

# Logements vides et sous-occupés

## Plateforme Villes Wallonie

Atelier du 01/12/20

Disposez-vous de bonnes pratiques au sein de votre ville sur la thématique logement, et plus particulièrement sur la problématique des logements vides ? Si oui, lesquelles ?

### EN RESUME ...

#### Identification :

- ✓ Inventaire (Liège, Seraing) – Recensement logements inoccupés (Marche)
- ✓ Etude sur le gisement de logements vides dans le centre (Liège)
- ✓ Observatoire de l'Habitat (Mons, mais arrêté par manque de moyen)
- ✓ Plate-forme qualité logement (Mons)
- ✓ Urbact (Seraing) : mise en place d'une agence de logement (ex. Ville de Chemnitz, ville pilote)
- ✓ Cellule de Coordination administrative (Mouscron)
- ✓ Commissions sanitaires, pour poursuivre les logements dénoncés comme problématique (Verviers)
- ✓ Base de données concordante avec le registre national (La Louvière)
- ✓ Convention avec CEHD (Tournai)

#### Action

- ✓ Achat et rénovation par la régie foncière (Liège)
- ✓ Rachat par la Ville (Mons)
- ✓ Prise en gestion du logement par AIS (Mons)
- ✓ Réquisition douce (Charleroi)
- ✓ Taxe (Liège, Charleroi, Mons, Marche, Verviers)
- ✓ Action en responsabilité – juridique (Mons)
- ✓ Cessation d'inoccupation auprès du Tribunal de Première Instance : nouveauté introduite ces dernières années par le Code Wallon de l'Habitation Durable (Mons)
- ✓ Urbact (Seraing) : mise en place d'une agence de logement (ex. Ville de Chemnitz, ville pilote) + Pôle habitat + maison de l'habitat
- ✓ Maison de l'habitat (Tournai)
- ✓ Dynamisme de l'AIS (Mouscron) et collaboration avec l'AIS (La Louvière)
- ✓ Collaboration avec le Service de Proximité de la Police (La Louvière)
- ✓ Soirée d'informations aux propriétaires (La Louvière)
- ✓ Création d'un guichet unique en cours et d'un guide logement (La Louvière)
- ✓ Fusionner immeuble pour mutualiser les accès (Verviers)
- ✓ Plan visant à une prime pour la conversion de rez commerciaux en logements (à faire, Verviers)

## Liège

- En matière d'analyse : Inventaire des logements vides par le Service du Logement, étude sur le gisement de logements vides au centre-ville...
- En matière d'actions opérationnelles : taxe spécifique, achat et rénovation par la Régie foncière...

## Charleroi

- Pour la ville de Charleroi, les sujets qu'il nous semble opportun d'aborder concernent la **réquisition douce et de la taxe sur les immeubles inoccupés.**

## Mons

- A l'heure actuelle, les principaux outils utilisés par la Ville pour lutter contre les immeubles inoccupés est **la taxe communale pour inoccupation** ainsi que la **prise en gestion de logements par l'AIS**. Je pense qu'il y a également une politique de rachat par la Ville de certains bâtiments inoccupés en centre-ville pour les réaffecter notamment en logements. Pour obtenir plus d'informations à ce sujet, tu peux prendre contact avec Muriel de Bleecker, à mon avis.
- Au niveau du Service Logement, nous avons lancé il y a quelques semaines une **action en responsabilité** contre un propriétaire défaillant mais à ce jour, nous n'avons pas encore de retour de l'avocat désigné pour ce dossier. C'est une "première" pour notre service.
- Par ailleurs, nous souhaitons lancer prochainement une action en **cessation d'inoccupation auprès du Tribunal de Première Instance**. Cela fait partie des nouveautés introduites ces dernières années dans le Code Wallon de l'Habitation Durable.
- Sinon, en matière de logement, nous avons réalisé ces dernières années pas mal d'actions : édition de brochures, réalisation de capsules vidéo sur le permis de location, organisation de conférences sur le logement, tenue de stands d'information sur les marchés, on avait mis en place un **Observatoire du l'Habitat** mais malheureusement, les subsides n'ont pas été reconduits, mise en place d'une plate-forme **"Qualité Logement"** réunissant notamment notre service, la Police, l'Urbanisme, le Service Population, l'Auditorat du Travail, le CPAS, ... chargée de débattre des dossiers problématiques relatifs à la salubrité des logements et de mettre en place des actions concertées, ...

## Marche-en-Famenne

- De notre côté nous faisons un **recensement des logements inoccupés** 2x par an. Avec un **processus de taxes** mis en place après un ou deux rappels. Bien souvent cela aide à faire bouger les propriétaires.

## Seraing

- **L'Agence du logement** se concentre sur sept activités clés : 1. Identifier les zones d'intervention et des bâtiments nécessitant des investissements ; 2. Collecter des données pertinentes sur les bâtiments et le monitoring ; 3. Contacter les propriétaires des bâtiments ; 4. Commercialiser le bâtiment ; 5. Organiser des visites de sites avec des personnes intéressées ; 6. Connecter les propriétaires et les acheteurs potentiels ; 7. Accompagner les acheteurs pour assurer la liaison avec les services municipaux et les autres parties prenantes concernées.
- Les services de l'agence du logement tout en étant gratuits bénéficient à la ville au travers de la réutilisation et la revitalisation des bâtiments, de la création d'espaces de vie modernisés,

de quartiers revalorisés, de recettes fiscales augmentées et de mesures de substitution coûteuses évitées. A l'image de Chemnitz, Seraing a pour objectif de créer sa propre agence de conseil et soutien aux propriétaires. Pour cela, des « outils » d'aides et conseils à la rénovation doivent être mise en place.

- Mise en place d'un **groupe de travail** regroupant les principaux acteurs : Eriges, services urbanisme, patrimoine, logement, taxes de la Ville de Seraing, Agence Immobilière Sociale, Immobilière Publique.
- Réalisation d'un **inventaire de terrain des immeubles vacants** dans trois quartiers (Seraing Centre, Ougrée Bas et Jemeppe Bas)
- **Digitalisation de l'inventaire via le système de géolocalisation ArcGis**, consultable sur Google Maps
- **Trois diagnostics pilotes de rénovation** sont en cours de réalisation et doivent être terminés pour fin 2020. L'objectif étant d'avoir un listing des travaux à réaliser, une priorisation des travaux et un budget qui pourront servir d'exemple à d'autres propriétaires pour réaliser leur propre diagnostic
- Ouverture prévue fin 2020 d'un **Pôle Habitat** à Seraing : service de support et conseil aux propriétaires
- Ouverture future (dans 2 ou 3 ans) de la **Maison de l'Habitat** de Seraing : service all in one pour tous (propriétaires, locataires, vendeurs, acheteurs, ...) pour toutes les questions relatives au logement

#### Mouscron

- En termes de bonnes pratiques, on peut mettre en évidence le **dynamisme de l' AIS** de Mouscron qui met sur le marché un nombre considérable de logements neufs (maisons comme appartements) qui lui sont confiés en gestion par des promoteurs privés (taux de TVA à 12 % pour une remise en gestion de 14 ans).
- En matière de lutte contre les logements inoccupés, la pression sur le logement (impact transfrontalier des français se domiciliant en Belgique) est telle que les logements salubres ne restent pas longtemps sur le marché. C'est donc **sur le logement insalubre que se joue l'inoccupation**, mais la Ville ne dispose pas de statistiques à ce sujet. Néanmoins, la ville dispose d'une **Cellule de Coordination administrative** qui se réunit tous les deux mois et examine tous les dossiers « litigieux » : saisies en cours, dossiers à surveiller, dépôts de demande de permis à pister (location ou travaux ...) ... 61 au total fin 2020, dont le suivi est souvent très ancien. Chaque service prend en main l'élément de procédure qui rentre dans ses compétences et l'ensemble est concerté lors des réunions de la cellule. Elle se compose de : Bourgmestre Directrice générale Echevine du Patrimoine et du Logement Chef de Zone Commissaire Service Environnement Service Juridique Service Planification d'urgence Sécurité Intégrée et Intégrale Service population Service Taxes Service Logement/Patrimoine/Assurances Service Urbanisme CPAS Mouscron.

#### Verviers

- Les logements vides, qu'ils soient au-dessus des commerces ou pas sont **taxés**.
- Concernant les divisions de logements :
  - On a une ligne de conduite interne (appliquée assez durement)
    - Peut-on diviser ou pas ?
    - Si je peux diviser : comment ?
  - On aimerait traduire cette ligne dans des documents officiels mais

- D'après la DAL, le GCU porte sur l'enveloppe et le contenu. Ce n'est pas dans le GCU qu'on peut définir ça.
  - D'après la DAL, c'est plutôt le code du logement qu'il faudrait adapter... Pourtant un permis d'urbanisme est bien nécessaire pour créer un logement en regard du CODT...
- ➔ Il y a un paradoxe qui n'est pas levé et pas « aidant », vu cet enjeu important pour les villes.
- On travaille sur un cas avec un privé de « fusion d'immeubles contiguës dans une rue commerçante », en vue de **mutualiser les accès**.
    - Ça reste une pratique de longue haleine et qui nécessite une maîtrise.
  - On a évidemment de nombreuses interventions de **commissions sanitaires**, pour poursuivre les logements dénoncés comme problématique. cela va de pair avec un règlement incendie qui existait déjà lors du SRI communal mais maintenant transféré au règlement de Zone incendie.
  - On travaille sur un **plan visant à une prime pour la conversion de rez commerciaux en logements**, sur les axes où les perspectives des commerces sont vouées à disparaître sur base du Schéma de développement commercial. – A Produire.

### La Louvière

- **Suivi personnalisé des dossiers** : Nous suivons les citoyens dans leurs démarches de vente, de mise en location, de travaux, de litige, ... Nous dialoguons avec les agences immobilières, les notaires, les avocats, les architectes, ... afin de trouver une solution aux problèmes rencontrés par les propriétaires.
- **Mise en place de soirées d'information destinées aux propriétaires** : Au cours de ces soirées les opérateurs logement (AIS, Capteurs logement,..) ainsi que les services communaux adéquats (service logement, service taxe, ..) sont tous présents autour de différents stands afin de répondre aux questions des citoyens et de les aiguiller le mieux possible afin de sortir le bâtiment de l'inoccupation. Ces soirées se tiennent au rythme d'une tous les deux ans.
- **Collaboration avec l'AIS afin de prendre en gestion des logements inoccupés** : Lors des visites réalisées par la conseillère logement dans les logements inoccupés, celle-ci sensibilise les propriétaires à la prise en gestion par AIS. La documentation du Fonds du logement leur est fournie.
- **Collaboration avec le Service de Proximité de la Police de La Louvière** : Afin d'avoir régulièrement des retours du terrain et d'ainsi créer une continuité entre les services administratifs et les services de terrain, les agents de quartiers envoient leurs demandes ou remarques par mail, sur une boîte centralisée et le Service Logement fait un suivi de la demande. Le Service logement peut également demander si les agents de quartier ont des informations concernant un bâtiment (tenue de registre, ..)
- **Création d'un guichet unique (en cours)** : Ce guichet a pour objectif de répondre aux demandes multiples et diverses des citoyens en matière de logement : primes pour travaux, financement, conseils techniques ... Le guichet unique regroupe 5 agents communaux tous spécialistes dans leurs domaines (énergie, technique du bâtiment, prêt, logement et cadastre) afin de répondre de la manière la plus complète qui soit aux citoyens. De plus, ces agents travaillent en collaboration avec les autres services communaux et du CPAS ainsi qu'avec les opérateurs logement. Des permanences sont organisées, les citoyens peuvent joindre le guichet unique par mail, par téléphone, en prenant rendez-vous via le e-guichet ou en venant spontanément sur place. De plus, le site internet offre déjà de multiples informations.
- **Création d'un guide logement (en cours)** : Ce carnet guide le citoyen au sein de ses démarches logement : coordonnées urbanisme, taxe, IPI, (en cours). Ce guide est une

prolongation du guichet unique. Il permet au citoyen de disposer de toutes les coordonnées et ressources possibles pour l'aider dans sa problématique logement.

- **Mise en place d'une base de données concordante avec le registre national (en cours)** : Cette action a pour objectif d'identifier les logements inoccupés non repérés par les agents recenseurs. Tout d'abord, une liste des logements inoccupés est tenue continuellement à jour. Cette liste sera croisée avec la liste des logements dans lesquels personne n'est identifié, (liste provenant du Registre National). Le résultat sera une nouvelle liste de logements dont personne n'est inscrit au registre et qui ne sont pas non plus encore repris dans la liste des logements inoccupés.

#### *Tournai*

- la Ville de Tournai a ouvert une **maison de l'habitat** associant les différents opérateurs du logement.
- Elle a également conclu une **convention avec le centre d'études en habitat durable.**