

Objet : Politique d'activation des logements inoccupés

20/04/2023

Madame la directrice générale,
Monsieur le bourgmestre,

En l'application de l'article L-1122-24, alinéa 3, et suivant le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, nous demandons l'inscription du point suivant à l'ordre du jour du conseil communal du 26 avril 2023 :

- *Politique d'activation des logements inoccupés*

Cordialement,



Nadia El Abassi



Pierre Voet



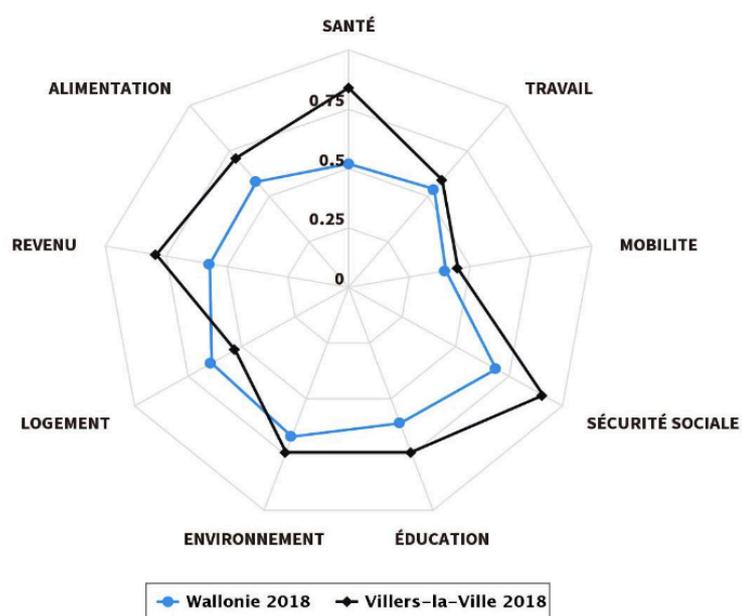
nadia.elabassi@gmail.com

voetp022@gmail.com

Note de synthèse

Actuellement l'accès au logement est difficile pour de nombreux ménages wallons et villersois. Le diagnostic du Plan de cohésion sociale établi en 2019 montre d'ailleurs qu'il s'agit du droit fondamental auquel les Villersois ont le moins accès. Il s'agit donc d'un domaine qui devrait être prioritaire dans la politique communale.

Indicateur synthétique d'accès aux droits fondamentaux (ISADF) 2018



Calculs IWEPS

L'augmentation de la population actuelle et projetée à l'horizon 2035¹ engendre nécessairement un besoin accru de logements disponibles.

Par ailleurs, la politique de la Région wallonne en matière d'aménagement du territoire tend vers ce que l'on appelle communément le « Stop Béton ». La révision récente (4 avril 2023) du Code de développement territorial

¹ IWEPS, Perspectives de population et des ménages des communes wallonnes à l'horizon 2035, <https://www.wallonie.be/sites/default/files/2021-05/rr44.pdf>

(CoDT) et du projet de Schéma de développement territorial (SDT) s'inscrit dans cette logique. Le gouvernement wallon a en effet créé le concept d'**optimisation spatiale** afin de répondre aux problématiques de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols.²

Dans cette optique, il est donc utile de penser à la manière dont nous voulons aménager nos centres de villages, et ainsi, plutôt que de construire de nouveaux logements, sur des terrains non bâtis, nous pensons qu'il est préférable de rénover des logements existants, d'autant plus s'ils sont actuellement vides.

La **rénovation et la remise sur le marché de logements vides** permettent d'éviter l'étalement urbain et de sauver des terres actuellement non bâties, ce qui favorise une densification de l'habitat et participe aussi à la lutte contre les inondations. Elles s'inscrivent pleinement dans la politique d'aménagement du territoire mise en place par le gouvernement wallon.

L'inoccupation de logements a des conséquences financières pour les communes, mais aussi urbanistiques, d'attractivité économique et touristique, d'insalubrité ou de sentiment d'insécurité. La Wallonie compte aujourd'hui environ 130.000 logements inoccupés.

Actuellement, les communes éprouvent des difficultés à établir la liste de ces logements vides au niveau de leur territoire, mais un outil intéressant vient d'être mis à leur disposition par le gouvernement wallon.

Depuis le 1^{er} septembre 2022, suite à une décision du gouvernement wallon, les gestionnaires de réseaux de distribution sont habilités à communiquer, une fois par an, aux pouvoirs locaux, les consommations de certains logements soupçonnés d'être inoccupés.

² Communiqué de presse du ministre de l'Aménagement du Territoire, Willy BORSUS, <https://bor-sus.wallonie.be/home/communiques-de-presse/communiques-de-presse/presses/les-outils-damenagement-du-territoire-evoluent-pour-repondre-aux-defis-actuels-avec-un-mot-cle--loptimisation-spatiale.html>

Ainsi, un seuil minimum de consommation énergétique a été déterminé. Dorénavant, un logement est considéré comme présumé inoccupé s'il présente une consommation énergétique inférieure à 15 m³ d'eau par an, ou à 100 kW d'électricité par an.

Les communes peuvent ensuite engager un dialogue avec le propriétaire et enclencher les différentes procédures mises à leur disposition, dont la **taxation des logements inoccupés**.

La réhabilitation des maisons vides pour les remettre sur le marché locatif ou le marché de la vente est nécessaire et cette mesure du gouvernement wallon permet aux communes de mettre en place des outils pour y parvenir.

Actuellement, il y a bien un règlement de taxe sur les logements inoccupés à Villers-la-Ville. Cependant la taxe n'est pas appliquée. Il n'était en effet pas possible pour l'administration d'identifier les logements concernés. Signer les accords d'échange de données proposés par le ministre des Pouvoirs locaux, Christophe Collignon, et par l'UVCW permettra de résoudre, en tout cas partiellement, cette question.³

Parallèlement, il est nécessaire de revoir le règlement de taxe sur le logement vide afin de le moderniser et de le rendre applicable par l'administration communale.

L'objectif visé est donc bien d'inciter les propriétaires dont un ou plusieurs logements restent inoccupés à remettre ceux-ci sur le marché locatif ou de la vente. La procédure mise en place doit donc laisser la place à la discussion, au **dialogue** entre la commune et le propriétaire afin de trouver prioritairement une solution et d'éviter la taxation.

³ UVCW, L'utilisation à des fins fiscales des données de consommations d'eau et d'électricité dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés, <https://www.uvcw.be/logement/actus/art-8080>

Projet de délibération

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu la Constitution, les articles 41,162 et 170 § 4 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à 12 ;

Vu le Code wallon de l'habitation durable (CWHD), notamment les articles 80, 85ter et 85sexies ;

Vu les arrêtés 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 pouvant réputer un logement inoccupé ;

Considérant la pression immobilière à Villers-la-Ville ;

Considérant la problématique de l'accès au logement pour les Villersois, en particulier les jeunes ;

Considérant que l'accès au logement est un droit fondamental que les pouvoirs publics se doivent de rendre le plus effectif possible ;

Considérant l'instauration du concept d'optimisation spatiale par le gouvernement wallon ;

Considérant la volonté du gouvernement wallon de densifier l'habitat dans les centres urbains et villageois ;

Considérant la volonté de la commune de Villers-la-Ville d'activer les logements vides sur son territoire ;

DÉCIDE DE :

1. Charger le collège communal de signer les accords d'échange de données permettant d'identifier les logements inoccupés ;
2. Charger l'administration de proposer au collège communal une procédure d'activation des logements vides qui laisse la place au dialogue avec les propriétaires ;
3. Charger le collège communal de soumettre au Conseil communal un règlement de taxe communale avec l'objectif de remettre sur le marché locatif et de la vente des logements inoccupés.