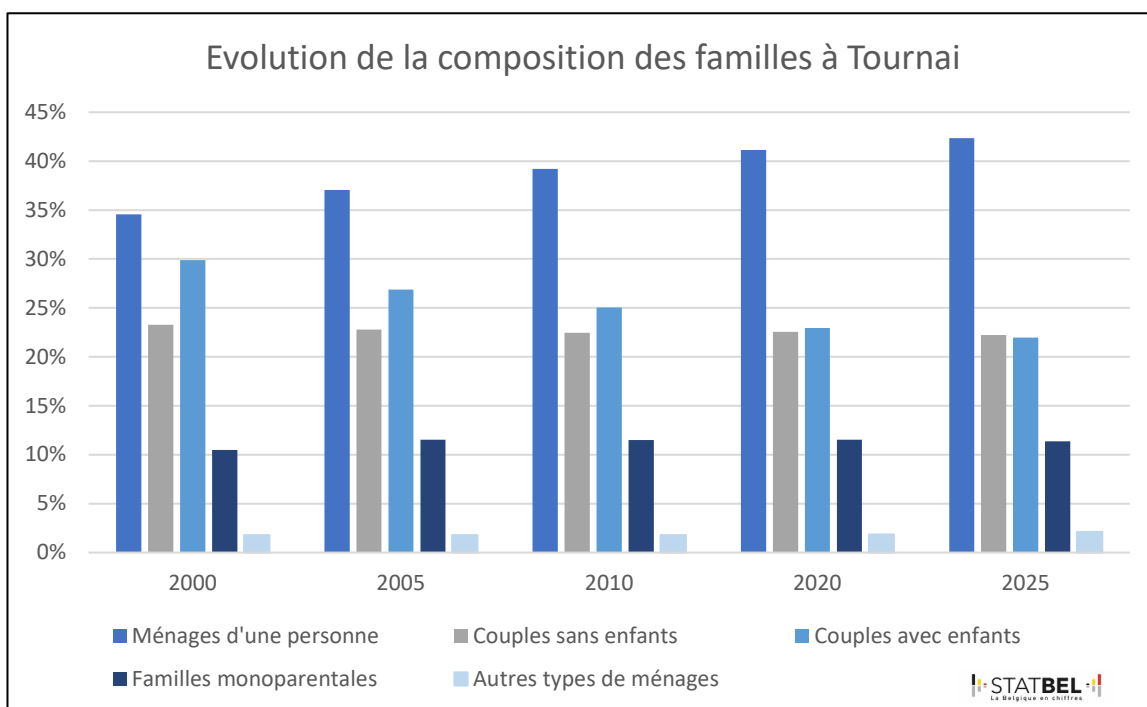


En outre, la répartition des revenus n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire communal. L'intramuros et sa première ceinture concentrent en effet une part plus importante des revenus les plus bas.



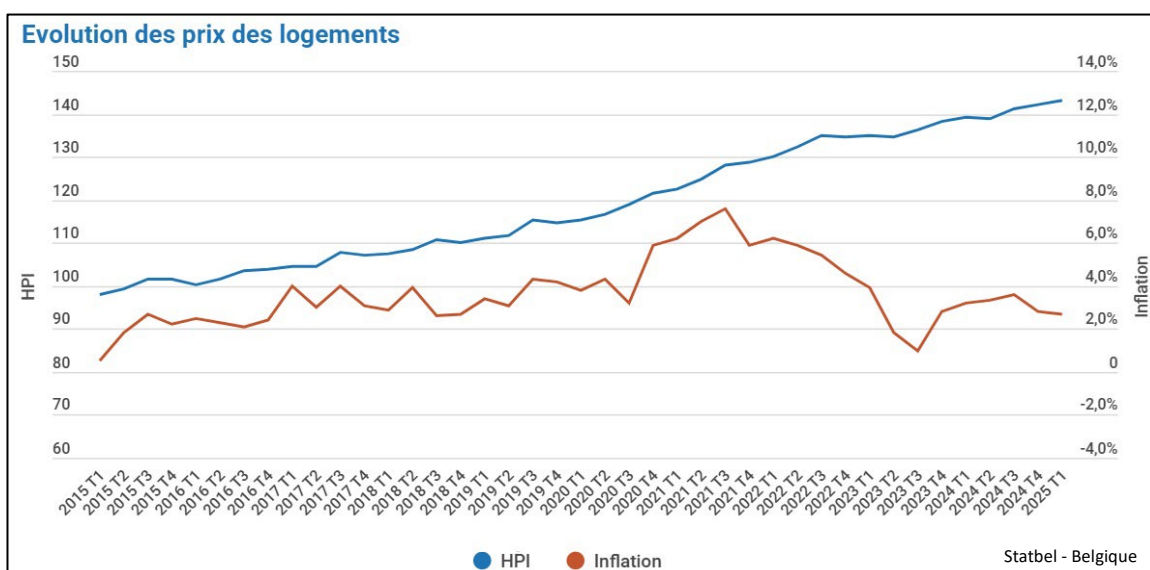
- Evolution de la composition des familles

La part des ménages d'une personne est en constante et nette évolution depuis plusieurs décennies. Le nombre de familles monoparentales a légèrement augmenté lui aussi.



- Evolution des loyers et du coût des logements

Le prix de l'immobilier augmente plus vite que l'inflation ce qui rend l'accès à la propriété de plus en plus difficile.



Sur le marché locatif, les prix sont également à la hausse. Un manque de logements à prix abordable est perceptible pour les ménages à faibles revenus. À Mons et à Tournai, les loyers moyens sont plus élevés qu'à Liège, mais les loyers au mètre carré sont plus bas que dans la cité ardente où la superficie de logements loués est donc plus petite (CEHD).

Loyers moyens dans les villes locatives wallonnes, en €		
Ville	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m²
Liège	561,21	8,24
Charleroi	523,54	8,19
Namur	709,06	9,31
Mons	621,23	7,92
Tournai	582,68	7,58
Verviers	477,56	6,35
La Louvière	594,94	8,63
Seraing	519,74	8,04
Mouscron	634,28	7,41
Ottignies-Louvain-la-Neuve	823,57	10,94
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019) Calcul : CEHD		

1.5. Situation du sans-abrisme

Le sans-abrisme est l'une des formes les plus violentes de l'exclusion sociale. Pour lutter contre ce phénomène en expansion, il est important de disposer de données quantitatives... sans oublier que, derrière les chiffres, se cachent à chaque fois des histoires personnelles.

Selon l'étude du CIRTES et de l'UCLouvain, à Tournai, en octobre 2022, plus de 500 adultes et enfants étaient concernés par le sans-abrisme ou l'absence de chez soi. Un nouveau dénombrement est actuellement en cours (**octobre 2025**).

		Nombre d'adultes	%	Nombre d'enfants	%
1	Dans l'espace public	26	6.4%	1	1.0%
2	En hébergement d'urgence	18	4.4%	0	0.0%
	En foyer d'hébergement				
3	(maison d'accueil, log. de transit, etc.)	100	24.5%	48	50.0%
4	En institution	42	10.3%	2	2.1%
5	Dans un logement non conventionnel	83	20.3%	25	26.0%
6	Chez des amis, de la famille ou des tiers	110	27.0%	16	16.7%
	Total ETHOS LIGHT	379	92.9%	92	95.8%
7	Sous menace d'expulsion	7	1.7%	4	4.2%
	Inconnu	22	5.4%	0	0.0%
	Total	408	100%	96	100%

CIRTES / UCLouvain : « Dénombrement du sans-abrisme et de l'absence de chez soi - Rapport local - Tournai » (2023)

2. LES PRIORITES ET LE PLAN D' ACTIONS

Axe 1 : Être une Ville qui offre des logements plus accessibles financièrement

1.1. Réaliser un cadastre des besoins et de l'offre existante

Relancer l'Observatoire du Logement avec les partenaires de la Maison de l'Habitat (AIS, Logis tournaisien...) afin d'identifier la typologie et le nombre de logements déficitaires sur le marché locatif. Comparer ces besoins à l'offre des logements disponibles en associant à ce travail les agences immobilières privées qui le souhaitent.

1.2. Réduire le nombre de logements inoccupés

Lutter contre les logements laissés vides pour inciter à leur remise sur le marché locatif. La dégradation des logements inoccupés constitue non seulement une perte pour leurs propriétaires mais également une moins-value pour le quartier :

- Accompagner les propriétaires qui ne sont pas en capacité de rénover leurs biens, leur proposer des solutions réalistes et/ou les orienter vers des opérateurs tels que l'AIS.
- Réaliser un cadastre des logements inoccupés sur base des données de consommations anormalement basses fournies par la Région wallonne et mobiliser les outils les plus adéquats du Code Wallon de l'Habitation durable pour rendre à nouveau accessibles les logements concernés.

1.3. Faciliter l'accès au logement pour tous

Les discriminations, notamment sur base des revenus et des origines, invitent à mettre en place une stratégie pour lutter contre les discriminations ou pratiques illégales en partenariat avec UNIA, le DAL et le RSUT.

1.4. Créer de nouveaux logements décents à prix abordable

Augmenter le nombre de logements publics en partenariat avec le Logis Tournaisien, le CPAS et les OFS, en mobilisant les financements prévus par la Wallonie. L'augmentation du nombre de logements procède tant de la construction que de la rénovation.

Lors de la délivrance des permis d'urbanisme pour des projets de plus de 10 logements, imposer une part significative de logements d'utilité publique.

Axe 2 : Être une Ville qui vise la fin du sans-abrisme

2.1. Prévenir le sans-abrisme

- En partenariat avec le CPAS, développer des programmes spécifiques pour toute personne menacée de sans-abrisme (jeunes sortant des foyers, femmes victimes de violences, personnes sortant de prison, personnes âgées isolées...).
- En partenariat avec le RSUT, développer le projet TOPAZE autour de 4 axes : le public des 18-25 ans, les assuétudes, la santé mentale et le soutien institutionnel.

2.2. Répondre aux urgences

- Soutenir financièrement le maintien d'un abri de nuit géré par l'ASBL Auxiliis.
- Mettre en place un dispositif structuré pour offrir une solution d'hébergement à moyen terme pour les ménages évacués en urgence, sans ressources personnelles et en recherche d'un logement pérenne. Cela suppose l'établissement de collaborations et la définition de procédures opérationnelles à activer rapidement en cas de besoin pour apporter une réponse efficace aux situations d'urgence.

2.3. Développer des solutions pour les personnes en situation précaire

- Les villes et communes wallonnes doivent disposer d'un logement de transit par tranche de 5000 habitants. Tournai gère actuellement six logements de transit. Deux logements supplémentaires sont en attente de la délivrance du permis d'urbanisme tandis que pour deux autres, la décision de la tutelle concernant un soutien financier est attendue avant de commencer les travaux. Enfin, l'acquisition de trois logements supplémentaires devra nous permettre d'atteindre l'objectif de 13 logements.
- Identifier les diverses problématiques qui interviennent avant et pendant les expulsions domiciliaires pour mieux prévenir et gérer celles-ci, en collaboration avec les partenaires (APL, Police, Justice de Paix, CPAS, etc.).
- Mettre en place une médiation locative afin de prévenir et éviter, si possible, les expulsions.

2.4. Amener les personnes en situation de sans-abrisme vers des logements durables

- Augmenter le nombre de logements gérés en partenariat avec l'équipe d'Housing first. Actuellement, 10 logements publics sont mis à disposition (2 par la Ville, 6 par le Logis, 1 par le CPAS et 1 par l'AIS) pour sortir des personnes de la rue avec un accompagnement personnalisé. Tenant compte des capacités de suivi de l'équipe, l'objectif est de doubler le nombre de logements mis à disposition par la Ville.

Axe 3 : Être une Ville qui améliore la qualité des logements

3.1. Être une Ville préoccupée par la qualité des logements

- Promouvoir la construction durable et la rénovation des bâtiments auprès des acteurs publics et des propriétaires privés
- Créer des quartiers mêlant logements, commerces et espaces verts pour éviter les "quartiers dortoirs"
- Veiller au respect du Guide d'urbanisme pour la division des logements.

3.2. Lutter contre l'insalubrité des logements

- Informer les propriétaires en partenariat avec les notaires, les architectes et les agences immobilières.
- Renforcer les contrôles et sanctions grâce à une collaboration renforcée avec les services régionaux.
- Informer les locataires sur leurs droits et leurs responsabilités.

3.3. Veiller à la mixité et à la création de logements adaptés/adaptables

- Imposer une mixité de typologies de logements dans les nouveaux projets immobiliers et au sein des quartiers.
- Encourager la création/transformation de logements adaptables pour des personnes à besoins spécifiques (aînés, PMR, ...).

3.4. Promouvoir la performance énergétique des logements

- Encourager le Logis tournaisien à poursuivre la rénovation énergétique des logements publics. L'objectif fixé par le Conseil d'administration est d'isoler 418 logements du Logis d'ici 2030, soit un quart de son parc immobilier.
- Concevoir et diffuser des campagnes de sensibilisation des propriétaires privés à la rénovation énergétique de leurs logements.

Axe 4 : Être une Ville qui adopte des solutions innovantes pour répondre à l'évolution des besoins et aux nouveaux modes d'habiter

4.1. Créer les conditions légales pour permettre à des projets inspirés par les nouvelles formes d'habitat d'émerger

Parmi les nouvelles formes d'habitat, on relève les logements intergénérationnels, les habitats partagés entre seniors et jeunes ménages ainsi que les colocations. Les projets soutenus et encouragés n'auront pas vocation de maximiser le rendement locatif mais auront une réelle plus-value au niveau du vivre ensemble. En ce qui concerne la colocation, il est nécessaire de clarifier le cadre légal et d'encadrer les porteurs de projet par un guide visant à bien les informer sur les enjeux, les normes et les contraintes d'un tel projet.

4.2. Encourager l'innovation sociale dans le logement

- Ce projet se traduira notamment par un soutien à l'auto construction. Une initiative de Community Land Trust sera menée pour permettre à des personnes de construire ensemble à moindre coût.
- Au niveau de l'habitat groupé, un accompagnement sera proposé aux porteurs de projet de coliving afin de les aider dans leurs démarches et de veiller à la qualité des habitats créés.

Axe 5 : Être une Ville qui adopte une approche transversale et pluridisciplinaire

5.1. Développer la Maison de l'habitat (MDH) comme pôle de coordination entre acteurs locaux du logement

Développer la concertation avec les acteurs locaux du logement, publics, associatifs et privés, via la Maison de l'habitat. Développer la mobilisation par la commune de cet outil en tant que dispositif de coordination et de concertation avec le réseau. Le regroupement sur un même site de davantage encore d'acteurs locaux permettrait de développer la fonction de guichet unique joué par la MDH et de se positionner en vue de la création des 14 pôles locaux du logement envisagés par le Gouvernement wallon.

5.2. Développer l'axe « propriétaire-bailleur » en collaboration avec les réseaux associatif et professionnel

Développer des actions à destination des propriétaires bailleurs privés qui les informent et les aident dans la mise en œuvre de locations accessibles et de qualité. Mener ce travail en concertation avec le réseau (associations et professionnels impliqués dans les projets de gestion locative des propriétaires bailleurs) pour identifier les besoins et actions à mener ainsi que pour leur mise en œuvre.