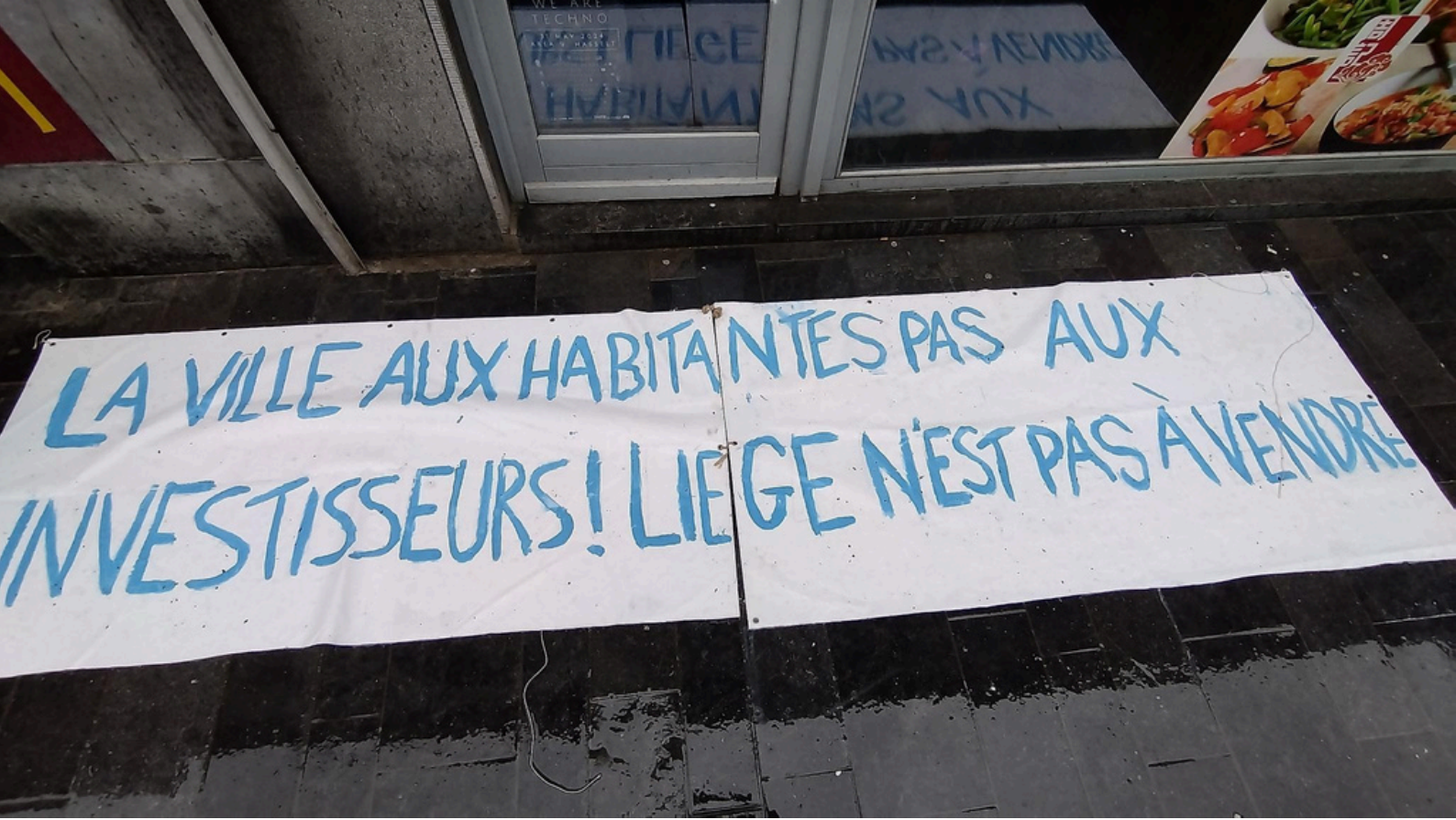




LA VILLE AUX HABITANTES PAS AUX
INVESTISSEURS! LIEGE N'EST PAS À VENDRE

CONTRE LA MARCHANDISATION ET L'INOCCUPATION DES LOGEMENTS

Outils juridiques et administratifs
pour interpeller
les pouvoirs communaux

RASSEMBLEMENT WALLON POUR LE DROIT À L'HABITAT
SEPTEMBRE 2024

Depuis deux ans, le RWDH travaille en maillage avec des associations et des collectifs sur l'inoccupation et la marchandisation des logements. Après des marches du vide, des ateliers, des aller-retours avec des institutions communales, provinciales et régionales, plusieurs revendications émergent.

Dans le cadre des élections communales du 13 octobre 2024, nous revenons sur les compétences des communes en matière de logements inoccupés et de marchandisation.

Il nous semble important de **souligner que si la lutte contre l'inoccupation et la marchandisation des logements est une des pistes intéressantes à creuser, seule elle ne permettra pas l'effectivité du droit au logement consacré par la Constitution Belge**. Pour ce faire, on ne peut faire l'économie d'une régulation des prix des loyers ou une redistribution des revenus locatifs (Marissal, Périlleux, 2021).

TABLE DES MATIÈRES

1. Outils administratifs et juridiques contre l'inoccupation	2
• A. Dresser un inventaire communal des logements inoccupés (art. 80 du CWHD)	3
• B. Taxe communale ou amende régionale ?	3
• C. Réquisition ou « Loi Onkelinx »	4
• D. Prise en gestion volontaire (art. 81 et 82 CWHD)	4
• E. Prise en gestion forcée (art. 82/1 à 85bis CWHD)	5
• F. Subventions du Fonds du Logement Wallon (FLW) pour la ré-habilitation d'un logement inoccupé	6
• G. L'action en cessation (art 85 sexies du CWHD)	7
• E. Les communes et le squat	7
Recommandations	8
2. Lutter contre la marchandisation du logement	9
• A. Taxer les secondes résidences	9
• B. Lutter contre les hébergements touristiques	9
• C. Imposer des charges d'urbanisme	10
Recommandations	11

1. OUTILS ADMINISTRATIFS ET JURIDIQUES CONTRE L'INOCCUPATION

Il existe une série d'outils administratifs et juridiques à disposition des communes et des CPAS pour agir sur les logements inoccupés. On vous propose dans cette première partie de revenir sur une partie cet arsenal.



A. DRESSER UN INVENTAIRE COMMUNAL DES LOGEMENTS INOCCUPÉS (ART. 80 DU CWHD)

Dresser un inventaire communal des logements inoccupés est une obligation communale (art. 190§2 2° CWHD). Cette liste est dressée sur base de quatre présomptions (art. 80 CWHD) :

- Le logement a été déclaré inhabitable (insalubre)
- Le logement n'a pas de mobiliers indispensables (depuis 1 an)
- Le logement où la consommation d'eau est inférieure à 15 m³ ou inférieur à 15 Kwh d'électricité sur 1 an.
- Le logement où aucune personne n'est domicilié-e.

Pour inscrire le logement dans l'inventaire (art 80 du CWHD),

1. Le Collège communal informe par courrier recommandé le propriétaire du constat de présomption (4 présomptions).
2. Le propriétaire a 60 jours pour se faire entendre auprès du collège ou se justifier par écrit (rénovation, raison légitime ou indépendante de sa volonté...). Si le propriétaire ne réagit pas, la présomption est confirmée.
3. Après avoir entendu le propriétaire le Collège prend une décision dans le mois. Si l'inoccupation est confirmée, l'immeuble peut-être est inscrit dans l'inventaire communal.

Bonnes pratiques : Le collège peut et doit normalement partager le listing des logements inoccupés au sens de l'article 80 avec l'ensemble des opérateurs immobiliers sur son territoire et avec les associations agréées qui peuvent mener des actions en cessation.

B. TAXE COMMUNALE OU AMENDE RÉGIONALE

Les communes peuvent taxer les propriétaires de logements vides via l'adoption d'un règlement-taxé communal. Mais il est aussi possible d'établir des amendes (85 ter et quater du CWHD) sur la base de l'inventaire communal. Les amendes peuvent aller jusqu'à 12 500 € par logement par année. Elles sont prises par la Région mais sont perçues par la commune. Taxes et amendes ne sont pas cumulatives.

Bonnes pratiques : Presqu'aucune amende n'a été appliquée depuis son instauration. Les amendes malgré qu'elles soient régionales peuvent pourtant renflouer les caisses des communes et responsabiliser les propriétaires des logements vides pour mettre fin à l'inoccupation.

C. RÉQUISITION OU « LOI ONKELINX »

« Sur requête motivée du président du CPAS, le bourgmestre dispose à partir de la mise en demeure du propriétaire d'un droit de réquisition de tout immeuble abandonné depuis plus de six mois, afin de le mettre à la disposition de personnes sans abri » (Loi programme pour une société plus solidaire 12 janvier 1993).

Très peu appliquée depuis sa création, la réquisition des logements inoccupés peut être utilisée si certaines conditions sont réunies : un inventaire préalable des logements inoccupés, une décision prise par le Bourgmestre sur demande du ou de la Présidente du CPAS.

Bonne pratique : La mise en demeure peut servir d'avertissement pour responsabiliser les propriétaires et les pousser à agir contre l'inoccupation de leurs logements.

D. PRISE EN GESTION VOLONTAIRE

Les opérateurs immobiliers (au sens de l'article 1er du CWDH), dont la commune et le CPAS, peuvent prendre en gestion des logements inoccupés. L'opérateur immobilier prend la charge financière des travaux et perçoit les loyers pour rembourser les frais engendrés (frais de gestion, d'entretien, de travaux éventuels...) . Si le propriétaire est d'accord un contrat de prise en gestion volontaire est passé. Au terme de la prise en gestion, le propriétaire récupère son logement remis à neuf.

Base légale : articles 81 et 82 du CWHD.

Bonne pratique : La commune peut mener un travail d'information proactif auprès des propriétaires de logement vide en présentant les avantages d'une prise en gestion volontaire par opérateur immobilier tel que les APL et/ou AIS et les aides et financement du Fond du Logement Wallon afin de créer du logement social assimilé sur 9 ou 15 ans.

E. PRISE EN GESTION FORCÉE

Si le propriétaire refuse la prise en gestion volontaire sans motif valable ou s'il n'y a pas de réaction dans les 2 mois, la commune ou le CPAS peut prendre en gestion forcée l'immeuble inoccupé soit via une procédure judiciaire soit via une procédure unilatérale.

1. La procédure unilatérale (art. 82/2 et 82/3 CWHD)

Après une mise en demeure (MED) et un délais de 6 mois, l'opérateur immobilier informe par envoi recommandé le titulaire du droit réel et la commune de la mise en œuvre de la procédure. A dater de cette notification, l'opérateur immobilier a la compétence de gérer provisoirement le logement (et donc également de lancer les travaux requis précités) et de louer le bien pendant 9 ans.

Cette période de 9 ans peut être prolongée le temps que le loyer couvre l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion. Les baux sont opposables au titulaire du droit réel principal. A dater de la conclusion du bail, l'opérateur immobilier perçoit le loyer et le reverse au titulaire après déduction des frais engagés. A tout moment, par envoi recommandé, le titulaire peut demander à reprendre la gestion : il doit avoir remboursé le solde de l'ensemble des frais exposés, cette reprise de gestion se fait au plus tôt dans les 60 jours de l'envoi recommandé et le titulaire est alors subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur vis-à-vis de son locataire.

2. La prise en gestion judiciaire (art. 83 et 84CWHD)

A l'expiration du délais de la MED (6 mois), l'opérateur saisit le Juge de paix en vue d'obtenir la gestion provisoire du bien. Le juge de paix attribue la gestion provisoire à l'opérateur immobilier sauf empêchement légitime.

L'opérateur immobilier prend toutes les mesures utiles à la mise en location et à l'entretien du logement. Il peut effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration. L'opérateur immobilier perçoit les loyers affectés en priorité au remboursement des dépenses faites pour permettre la mise en location et déduction des frais relatifs à l'entretien et la gestion du logement.

A tout moment, par requête au Juge de paix (1034 bis à sexies du C.jud.) , le titulaire de droits réels peut demander de reprendre la gestion de son logement. Si le Juge de paix fait droit à cette demande: il détermine le solde des frais exposés par l'opérateur immobilier que le titulaire du droit réel doit lui rembourser, le bail conclu entre opérateur immobilier et occupant est opposable au titulaire de droits réels.

Bonne pratique : Les communes peuvent initier des prises en gestion forcée. En effet, sans aller au bout de la mise en demeure a permis à certaines communes de responsabiliser les propriétaires qui suite à cet avertissement ont mis fin à l'inoccupation de leur logement.

F. SUBVENTIONS DU FONDS DU LOGEMENT WALLON (FLW) POUR LA RÉ-HABILITATION D'UN LOGEMENT INOCCUPÉ

Des aides sont destinées à la réhabilitation ou la restructuration de logements inoccupés. Les conditions pour en bénéficier sont de donner la gestion locative à une ASBL agréée (AIS ou APL) pour une période de 9 ans (minimum) ou 15 ans. Les avantages sont de créer des loyers adaptés aux revenus des locataires et une augmentation de logements sociaux assimilés.

Les aides peuvent aller jusqu'à 75.700 EUR par logement répartis en fonction du nombre de chambre : 1 ou 2 chambres : 75% en prêt et 25% en subvention ; + de 3 chambres : 25% en prêt et 75% en subvention. En plus, il peut y avoir deux compléments de 33.500 EUR par logement (50% en prêt et 50% en subvention) pour des travaux économeurs d'énergie et pour la création d'un accès indépendant au-dessus d'un rez de chaussée commerciale. Le taux du prêt est de 0%.

Une commune, un CPAS ou une régie communale autonome peut bénéficier directement des aides destinées à la réhabilitation d'un logement vide dont elle est propriétaire à condition que le logement soit situé au-dessus d'un rez commercial.

Bonne pratique : Les communes peuvent mener une campagne d'information proactive auprès des propriétaires de logement vide en leur rappelant les incitants financiers du FLW. Les pouvoirs publics, propriétaires de logements vides, peuvent bénéficier de ces fonds en donnant les droits d'emphythéose à une AIS ou une APL. Attention, ce démembrement du droit de propriété doit avoir une durée limitée afin que les logements concernés reviennent ensuite dans le secteur public.

RECOMMANDATIONS

1. **Réaliser un inventaire des logements vides** au sens de l'art. 80 du CWDH : en effet, beaucoup de communes ne mettent pas à jour cet inventaire qui est indispensable pour lutter efficacement contre les logements vides et constitue une obligation légale.
2. **Partager cet inventaire avec le secteur associatif** - tout particulièrement les opérateurs de type APL, AIS ou encore agréés par la région wallonne - **et mettre en place des stratégies d'action commune** (réquisition, action en cessation, prise en gestion ..) pour répondre aux besoins de logements abordables.
3. **Passer de la taxe communale à l'amende** (art 80 du CWHD) pour inscrire l'inoccupation dans un sens infractionnel.
4. **Proposer des prises en gestion volontaires aux propriétaires de logement vide** avec l'aide des opérateurs locaux et du Fonds du Logement Wallon (FWL) qui finance jusqu'à 100.000€ pour rénover les logements.
5. **Créer du logement social dans les logements vides appartenant à la commune/ au CPAS** en donnant le droit d'emphytéose à une Association de Promotion du Logement (APL) ou une Agence Immobilière Sociale (AIS) afin de bénéficier des aides financières conséquentes du Fonds du Logement Wallon (FLW) pour la réhabilitation des logements publics inoccupés. Ce démembrement du droit de propriété doit avoir une durée limitée afin que les logements concernés reviennent ensuite dans le secteur public.
6. **Réquisitionner les logements vides en bon état** pour les personnes sans logement, avec un accompagnement social pro-actif du CPAS. Sans réponse ou motif valable des propriétaires concernant des propositions de prise en gestion volontaire, la commune devrait organiser plus souvent des prises en gestion forcées auprès des propriétaires de logement vide afin de créer du logement et d'envoyer un signal fort.
7. **Organiser une médiation entre les occupant-es sans titre** (plus communément appelé « Squat ») **et les propriétaires** afin que les occupations ayant lieu sur leur territoire se déroulent au mieux et aider socio-économiquement les habitant-es de ces occupations.

2. LUTTER CONTRE LA MARCHANDISATION DU LOGEMENT

A. TAXER LES SECONDES RÉSIDENCES

Les secondes résidences ont impact sur le prix de l'immobilier et donc des loyers. D'une part, parce qu'elles donnent un caractère attractif à la région concernée. D'autres part, parce que les propriétaires gagnent plus d'argent en louant leur bien ponctuellement pendant les vacances que pendant toute l'année. Les secondes résidences sont des logements qui ne sont plus accessibles pour les habitant·es à l'année.

Afin limiter cette logique marchande, les communes peuvent décider de taxer les logements de seconde résidence. C'est le cas de la commune de Rochefort par exemple qui taxe les secondes résidences à hauteur de 580 euros par an.

Bonne pratique : afin de réellement dissuader le développement des résidences secondaire, nous recommandons un taux de taxation beaucoup plus élevé.

B. LUTTER CONTRE LES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

Les communes peuvent aussi limiter le nombre de gîtes via la non délivrance de permis d'urbanisme. En effet, depuis le 30 janvier 2023, la délivrance d'un permis d'urbanisme préalable à la création d'un hébergement touristique est devenue obligatoire.

Bonne pratique : Refuser les permis qui demande l'autorisation de la création d'un hébergement touristique, y compris pour les logements mis en location de courte durée sur des plateformes tel que RBnB.

C. IMPOSER DES CHARGES D'URBANISME

Les charges d'urbanisme sont définies à l'article D.IV.54 et suivant du Code de Développement Territorial wallon. Elles permettent à l'autorité compétente (souvent la commune) de subordonner la délivrance d'un permis d'urbanisme aux charges qu'elle juge utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité. Elles visent à compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité, en ce compris sur les services écosystémiques et sur l'environnement.

Ces charges peuvent porter sur des actes et des travaux imposés au demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, en ce compris des espaces naturels ouverts au public, la réalisation ou la rénovation de logements d'utilité publique tels que définis par le Code wallon de l'habitation durable, ou de constructions ou d'équipements publics ou communautaires (art. D.IV.54/2 § 1er). La commune peut notamment subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune ou à la Région, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elles, la propriété de logements d'utilité publique tels que définis par le CWDH. Elles peuvent aussi imposer la cession temporaire d'un droit de jouissance d'une durée minimale de quinze ans sur des logements d'utilité publique.

Au niveau des projets immobiliers d'au moins trente logements neufs (art. D.IV.54/2 § 2), qui n'est pas contrebalancé par un impact positif, l'impact est compensé **pour 40 %** par soit :

1° la réalisation ou la rénovation de logements d'utilité publique ;

2° l'engagement du demandeur, imposé lors de la délivrance du permis **de céder à la commune, à titre gratuit et quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, des logements d'utilité publique ;**

3° l'engagement du demandeur, imposé lors de la délivrance du permis de céder à la commune, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, un droit de jouissance d'une durée minimale de quinze ans sur des logements d'utilité publique

RECOMMANDATIONS

1. Mettre en place **un règlement taxe sur les secondes résidences**
2. **Limiter le nombre d'hébergement touristique** en refusant les permis d'urbanisme
3. **Mettre en place des charges d'urbanisme** lors des demandes de permis d'urbanisme. Pour les constructions de plus de 30 logements neufs, obtenir l'engagement du demandeur, de céder à la commune des logements d'utilité publique à auteur de 40% des constructions nouvelles.
4. **Augmenter le nombre de logements sociaux et entretenir de manière continue le parc social existant.**

***Abonnez-vous à notre
newsletter sur rwdh.be !***

Rassemblement
wallon pour le  **droit à l'habitat !**