

## AVIS D'INITIATIVE

LOG.22.05.AV

---

# La problématique des logements inoccupés

Avis adopté le 21 octobre 2022

## 1. INTRODUCTION

---

Cet avis d'initiative fait suite à plusieurs auditions réalisées durant le premier semestre 2022 par le Pôle Logement concernant les logements inoccupés.

- **le 15 mars :**
  - *"Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de remise en état"* par Mme Mathilde FLAS (travail de fin d'études réalisé en vue de l'obtention du grade de master ingénieur civil architecte).
  - *"Le logement vacant en Wallonie : Comment lutter contre ce phénomène"* par Mme Sarah TANKOANO (travail de fin d'études réalisé en vue de l'obtention du grade de master en sciences géographiques, orientation générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial).
  
- **le 26 avril :**
  - *"Les agences immobilières sociales en Wallonie : un outil performant pour les locataires"* par Mme Véronique DE MESMAEKER, Coordinatrice de l'Union wallonne des agences immobilières sociales (UWAIS).
  
- **le 17 mai :**
  - *"Les outils de lutte contre les logements inoccupés prévus par le Code wallon de l'habitation durable"* par Mme Virginie SANA, Conseillère juridique à l'Union des villes et communes de Wallonie (UVCW).
  - *"Les aides aux propriétaires solidaires"* par Mme Fabienne CHARLIER, Directrice-adjointe au Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLFNW).
  - *"L'engagement logement et la mobilisation des logements inoccupés à Namur"* par Mme Catherine THIBAUT, Assistante de Direction de l'AIS Gestion Logement Namur, et Mmes Nancy MARCHAND et Anna RODRIGUEZ VERDASCO, respectivement Cheffe et Cheffe-adjointe Juriste au Service communal du logement de la Ville de Namur.
  
- **le 21 juin :**
  - *"L'action en cessation contre les logements inoccupés de la ville de Huy"* par Mme Sophie LEGROS, Conseillère logement à la ville de Huy.
  - *"L'action de la Région de Bruxelles-Capitale dans la lutte contre les logements inoccupés"* par M. Fabian CHAMPIGNY, Attaché-coordonateur de la Cellule des logements inoccupés du Service public régional de Bruxelles-Capitale.
  - *"La politique du logement à Tournai – logements inoccupés et maison de l'habitat"* par Mme Coralie LADAVI, Première-échevine en charge de la solidarité internationale, du logement, de la participation citoyenne et de l'égalité des chances de la Ville de Tournai et Mmes Yasmina THIRY et Sarah DUPUIS, respectivement Coordinatrice de la Maison de l'habitat et Chef de bureau du Service Logement de la Ville.

L'inoccupation des logements avait déjà occupé les travaux du Pôle Logement en 2021 puisqu'un avis a été adopté le 13 avril 2021 concernant les avant-projets de décret et d'arrêtes suivants :

- L'avant-projet de décret modifiant le Code wallon de l'habitation durable en vue de renforcer la lutte contre le logement inoccupé.
- Le projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la fixation et à la gestion des données relatives aux consommations minimales d'eau et d'électricité pouvant réputer un logement inoccupé en vertu de l'article 80, 3<sup>o</sup>, du Code wallon de l'habitation durable.

- Le projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'agrément des associations visées à l'article 85sexies du Code wallon de l'habitation durable.
- Le projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif aux amendes administratives visées à l'article 85ter du Code wallon de l'habitation durable.

## 2. AVIS

---

### 2.1. Considérations générales

La Wallonie connaît de manière chronique une situation de coexistence de logements abandonnés avec une pénurie de logements à prix abordable. Un paradoxe ! Malgré l'adoption d'une série de réglementations ces vingt dernières années, l'inoccupation reste pourtant d'actualité. La mise sur le marché de logements permettrait de réintroduire des logements vacants dans le circuit locatif afin de répondre à des enjeux sociétaux fondamentaux tels la demande importante en logements ou le caractère insécurisant et dégradant d'immeubles abandonnés au sein de certains quartiers. Il serait intéressant de se questionner sur les dispositifs suivants voire la création de nouveaux outils : la prise en gestion de logements par les AIS, les APL et les SLSP, l'arsenal législatif communal prévu par le Code wallon de l'habitation durable (CWHD), les taxes communales, les conventions d'occupation temporaire...

Cette démarche s'inscrit pleinement dans la DPR 2019-2024 qui s'engage à lutter contre les logements inoccupés et à augmenter le nombre de logements pris en gestion par les AIS et en aide locative par le FLFNW, les AIS, les APL et les SLSP afin d'atteindre 11.000 logements d'ici 2025.

Le Pôle Logement souligne positivement la volonté du Gouvernement wallon de remettre dans le circuit locatif public de milliers de logements inoccupés et d'améliorer les mécanismes existants en encadrant la transmission des données relatives aux consommations d'eau et d'électricité, le mode de calcul de l'amende administrative et l'agrément des associations entamant une action en cessation.

Le Pôle Logement constate que, dans le cadre de ce "plan de lutte contre les logements inoccupés", une articulation cohérente et effective fait encore défaut tant au niveau régional qu'au niveau de nombreuses communes de Wallonie surtout au niveau de la mise en œuvre de la planification des actions. La Wallonie gagnerait à se doter en la matière d'une véritable stratégie comportant une articulation cohérente des dispositions réglementaires, des objectifs, des moyens suffisants, la responsabilisation et la bonne coordination des acteurs ainsi qu'une évaluation constante et transparente des actions mises en œuvre.

Le présent avis a pour objectif de formuler des propositions en ce sens. Avant de les aborder, le Pôle Logement rappelle que :

- L'inoccupation délibérée des logements est inacceptable au regard des besoins de logement décent des ménages les plus fragiles de notre population. Dans ce cas, elle constitue un abus du droit de propriété, singulièrement en situation de crise de l'accès à un logement décent et abordable financièrement. Pour rappel, environ 40.000 candidats sont en attente d'un logement public, ce qui constitue une partie de la demande.
- Malgré l'ensemble des moyens de lutte contre l'inoccupation déployés au fil des années, l'action communale reste assez timide dans l'ensemble et les effets significatifs à l'échelle régionale se font attendre. Cette absence d'effet notable dans la lutte contre l'inoccupation nourrit la perte de confiance dans l'action publique.
- Dans le même sens, l'inopérance historique de certains dispositifs peut saper cette même confiance dans la durée (voir la réquisition d'immeubles). Il est donc essentiel lors de l'adoption de nouvelles réglementations et de l'annonce de nouveaux dispositifs, de s'assurer des moyens de leur mise en œuvre et de leur effectivité.

- Si les logements inoccupés concernent l'ensemble du territoire, l'ampleur de l'inoccupation diffère selon la densité et "l'état" du marché d'un territoire à un autre. La problématique est davantage urbaine que rurale et varie fortement en fonction des quartiers.
- La vacance immobilière dite "structurelle" visée par la politique de lutte contre l'inoccupation peut être générée par différentes causes qu'il est nécessaire de bien identifier pour mobiliser les leviers adaptés.
- En outre, la réaffectation des logements inoccupés doit être considérée comme une opportunité pour :
  - réduire la tension sur le marché en augmentant l'offre.
  - restructurer harmonieusement des habitations par des opérations de densification douce afin de répondre aux enjeux de réduction de la taille des ménages et/ou du vieillissement de la population en ce compris la lutte contre les marchands de sommeil.
  - créer du logement en limitant l'artificialisation des sols au vu des enjeux territoriaux et environnementaux (contribuer à l'objectif du stop béton).

Vu l'adoption des nouvelles dispositions, le Pôle Logement demande qu'une évaluation d'ensemble du dispositif soit réalisée le plus tôt possible et au plus tard dans les trois ans pour en mesurer les effets et, au besoin, permettre de l'améliorer. De manière générale, une simplification des dispositifs est déjà souhaitable pour en faciliter la mise en œuvre et l'effectivité mais aussi en assurer une meilleure lisibilité.

Dans son avis du 13 avril 2021 le Pôle Logement plaide pour la réinstauration du mécanisme d'amende régionale en complément de la taxe communale. Il regrette que ces deux dispositifs ne puissent désormais plus être cumulés la même année, ce qui ne facilitera ni leur compréhension ni leur mise en application.

## 2.2. Considérations générales

### 2.2.1. Infraction administrative

Le maintien d'un logement inoccupé est constitutif d'une infraction administrative dans le chef du titulaire d'un droit réel sur le bien concerné, le Pôle Logement plaide pour la simplification de la procédure et le cumul avec la taxe sur les immeubles inoccupés.

#### 2.2.1.1. Simplification de la procédure

Le Pôle Logement déplore la lourdeur de la procédure en vue d'infliger l'amende administrative, et ce, tant au niveau de la durée que des multiples démarches à entreprendre au sein des services communaux (envoi de trois courriers). Notons, pour rappel, que la notification de la décision du collège échevinal d'infliger l'amende ne peut être activée qu'une fois que la présomption d'inoccupation est confirmée ; elle n'intervient donc qu'après une inoccupation continue de 12 mois d'un logement sur la base de laquelle un constat est envoyé au titulaire d'un droit réel principal.

Par ailleurs, afin de garantir plus d'efficacité à la mesure, le texte décretal devrait prévoir la possibilité pour le collège échevinal de déléguer son pouvoir tant lors de l'audition prévue à l'article 80 du CWHD, lors de la décision de confirmer (ou d'infirmer) la présomption d'inoccupation que lors de la décision d'infliger l'amende administrative.

Ensuite, le Pôle Logement souhaite des éclaircissements en ce qui concerne le paragraphe 4, alinéa 2 de l'article 85ter du CWHD libellé comme suit : *"l'amende est multipliée par le nombre d'année suivant la première constatation, compte non tenu des années durant lesquelles une éventuelle interruption d'inoccupation d'au moins trois mois peut être établie"*. Cela revient-il à affirmer qu'un nouveau constat

d'inoccupation au sens de l'article 80 du CWHD ne serait pas nécessaire et que seul l'envoi d'un nouveau constat d'infraction suffit à entamer la poursuite de l'infraction administrative ?

### 2.2.1.2. Détection des logements (présumés) inoccupés

Le Pôle Logement renvoie à son avis du 13 avril 2021 sur la nécessité d'une mise en œuvre prudente et respectueuse des occupants (propriétaires ou locataires) des mesures visant l'identification des logements présumés inoccupés sur base des consommations d'eau et d'électricité.

Les communes sont bien tenues de communiquer chaque année à l'administration un rapport annuel reprenant de manière anonymisée le nombre de logements sur leur territoire ainsi que les mesures et leurs effets pris par la commune concernée (voir l'article 80, §1, 3°, alinéa 6). Selon l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier 2022 relatif à la fixation et à la gestion des données relatives aux consommations minimales d'eau et d'électricité, le rapport que les communes doivent transmettre doit contenir :

- Les logements inoccupés repris dans la liste visée à l'article 80 § 1<sup>er</sup>, 3° du CWHD (consommation d'électricité et d'eau inférieure au niveau).
- Chaque mesure intentée par la commune, sur base de ladite liste, pour lutter contre les logements inoccupés.
- Les éventuels résultats des mesures intentés par la commune.

Dans un objectif de transparence de l'action publique, le Pôle Logement plaide pour que le nombre de logements dont la présomption d'inoccupation a été confirmée et transmis annuellement par chaque commune à l'administration régionale soit rendu public. La publication régulière de ces données permettra en outre d'avoir une évaluation continue des dispositifs de lutte contre l'inoccupation et, le cas échéant, de les adapter au regard de leurs effets réels.

L'article 80 § 3 du CWHD prévoit une communication régulière par le collège échevinal de la liste des logements dont l'inoccupation est présumée aux opérateurs immobiliers<sup>1</sup> compétents sur le territoire de la commune. Il convient de rendre effective cette mesure afin de permettre aux opérateurs d'accomplir les missions qui leur sont assignées dans le cadre de la politique de lutte contre les logements inoccupés. Dans cette perspective, les communes devraient transmettre des listes de logements dont l'inoccupation aurait été vérifiée et validée (toujours sans porter préjudice des éventuels occupants) par les agents communaux identifiés à l'article 80, § 1, 3° alinéa 5 du CWHD. La communication de ces informations aux opérateurs immobiliers et aux associations agréées (ce qui n'est pas prévu dans les dispositions actuelles) pour mener des actions en cessation devra se faire selon des modalités respectueuses de la confidentialité. Le Pôle Logement renvoie à ce titre à son avis du 13 avril 2021. Il estime nécessaire un soutien de l'administration régionale dans l'établissement de modèle de convention de communication entre les communes, les opérateurs et les associations pour faciliter l'application de cette disposition.

La lutte effective contre l'inoccupation étant complexe et de longue haleine, le Pôle Logement estime indispensable une bonne coordination des opérateurs immobiliers au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 23° du CWHD et une utilisation graduelle de l'ensemble des dispositifs dans une démarche proactive à l'égard des propriétaires. Cette coordination permettrait d'actionner les leviers les plus pertinents au regard des causes possibles d'inoccupation. Dans certains cas, une information sur les subsides à la rénovation, une orientation pour une prise en gestion volontaire via les acteurs publics du logement pourra avoir un effet positif. Dans d'autres cas, des mesures plus coercitives devront être actionnées. Il s'agit dans chaque

---

<sup>1</sup> L'article 1<sup>er</sup>, 23° du CWHD définit l'opérateur immobilier : "un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie : une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement, la Société wallonne du Crédit social".

situation de coordonner les acteurs pour une approche locale cohérente. Le Pôle Logement rappelle à ce sujet son avis du 13 avril 2021 sur le besoin de pérenniser et d'étendre aux villes et communes qui le souhaitent une fonction de conseiller logement compte tenu de la charge de travail que la mise en œuvre des dispositifs de lutte contre l'inoccupation peut représenter pour les collectivités locales.

### 2.2.1.3. Cumul avec la taxe sur les immeubles inoccupés

Afin de renforcer davantage la lutte contre les logements inoccupés, le Pôle Logement souhaite vivement que la perception de l'amende puisse être cumulée, sur la même année, avec la perception de la taxe communale sur les immeubles inoccupés. En effet, une distinction doit être établie entre la levée d'un impôt frappant un immeuble pour la taxe et la répression d'un fait infractionnel consistant en un comportement individuel pour l'amende administrative. En tout état de cause, le Pôle Logement tient à souligner que ces dispositifs ne sont pas appréhendés par les villes et communes comme des instruments financiers permettant de générer des recettes complémentaires. En réalité, les moyens nécessaires pour détecter les logements inoccupés ainsi que le faible nombre de logements in fine concernés ne permettent pas d'envisager la taxe sur les immeubles inoccupés (et la future amende) comme un dispositif de financement des politiques locales. Il s'agit avant tout d'outils incitatifs mis en œuvre de manière raisonnée en vue de permettre la poursuite de politiques publiques, en combinaison avec un ensemble d'autres dispositifs existants (prise en gestion, subsides...). Une solution concertée est d'ailleurs toujours privilégiée.

Dans son avis du 13 avril 2021, le Pôle Logement avait souligné l'opportunité d'un cumul de l'amende régionale et de la taxe communale. L'amende régionale affirme le caractère infractionnel et illégal de l'inoccupation tandis que la taxe peut être perçue comme un dispositif fiscal dont on peut s'acquitter pour avoir le droit de laisser son bien inoccupé. Pour le Pôle, le cumul permettrait de renforcer l'aspect dissuasif.

Quant à l'affectation de l'amende régionale, le Pôle Logement recommande, à l'instar de la Région de Bruxelles-Capitale, qu'elle soit destinée à soutenir la politique de lutte contre les logements inoccupés.

Le Pôle Logement pense que, si la taxation est un outil intéressant dans l'arsenal de lutte contre les logements inoccupés, elle n'est souvent pas l'outil le plus efficace en fonction des obstacles d'ordre divers qui freinent les propriétaires à remettre leur bien sur le marché locatif. Il convient donc, après une première application de la taxe qui peut réveiller le propriétaire, mais avant un doublement de celle-ci ou un quelconque cumul avec une amende régionale, de formaliser dans la procédure une démarche de l'AIS afin d'expliquer la procédure au propriétaire et de proposer ses services à celui-ci.

### 2.2.1.4. Qualité des agents constatateurs

A la lecture de l'article 85ter, § 2 du CWHD, les agents ayant qualité pour rechercher et constater les infractions sont les *"agents de l'administration désignés par le collège échevinal ou le Gouvernement"*. En application de l'article 1, 35° du CWHD, l'administration désigne *"les services du Gouvernement compétent en matière de logement"*, à savoir l'administration régionale. Or, vu le dispositif reposant sur des présomptions d'occupation constatées par les agents communaux, le Pôle Logement trouve plus pratique de prévoir que le collège échevinal désigne uniquement des agents communaux pour constater les infractions consistant au maintien d'un logement inoccupé. Dans le cas où les agents communaux désignés sont compétents pour constater l'infraction, à moins que le législateur régional ne souhaite leur conférer des compétences de police judiciaire, ils se borneront donc à dresser un constat et non un procès-verbal. Une rectification terminologique en ce sens nous paraît dès lors pertinente.

Le Pôle Logement sollicite également des précisions quant au concept de titulaire d'un droit réel principal. Le terme « principal » ne correspondant à aucune catégorie juridique, nous plaidons pour plus de clarté concernant les personnes visées par la mesure. Le nu-propiétaire est-il visé ? En cas de droit indivis sur un logement, par exemple une copropriété, la question de savoir s'il peut y avoir autant d'amendes que d'auteurs n'est pas tranchée par le nouveau texte.

D'autre part, s'il y a deux propriétaires du même logement, le texte précise qu'il y a une amende par logement et il pourrait y avoir une amende par personne puisqu'elles sont titulaires toutes les deux d'un droit réel principal (celui de la copropriété). Dans le cas où c'est une seule amende par logement et non par personne le texte ne prévoit pas de solidarité qui permettrait à la commune de demander à l'un des deux copropriétaires, contrairement à ce qui est écrit dans les travaux parlementaires.

La question des immeubles mixtes (immeubles inoccupés avec un rez-de-chaussée qui n'est pas du logement) n'est pas également tranchée. Il sera compliqué pour les communes d'appliquer le règlement-taxe pour le rez-de-chaussée et de mettre en œuvre l'amende administrative pour l'étage du bien immobilier.

## **2.2.2. Données relatives aux consommations d'eau et d'électricité**

### **2.2.2.1. Automatisation du traitement et centralisation des données**

Le Pôle Logement regrette que la recommandation du Centre d'études en habitat durable (CEHD) d'une automatisation du traitement et d'une centralisation des données n'aient pas été retenues par le Gouvernement wallon.

En effet, le fait de remonter ces informations au niveau régional aurait permis d'avoir une vue sur la lutte contre l'inoccupation des logements. L'exploitation des datas à cette échelle aurait permis de réaliser d'importances économies d'échelles (expertise, moyens humains et financiers).

### **2.2.2.2. Utilisation des données**

Le Pôle Logement se réjouit toutefois que soit encadrée la transmission des données de consommations d'eau et d'électricité par les GRD et exploitants du service public de distribution d'eau publique. Compte tenu de leur autonomie fiscale, les communes adoptent leurs règlements-taxes sans avoir besoin d'aucune habilitation légale. Le Pôle Logement recommande par ailleurs de prévoir les mentions suivantes aux fins de se conformer le plus possible à l'article 6, § 3 du Règlement général sur la protection des données (RGPD) et à la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme (CEDH), de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) et de l'Autorité de protection des données (APD).

- Responsable de traitement : la commune/ville de ...
- Finalité(s) du(es) traitement(s) : établissement et recouvrement de la taxe/redevance ...
- Catégorie(s) de données : [données d'identification, données financières, ...]
- Durée de conservation : la commune/ville s'engage à conserver les données pour un délai de maximum 30 ans [v. le tableau de tri des archives de l'Etat : [http://arch.arch.be/docs/surv-toe/TT-SL/local\\_lokaal/communes\\_FR/TTArchivesCommunes\\_IV\\_FINANCES\\_FISCALITE\\_juin\\_2013.pdf](http://arch.arch.be/docs/surv-toe/TT-SL/local_lokaal/communes_FR/TTArchivesCommunes_IV_FINANCES_FISCALITE_juin_2013.pdf)] et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat.
- Méthode de collecte : déclarations et contrôles ponctuels ou recensement par l'administration OU [au cas par cas, en fonction de la redevance]
- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du CIR92, ou à des sous-traitants du responsable de traitement.

La circulaire budgétaire a d'ailleurs repris cette recommandation ([https://interieur.wallonie.be/sites/default/files/2021-07/GW20210708%20-%20CB%202022%287d%C3%Agf%29%20-%20Ordinaire%20Commune\\_o.pdf](https://interieur.wallonie.be/sites/default/files/2021-07/GW20210708%20-%20CB%202022%287d%C3%Agf%29%20-%20Ordinaire%20Commune_o.pdf), p. 91).

De plus, l'autorisation 24/2018 du 3/5/2018 délivrée par l'ex-CPVP (commission de la protection de la vie privée) permet aux communes d'utiliser les données issues de l'Administration générale de la documentation patrimoniale (AGDP) à des finalités fiscales ([https://dt.bosa.be/sites/default/files/content/IVC\\_CSI/AG\\_AF/deliberation\\_af\\_o24\\_2018\\_o.pdf](https://dt.bosa.be/sites/default/files/content/IVC_CSI/AG_AF/deliberation_af_o24_2018_o.pdf) : voyez les points 14, b) et 25 ainsi que la page 21).

### 2.2.3. Logements inoccupés des autorités administratives

Les pouvoirs locaux, régionaux et fédéraux détiennent des logements inoccupés et dans certains cas, ne disposent pas des moyens pour les rénover, en raison notamment d'un cadre budgétaire contraignant. L'absence (de capacité) d'action sur leurs propres biens est également une épine dans le pied des pouvoirs locaux qui ont la volonté de mener des actions en cessation ou de proposer une prise en gestion.

Le Pôle Logement plaide pour le renforcement des collaborations entre ces pouvoirs publics et les opérateurs immobiliers au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 23<sup>o</sup> du CWHD et/ou de l'économie sociale via par exemple le recours à des démembrements du droit de propriété. Ceux-ci présentent l'avantage de garantir une affectation à une finalité sociale des logements et moyens mobilisés pour pérenniser ceux-ci.

### 2.2.4. Agrément des associations habilitées à mener des actions en cessation

Dans son avis du 13 avril 2011, le Pôle Logement estimait pertinent la réflexion concernant le nouvel agrément. L'action en cessation présente de nombreux avantages. Il s'agit d'un levier supplémentaire qui, tout comme l'amende régionale, confirme l'infraction légale que constitue l'inoccupation d'un logement. La procédure comme en référé implique des délais raccourcis. Les mesures demandées au juge peuvent être de différents ordres (introduction d'une demande de permis d'urbanisme, réalisation de travaux, assurer l'occupation effective...). Les décisions sont exécutoires de plein droit.

Le Pôle Logement maintient que les conditions d'agrément soient éclaircies sur plusieurs points pour donner à l'élargissement du dispositif les chances de réaliser son potentiel. Il s'agit entre autres :

- L'arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'agrément des associations visées à l'article 85sexies du CWHD ne prévoit aucun recours en cas d'un premier refus d'agrément.
- De la subvention prévue pour les associations qui sollicitent l'agrément : l'arrêté n'en précise pas le montant. Dans la mesure où les premiers agréments pourraient être octroyés dès 2023, il convient de prévoir les moyens suffisants permettant aux ASBL intéressées de mener leurs actions de façon pérenne.
- L'administration prévoit l'engagement d'une personne chargée de soutenir les associations agréées. Le Pôle Logement plaide pour une concertation régulière entre l'administration et les associations qui seront agréées pour un soutien adapté sur le plan juridique, en termes d'information et de formation des personnes chargées de mener les actions au sein des associations, pour la mutualisation de ressources (modèles)...
- L'accès à la liste des logements inoccupés apparaît indispensable. Autrement, les associations devront mener par elle-même le travail d'identification au détriment des véritables procédures d'action en cessation et en double emploi avec le travail d'inventaire communal. Ces ASBL devraient faire partie des acteurs pouvant obtenir cette liste de logements présumés inoccupés (voir l'article 80 § 3 du CWHD) avec un appui de l'administration pour favoriser la collaboration



avec le niveau local et une transmission balisée des données, une procédure de recours devrait être prévue en cas de refus de transmission.

### 2.2.5. Prise en gestion

Le CWHD prévoit dans ses articles 81 à 84 des procédures de prises en gestion par les opérateurs immobiliers au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 23° du CWHD. Le Pôle Logement rappelle la nécessité d'évaluer l'application de ces différentes dispositions.

La prise en gestion des logements exige des moyens suffisants pour rénover des bâtiments souvent fortement dégradés par plusieurs années de vacances. Le Pôle Logement estime que les aides prévues pour la réhabilitation et la mise en gestion des logements inoccupés soient revues à la hausse et ce sur base des constatations faites par les opérateurs qui bénéficient des prêts et subventions octroyés par le FLW aux propriétaires qui mettent en gestion leurs bien inoccupés auprès d' AIS et d' APL.

- 900 logements d'utilité publique ont été créés depuis le lancement de cette aide aux propriétaires en 2005 soit une moyenne annuelle de 53 logements inoccupés remis dans le circuit locatif via une AIS ou une APL. Ce chiffre doit être mis au regard de l'objectif fixé dans la DPR de 5.000 logements additionnels pris en gestion par le AIS et l'aide locative du FLW durant la législature. Le dispositif nécessite d'être massifié.
- Au regard de l'évolution des coûts d'une rénovation et des enjeux écologiques, le montant maximum octroyé par logement est le plus souvent inférieur aux moyens nécessaires pour boucler financièrement l'opération et peut être perçu comme un frein par certains propriétaires. Cependant, ce dispositif s'avère attractif tant pour les personnes physiques que pour les personnes morales propriétaires de biens immobiliers. Une attention particulière en matière d'information, de sensibilisation et de communication doit être portée sur ces aides afin qu'elles soient davantage connues.
- Le nombre maximal de cinq logements par opération est insuffisant. Dans certains cas, le potentiel est plus important.
- Dans le cas des APL, l'accès à ces aides pour des logements sur lesquels ils disposent des droits réels est limité. Or, ces opérateurs n'ont plus accès à d'autre type d'aide pour la création de logements à destination de leur public cible depuis le dernier ancrage communal.
- Les durées d'affectation à l'utilité publique sont trop limitées compte tenu des moyens publics et associatifs déployés et devraient être étendues dans le temps.

En ce qui concerne les procédures de prise en gestion coercitive (unilatérale et/ou judiciaire), le Pôle Logement plaide pour une évaluation de ces volets de prise en gestion. En effet, l'expérience de la Région de Bruxelles-Capitale montre qu'une telle évaluation a mené à une réforme du droit de gestion publique pour la rendre plus efficace notamment en recentrant sur les opérateurs compétents. En s'inspirant de ce modèle, il serait plus efficace de doter le niveau régional d'un véritable service de prise en gestion unilatérale doté des moyens financiers suffisants pour la rénovation, de compétences de juristes et de profils immobiliers (architectes, conducteurs de travaux...). Ce service devrait opérer en complémentarité et venir en soutien à tous les acteurs du logement dans une logique de subsidiarité.

### 2.2.6. Système de taxation

Le Pôle Logement trouve intéressant les dispositifs de taxation sur les logements vacants en France qui ont permis de mettre en avant plusieurs améliorations qui pourraient être suggérées par rapport à la taxe sur les immeubles inoccupés en Wallonie. En effet, la France a procédé de manière stratégique en définissant des zones d'interventions prioritaires où l'application de la taxe sur les logements vacants (TLV) est obligatoire. Ces zones sont définies comme "tendues" et doivent comporter un certain nombre

d'habitants et sont énumérées par un décret. Quant aux zones dites "non tendues", celles-ci peuvent tout de même être taxées via la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) qui est laissée à l'appréciation des communes.

Quant à la taxe sur les immeubles inoccupés, à l'instar de la France, des zones prioritaires pourraient être définies en Wallonie, des zones où l'application de la taxe seraient rendues obligatoires dans les communes. Le Pôle Logement ressent également un manque de cohérence au niveau des pouvoirs publics, mais aussi une absence d'uniformité dans son application. Même si la taxe sur les bâtiments inoccupés permet d'activer certains immeubles, elle s'avère inefficace dans différentes situations. Une révision des balises (montant, cause d'exonération, lourdeur administrative, redevable de la taxe...) paraît indispensable. Il s'agit ici d'assurer une entière efficacité à ce dispositif.

Enfin, en France, la taxe sur les logements vacants prévoit de reverser les recettes à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) en vue d'allouer ces ressources à la lutte contre les logements vacants. En Wallonie, l'hypothèse selon laquelle les gains générés sur la base de la taxe des logements inoccupés pourraient contribuer à remettre les biens en état a été écartée.

Le Pôle Logement estime que le versement des recettes permettrait de compléter le budget régional affecté à la réhabilitation des biens immobiliers inoccupés, voire à la création de nouveaux logements d'utilité publique par les opérateurs de logement.

-----