

---

## Mémoire

**Auteur :** Tankoano, Sarah

**Promoteur(s) :** Halleux, Jean-Marie

**Faculté :** Faculté des Sciences

**Diplôme :** Master en sciences géographiques, orientation générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial

**Année académique :** 2020-2021

**URI/URL :** <http://hdl.handle.net/2268.2/12565>

---

*Avertissement à l'attention des usagers :*

*Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.*

*Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.*

---



**Faculté des sciences  
Département de géographie**

## **Le logement vacant en Wallonie :**

## **Comment lutter contre ce phénomène**

Mémoire présenté par : **Sarah TANKOANO**

En vue de l'obtention du grade de

**Master en Sciences géographiques, orientation générale, à finalité spécialisée en  
urbanisme et développement territorial**

Année académique :

**2020-2021**

Date de défense :

**Septembre 2021**

**Promoteur :**

**Pr. Jean-Marie HALLEUX**

Président de jury :

Pr. Serge SCHMITZ

Jury de lecture :

Dr. Bruno BIANCHET

Dr. Alexandre PEETERS





**Faculté des sciences  
Département de géographie**

# **Le logement vacant en Wallonie : Comment lutter contre ce phénomène**

Mémoire présenté par : **Sarah TANKOANO**

En vue de l'obtention du grade de  
**Master en Sciences géographiques, orientation générale, à finalité spécialisée en  
urbanisme et développement territorial**

Année académique :  
Date de défense :

**2020-2021  
Septembre 2021**

**Promoteur :**  
Président de jury :  
Jury de lecture :

**Pr. Jean-Marie HALLEUX**  
Pr. Serge SCHMITZ  
Dr. Bruno BIANCHET  
Dr. Alexandre PEETERS



## Remerciements

*Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont aidée lors de la rédaction de ce mémoire.*

*Je voudrais dans un premier temps remercier mon promoteur : le professeur Jean-Marie Halleux pour sa patience, sa disponibilité et surtout ses judicieux conseils, qui ont contribué à alimenter ma réflexion.*

*Je remercie également mes deux lecteurs, Monsieur Bruno Bianchet et Monsieur Alexandre Peeters, pour la lecture de mon travail.*

*Je tiens à témoigner toute ma reconnaissance à Madame Lucie Froment, Monsieur Daniel Bair, Monsieur Henri André et Monsieur Alfred Froment, pour avoir relu et corrigé mon mémoire. Leurs conseils de rédaction m'ont été très utiles.*

*Enfin, j'adresse mes sincères remerciements à mes grands-parents, et à mon compagnon pour leur soutien tout au long de mes études.*

## Résumé

En Wallonie, la problématique des logements vacants prend de l'ampleur. Il s'agit d'un phénomène ancien qui affecte à la fois les espaces ruraux et les espaces urbains, mais aussi les villes les plus dynamiques, comme les zones en perte de vitesse, en déclin. Suite notamment à une augmentation, une diversification sectorielle et une diffusion spatiale des logements inoccupés, la problématique n'a jamais été autant d'actualité qu'aujourd'hui. Celle-ci est inquiétante car après les friches industrielles, c'est la vacance immobilière qui s'installe et se propage dans les centres urbains. En Wallonie, différents moyens sont mis en place par le Gouvernement wallon ainsi que les autorités locales pour lutter contre le phénomène de la vacance immobilière. En s'appuyant sur une enquête qui a été menée auprès des 262 communes de la Région wallonne, une analyse dévoile le rôle que jouent ces outils, dispositifs de nature incitative et coercitive, mais également l'impact réel que ceux-ci ont pour résorber la problématique des logements inoccupés. Un *benchmarking* sur la France et le Royaume-Uni a permis de mettre en avant les bonnes pratiques mises en place à l'étranger qui pourraient être adaptables au système wallon. L'objectif de ce travail étant de juger l'efficacité des mesures actuellement mises en place en Wallonie, mais aussi la possibilité de les améliorer, notamment, grâce à de nouvelles solutions inspirées des dispositifs fonctionnant dans les pays voisins.

**Mots clés :** *logements inoccupés, logements vacants, biens vacants, vacance, France, Royaume-Uni, Wallonie*

## Abstract

In Wallonia, the phenomenon of vacant housing is a growing problem. This is an old phenomenon that affects both rural and urban areas, but also the most dynamic cities, such as the areas in decline. Following an increase, sectoral diversification and a spatial spread of unoccupied dwellings, the problem has never been more topical than today. This is worrisome because after brownfields, it is the real estate vacancy that settles and spreads in urban centers. In Wallonia, different means are put in place by the Walloon Government as well as local authorities to fight against the phenomenon of real estate vacancy. Based on a survey of 262 municipalities in the Walloon Region, the role played by these tools, which are both incentive and coercive in nature, but also the real impact that they have to resolve the problem of unoccupied dwellings have been analysed. A *benchmarking* on France and the United Kingdom made it possible to highlight good practices implemented abroad that could be adaptable to the Walloon system. The objective of this work is to judge the effectiveness of the measures currently in place in Wallonia, but also the possibility of improving them, in particular, through new solutions from operating mechanisms in neighboring countries.

**Key words :** *unoccupied housing, vacant housing, vacant property, vacancy, France, United Kingdom, Wallonia*



# Table des matières

<b>Remerciements .....</b>	<b>3</b>
<b>Résumé .....</b>	<b>4</b>
<b>Abstract .....</b>	<b>5</b>
<b>Table des matières .....</b>	<b>6</b>
<b>Liste des figures.....</b>	<b>9</b>
<b>Liste des Tableaux .....</b>	<b>10</b>
<b>Liste des annexes .....</b>	<b>11</b>
<b>Acronymes .....</b>	<b>12</b>
<b>Introduction générale.....</b>	<b>14</b>
<b>Chapitre 1. État de l'art .....</b>	<b>16</b>
<b>Définition et caractérisation.....</b>	<b>16</b>
<b>Origine et contextualisation .....</b>	<b>18</b>
<b>Les conséquences des logements vacants .....</b>	<b>20</b>
<b>Les causes des logements vacants .....</b>	<b>23</b>
1.1.1. Les caractéristiques liées aux propriétaires.....	23
1.1.2. Les caractéristiques liées aux biens .....	24
1.1.3. Les caractéristiques liées aux quartiers .....	24
1.1.4. Les caractéristiques liées à la gestion locative.....	24
1.1.5. Les caractéristiques liées à la nature commerciale d'un bien .....	24
<b>Les outils et stratégies de lutte des pouvoirs publics wallons.....</b>	<b>26</b>
1.1.6. Contextualisation.....	26
1.1.7. La taxe sur les immeubles inoccupés.....	28
Contexte légal.....	28
Procédure .....	31
1.1.8. L'amende administrative .....	33
1.1.9. La Réquisition forcée par la commune .....	33
Procédure .....	34

1.1.10.	La prise en gestion ou location de logements inoccupés.....	35
	Les Agences Immobilières Sociales (AIS) .....	40
1.1.11.	Les prêts et subventions du Fonds du Logement de Wallonie .....	44
	Les crédits à la rénovation pour les propriétaires bailleurs .....	45
1.1.12.	L'action en cessation .....	48
1.1.13.	Les aides à la rénovation.....	49
	<b>Les logements inoccupés au niveau européen.....</b>	<b>55</b>
1.1.14.	Contextualisation du phénomène.....	55
1.1.15.	Enjeux et conséquence .....	58
	<b>Chapitre 2. Enquête auprès des communes de la Région wallonne .....</b>	<b>60</b>
	<b>Introduction .....</b>	<b>60</b>
	<b>Analyse de l'enquête.....</b>	<b>63</b>
2.1.1.	Pourquoi lutter contre les logements vacants ? .....	63
2.1.2.	Identification et recensement des logements inoccupés .....	64
2.1.3.	Les démarches de lutte contre les logements vacants .....	66
2.1.4.	La taxe sur les immeubles inoccupés.....	68
2.1.5.	Prise en gestion des biens vacants par des opérateurs immobiliers .....	70
2.1.6.	Sensibilisation et information des propriétaires .....	71
2.1.7.	Des projets d'occupation transitoire .....	71
	<b>Chapitre 3. Benchmarking sur le Royaume-Uni et la France .....</b>	<b>74</b>
	<b>Méthodologie .....</b>	<b>74</b>
3.1.1.	Limites de la méthodologie .....	75
	<b>Analyse du système du Royaume-Uni .....</b>	<b>76</b>
3.1.2.	Histoire du " <i>Homesteading</i> " .....	76
3.1.3.	Nature et objectifs du dispositif .....	77
3.1.4.	Le droit de propriété des logements inoccupés .....	78
3.1.5.	Acquisition et financement de la réhabilitation .....	79
3.1.6.	Les critères d'éligibilité pour devenir homesteaders.....	81
3.1.7.	Les avantages du dispositif .....	82
3.1.8.	" <i>Homes for a pound</i> ", un exemple contemporain d' <i>homesteading</i> à Liverpool .....	84
	Contextualisation .....	84
	Le projet " <i>Homes for a pound</i> " .....	84
	<b>Analyse du système français.....</b>	<b>86</b>
3.1.9.	Contextualisation du phénomène de vacance en France.....	86

3.1.10.	L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) .....	89
	Aides accordées aux propriétaires bailleurs.....	90
	Le contrat "Louer Mieux" .....	91
	La prime de réservation.....	92
	La prime d'intermédiation locative .....	93
	La prime de réduction de loyer .....	93
	Les aides pour la réalisation de travaux de rénovation.....	94
3.1.11.	Comparaison avec les aides accordées en Wallonie .....	95
	Les aides à la rénovation .....	99
	Les réductions et exonérations du précompte immobilier .....	100
	La prise en gestion de biens immobiliers .....	100
	Déductions fiscales et remises d'impôts .....	100
	Les primes .....	101
3.1.12.	La Taxe sur les logements vacants (TLV) .....	101
	Mise en contexte.....	101
	Contexte légal.....	102
3.1.13.	La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) :.....	104
3.1.14.	Comparaison avec le système de taxation wallon .....	108
<b>Discussion et conclusion générale .....</b>		<b>114</b>
<b>Bibliographie .....</b>		<b>126</b>
	<b>Articles et ouvrages .....</b>	<b>126</b>
	<b>Sites Internet .....</b>	<b>132</b>
	<b>Références de la loi et règlements (textes législatifs) .....</b>	<b>135</b>
<b>Liste des annexes .....</b>		<b>136</b>

## Liste des figures

<i>Figure 1 : Les différentes vacances structurelles (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i>	17
<i>Figure 2 : Les enjeux des logements vacants (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i>	22
<i>Figure 3 : Répartition en Wallonie des logements loués via une AIS (2018) (Sources : IWEPS et FLW)</i>	40
<i>Figure 4 : pourcentage des logements conventionnels inoccupés (Sources : Eurostat, Censur 2011).</i>	56
<i>Figure 5 : Part des communes participantes par province (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i>	61
<i>Figure 6 : Provenance des services communaux des répondants à l'enquête (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i>	62
<i>Figure 7 : Évaluation des communes affectées par le phénomène de vacance immobilière (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i>	63
<i>Figure 8 : Justificatifs de la lutte contre les logements inoccupés (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i>	64
<i>Figure 9 : Méthodes d'identification des logements vides (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i>	66
<i>Figure 10 : Estimation des démarches requérant le plus de ressources dans la lutte contre les logements inoccupés (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i>	67
<i>Figure 11 : Application de la taxe sur les immeubles inoccupés par les communes sur base du décret du 19 novembre 1998 (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i>	69
<i>Figure 12 : Temps d'application de la loi sur les logements inoccupés par les communes (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i>	69
<i>Figure 13 : Les opérateurs en charge de la prise en gestion des biens inoccupés (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i>	70
<i>Figure 14 : Différenciation entre urbanisme temporaire, occupation éphémère et transitoire (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i>	72
<i>Figure 15 : Récapitulatif sur la vacance des logements en France (Sources : Eurométropole de Strasbourg et al., 2018).</i>	87
<i>Figure 16 : Évolution du nombre de logements par catégorie depuis 1985 (Sources : Insee ; Ministère de la Transition écologique et solidaire, Service de la donnée et des études statistiques (SDES))</i>	87
<i>Figure 17 : Répartition de la vacance immobilière en France (Sources : INSEE 2014, CGET, 2017)</i>	88

## Liste des Tableaux

<i>Tableau 1: Parc de logement belge en 1990 (Source : de la Morvonnais, 1998).</i> .....	19
<i>Tableau 2 : Avantages et inconvénients de la mise en place d'un partenariat propriétaires-opérateurs immobiliers pour la prise en gestion/location de bien (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i> .....	38
<i>Tableau 3 : Récapitulatif des procédures de réquisition et de prise en gestion des immeubles vides (Source : Union des Villes et Communes de Wallonie, 2021).</i> .....	39
<i>Tableau 4 : Récapitulatif des divers dispositifs de lutte proposés contre la problématique de la vacance immobilière en Wallonie (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i> .....	54
<i>Tableau 5 : Logements conventionnels inoccupés dans les pays de l'UE (Sources : Eurostat, Census Hub, Recensement 2011.)</i> .....	58
<i>Tableau 6: Répartition financière indicative des ventes typiques de propriétés (Source : Conseil de Durham, 2014).</i> .....	80
<i>Tableau 7 : Fiche récapitulative du modèle "homesteading scheme" (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i> .....	83
<i>Tableau 8 : Avantages fiscaux avec un contrat "Louer Mieux" avec travaux (Source : République française, 2021).</i> .....	92
<i>Tableau 9 : Avantages fiscaux avec un contrat "Louer mieux" sans travaux (Source : République française, 2021).</i> .....	92
<i>Tableau 10 : Récapitulatifs des aides accordées par l'ANAH pour des travaux (Source : ANIL, 2021).</i> .....	95
<i>Tableau 11 : Comparaison des dispositifs d'aides aux propriétaires bailleurs France-Belgique (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i> .....	97
<i>Tableau 12 : Aides octroyées aux propriétaires bailleurs (Auteur : S. Tankoano, 2021).</i> .....	98
<i>Tableau 13 : Calcul de la taxe sur les logements vacants (Auteur : S. Tankoano).</i> .....	104
<i>Tableau 14 : Différence d'application entre la TLV et la THLV (Auteur : S. Tankoano, 2021)</i> .....	107
<i>Tableau 15 : Comparaison des systèmes de taxation français et wallon (Auteur : S. Tankoano).</i> .....	111

## Liste des annexes

<i>Annexe 1 : Enquête auprès des communes wallonnes sur la lutte contre les logements inoccupés (Source : M. Flas et S. Tankoano).....</i>	<i>142</i>
<i>Annexe 2 : Recherche de l'inoccupation potentielle via croisement de données (Auteur : S. Tankoano, 2021). ....</i>	<i>143</i>
<i>Annexe 3 : Identification de l'inoccupation via le terrain (Auteur : S. Tankoano, 2021). ....</i>	<i>144</i>
<i>Annexe 4: Vérification de l'inoccupation d'un bien via la prise de contact/le dialogue avec les propriétaires (Auteur : S. Tankoano, 2021). ....</i>	<i>144</i>
<i>Annexe 5 : Suivi auprès des propriétaires (Auteur : S. Tankoano, 2021). ....</i>	<i>145</i>
<i>Annexe 6 : La taxe sur les logements inoccupés (Auteur : S. Tankoano, 2021). ....</i>	<i>145</i>
<i>Annexe 7 : Réquisition de logements inoccupés pour les personnes sans-abri (Auteur : S. Tankoano, 2021). ...</i>	<i>146</i>
<i>Annexe 8 : Prise en gestion par un opérateur immobilier (Auteur : S. Tankoano, 2021). ....</i>	<i>146</i>

## Acronymes

Dans ce travail apparaîtront quelques abréviations et termes techniques. Voici les explications utiles pour une bonne compréhension de tous :

**AIS** : Agence Immobilière Sociale

**AIVS** : Agence Immobilière à Vocation Sociale

**AGW** : Arrêté du Gouvernement Wallon

**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat

**ANIL** : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

**APL** : Association de Promotion du Logement

**BCE** : Banque-Carrefour des Entreprises

**CATU** : Conseiller en Aménagement du Territoire et en Urbanisme

**CEHD** : Centre d'Études en Habitat Durable

**CoDT** : Code de Développement Territorial

**CPAS** : Centre Public d'Action Sociale

**CPDT** : Conférence Permanente du Développement Territorial

**DG** : Directeur Général

**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale

**FAPIL** : Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement

**FLW** : Fonds du logement de Wallonie

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

**PEB** : Performance Énergétique du Bâtiment

**PPP** : Partenariat Public Privé

**SLSP** : Société de Logement de Service Public

**SDT** : Schéma de Développement du Territoire

**THLV** : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants

**TLV** : Taxe sur les Logements Vacants

**RNCLV** : Le Réseau National des Collectivités Mobilisées contre le Logement Vacant

**UVCW** : Union des Villes et Communes de Wallonie



## Introduction générale

*"La question des logements vacants doit être posée de manière exhaustive et compréhensive, et doit être comprise au regard des différents contextes dans lesquels elle se développe, afin que des politiques durables et adaptées puissent être adoptées pour l'amélioration de l'accessibilité des stocks de logement"* (FEANTSA et Fondation Abbé Pierre, 2016).

La vacance est une problématique qui touche la Wallonie depuis plusieurs dizaines d'années. Il s'agit d'un problème qui ne cesse de prendre de l'ampleur. En effet, en 2017, 40 000 logements inoccupés étaient dénombrés en Wallonie par le Fonds du logement de Wallonie (FLW) (Dunski, 2017).

Au vu de la pénurie actuelle de biens décents à prix abordables au sein du parc wallon du logement, il semble important de se pencher sur la place qu'occupe le phénomène des logements vacants. En effet, cette problématique froisse non seulement les autorités publiques du logement, mais également les citoyens en attente d'un logement. Près de 39 500 candidats locataires étaient recensés dans les 64 sociétés wallonnes de logement public en 2017 (CEHD<sup>1</sup>, 2017).

À l'heure actuelle, où beaucoup de ménages wallons rencontrent des difficultés à se loger, les grands enjeux politiques sont de réintroduire les logements inoccupés et de remettre les biens vides sur le circuit wallon, que ce soit en zone rurale ou urbaine. L'objectif étant de redonner aux biens vacants en mauvais état une nouvelle valeur foncière, mais aussi d'éviter l'artificialisation de nouvelles terres via le recyclage urbain. La réappropriation des biens vacants regroupe 4 enjeux distincts : le développement durable, l'aspect financier qui touche le marché de l'immobilier, la mixité fonctionnelle des centres urbains et les cadres de vie qualitatifs qu'ils offrent aux citoyens (Arab et Miot, 2020). Le bon fonctionnement urbain est lui aussi altéré par les immeubles vacants. Ainsi, pour lutter contre ce phénomène, il convient que les pouvoirs locaux se dotent d'outils juridiques afin d'encourager les propriétaires à ne pas conserver leurs biens vacants (Wallonie, 2021).

---

<sup>1</sup> Centre d'Études en Habitat Durable

Ce travail concerne donc les différents moyens de lutte mis en place contre les logements inoccupés au niveau de la Wallonie, mais également les bonnes pratiques transférables depuis l'étranger vers le système wallon. Quelles sont les stratégies, dispositifs, outils mis en place ? Existe-t-il dans les pays voisins des dispositifs transférables et adaptables au cas wallon ? Comment pouvons-nous améliorer les mesures de lutte existantes sur la base d'exemples concrets et ayant fait leur preuve à l'étranger ?

Pour ce faire, le travail sera divisé en 3 chapitres distincts. Le premier chapitre présentera une analyse de la situation actuelle de la vacance immobilière sur le territoire wallon. Il conviendra de définir l'ampleur de ce phénomène, mais aussi de comprendre comment celui-ci peut être quantifié et expliqué. Ce chapitre reprendra également les différents instruments mis en place par les autorités fédérales et les autorités locales pour lutter contre les logements inoccupés. Nous verrons si ces mesures sont réellement efficaces et appropriées au contexte auquel nous devons faire face. Enfin, une brève analyse de la situation de la vacance immobilière à l'échelle européenne sera proposée.

Ensuite, le deuxième chapitre présentera une enquête menée auprès des 262 communes wallonnes concernant les actions de lutte et les stratégies d'identification des biens vacants mises en place. L'objectif est de comprendre plus en détail comment fonctionnent les communes, quelles stratégies elles appliquent et comment elles font pour résorber le phénomène de vacance.

Pour finir, un dernier chapitre reprenant un *benchmarking* sera proposé afin de déterminer quels sont les instruments et les solutions mis en place à l'étranger pour lutter contre les logements vides, l'intérêt étant de déterminer la transférabilité et l'adaptabilité des dispositifs au cas wallon. Pour ce faire des dispositifs de nature différentes ont été analysés.

## Chapitre 1.État de l'art

Ce chapitre explicite et contextualise la problématique des logements inoccupés en Wallonie. Les enjeux et les conséquences des logements inoccupés, mais aussi les diverses stratégies de lutte mises en place par les autorités locales et régionales sont détaillés. Ce chapitre va permettre de fixer la problématique et de mettre en lumière les outils de lutte contre les logements inoccupés existants en Wallonie.

### Définition et caractérisation

Dans le cadre de ce travail, seront considérés comme biens "*inoccupés*", les biens qui sont inachevés ou encore vides de toute occupation pour une durée minimum de douze mois, en accord avec la définition reprise dans le texte de loi de la taxe des immeubles inoccupés en Wallonie. Ce phénomène peut être caractérisé de vacance "**structurelle**" ou encore "**de long terme**". Celle-ci correspond à des biens qui sont en dehors du marché. Ce type de vacance est souvent dû à l'obsolescence d'un bien (énergétique, qualité des pièces intérieures, etc.), au manque d'attractivité de certains quartiers se dégradant, ou l'abandon des acteurs principaux jouant un rôle d'intermédiation immobilière. Ce type de vacance occupe une place inquiétante dans les centres urbains, il en est de même pour la vacance expectative (Chesneau, 2004 ; Arab et Crague, 2020). Ensuite, la vacance structurelle peut également résulter de travaux de longue durée réalisés dans un bien ou encore d'un désintérêt économique des propriétaires vis-à-vis de leur bien suite à de mauvaises expériences. Vous trouverez ci-dessous la figure a reprenant les 4 différents types de vacance structurelle.

### Les 4 types de vacance structurelle



Figure 1: Les différentes vacances structurelles (Auteur : S. Tankoano, 2021).

Lorsque la vacance d'un bien est inférieure à une durée de douze mois, celle-ci peut être caractérisée de "**frictionnelle**". Il peut s'agir d'une inutilisation transitoire considérée comme normale. Cela correspond à un délai de latence normal pour une relocation ou encore pour effectuer des travaux d'entretien et de rénovation avant de remettre le bien sur le marché locatif (Arab et Miot, 2021). Il est nécessaire qu'un certain volume de logements restent temporairement inoccupés pour assurer la fluidité du marché (Coloos et Vorms, 2021).

De plus, il existe sur le marché, toute une série de biens qui ne sont pas considérés comme de "**vrais logements vacants**". C'est par exemple le cas pour les logements de fortune, les chambres meublées, les chambres de bonnes, etc. (Coloos et Vorms, 2021).

En résumé, par logement inoccupé, il faut prendre en compte ici les logements laissés vides ou à l'état d'abandon depuis une longue durée (supérieure à un an) et non pas les biens laissés vides pendant une courte durée, le temps de la réalisation de travaux ou de changement d'occupation (Halleux *et al.*, 2004).

## Origine et contextualisation

Les logements vacants se manifestent sous divers aspects : sous la forme d'immeubles partiellement ou complètement vacants, de centres commerciaux/rez-de-chaussée laissés à l'abandon, de grande ou de petite taille, que ce soit de manière concentrée ou diffuse dans le tissu urbain. Il en est de même quant à leur état, dégradé ou non. "*Cette diversité vaut tout autant pour leurs propriétaires : collectivités locales ou intercommunalités, établissement public foncier, entreprises publiques locales, État, bailleurs sociaux publics ou privés, grands propriétaires privés fonciers, industriels et surtout nombreux petits propriétaires privés*" (Arab et Miot, 2021, p.6).

En Wallonie, ce sont majoritairement les quartiers centraux des agglomérations au fort passé industriel qui sont les plus touchés par le phénomène de vacance, le long du sillon Sambre et Meuse. En effet, les quartiers centraux ont tendance à connaître une dépopulation assez importante de la part des classes moyennes et aisées qui se dirigent vers les périphéries, notamment grâce au relâchement des contraintes de mobilité. Les centres urbains connaissent donc une paupérisation et une fuite de leur population au détriment des périphéries (Halleux *et al.*, 2004). En comparaison aux autres pays, il faut également souligner l'engouement des Belges à devenir propriétaire, en accord avec la politique belge en matière de logement mise en place via la loi du 9 août 1889 qui aide les Belges à accéder au statut de propriétaire. En 2001, environ 68 % des ménages en Wallonie sont propriétaires de leur logement. Ces chiffres sont le résultat d'une constante augmentation de l'accès au droit de propriété. Cela engendre une "*contraction progressive du marché locatif aux segments des très faibles revenus*" (Halleux *et al.*, 2004). C'est-à-dire que seuls les ménages belges qui disposent de moyens financiers suffisants, mais également d'une certaine stabilité, sont quasiment certains de pouvoir posséder leur propre bien. Il s'agit d'une tendance assez ancienne en Belgique qui ne cesse de se renforcer au vu de l'état de dégradation du parc locatif privé. Comme l'exprime le tableau 1 ci-dessous, c'est la maison unifamiliale qui occupe la plus grande part du marché belge, avec une majorité de propriétaires occupants. En ce qui concerne l'offre locative privée, celle-ci se situe majoritairement dans les parties centrales des agglomérations, ce qui explique une fois de plus pourquoi ce sont les centres qui comptent le plus de logements vacants (Halleux *et al.*, 2004).

*Parc du logement belge (1990)*

	Part de la maison unifamiliale	Part de propriétaires occupants	Locataire du secteur privé	Locataire du secteur public	Part de logements déficients
Grande-Bretagne	79 %	67 %	10 %	23 %	8 %
Belgique	73 %	65 %	28 %	6 %	13 %
Pays-Bas	71 %	49 %	13 %	38 %	8 %
Danemark	61 %	53 %	19 %	26 %	6 %
Portugal	61 %	65 %	15 %	3 %	20 %
Norvège	58 %	59 %	19 %	3 %	5 %
France	56 %	54 %	22 %	18 %	6 %
Suède	54 %	42 %	17 %	23 %	1 %
Autriche	48 %	50 %	29 %	10 %	6 %
Allemagne	46 %	39 %	37 %	24 %	5 %
Espagne	36 %	85 %	14 %	1 %	9 %
Italie	32 %	70 %	20 %	4 %	9 %
Suisse	21 %	31 %	67 %	2 %	1 %

*Tableau 1: Parc de logement belge en 1990 (Source : de la Morvonnais, 1998).*

Ce sont les logements de petite taille qui sont les plus frappés par la vacance locative. En effet, celle-ci touche davantage les appartements que les maisons. Il faut également noter qu'en 2004 ce sont les appartements, avec 73 %, qui sont le plus dédiés à la location, contre 56 % pour les maisons (Halleux *et al.*, 2004).

Pour finir, la vacance locative touche également et plus particulièrement les biens possédant un rez-de-chaussée dédié à une activité commerciale et dont les étages sont bien souvent vides. Les immeubles commerciaux touchés par la vacance sont du même ordre de grandeur que les logements vides. Les motifs les plus fréquents des propriétaires pour être exonéré de la taxe sur les immeubles inoccupés sont les suivants :

- Il n'existe pas d'accès indépendant permettant d'atteindre les étages,
- Il existe un bail commercial qui porte sur l'entièreté de l'immeuble,
- L'immeuble est occupé sans que les autorités en aient connaissance (Halleux *et al.*, 2004).

Les logements inoccupés au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux peuvent également s'expliquer par le relâchement des contraintes de mobilité. En effet, à l'heure actuelle, il existe une disjonction de plus en plus forte entre le lieu de travail et le lieu de résidence des commerçants. Ces derniers aspirent aussi à s'installer en périphérie dans des maisons unifamiliales (Halleux *et al.*, 2004).

## Les conséquences des logements vacants

Comme dans beaucoup de pays européens, le nombre de logements inoccupés dans le parc immobilier belge est assez important. En Wallonie, le taux de logements abandonnés s'élevait à 2,5 % alors qu'il variait seulement entre 0,8 et 1,5 % dans les pays voisins en 2004 (Alter Échos, 2004). Le nombre de logements vacants en Wallonie est estimé entre 20 000 et 40 000, avec pas moins de 40 000 ménages en attente d'un logement public. Ces chiffres ne sont pas anodins, *"lorsque l'on prend conscience que trois unités de logement, en moyenne, pourraient être réalisées dans une habitation vide, on se rend compte du potentiel existant, ce stock est à mettre en regard du nombre de ménages demandeurs d'un logement social"* (Rulens, 2005). Cette équation, bien évidemment simplifiée, permet de pointer une injustice sociale en marquant les esprits (Rulens, 2005).

Même si légalement il n'est pas interdit de laisser un bien vide ou de n'y destiner aucune fonction, certains désagréments peuvent survenir suite à une vacance prolongée. Premièrement, il existe un risque de dégradation naturelle au fil du temps et une perte d'attractivité économique du bien. Il convient également de rappeler qu'un logement vide ne sera ni aéré, ni chauffé. Il sera donc sujet à l'humidité. Ainsi, un bâtiment qui n'est pas entretenu va vite perdre de sa valeur et peut même devenir insalubre et insécurisé. Enfin, il existe un risque de dégradation humaine, c'est-à-dire un danger que le bien soit vandalisé, squatté ou visité par des individus non désirables (Nussbaum, 2015). Au final, la situation de vacance d'un bien immobilier est souvent dommageable pour le propriétaire de celui-ci, mais aussi pour la commune et le voisinage (Wallonie, 2021).

La vacance immobilière peut être considérée comme un *"cercle vicieux"*. Lorsqu'un quartier fait l'objet de plusieurs biens abandonnés, celui-ci a tendance à se déprécier et à avoir mauvaise réputation. Ainsi, les propriétaires désinvestissent et ne voient plus l'utilité d'entretenir un bien qui ne leur rapporte plus aucun profit substantiel, *"à quoi bon rénover*

*mon bien si celui qui le jouxte pourrait littéralement sur pied ?" (Rulens, 2005). Les biens vacants en se dégradant portent atteinte à l'image et à l'attractivité du quartier, ce qui entraîne une chute des valeurs locatives et immobilières de la zone (Koppels et Remov, 2012). Ce phénomène est également significatif de pertes de revenus pour les propriétaires, les biens étant vides, ils doivent continuer à supporter diverses charges telles que les assurances, taxes foncières et autres. Cela touche davantage les petits propriétaires que les grands qui investissent dans des portefeuilles d'actifs plus sûrs et diversifiés, compensant d'éventuelles pertes (Arab et Miot, 2020).*

En plus d'appauvrir certains quartiers, la vacance immobilière dérègle le bon fonctionnement des centres urbains et favorise la perte de mixité fonctionnelle de ceux-ci. Cela engendre des dysfonctionnements, que ce soit pour les habitants, les travailleurs ou encore les entreprises. En effet, que la vacance soit résidentielle, commerciale ou bien tertiaire, les logements vides sont la conséquence d'une baisse de la population, d'une perte au niveau des fréquentations des espaces commerciaux et des services publics (Arab et Miot, 2020).

Enfin, la lutte contre les logements inoccupés regroupe divers enjeux au sein du parc privé. Le premier concerne l'enjeu **démographique**. En effet, l'augmentation de la population sur un territoire est étroitement liée à l'attractivité résidentielle qui en découle. Les communes et les agglomérations qui possèdent une attractivité forte sont soumises à des tensions au sein de leur parc locatif, tandis que les territoires les moins attractifs auront tendance à avoir une offre au niveau du logement qui va excéder la demande. Il faut également prendre en compte l'évolution des modes de vie et donc la typologie des ménages. Il faut que l'offre en logement s'adapte en fonction des besoins. Le parc privé doit également être accessible aux ménages possédant des revenus modestes et la remise sur le marché de logements vides est une alternative à la construction de nouveaux bâtiments (Eurométropole *et al.*, 2018).

Il faut également prendre en compte les enjeux **d'aménagement** qui sont liés aux logements vides. Les logements vacants peuvent permettre de réduire l'étalement urbain et renforcer l'attractivité des centralités, des centres urbains. Ces derniers peuvent en effet être



fortement impacté au niveau de leur image par les biens vacants (Eurométropole *et al.*, 2018).

Pour finir, le dernier enjeu reprend les aspects **techniques** liés aux bâtiments vides, c'est-à-dire la dégradation, l'insalubrité et les normes de sécurité et énergétique des bâtiments. Ces différents points, qui touchent plus particulièrement les biens construits avant les années 1975, peuvent impacter négativement le bien :

- ❖ Surconsommation des ménages,
- ❖ Perte d'attractivité des biens où les travaux sont trop importants,
- ❖ Perte de valeur du patrimoine bâti,
- ❖ Perte de performances énergétiques (Eurométropole *et al.*, 2018).

Vous trouverez ci-dessous un récapitulatif des différents enjeux des logements inoccupés comme le montre la figure 2.

### Les différents enjeux des logements vacants

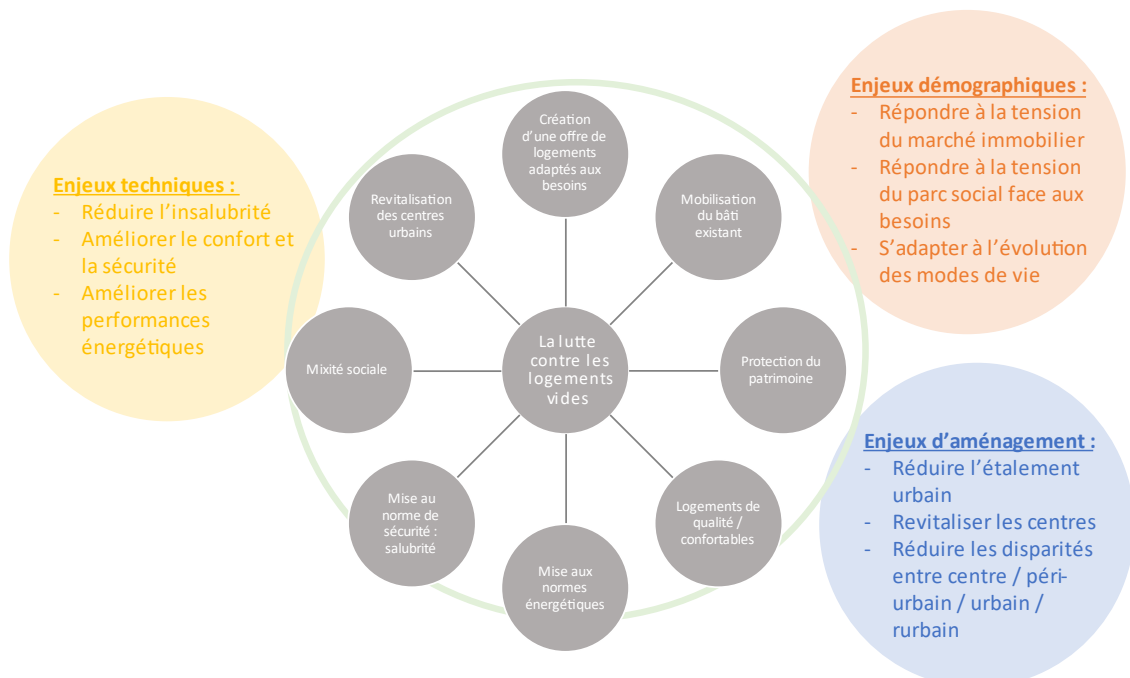


Figure 2 : Les enjeux des logements vacants (Auteur : S. Tankoano, 2021).

En résumé, la remise sur le marché des biens inoccupés représente un élément de réponse transversale pour traiter les différents enjeux énumérés ci-dessus, tout en permettant de réaliser les objectifs des politiques publiques locales (Eurométropole *et al.*, 2018).

## Les causes des logements vacants

Cette partie du travail synthétise une enquête qui a été menée en 2004 par la Conférence Permanence du Développement Territorial (CPDT) auprès des propriétaires de logements inoccupés afin de déterminer les principales causes d'inoccupation des biens vacants. Les personnes interrogées étaient des propriétaires de logements vides inscrits dans la procédure de taxation des immeubles inoccupés. L'enquête reprenait une quinzaine de communes. Ensuite, afin d'obtenir de plus amples informations concernant la gestion locative, une enquête a été menée auprès de l'ensemble des propriétaires bailleurs francophones affiliés au Syndicat National des Propriétaires. Cela a permis de déterminer la situation des propriétaires bailleurs, mais aussi les difficultés auxquelles ils doivent faire face. Enfin, les résultats recueillis auprès des répondants ont été ensuite complétés via un croisement avec les données de l'Administration du Cadastre (Halleux *et al.*, 2004).

Il est donc intéressant de prendre en considération les différents résultats de l'enquête, tout en gardant à l'esprit que la situation a peut-être évolué au fil du temps, l'enquête ayant été réalisée en 2004.

Ainsi, la vacance d'un bien peut être liée à une multitude de caractéristiques différentes.

### 1.1.1. Les caractéristiques liées aux propriétaires

Dans un premier temps, nous pouvons parler des caractéristiques propres aux propriétaires. Les plus pertinentes sont les suivantes : l'âge, la distance qui sépare le lieu de résidence des propriétaires du bien (souvent plus de 30 km), la capacité de gérer une location, mais aussi le temps disponible, les connaissances techniques en matière de bâtiment, les connaissances juridiques liées à la gestion d'un bien et le niveau socio-économique des propriétaires.

Rappelons également que la gestion de conflit via le système juridique est assez lente et que bien souvent, les conflits d'héritage aboutissent à un patrimoine vacant. Environ un quart

des immeubles vacants sont acquis par héritage, les donations et autres modes de passation étant moins fréquents.

### **1.1.2. Les caractéristiques liées aux biens**

Ensuite, les caractéristiques directement liées aux biens peuvent également être un facteur explicatif de la vacance. En effet, lorsqu'un bien ne répond pas aux critères minimaux de salubrité et qu'il est jugé insalubre, celui-ci ne peut être mis sur le marché locatif. On peut également penser à des biens sinistrés, mal entretenus, en mauvais état et autres. Les démarches à réaliser pour une rénovation peuvent s'avérer interminables et onéreuses pour l'investisseur.

### **1.1.3. Les caractéristiques liées aux quartiers**

Le quartier dans lequel se situe le bien, ainsi que son environnement, jouent un rôle important. Dans les anciens quartiers industriels en déclin, le nombre de biens à l'abandon est susceptible d'être plus élevé. Prenons l'exemple de Seraing, commune fortement impactée par la vacance immobilière où les maisons sont imbriquées dans l'industrie. De plus, les activités productrices de nuisances sonores sont aussi des facteurs explicatifs.

### **1.1.4. Les caractéristiques liées à la gestion locative**

Nous pouvons également parler du marché, mais aussi de la gestion locative qui décourage plus d'un propriétaire. En effet, certains propriétaires sont sur la réserve quant à la mise en location de leur bien et demandent davantage de preuves aux locataires afin d'éviter de mauvaises surprises (fiches de paie, antécédents de loyers payés, caution élevée, etc.). Le marché locatif actuel compte en majorité des personnes à faibles revenus, ce qui laisse encourir aux propriétaires de biens des loyers impayés, des dégâts locatifs, une succession de locataires différents ou encore une insolvabilité du locataire. Face à autant d'inconvénients, certains acquéreurs préfèrent laisser leur bien vide. Nous pouvons également invoquer la surestimation de la valeur immobilière des biens mis en location par les propriétaires, proposant des prix trop élevés en comparaison des valeurs du marché.

### **1.1.5. Les caractéristiques liées à la nature commerciale d'un bien**

Enfin, il faut également souligner qu'il est difficile de faire vivre au sein d'un même immeuble la fonction commerciale et d'habitation. Une grande partie des habitations

anciennes ne disposent pas d'entrées indépendantes, ce qui complique l'accès aux étages. Pour finir, on peut également invoquer les baux qui portent sur l'entièreté de l'immeuble et non pas seulement sur la partie logement ou commerciale.

Aussi, parmi les facteurs les plus probants cités dans les paragraphes ci-dessus résultant de l'enquête auprès des propriétaires, après croisement avec les données du cadastre, il s'avère que l'âge des propriétaires est celui qui revient le plus souvent pour expliquer les biens vacants. En effet, le facteur de l'âge permet de justifier près de 30 % des logements vides. On remarque que la majorité des logements vacants sont détenus par des personnes âgées de 65 ans et plus, le marché locatif wallon étant presque à moitié détenu par des personnes âgées (44 %) souvent retraitées. Cela peut s'expliquer par le fait que plus on vieillit, plus la probabilité que nous soyons bailleur augmente. Les jeunes sont encore peu présents sur ce marché (Halleux *et al.*, 2004).

Ensuite, il faut également noter qu'entre 5 à 10 % des biens vacants sont possédés par des propriétaires décédés. Enfin, 5 % des immeubles sont immobilisés suite à des problèmes de successions (Halleux *et al.*, 2004).

**En résumé** de cet état de l'art basé sur la Wallonie, la fuite des classes moyennes et aisées vers les périphéries, au vu notamment des relâchements des contraintes, entraîne une augmentation de l'occupation du parc locatif privé dans les centres-urbains par des ménages à faibles revenus, voire démunis (Halleux *et al.*, 2004). Ce phénomène n'encourage pas les propriétaires privés à prévenir la dégradation de leur patrimoine bâti, certains devant faire face à des dégâts locatifs. Il est important de prendre en compte que parmi les biens qui sont frappés d'une vacance dite "*structurelle*", soit de long terme, tous ne peuvent pas être remis sur le circuit locatif privé. En effet, certains sont en trop mauvais état et nécessitent des travaux de rénovation avant de pouvoir être remis en location. Ainsi, certains biens vacants ne sont pas réellement disponibles. Ce constat est souvent vrai dans les zones où les marchés sont peu tendus (Bosvieux, 2015).

Ainsi, beaucoup de propriétaires sont incapables de remettre leur bien sur le marché locatif car ceux-ci ne possèdent pas les ressources financières nécessaires à la réalisation des travaux. Les propriétaires de logements vides bénéficient généralement de revenus plus

faibles et d'un patrimoine peu important. Ce manque de moyens financiers entraîne une inoccupation des biens nécessitant de lourds travaux de rénovation pour être remis aux normes et louer, le coût par bien étant estimé à 30 000 euros (Halleux *et al.*, 2004). Il faut aussi prendre en compte qu'une part importante des propriétaires de logements vides se composent de personnes âgées, ce qui explique la non alimentation du marché. Sans compter la difficulté que celles-ci rencontrent pour obtenir un crédit hypothécaire en vue de réaliser des travaux dans leur bien, mais aussi une perte de motivation au vu de leur âge avancé (Noël, 1983).

## Les outils et stratégies de lutte des pouvoirs publics wallons

Dans cette partie du travail, nous nous concentrerons sur les différents outils de lutte contre les logements vacants mis en place par les autorités locales et régionales.

### 1.1.6. Contextualisation

Les pouvoirs publics ont mis en place plusieurs dispositifs afin de lutter contre la problématique de la vacance immobilière de longue durée, que ce soit via des taxes sur les bâtiments abandonnés, les AIS, ou encore le droit de gestion accordé à l'autorité publique (Halleux *et al.*, 2004).

D'après André Antoine<sup>2</sup>, en 2009, il existait encore peu de communes qui se penchaient réellement sur la problématique des logements inoccupés. Or, la vacance immobilière est un sujet qui revient de manière récurrente dans les débats des politiques wallonnes. On comptait environ 200 communes sur les 262 communes wallonnes qui disposaient d'un règlement communal permettant d'enrôler la taxe sur les immeubles inoccupés, une grande partie de celles-ci mettant la taxe en œuvre (Parlement Wallonie, 2009).

Le premier constat qui était dressé par André Antoine était un manque de dynamisme dans la lutte contre les logements inoccupés, non pas seulement venant des communes, mais aussi des opérateurs immobiliers (Agence Immobilière Sociale (AIS), Société de Logement de Service Public (SLSP), Centre Public d'Action Sociale (CPAS)) à qui les biens vacants étaient confiés dans les diverses procédures mises en place et qui devaient mener des actions dites

---

<sup>2</sup> Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement Territorial en 2009.

"proactives" en ce qui concerne la prise en gestion des biens. Depuis 2005, des subventions ont été mises en place pour aider les actions et redynamiser ces acteurs en proposant des avances remboursables pour les logements nécessitant des travaux relatifs à la mise en conformité de salubrité. Ainsi, le rôle de ces acteurs a été renforcé (Parlement Wallonie, 2009).

Ensuite, les propriétaires des biens vacants ont confié en 2004 que les mesures de type fiscal, ainsi que les aides à la rénovation, sont les interventions les plus susceptibles de les intéresser afin de réintroduire leurs biens dans le circuit locatif (Halleux *et al.*, 2004). À l'heure actuelle, dans les espaces où il existe des pressions immobilières importantes, des chèques-travaux et des chèques-loyers sont octroyés pour aider les propriétaires (Parlement Wallonie, 2009).

Enfin, *"Les outils prévus par le Code wallon de l'habitat durable, ainsi que la taxe sur les immeubles inoccupés, ont permis l'activation de nombreux logements. Elle implique toutefois la mobilisation d'importantes ressources humaines rendant le bilan coût - bénéfique (pour l'intérêt général) relativement mitigé"* (Ponchaut, 2021). Bien que les différents outils aient été renforcés grâce à la réforme de 2017, des améliorations sont encore nécessaires. Celles-ci doivent passer par la simplification et le renforcement des dispositifs existants (Ponchaut, 2021). C'est pourquoi, en mars 2021, le gouvernement a décidé de renforcer les mécanismes mis en place pour lutter contre les logements inoccupés en Wallonie, suite aux propositions de Christophe Collignon, Ministre du logement. En plus des outils existants à l'heure actuelle, trois nouvelles mesures ont été adoptées par le gouvernement. Selon le ministre, l'objectif est de *"mener une politique volontariste en la matière. Avec l'implémentation de ces mesures, la Wallonie se dote de nouvelles armes plus contraignantes"* (Collignon, 2021).

La première mesure vise la détection des biens inoccupés. Un logement sera à présent considéré comme vacant si la consommation annuelle de celui-ci est en dessous de 15 m<sup>3</sup> d'eau ou à 100 kW/h d'électricité. Cette nouvelle mesure permet d'identifier plus rapidement et efficacement les biens vacants afin de contacter les propriétaires pour entamer avec eux les différentes procédures. Ainsi, deux nouveaux seuils minimaux sont définis. Les fournisseurs d'eau et d'électricité auront pour rôle de transmettre aux

communes les logements où les consommations minimums ne sont pas atteintes (Lefèvre, 2021).

La deuxième mesure consiste à créer une procédure d'agrément pour les associations qui défendent les droits au logement et leur procurer une personnalité civile. La liste des critères d'agrément a été définie par le gouvernement. Cette démarche va permettre aux associations qui sont agréées d'intenter des actions en justice à l'encontre des propriétaires possédant un bien vide. À présent, les présidents de tribunaux de première instance peuvent statuer de manière à mettre en place toute mesure jugée utile pour garantir une occupation du bien dans les plus brefs délais (Collignon, 2021).

Enfin, des amendes administratives peuvent être réclamées aux propriétaires qui maintiennent un bien inoccupé. Parmi les mesures récentes, le montant de cette amende, ainsi que son calcul, ont été définis : le montant varie entre 500 et 12 500 euros par logement pour les biens inoccupés d'une durée d'une année (sans interruption de minimum trois mois). Le montant varie en fonction de la longueur de façade et du nombre d'étages.

### 1.1.7. La taxe sur les immeubles inoccupés

#### Contexte légal

En 1998, le décret instaurant la taxe sur les logements abandonnés est mis en place. Il s'agit d'une taxe qui varie en fonction des communes qui sont libres de la mettre en œuvre ou non. De ce fait, on constate un manque de cohésion au niveau des pouvoirs publics. Ainsi, certaines administrations taxent l'ensemble de l'immeuble, quand d'autres taxent toutes parties inoccupées. Les règlements varient d'une entité à l'autre, mais aussi le mode de taxation<sup>3</sup>. *"Même si la taxe sur les bâtiments inoccupés permet d'activer certains immeubles, elle s'avère totalement inefficace dans différentes situations. Une révision des balises (montant, cause d'exonération, lourdeur administrative, redevable de la taxe, etc.) nous paraît indispensable. Il s'agit là d'assurer une entière efficacité à ce dispositif"*, confie le Conseil d'administration de Christophe Collignon (Ponchaut, 2021).

---

<sup>3</sup> Notaire.be. (2021). *Taxe sur les immeubles abandonnés*. Notion d'immeuble inoccupé ou abandonné. <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/fiscalite-immobiliere/taxe-sur-les-immeubles-abandonne>. Consulté le 27 octobre 2020.

En Région wallonne, les communes sont compétentes pour imposer annuellement la taxe sur les logements inoccupés (Gouvernement wallon, 1998). En effet, l'article 170 de la Constitution belge donne aux régions et aux communes le pouvoir de taxer et d'imposer dans les domaines dans lesquels elles sont compétentes, en tenant compte des taxes fédérales afin d'éviter le double emploi. Concernant la vacance immobilière, il n'existe pas de double emploi (Coenraets, 1999). Ainsi, sur la base de l'article 6, IV, de la Loi spéciale de réforme institutionnelle du 8 août 1980 lui conférant une compétence générale en matière de logement, la Région wallonne peut taxer les immeubles inoccupés. Les communes étant compétentes en matière de salubrité publique en vertu de l'article 135, §2, de la nouvelle Loi communale, celles-ci sont également compétentes pour imposer les immeubles inoccupés (Échos du logement, 2005).

Au sens du décret, on entend par **logement** : *"le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages. Est assimilé à un logement, le bâtiment non affecté au logement, mais utilisable pour l'habitation d'une ou plusieurs personnes lorsqu'il répond aux conditions de confort minimum. On entend par conditions nécessaires de confort minimum, la présence d'installations sanitaires et de chauffage, ainsi que la distribution d'eau et d'électricité"* (Gouvernement wallon, 1998).

Le décret précise également la définition d'un **logement inoccupé** de la manière suivante : *" le logement correspondant à l'un des cas suivants :*

*1° le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois ;*

*2° le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs ;*

*3° (le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale de 5 m<sup>3</sup> d'eau ou de 10 kWh d'électricité, sauf si le redevable de la taxe justifie que cette circonstance est indépendante de sa volonté ;*

*4° le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, sauf si le redevable justifie que le logement a servi effectivement soit d'habitation, soit de lieu d'exercice d'activités*



*économiques, sociales ou autres, ou que cette circonstance est indépendante de sa volonté – Décret du 4 décembre 2003, art. 1er)*" (Gouvernement wallon, 1998).

La taxe englobe donc à la fois les bien dits "*inoccupés*" et les biens "*inachevés*".

En ce qui concerne le montant de la taxe, celui-ci est fixé au niveau régional par le décret à dix euros par m<sup>2</sup> ou fraction de m<sup>2</sup> par surface habitable. Un minimum de 620 euros est fixé par logement taxable. Si l'année suivante, le logement n'a pas été réaffecté à une quelconque fonction et est toujours en état d'abandon, la taxe est doublée par rapport au premier exercice qui suit le premier enrôlement, et sera triplée pour les exercices à venir si aucun changement n'est constaté. Toutefois, le mode de calcul de la taxation varie fortement. Le plus souvent, il s'agit d'un montant forfaitaire qui est multiplié par le nombre de mètres courants de façade. Il est également possible que la taxe se base sur le revenu cadastral<sup>4</sup>.

Le logement peut être exonéré de la taxe s'il est confié à une AIS, s'il fait l'objet d'une expropriation, s'il est en cours de restauration par une autorité compétente, si le logement est en cours de réaffectation et lorsque le bien a subi un sinistre, le tout moyennant des délais prévus par le décret (Gouvernement wallon, 1998).

De plus, en cas de revente d'un immeuble enrôlé dans la taxe d'inoccupation, le compromis de vente de celui-ci stipule que l'acheteur doit s'acquitter des taxes en cours pour l'année. S'il existe plusieurs propriétaires pour un même bien, chacun d'eux sera redevable de la taxe<sup>5</sup>.

Pour finir, cette taxe a été renforcée en mars 2021 grâce à la capacité des communes d'infliger des amendes administratives d'un montant de 200 euros par mètre courant de façade multiplié par le nombre d'étages et le nombre d'années depuis lesquelles le bien est à l'abandon (Collignon, 2021).

---

<sup>4</sup> Notaire.be. (2021). *Taxe sur les immeubles abandonnés*. Notion d'immeuble inoccupé ou abandonné. <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/fiscalite-immobiliere/taxe-sur-les-immeubles-abandonne>. Consulté le 27 octobre 2020.

<sup>5</sup> Notaire.be. (2021). *Taxe sur les immeubles abandonnés*. Notion d'immeuble inoccupé ou abandonné. <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/fiscalite-immobiliere/taxe-sur-les-immeubles-abandonne>. Consulté le 27 octobre 2020.

## Procédure

Le fonctionnaire communal désigné par la commune en charge du recensement des immeubles vacants sur le territoire pose un premier constat servant à déterminer l'existence des biens inoccupés. Le constat sera envoyé par voie de recommandé au propriétaire du bâtiment dans un délai de 30 jours. Le titulaire du droit réel possède un droit de réponse d'un délai de 30 jours à dater de la notification, afin d'apporter la preuve que, soit le bien n'est pas dans un état de vacance, soit que la vacance est temporaire ou indépendante de la volonté du propriétaire. Ainsi, une exonération de la taxe peut être envisageable sous certaines conditions (Halleux *et al.*, 2004).

Les raisons les plus fréquentes qui permettent d'expliquer la vacance d'un bien sont les suivantes :

- La revente d'un immeuble,
- Le logement d'un nouveau locataire,
- L'occupation par une activité économique,
- La rénovation/les travaux en cours sur le bien (Halleux *et al.*, 2004).

Ensuite, un nouveau contrôle sera exercé par le fonctionnaire au minimum six mois après le premier constat. Si le nouveau constat établit l'existence d'un bien inoccupé comme maintenu dans l'état, la taxe sera perçue par voie de rôle. Il incombe au titulaire du droit réel de prévenir l'administration en cas d'interruption temporaire de l'inoccupation du bien, en justifiant que l'immeuble ne rentre plus dans les champs d'application de la taxe<sup>6</sup>, car une fois enrôlée, la taxe est jugée comme exigible tant que le bien fait partie du recensement (Halleux *et al.*, 2004).

Ainsi, la taxe sur les logements inoccupés à deux vocations principales : d'un côté, dissuader les propriétaires de laisser leur bien vacant en promouvant un accès au logement pour tous à des prix abordables et d'un autre côté, procurer des recettes à l'administration communale.

---

<sup>6</sup> Ath. (2021). *La lutte contre les logements inoccupés*. <https://www.ath.be/ma-commune/services-communaux/logement/la-lutte-contre-les-logements-inoccupes>. Consulté le 2 février 2021.

En 2004, sur les 262 communes wallonnes, 206 possèdent un inventaire avec le recensement des biens inoccupés sur le territoire communal, en vue d'appliquer la taxe sur les immeubles inoccupés. Les 56 communes restantes ont un relevé qui est assuré par la Région wallonne (Halleux *et al.*, 2004). On constate qu'il existe une différence importante entre le premier constat/inventaire dressé par la commune reprenant les biens potentiellement éligibles à la taxe, et ceux qui seront en réalité éligibles à la taxe. Le premier courrier envoyé aux propriétaires concernant la possible taxation de leur bien a un effet dissuasif assez fort. Après ce premier avertissement, la majorité des propriétaires décide de remettre leur bien en vente. Ainsi, seulement un sixième des biens recensés lors du premier constat feront l'objet d'un enrôlement à la taxe des logements inoccupés (Halleux *et al.*, 2004). Cette différenciation importante peut notamment s'expliquer par les divers motifs donnés par les propriétaires pour être exonérés de la taxe. Il n'existe pas de liste exhaustive reprenant différents mobiles pour être dispensé de la taxe. Toutefois les motifs les plus fréquents sont les suivants :

- ❖ Le bien est en travaux ou en cours de rénovation,
- ❖ Le bien est mis en vente ou a été vendu,
- ❖ Le bien fait l'objet d'un problème de succession ou d'un litige judiciaire,
- ❖ Le bien est affecté à un usage de seconde résidence,
- ❖ Le locataire n'est pas encore domicilié dans le bien (Halleux *et al.*, 2004).

La plus grande difficulté rencontrée par les communes est la mise en place de l'inventaire reprenant les logements inoccupés, mais également la mise à jour de celui-ci. Les communes constatent que l'investissement en termes de coût, mais également de temps pour mettre en place le système de taxation n'équivaut pas au résultat escompté, cela n'est pas "*rentable*". L'engagement d'un conseiller-logement qui s'adonnerait principalement à cette tâche semble nécessaire pour mener à bien un recensement. L'hypothèse selon laquelle les gains générés sur la base de la taxe des logements inoccupés pourraient contribuer à remettre les biens en état peut dès lors être écartée. Cette hypothèse a d'ailleurs été écartée par nos voisins français et flamands (Halleux *et al.*, 2004).

Ainsi, l'obtention de recettes communales via la taxe des logements inoccupés est clairement un objectif secondaire. L'objectif primaire est de sanctionner un comportement

qui porte préjudice au marché du logement, mais également à l'image de la commune. Toutefois, si le système de taxation est un outil répressif qui fonctionne bien, il n'est guère suffisant pour lutter contre le phénomène de la vacance (Halleux *et al.*, 2004).

#### 1.1.8. L'amende administrative

Le décret du 1<sup>er</sup> juin 2017 qui modifie le Code wallon du logement met en place l'amende administrative. Celle-ci vise à pénaliser les propriétaires laissant leur logement inoccupé sans aucun motif légitime ou encore aucun cas de force majeure. L'objectif du législateur wallon est de sensibiliser les propriétaires par rapport à "*leur comportement qui n'est plus seulement jugé dommageable pour la société, mais néanmoins toléré, il devient illégal et doit donc être sanctionné administrativement*" (UVCW, 2021). Cette amende s'élève à un montant compris entre 500 et 12 500 euros par logement par période de douze mois, sans interruption d'inoccupation d'au moins trois mois. Le montant varie en fonction de la longueur de la façade et du nombre d'étage, tout comme la taxe sur les immeubles inoccupés (Wallonie, 2021). Celui-ci a récemment été fixé par le Gouvernement wallon.

Si dans les deux années qui suivent le constat de l'infraction initiale une nouvelle infraction est constatée, le montant de l'amende est doublé (Wallonie logement SPW, 2021). La taxe sur les immeubles inoccupés, ainsi que l'amende ne peuvent pas être réclamées durant une même année, le cumul entre ces deux dispositifs n'est pas possible (UVCW, 2021). L'amende est appliquée par le directeur financier de la commune et le produit des amendes perçu par la commune. Ce texte de loi sera prochainement envoyé au Conseil d'État pour avis avant d'être adopté de manière définitive (Ponchaut, 2021).

#### 1.1.9. La Réquisition forcée par la commune

En 1993 sortait la "*Loi Onkelinx*". Celle-ci donne aux bourgmestres, moyennant motivation, la possibilité de réquisitionner un immeuble laissé à l'abandon depuis plus de six mois, afin d'y héberger des personnes sans-abris (Brulocalis, 2019). Le bourgmestre doit effectuer la demande auprès du président du Conseil de l'action sociale. De même, ce dernier peut également demander que la réquisition d'un bien soit mise en place si la commune ou le CPAS ne possèdent pas de bâtiments vides pouvant être habitables ou rendus habitables. Si des bâtiments sont disponibles, la procédure de réquisition ne peut être enclenchée (UVCW, 2021).

## Procédure

Afin de mettre en place cette procédure de réquisition, le bourgmestre doit établir un inventaire des immeubles inoccupés depuis plus de six mois sur le territoire communal. Ensuite, les propriétaires doivent être avertis par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de leur inscription dans le registre par le bourgmestre. Le droit de réquisition court pendant un délai de six mois après la réception de l'avertissement par le propriétaire (UCVW 2021).

Après réception du courrier, le propriétaire dispose d'un mois pour faire valoir ses droits avec une motivation de son opposition qui devra être envoyée par recommandé avec accusé de réception. Si le propriétaire ne répond pas dans les délais accordés ou que les motifs d'opposition ne sont pas jugés valables par le bourgmestre, ce dernier possède un mois pour notifier au propriétaire, moyennant motivation, sa décision d'exercer tout de même son droit de réquisition, par recommandé ou via huissier (Brulocalise, 2019).

Un arrêté de réquisition pourra ensuite être pris par le bourgmestre qui le notifie dans les sept jours au propriétaire de l'immeuble par recommandé ou via un huissier. Le juge de paix sera également saisi dans des délais identiques pour définir le montant du dédommagement qui sera à verser au propriétaire (Brulocalise, 2019).

Si un accord est conclu entre le propriétaire et le bourgmestre, une convention déterminant la durée d'occupation, le montant du dédommagement, ainsi que les travaux à réaliser à charge de la commune pourront être définis. Le montant du dédommagement équivaut à celui d'un revenu locatif et est fixé soit par le juge de paix, soit dans la convention. Quant à la durée de l'occupation, celle-ci dépendra des besoins au moment même de la commune concernant l'accueil de personnes sans-abris, mais aussi des travaux qui doivent être réalisés. Le bourgmestre propose une durée d'occupation qui sera motivée par les estimations du président du CPAS selon les besoins (Arrêté royal 1993, Loi Onkelinx).

Si pendant la réquisition le propriétaire venait à ne plus posséder de logement, celle-ci pourrait prendre fin de manière anticipative pour que le propriétaire occupe le bien personnellement (Brulocalise, 2019).

Étant donné le nombre élevé de contraintes qui découle de ce dispositif (l'obligation d'inventaire, la procédure conséquente, la saisine du président du CPAS par le bourgmestre), la loi est peu appliquée par les communes qui sont vite découragées<sup>7</sup>. En effet, l'enquête menée auprès des communes wallonnes, présentée plus loin dans le deuxième deux de ce travail, a révélé que la réquisition des logements vacants est, presque à l'unanimité, une méthode qui n'est pas pratiquée par les communes en Wallonie. À l'heure actuelle, les réquisitions progressives et non "*forcées*" sont les plus courantes et les biens sont confiés en gestion le plus souvent à des AIS (UVCW, 2021).

#### 1.1.10. La prise en gestion ou location de logements inoccupés

En mai 1999 sortait en Wallonie un nouvel arrêté mettant en place un outil visant la revalorisation du logement dans le Code wallon de l'habitation durable. Cet arrêté se rapporte à la prise en gestion ou en location d'un logement inoccupé (articles 80 à 85). Cette procédure est plus communément appelée "*réquisition douce*" (UVCW, 2021). Cette mesure a été inspirée des dispositifs existants en Région de Bruxelles-Capitales (Ponchaut, 2017).

L'objectif de ce dispositif est de proposer à un propriétaire d'un bien vacant la prise en gestion de celui-ci. Différents opérateurs sont reconnus pour réaliser cette prise en gestion par le Code, tels que les communes, les AIS, les CPAS, les SLSP, les régies autonomes et autres. Si le propriétaire possédant un droit réel sur le bien donne son accord, un mandat de gestion ou un contrat de bail sera conclu. Si toutefois le propriétaire venait à refuser<sup>8</sup> ou à ne pas donner de réponse à l'opérateur immobilier quant à la proposition de prise en gestion du bien, une procédure de "*prise en gestion forcée*" pourrait être exécutée par ce dernier. Pour faciliter la prise en gestion forcée, le décret du 1<sup>er</sup> juin 2017 qui modifie le Code wallon du logement offre le choix de l'opérateur immobilier. Celui-ci peut choisir entre, soit une prise en gestion dite "*unilatérale*" avec une mise en demeure sans détour devant le juge, soit une prise en gestion judiciaire qui doit être confirmée par un juge de paix (UCW, 2021).

---

<sup>7</sup> Expérience de Philippeville, Mouv. comm., 8-9/1998, pp. 435 à 439 ; J.P. Florennes, 18.11.1997, Mouv. comm., 8-9/1998, p. 439.

<sup>8</sup> Un refus étant basé sur des raisons non légitimes, dépendantes de sa volonté, ou n'étant pas considérées comme un cas de force majeure (UVCW).

On constate qu'un arrangement à l'amiable, une "*réquisition douce*" est dans un premier temps privilégié pour ouvrir le dialogue avec les propriétaires de biens vacants. Lorsque ceux-ci se montrent de mauvaise foi ou ne possèdent pas de raisons valables permettant de justifier l'état d'abandon de leur bien, s'ensuit une "*réquisition forcée*", faisant appel au côté juridique (UCW, 2021).

Cette mise en place d'un "*partenariat*" entre les propriétaires et les opérateurs immobiliers du Code du logement comporte divers avantages pour chacune des parties, mais aussi des inconvénients, comme présentés sur le tableau 2.

*Avantages et inconvénients de la mise en place d'un partenariat propriétaires-opérateurs immobiliers pour la prise en gestion/location de bien*

Avantages pour les propriétaires	Avantages rendus à la collectivité par les opérateurs immobiliers
<p style="text-align: center;"><u>Avantages de nature pécuniaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantie d'un loyer minimum rentrant tous les mois,</li> <li>- Réduction pour les personnes morales du précompte immobilier,</li> <li>- Exonération pour les personnes physiques du précompte immobilier,</li> <li>- Pas de taxation pour cause de logement inoccupé,</li> <li>- Remise en état des lieux à la fin du contrat de bail,</li> <li>- Possibilité d'obtenir des subventions du FLW, des prêts à taux 0 %, réduction TVA, etc.</li> </ul>	<p>Prise en gestion des biens pour une durée importante et location de ces derniers à des ménages possédant des revenus modestes ou précaires → <b>donne accès au parc du logement aux personnes à faibles revenus, aux ménages précaires. L' AIS assure un accompagnement social aux locataires et met en place un travail pédagogique de l'habitat</b></p>
<p>Possibilité de faire prendre en charge les travaux à effectuer par l'opérateur immobilier (moyennant une convention avec le propriétaire). Aides pour la réhabilitation et la remise en conformité du bien</p>	<p>Réalisation d'une opération "<i>blanche</i>" via les aides régionales qui couvrent la différence entre le loyer économique (loyer + travaux) et le loyer payé par le locataire (loyer calculé en fonction des revenus de celui-ci) → <b>permet d'augmenter le nombre de biens aux normes sur le circuit locatif et diminuer les biens vacants</b></p>
<p>Délégation de la gestion du bien (recherche de locataires, enregistrement du contrat de bail, entretien de la chaudière, etc.) → <b>gain de temps</b></p>	<p>Dans le cas de réalisation de travaux, possibilité pour l'opérateur de coopérer avec divers acteurs. Ex : l' AIS assure la gestion du bien et le SLSP les travaux, le tout dans le cadre d'un Partenariat Public Privé (PPP) → <b>requalification du bâti</b></p>



	<b>existant, amélioration des Performance Énergétique du Bâtiment (PEB)</b>
<b>Inconvénients pour les propriétaires</b>	<b>Inconvénients pour les opérateurs immobiliers</b>
Délais d'attente pour la prise en charge du bien / travaux de rénovation assez longs (le bien doit être aux normes pour être loué)	Malgré les aides régionales, les opérateurs immobiliers possèdent des fonds limités. Surtout quand il s'agit de rénover les biens
Perception de loyers assez faibles (une part du loyer est conservé par l'opérateur immobilier qui assure la prise en gestion du bien) et pas de possibilité de choisir le locataire	
Manque de confiance du fait qu'il s'agit d'un instrument géré par le public	
Les gros travaux restent à charge du propriétaire. Seuls les frais d'entretien sont pris en charge par les opérateurs immobiliers	

*Tableau 2 : Avantages et inconvénients de la mise en place d'un partenariat propriétaires-opérateurs immobiliers pour la prise en gestion/location de bien (Auteur : S. Tankoano, 2021)*

Vous trouverez ci-dessous le tableau 3 qui permet de comprendre les différences entre la procédure de réquisition des immeubles abandonnés et celle de la prise en gestion des logements inoccupés (UCW, 2021).

*Différenciation entre la procédure de réquisition d'immeubles abandonnés et de la prise en gestion / location d'un logement inoccupé*

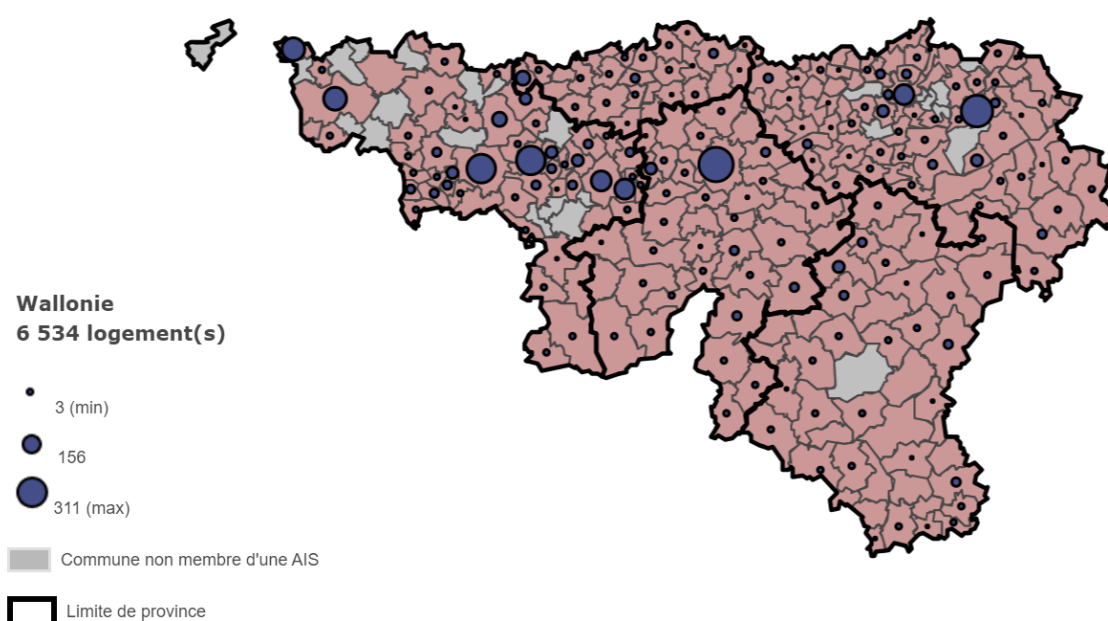
<b>Réquisition d'immeubles abandonnés (CDLD, art. L1123-30)</b>	<b>Prise en gestion ou en location d'un logement inoccupé (C. log., art. 80 et ss.)</b>
Inventaire préalable des immeubles abandonnés sur le territoire de la commune	En principe, l'inventaire préalable n'est pas nécessaire. On restera toutefois attentif au fait que, si la commune élabore un programme bisannuel du logement qui demande l'intervention financière régionale, elle devra s'engager, dans son contrat d'objectifs, à tenir un inventaire permanent des logements inoccupés
Organe compétent : le bourgmestre	Organe compétent : le collège communal
Saisine préalable obligatoire par le président du conseil de l'action sociale	/
La réquisition n'est pas possible s'il existe des immeubles publics à l'état d'abandon	/
Porte sur un immeuble	Porte sur un logement
Critères d'abandon (proches de l'insalubrité)	Critères d'inoccupation
Réquisition impossible si l'abandon résulte d'une « cause légitime »	Prise en gestion ou en location possible dans ce cas
Réquisition	Prise en gestion ou prise en location
Reprise de l'immeuble si son titulaire vient à manquer d'un logement pour lui-même ou un proche	Reprise du logement pour toute cause à la condition que le titulaire s'acquitte de ses dettes envers l'opérateur immobilier

*Tableau 3 : Récapitulatif des procédures de réquisition et de prise en gestion des immeubles vides (Source : Union des Villes et Communes de Wallonie, 2021)*

## Les Agences Immobilières Sociales (AIS)

Les pouvoirs publics ont mis en place les Agence Immobilières Sociales (AIS) dans les années 1990 afin, notamment, d'aider à lutter contre la vacance immobilière. Les AIS sont des organismes à finalité sociale dont l'objectif est d'augmenter l'offre de logements à un prix abordable sur le marché en aidant les propriétaires dans la gestion locative de leur bien. Ses missions sont régies en Wallonie par l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logements à finalité sociale (Wallonie, 2021). Celles-ci sont financées par la Wallonie via le Fonds du Logement de Wallonie. Actuellement, il existe 31 AIS en Wallonie réparties dans 238 communes wallonnes francophones qui assurent la gestion de 6 884 logements (Fonds du Logement de Wallonie, 2021).

*Nombre de logements loués via une Agence Immobilière Sociale (AIS) (2018)<sup>9</sup>*



*Figure 3 : Répartition en Wallonie des logements loués via une AIS (2018) (Sources : IWEPS et FLW))*

Comme l'indique la figure 3, en 2018, le nombre de logements loués via des AIS s'élevait à 6 534 logements. Les communes de Namur, Mons, La Louvière et Verviers sont celles qui enregistraient le plus de logements loués via une AIS. On constate que la majorité des communes wallonnes est membre d'une AIS. La province du Hainaut enregistre le plus grand nombre de communes n'étant pas membres d'une AIS, suivi de la province de Liège.

<sup>9</sup> Attention il faut noter qu'une commune peut être membre d'une AIS sans pour autant avoir de logements loués par une AIS sur son territoire (IWEPS et FLW, 2018).

Les équipes des AIS sont multidisciplinaires et se composent au moins d'un assistant social et d'un agent technique (Fonds du Logement de Wallonie, 2021). Parmi les membres, on retrouve aussi au minimum la commune et le CPAS de son champs d'application territorial, mais aussi des représentants du syndicat national des propriétaires et des copropriétaires, ainsi qu'un représentant du Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté (Le Logement, 2021)

Au fil des années les AIS ont connu un développement remarquable, à présent celles-ci rentrent dans leur phase de maturité. Elles sont arrivées à un âge adulte et représentent un pilier pour la politique du logement en Wallonie selon Alexandre Borsus<sup>10</sup>. Presque l'entièreté des communes comptent à présent sur leur territoire une AIS, la couverture territoriale en Wallonie de ces dernières étant presque complète (90 %). Ainsi, les AIS proposent près de 6 000 logements faisant partie du parc privé (Borsus, 2019). " *La croissance continue du secteur qui, rappelons-le, parvient à convaincre un nombre toujours plus important de propriétaires sans aucune campagne de communication massive, est le témoin que l'outil d'intégration par le logement que sont les AIS fonctionne de manière très efficace* " (Borsus, 2019).

Les AIS sont considérées comme des "*intermédiaires*" entre les bailleurs et les candidats locataires qui possèdent des revenus modestes ou qui sont en situation de précarité (Wallonie, 2021). Les propriétaires qui décident de confier leur bien à des AIS peuvent bénéficier des avantages suivants :

- ❖ L'AIS prend totalement en charge le logement (recherche de locataires, enregistrement du contrat de bail, entretien de la chaudière, etc.). En contrepartie le propriétaire cède une partie du loyer à l'agence (diminution de la rentabilité immobilière),
- ❖ Les loyers sont sûrs d'être payés chaque mois,
- ❖ Le logement est remis en son état de départ à la fin du contrat,
- ❖ Une exonération ou une réduction du précompte immobilier est possible pour le propriétaire,

---

<sup>10</sup> Coordinateur de l'Union wallonne des agences immobilières sociales en 2019.

- ❖ L'AIS peut entamer des travaux pour réhabiliter ou remettre aux normes le bien,
- ❖ L'AIS assure elle-même le logement contre les dégâts et les incendies,
- ❖ Beaucoup d'AIS bénéficient d'un service réparation. Ce service effectue tout type de petits travaux à tarif horaire avantageux. (Des chantiers de rénovation peuvent être effectués par des ateliers sociaux),
- ❖ Des prêts et subventions peuvent être accordés aux propriétaires par le Fonds du Logement de Wallonie (Le logement, 2021, AIS Nord Luxembourg, 2018).

Une réduction du taux de TVA de 21 % à 12 % est accordée aux propriétaires qui achètent ou construisent un logement neuf qui sera ensuite confié à une AIS (Fonds du logement de Wallonie, 2021). Il en est de même pour les propriétaires qui entament des travaux dans un logement neuf ou de moins de dix ans ensuite confié à une AIS pendant une durée déterminée (Borsus, 2019). Enfin, le propriétaire qui démolit et reconstruit sur une même parcelle cadastrale un bien dédié au logement se voit accorder une réduction de TVA de 6 % (Fonds du logement de Wallonie, 2021).

Les propriétaires qui investissent un montant de 12 420 euros dans des travaux de rénovation ou de remise en conformité dans leur logement se voient octroyer une réduction d'impôt. Toutefois, certaines conditions doivent être respectées : le logement doit être occupé depuis au moins quinze ans à la date du commencement des travaux et confié à une AIS pour une durée de neuf ans (Fonds du logement de Wallonie, 2021).

En ce qui concerne les inconvénients à supporter par les propriétaires en confiant leur bien à une AIS, il s'agit des suivants :

- ❖ Pour pouvoir être loué, le bien doit être conforme aux normes régionales de qualité. Le bien pourra être loué par une AIS après la réalisation des travaux, le contrat avec l'AIS permettant aux propriétaires d'aller chercher des primes et abattements d'impôts,
- ❖ Les revenus locatifs sont plafonnés et une partie est conservée par l'AIS,
- ❖ Le choix du locataire entrant dans le bien revient à l'AIS,

- ❖ Les travaux de grande ampleur restent à charge du propriétaires, l'AIS n'assure que certains petits frais d'entretien. Dès lors, soit l'AIS commande les travaux pour le propriétaire qui règle la facture, soit le propriétaire fait appel lui-même aux différents corps de métiers de son choix (Certaines AIS ont des services réparations qui se chargent des petits travaux),
- ❖ Un bail de longue durée (neuf ans) est imposé au propriétaire. Le contrat ne pourra pas être rompu, même en cas de décès ou de vente du bien (AIS Nord Luxembourg, 2018).

Le succès des AIS est notamment dû aux garanties attractives qu'elles offrent aux propriétaires. Il convient de pérenniser la stabilité de ces avantages voire de les amplifier pour que le dispositif reste attrayant. Ces avantages représentent un levier, la base du fonctionnement des AIS. C'est ce qui pousse les propriétaires à confier leur bien en gestion aux AIS, ce qui permet à ces dernières de continuer à proposer des biens en bon état en location aux ménages précaires (Borsus, 2019). Ensuite, on peut également évoquer le fait que juridiquement le secteur se structure en ASBL associant le secteur privé associatif d'un côté, et le secteur public de l'autre, cela permet de créer des solutions adaptées aux problèmes territoriaux liés au logement. *" Il est important de préserver cette autonomie et cette liberté de pouvoir construire des solutions créatives et locales en fonction des acteurs et des problématiques rencontrées"* (Borsus, 2019).

Ainsi, les AIS proposent à la location les logements à des personnes possédant des revenus modestes ou encore des ménages en situation de précarité (Le logement, 2021). Les locataires des AIS se composent en grande partie de familles monoparentales, ainsi que de personnes isolées (Fonds du Logement de Wallonie, 2021). Le loyer est donc modéré et adapté aux revenus de ces ménages. Un accompagnement social est également prévu par l'AIS. Pour pouvoir bénéficier d'un logement mis en location par une AIS, les candidats locataires doivent avoir des revenus annuels qui ne dépassent pas :

- ❖ 25.700 euros pour une personne seule,
- ❖ 32.100 euros pour un couple, plus 2.400 euros par enfant à charge du ménage (Le Logement, 2021).

Enfin, nous verrons dans le deuxième chapitre, reprenant l'analyse de l'enquête menée auprès des communes wallonnes, que les AIS représentent l'opérateur immobilier le plus sollicité en ce qui concerne la prise de gestion des biens par les communes.

#### 1.1.11. Les prêts et subventions du Fonds du Logement de Wallonie

Le Fonds du logement de Wallonie est une coopérative. Il possède trois missions principales qui sont reconnues d'utilité publique par le Code wallon de l'Habitation Durable (Wallonie, 2020).

Premièrement, le Fonds du Logement de Wallonie joue le rôle de **prêteur**. Celui-ci octroie des crédits aux familles nombreuses afin de les aider dans leur achat, rénovation ou construction de leur première habitation. Des prêts à la rénovation sont également octroyés pour les propriétaires bailleurs et les associations de copropriétaires (Wallonie, 2020).

Ensuite, le Fonds du Logement de Wallonie joue également le rôle d'**opérateur immobilier / bailleur social**. Grâce à de nombreux partenariats, celui-ci acquiert des bâtiments destinés à l'habitation, les rénove et les remet en location pour des familles nombreuses précarisées (Wallonie, 2021).

Enfin, le troisième rôle joué par le Fonds du Logement de Wallonie est l'**accompagnement des associations agréées** (AIS, APL, etc.). Il les assiste, les conseille, les finance et les contrôle dans leurs activités liées au logement (Wallonie, 2021).

Le Fonds du Logement, avec pour but de soulager les AIS de cette charge, dispose de budgets alloués par la Région wallonne. Le budget est fixé à environ quatre millions d'euros par an. Depuis plus d'une dizaine d'années, la quantité d'aides n'a cessé d'augmenter, ce qui signifie que les propriétaires sont réceptifs et demandeurs de ce dispositif de soutien, même s'il est encore très peu connu par le public (Dunski, 2017).

L'activité la plus importante est celle consacrée aux prêts hypothécaires. De manière générale les bénéficiaires se composent de familles nombreuses précarisées, mais aussi de personnes en état de précarité sensibilisées via les associations (Wallonie, 2021).

*"Sur le plan institutionnel, le FLW occupe une position spécifique dans le secteur du logement, de par sa diversification en termes d'outils d'interventions, de métiers et de*

*bénéficiaires. Cette approche multi-métiers représente une plus-value qui permet à l'institution de développer des réponses innovantes aux diverses problématiques sociales rencontrées" (Wallonie, 2020).*

Ainsi, les subventions accordées aux propriétaires constituent une réponse indéniable (Dunski, 2017). Cette méthode a permis depuis 2005 de remettre sur le circuit locatif près de 900 logements de bonne qualité pour les ménages à faibles revenus, que ce soit en milieu urbain ou rural (Dunski, 2017 ; FLW, 2021).

Dans le cadre de ce travail de recherche lié aux logement vacants, les aides fournies par le Fonds du logement de Wallonie qui nous intéressent le plus sont celles qui concernent les propriétaires bailleurs, c'est-à-dire les crédits à la rénovation. En effet, en rénovant leurs biens et en conservant celui-ci dans un état d'habitabilité, cela évite qu'il finisse dans le parc des logements vacants.

### **Les crédits à la rénovation pour les propriétaires bailleurs**

Le Fonds du Logement de Wallonie octroie aux propriétaires bailleurs un crédit de rénovation. Il s'agit d'un crédit à tempérament au taux de 0 % variant de 1 000 à 60 000 euros. La durée du crédit varie en fonction de la capacité financière de l'emprunteur. Toutefois, le crédit ne peut pas dépasser une durée de trente ans. Plusieurs frais concernant la constitution du dossier sont à prendre en compte et à supporter par le propriétaire : les frais d'expertise (200 euros), les frais de dossier (50 ou 100 euros), les frais de notaire (50 ou 25 euros) (Fonds du Logement de Wallonie, 2021).

Le crédit est accordé selon les conditions suivantes :

- ❖ Le logement doit se trouver en Wallonie et faire partie d'un bâtiment qui a plus de quinze ans. Celui-ci devant être dédié au moins à 50 % au logement,
- ❖ Le bien doit être vacant depuis moins d'un an,
- ❖ Le bien doit être loué, ou être mis en location,
- ❖ Les revenus imposables du propriétaire ne peuvent pas dépasser les 97 700 euros pour l'année de référence,



- ❖ Le propriétaire doit avoir fini de rembourser le prêt pour l'âge de septante-cinq ans.
- ❖ Les revenus du propriétaire doivent être stables et celui-ci doit posséder une capacité financière suffisante pour l'emprunt,
- ❖ Après l'intervention du Fonds du Logement de Wallonie, le logement devra respecter : les critères minimaux de sécurité, d'étanchéité et de salubrité, les prescriptions urbanistiques, les normes en matière de conformité des installations électriques, de gaz et de chauffage, (Fonds du logement de Wallonie, 2021).

Concernant la location, l'une des trois conditions suivantes doit être respectée :

- ❖ Soit le propriétaire s'engage à respecter la grille des loyers de Wallonie pendant minimum cinq ans en louant son bien,
- ❖ Soit le bien est confié à une AIS ou à une Société de Logement de Service Public (SLSP) durant minimum neuf ans,
- ❖ Soit le bien est mis gratuitement à la disposition d'un parent ou d'un allié (jusqu'au deuxième degré) durant au moins un an (Fonds du logement de Wallonie, 2021).

Un accompagnement social assuré par le Fonds du Logement de Wallonie sera fourni aux propriétaires bailleurs, ainsi que des conseils sur les volets administratifs et techniques. L'accompagnement est valable du début des démarches jusqu'à la fin du remboursement du crédit (Fonds du logement de Wallonie, 2021).

Les travaux devront être réalisés dans un délai de deux ans par un entrepreneur inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) ou possédant une autorisation de non-identification à la TVA accompagnée d'une déclaration ponctuelle auprès du bureau central de T.V.A. pour assujettis étrangers. Ceux-ci devront également suivre les critères d'octroi prévus pour les primes d'énergie et de rénovation en Wallonie (Fonds du Logement de Wallonie, 2021).

Le Fonds du Logement Wallon propose deux types de crédits de rénovation : un crédit de rénovation sans primes et un crédit de rénovation assorti de primes (Fonds du Logement de Wallonie, 2021).

Les travaux finançables par le crédit de rénovation ne nécessitant pas de primes sont les suivants :

- ❖ Fermeture de volumes protégés,
- ❖ Toiture,
- ❖ Assèchement, stabilité et salubrité des murs et des sols,
- ❖ Installation de gaz ou d'électricité,
- ❖ Travaux de sécurité,
- ❖ Équipement sanitaire,
- ❖ Éclairage naturel,
- ❖ Surpeuplement,
- ❖ Hauteur sous plafond,
- ❖ Amélioration du système de chauffage,
- ❖ Amélioration des systèmes d'eau chaude sanitaire,
- ❖ Placement d'une installation solaire photovoltaïque,
- ❖ Placement d'une unité de cogénération (Fonds du Logement de Wallonie, 2021).

Les travaux finançables par le crédit de rénovation assorti de primes sont les suivants :

- ❖ Toiture,
- ❖ Assèchement, stabilité et salubrité des murs et des sols,
- ❖ Élimination de mэрule ou de tout autre champignon aux effets analogues,
- ❖ Élimination de radon,
- ❖ Installation électrique ou de gaz,
- ❖ Amélioration du PEB du bâtiment,

- ❖ Travaux d'adaptation du logement pour personnes handicapés,
- ❖ Amélioration des systèmes (Fonds du Logement de Wallonie, 2021).

Un audit doit impérativement être réalisé pour les travaux assortis de primes (Fonds du Logement de Wallonie, 2021).

### 1.1.12. L'action en cessation

L'action en cessation est d'application en Wallonie depuis 2017. Il s'agit d'une procédure judiciaire qui a pour objectif d'imposer aux propriétaires de mettre fin à l'état de vacance de leur bien. Le tribunal va constater l'état de vacance du bien et va contraindre le propriétaire à y mettre fin par n'importe quel moyen tel que la revente, location, occupation personnelle du bien, etc. L'action en cessation est à la portée de tout opérateur immobilier public, mais aussi des associations possédant les agrégations (Jassogne, 2017). Les points forts de ce dispositif de lutte contre la vacance immobilière sont à la fois la rapidité d'exécution (puisque l'action est introduite en référé, cela prend deux jours) et l'effet dissuasif de celui-ci (une astreinte peut être imposée par le juge à payer par jour de retard jusqu'à ce que la décision soit exécutée (Jassogne, 2017). Toutefois, il faut également prendre en compte que le recours à ce dispositif nécessite une charge de travail importante pour l'initiateur, demande de la vigilance une fois le jugement rendu et engendre des frais et honoraires d'avocat (Van Hertsen).

La ville de Huy, en octobre 2017, est la première à faire appel au décret du 1<sup>er</sup> juin 2017 réformant le code wallon du logement et de l'habitat durable concernant l'action en cessation. Cette action avait été menée auprès d'un propriétaire d'une vingtaine de logements inoccupés causant à la ville plusieurs désagréments, tels que des nuisances, de l'insécurité, la dégradation du quartier, etc. (Jassogne, 2017). À Bruxelles, la procédure est plus ancienne. Celle-ci existe depuis 2009 et avait déjà été exploitée plusieurs fois, se soldant à chaque fois par un succès (revente ou occupation du bien) (Van Hertsen).

Cet outil devrait être davantage utilisé par les communes, "*mais celles-ci privilégient la concertation avec le propriétaire. Elles utilisent aussi d'autres outils plus légers, du moins qui n'engagent pas une action en justice, comme les taxes communales ou les amendes régionale*", confie Anne Bauwelinckx en 2017 (Jassogne, 2017). Selon cette dernière, cette

procédure est encore peu utilisée car elle doit être destinée aux cas de vacance les plus graves, auxquels on doit faire face à des propriétaires de mauvaise foi. Il faut également noter que les communes n'ont pas systématiquement recours à cet outil car elles estiment que la région va prendre les choses en main en intervenant, certaines ayant délégué une partie du contrôle de la vacance à celle-ci (Jassogne, 2017).

### 1.1.13. Les aides à la rénovation

En 2019, le Gouvernement wallon a décidé de fusionner les dispositifs Renopack et Ecopack en un seul (Renopack), faisant ainsi augmenter la durée mais aussi le plafond du prêt. Un budget de 84 millions est prévu pour 2021. Ce dispositif a pour objectif de soutenir les citoyens ne disposant pas des fonds nécessaires dans leurs démarches de travaux visant à la fois la rénovation de leur bien, mais également l'amélioration des performances énergétiques de celui-ci. La mise en place de ce dispositif a rencontré un franc succès auprès des citoyens. En effet, près de 350 millions d'euros ont été libérés par la Région wallonne depuis 2021 pour inciter l'amélioration énergétique des bâtiments (Wallonie, 2021).

Le Renopack permet aux propriétaires d'obtenir des prêts à un taux zéro, sous forme d'un prêt à tempérament. Le montant du prêt varie de 1 000 à 60 000 euros, avec une durée maximale s'élevant à trente ans. Plusieurs conditions sont à respecter pour pouvoir prétendre au Renopack (Wallonie, 2021).

**En résumé**, le tableau 4 ci-dessous reprend l'ensemble des dispositifs wallons existants pour lutter contre les logements vacants.

Tableau récapitulatif des divers dispositifs de lutte proposés contre la problématique de la vacance immobilière en Wallonie

Dispositif	Nature du dispositif	Atouts/opportunités	Faiblesse/contraintes	Avis/critiques
La taxe sur les immeubles inoccupés	Coercitive	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Oblige les propriétaires à remettre leur <b>bien</b> sur le <b>marché</b> (vente, location, etc.)</li> <li>○ <b>Renforcement des mesures</b> en 2021 pour détecter les biens vacants taxables</li> <li>○ <b>Montant</b> de la taxe assez <b>dissuasif</b> : il est doublé la deuxième année si l'état du bien est identique et triplé les années suivantes</li> <li>○ <b>Procure des recettes</b> à l'administration communale</li> <li>○ Permet un <b>accès au logement</b> pour tous en augmentant l'offre de logement sur le marché</li> <li>○ Dispositif <b>utilisé</b> par beaucoup de communes pour lutter contre la vacance en Wallonie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Identification des biens vacants par croisement de données pour appliquer la taxe : nécessite <b>beaucoup de ressources, pas de méthode d'identification standardisée</b></li> <li>○ Pas de liste exhaustive des <b>motifs de dispense de taxation</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Manque de cohésion</b> des pouvoirs publics : les communes choisissent d'appliquer la taxe ou non</li> <li>○ <b>Manque d'uniformité</b> : la taxe peut varier d'une commune à l'autre</li> <li>○ Certains bâtiments passent encore à la trappe : <b>révision des balises nécessaires</b></li> </ul>
L'amende	Coercitive	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dispositif qui vient en <b>soutien</b> à la taxe sur les immeubles inoccupés</li> </ul>		

administrative		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Montant</b> de l'amende assez <b>dissuasif</b> : il est doublé la deuxième année si l'état du bien est identique</li> <li>○ Oblige les propriétaires à remettre leur <b>bien</b> sur le <b>marché</b> (vente, location, etc.)</li> <li>○ <b>Procure des recettes</b> à l'administration communale</li> <li>○ Permet un <b>accès au logement</b> pour tous en augmentant l'offre de logement sur le marché</li> <li>○ <b>Pas de cumul</b> entre la taxe et l'amende pour les propriétaires</li> </ul>		
La réquisition forcée par la commune	Coercitive	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Permet de réquisitionner des immeubles pour <b>loger des sans-abris</b> notamment</li> <li>○ Le <b>CPAS</b> peut demander le lancement de la procédure s'il n'a plus de bâtiments vides</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Procédure</b> longue et complexe</li> <li>○ Nécessite la création d'un <b>inventaire</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mesure qui peut sembler <b>intrusive</b> par rapport au droit de propriété</li> <li>○ Procédure encore très <b>peu utilisée</b> car trop <b>contraignante</b></li> </ul>
La prise en gestion ou location par des opérateurs	Réquisition douce : incitative  Prise en gestion forcée	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Permet la <b>revalorisation</b> des logements, bâtis existants</li> <li>○ Plusieurs <b>opérateurs</b> immobiliers compétents pour la prise en gestion</li> <li>○ Le propriétaire peut <b>choisir</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Fonds</b> des opérateurs immobiliers limités malgré les aides régionales : surtout pour les rénovations/réhabilitations</li> <li>○ <b>Délais d'attente</b> élevés pour la prise en charge du bien /</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mise en place d'une sorte de <b>"partenariat"</b> entre propriétaires-opérateurs</li> </ul>

immobiliers	: coercitive	<p><b>l'opérateur</b> immobilier (réquisition douce)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La réquisition douce est privilégiée à la prise en gestion forcée : <b>tentative de dialogue et d'arrangement à l'amiable avec le propriétaire</b></li> <li>○ Procure divers <b>avantages pécuniers</b> aux propriétaires</li> <li>○ Donne accès au parc du logement aux <b>personnes à faibles revenus</b></li> <li>○ Permet d'augmenter le <b>nombre de biens</b> sur le marché</li> <li>○ <b>Délégation</b> de la gestion du bien</li> <li>○ Prise en charge de <b>travaux de rénovation</b> par les opérateurs immobiliers</li> </ul>	<p>réalisation de travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Loyers</b> perçus par le propriétaires assez <b>faibles</b></li> </ul>	<p>immobiliers</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les propriétaires privés peuvent être <b>méfiant</b>s car dispositif public</li> </ul>
Les Agences Immobilières Sociales (AIS)	<p>Réquisition douce : Incitative</p> <p>Prise en gestion forcée : coercitive</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Permet d'augmenter <b>l'offre à prix abordable</b> sur le marché</li> <li>○ Permet la <b>revalorisation</b> des logements, bâtis existants</li> <li>○ Destiné aux personnes à <b>revenus modestes</b></li> <li>○ <b>Aide</b> les propriétaires dans leur <b>gestion locative</b></li> <li>○ Beaucoup de communes sont <b>membres</b> d'une AIS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Délais d'attente</b> élevés pour la prise en charge du bien / réalisation de travaux</li> <li>○ <b>Loyers</b> perçus par le propriétaire assez <b>faibles</b> : les loyers sont plafonnés</li> <li>○ Le bien doit être aux <b>normes</b> pour être loués</li> <li>○ Le <b>choix du locataire</b> est laissé à l'appréciation de l'AIS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dispositif qui connaît un <b>développement important</b> : arrive à une phase de <b>maturité</b></li> <li>○ <b>Pilier</b> pour la politique du logement en Wallonie</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Équipes multidisciplinaires</b></li> <li>○ La réquisition douce est privilégiée à la prise en gestion forcée : <b>tentative de dialogue et d'arrangement à l'amiable avec le propriétaire</b></li> <li>○ Prise en charge de <b>travaux de rénovation</b></li> <li>○ Procure divers <b>avantages pécuniers</b> aux propriétaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Bail</b> d'une durée de <b>neuf ans</b> (durée qui peut être contraignante)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dispositif qui <b>convainc</b> les propriétaires privés</li> <li>○ Les propriétaires privés peuvent être <b>méfiant</b>s car dispositif public</li> <li>○ Mise en place d'une sorte de "<b>partenariat</b>" entre propriétaires-opérateurs immobiliers</li> </ul>
L'action en cessation	Coercitive	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Oblige les propriétaires à stopper l'état de vacance (vente, location, occupation personnelle, etc.)</li> <li>○ Rapidité d'exécution du <b>dispositif</b></li> <li>○ <b>Effet dissuasif</b> : astreinte imposée par jour de retard</li> <li>○ Action qui peut être entreprise par tout <b>opérateurs immobiliers</b> et <b>associations agréés</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Charge de travail</b> importante pour l'initiateur du dispositif</li> <li>○ Engendre des <b>frais</b> d'avocat et d'honoraire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ La procédure se solde très souvent par un <b>succès</b></li> <li>○ Outil encore <b>peu utilisé</b> par les communes qui privilégient des outils plus "<b>légers</b>" n'engageant pas d'action en justice</li> <li>○ Procédure souvent conservée pour les <b>cas de vacances</b> les plus <b>graves</b></li> </ul>



Les prêts et subventions du Fonds du Logement de Wallonie	Incitative	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Permet la <b>réhabilitation</b> et la <b>restructuration</b> de logements</li> <li>○ Aide les ménages précarisés</li> <li>○ <b>Réhabilitation</b> de logement</li> <li>○ Décharger les AIS d'un <b>poids financier</b></li> <li>○ <b>Diversification</b> des <b>outils</b> d'intervention</li> <li>○ Remise sur le <b>circuit locatif</b> de <b>logements qualitatifs</b></li> <li>○ Propose des <b>crédits à taux 0 %</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ En contrepartie, le propriétaire doit laisser son bien en gestion à une <b>AIS</b> ou une <b>APL</b> pendant <b>neuf ans</b> (délais contraignant)</li> <li>○ Budget alloué par la Région wallonne : <b>connait des limites</b></li> <li>○ Beaucoup de <b>conditions</b> à <b>respecter</b> pour l'octroi des prêts</li> <li>○ Les <b>travaux</b> effectués doivent être repris dans les travaux <b>finançables</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dispositif qui fait ses preuves, les <b>propriétaires</b> sont <b>demandeurs</b> et <b>réceptifs</b> à ces aides</li> <li>○ Dispositif qui doit être davantage <b>connu</b> par le public</li> </ul>
Les aides à la rénovation	Incitative	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Fusion</b> du <b>Renopack</b> et de l'<b>Ecopack</b> : plafonds et durée du prêt plus importants</li> <li>○ Soutien aux personnes n'ayant pas les <b>fonds nécessaires</b> pour réaliser des travaux</li> <li>○ Amélioration du <b>PEB</b> et de <b>l'état</b> du bien</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dispositif qui rencontre du <b>succès</b>, les propriétaires sont réceptifs</li> <li>○ Les <b>aides augmentent</b> au vu de la demande</li> </ul>

Tableau 4 : Récapitulatif des divers dispositifs de lutte proposés contre la problématique de la vacance immobilière en Wallonie (Auteur : S. Tankoano, 2021).

## Les logements inoccupés au niveau européen

Dans cette partie du travail, nous nous concentrerons exclusivement sur le phénomène des logements inoccupés à l'échelle européenne, en détaillant la problématique. Cette approche va nous permettre de mieux comprendre comment les différents pays sont affectés par la vacance, qui diffère d'un pays à l'autre, ceux-ci vivant des réalités différentes.

### 1.1.14. Contextualisation du phénomène

*"La vacance immobilière représente ainsi une manne très importante et sous-utilisée de logements qui pourraient être réutilisés en réponse aux problématiques croissantes et alarmantes du mal-logement en Europe"* (FEANTSA et Fondation Abbe Pierre, 2016).

En Europe en 2011, plus de 38 millions de logements conventionnels vacants étaient dénombrés. Toutefois, le terme de "vacance" reprend des réalités assez diverses. La vacance immobilière reste un phénomène difficilement comparable étant donné que les méthodologies, mais également les définitions du phénomène varient d'un pays à l'autre et ne sont pas uniformes en Europe (FEANTSA et Fondation Abbe Pierre, 2016).

De plus, la vacance immobilière ne touche pas toujours les mêmes types de biens. Par exemple, en France, les biens les plus touchés sont ceux du parc privé le moins attractif, avec des logements en mauvais état. Dans les pays plus particulièrement touchés par la crise financière de 2008 comme le Portugal, l'Espagne, la Grèce ou encore l'Irlande, ce sont les biens à l'état neuf, les complexes de superficie importante qui sont touchés par la vacance. En ce qui concerne les pays de l'Europe centrale, la vacance se manifeste davantage dans les zones affectées par l'exode rural (FEANTSA et Fondation Abbe Pierre, 2016).

Ainsi, face à un phénomène qui est à la fois complexe et disparate géographiquement parlant (touchant à la fois les agglomérations, mais aussi les villes moyennes), une réponse uniforme ne peut être proposée pour lutter contre la vacance immobilière. Les stratégies mises en place doivent être propres aux caractéristiques du territoire, du groupe d'acteurs locaux intervenant, aux dispositifs et actions existants et aux synergies mises en place ou à venir (Eurométropole *et al.*, 2018).

Afin de lutter contre ce phénomène répandu dans toute l'Europe, les gouvernements mettent principalement en place des solutions fiscales ou encore d'ordre législatif. Ainsi, les pays comme la Belgique, la France, le Royaume-Uni, l'Allemagne, l'Espagne et d'autres encore possèdent des textes de loi procurant aux autorités locales le pouvoir de saisir, rénover ou bien démolir des bâtiments inoccupés, touchés par une vacance structurelle/de longue durée, contre une indemnisation aux propriétaires. Si les propriétaires venaient à s'opposer à cette décision, des amendes sont prévues dans les textes législatifs. Des droits de préemption, mais également d'expropriation, sont prévus par la loi, mais sont la plupart du temps difficilement applicables, et donc peu fréquemment utilisés. Enfin, de nombreux instruments incitatifs sont également mis en place en Europe pour inciter les propriétaires à louer ou encore à vendre leur bâtiment inoccupé à des autorités locales ou à des associations pour une prise en charge de celui-ci (FEANTSA et Fondation Abbé Pierre, 2016). Toutefois, face à des zones en déclin qui subissent une concurrence des zones en métropolisation et une vacance structurelle, on considère qu'il existe "un décalage temporel entre les ajustements du stock de logements et les évolutions régionales" (Nordvik et Gulbrandsen, 2009). Dans ce cas précis, la vacance est due à de la dépopulation, mais également à de la désindustrialisation. La figure 4 et le tableau 5 reprennent la situation de la vacance au niveau européen.

*Représentation cartographique du pourcentage de logements conventionnels inoccupés*

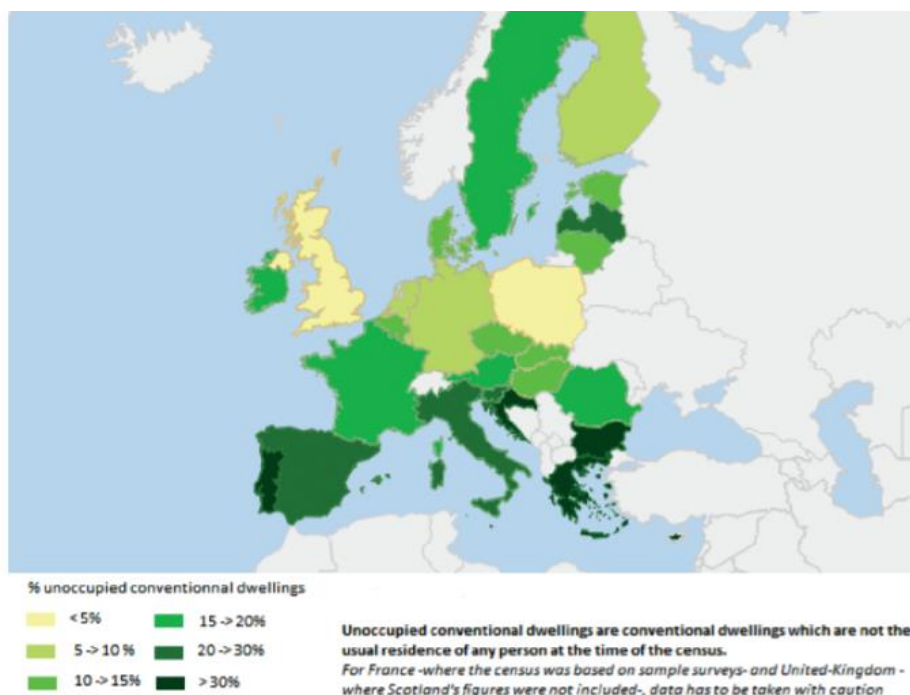


Figure 4 : pourcentage des logements conventionnels inoccupés (Sources : Eurostat, Census 2011).

*Le nombre de logements conventionnels inoccupés au sein de l'Union Européenne*

Pays	Nombre total de logements conventionnels	Nombre de logements conventionnels inoccupés	% de logements conventionnels
Grèce	6 371 901	2 249 813	35,3 %
Croatie	2 246 910	750 352	33,4 %
Portugal	5 859 540	1 868 428	31,9 %
Malte	223 850	71 080	31,8 %
Bulgarie	3 882 810	1 220 416	31,4 %
Chypre	431 059	133 937	31,1 %
Espagne	25 206 525	7 124 930	28,3 %
Italie	31 208 161	7 072 984	22,7 %
Lettonie	1 018 532	210 721	20,7 %
Slovénie	844 656	174 529	20,7 %
Autriche	4 441 408	796 450	17,9 %
Irlande	1 994 968	345 856	17,3 %
Suède	4 824 227	822 222	17,0 %
France	33 543 942	5 630 895	16,8 %
Roumanie	8 722 398	1 427 410	16,4 %
Lithuanie	1 374 233	198 257	14,4 %

Estonie	649 746	93 442	14,4 %
Belgique	5 308 946	745 295	14,0 %
Rép. Tchèque	4 756 572	651 937	13,7 %
Danemark	2 873 365	364 515	12,7 %
Hongrie	4 390 302	477 873	10,9 %
Slovaquie	1 941 176	196 466	10,1 %
Finlande	2 807 505	270 308	9,6 %
Allemagne	40 563 313	3 643 838	9,0 %
Luxembourg	222 946	16 078	7,2 %
Pays-Bas	7 459 694	520 207	7,0 %
Royaume-Uni	27 469 425	1 081 060	3,9 %
Pologne	12 965 598	323 682	2,5 %

Tableau 5 : Logements conventionnels inoccupés dans les pays de l'UE (Sources : Eurostat, Census Hub, Recensement 2011.)

### 1.1.15. Enjeux et conséquence

En Europe, de 2000 à 2015, les prix des logements ont augmenté plus rapidement que les revenus de la population surtout pour les ménages possédant de faibles revenus. Il existe aujourd'hui des disparités au sein des pays de l'Union Européenne au niveau des prix des logements situés dans les grandes agglomérations et les zones les moins prisées (FEANTSA et Fondation Abbé Pierre, 2016). En 2013, dans l'Union Européenne, les dépenses consacrées aux logements représentaient 41 % du budget des ménages les plus pauvres, ceux-ci déboursant environ trois fois plus que les ménages possédant des revenus moyens (FEANTSA et Fondation Abbé Pierre, 2016). Beaucoup de pays comptent une augmentation de leur population, dont les plus démunis sont exclus du marché du logement et doivent

faire face au mal logement. En effet, le manque de logements à prix abordables, sécurisés et adéquats est un constat préoccupant en Europe, alors qu'il s'agit *"d'un droit, qui conditionne l'exercice de la plupart des autres droits fondamentaux, le logement en tant que commodité et bien lucratif est au cœur des dérèglements économiques qui secouent les sociétés contemporaines"* (FEANTSA et Fondation Abbé Pierre, 2016). Ainsi, le parc locatif privé est généralement devenu le refuge des ménages à revenus modestes n'ayant pas accès aux logements sociaux, ni l'occasion de devenir propriétaire. Cela engendre une pression importante sur le prix des logements (FEANTSA et Fondation Abbé Pierre, 2016).

Les logements inoccupés, considérés comme habitables, constituent une opportunité de créer une réserve de logements accessibles pour les ménages les plus pauvres. En 2011, un peu plus de 38 millions de logements conventionnels étaient vacants. Cette problématique *"représente à la fois un facteur de dérèglement et une potentielle solution pour des marchés du logement déséquilibrés soit par la tension de la demande face au manque d'offre ou par la faiblesse de la demande face au surplus de l'offre"* (FEANTSA et Fondation Abbé Pierre, 2016).

**En résumé**, la vacance est un phénomène qui regroupe des réalités différentes d'un pays à l'autre. Il s'agit d'un phénomène difficilement comparable au vu de sa complexité et de son éparpillement géographique.

Nous l'avons vu, les prix des logements ont augmenté plus rapidement que les revenus des ménages précarisés. Les personnes les plus démunies sont exclues du marché et doivent faire face à du mal logement. Le manque de logements à prix abordables et conformes est inquiétant en Europe. Les logements vacants qui sont habitables constituent potentiellement une réponse, afin de créer des logements abordables pour les ménages à faibles revenus (FEANTSA et Fondation Abbé Pierre, 2016).

## Chapitre 2. Enquête auprès des communes de la Région wallonne

Ce chapitre reprend l'analyse d'une enquête menée auprès des communes wallonnes sur le phénomène des logements vacants sur leur territoire communal. Ce chapitre va permettre de mieux comprendre quels sont les outils qui sont réellement utilisés par les communes, ce qu'elles mettent vraiment en place. L'objectif de cette enquête est de comprendre quels sont les outils et dispositifs qui fonctionnent le plus et ceux qui fonctionnent le moins. Il semblait opportun d'interroger les communes wallonnes qui sont des acteurs locaux de première ligne pour lutter contre le phénomène de la vacance.

### Introduction

Dans le cadre de ce travail sur le phénomène des logements inoccupés, une enquête a été réalisée en collaboration avec Mathilde Flas, étudiante en dernière année de master en Ingénieur civil architecte, réalisant un mémoire portant sur les méthodes d'identification des logements inoccupés. L'objectif de l'enquête est d'évaluer les forces et faiblesses des méthodes les plus courantes d'identification des logements inoccupés, mais également de mettre en évidence les bonnes pratiques mises en place ou à mettre en place pour lutter contre le phénomène des logements vacants. Il s'agit, entre autres, d'évaluer l'intérêt d'outils et de méthodes d'identification homogénéisés à l'échelle de la Région wallonne.

L'enquête a été menée auprès des 262 communes wallonnes qui représentent la population étudiée. Avant d'être envoyée aux différentes communes, l'enquête a été relue par la commune de Liège et la commune d'Esneux afin que celle-ci soit le plus explicite possible. Ensuite, le questionnaire a été envoyé aux CATU (Conseillers en Aménagement du Territoire et en Urbanisme) des communes de la Région wallonne. Concernant les communes ne disposant pas de CATU, l'enquête a été transmise au responsable du service du logement. En l'absence de ces deux postes, c'est le responsable du service de l'urbanisme, puis ensuite le secrétariat de la commune qui a été contacté.

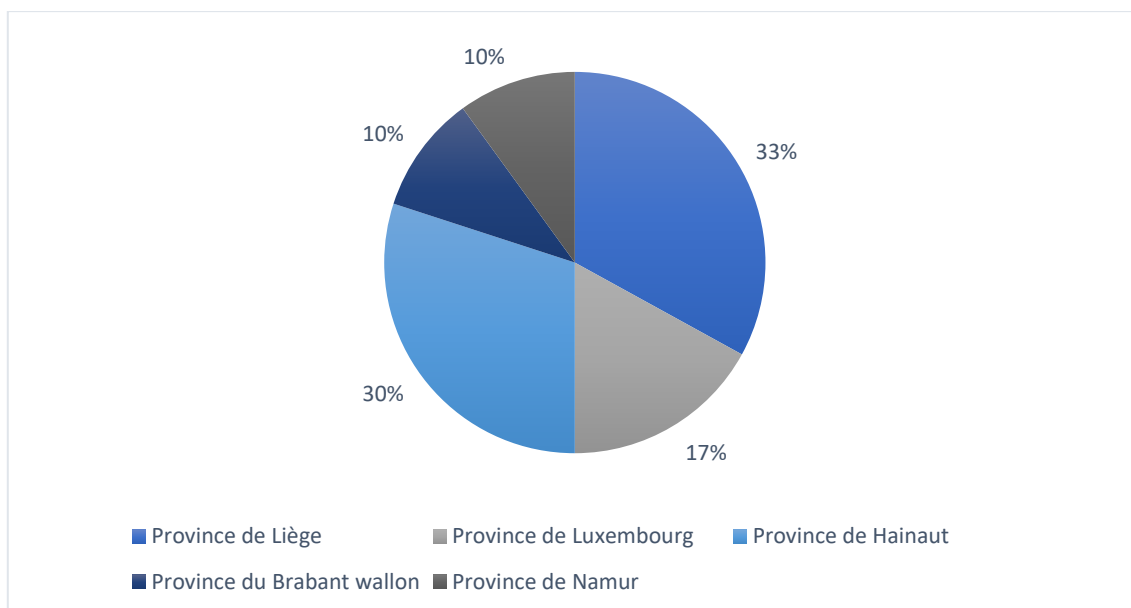
La recherche a été réalisée via un questionnaire en ligne sur le site Survey Monkey. Un e-mail a été adressé aux communes avec une copie du lien du site en date du 26 janvier 2021. Dans un premier temps, 89 réponses ont été récoltées après ce premier envoi. Après un tri des répondants, un rappel a été envoyé en date du 9 février 2021 aux communes n'ayant

pas participé à l'enquête. Enfin, la recherche a été clôturée de manière définitive le 23 février 2021 et un total de 135 réponses a été récolté sur les 262 communes wallonnes, soit un taux de participation général de 52 %.

Vous retrouverez en annexe 1 l'e-mail, ainsi que le questionnaire, l'ensemble des questions qui ont été posées aux répondants. La majorité des questions de l'enquête sont de type fermé à choix binaire ou à choix multiple afin de faciliter l'analyse des résultats, mais aussi de cadrer les réponses des personnes interrogées, la problématique étant assez vaste. Toutefois, quelques questions ouvertes ont été formulées, lorsque cela semblait opportun. L'enquête reprend plusieurs parties : une partie identification, action et contact.

33 % des communes ayant participé à l'enquête proviennent de la province de Liège, 30 % de la province du Hainaut, 17 % de la province du Luxembourg et 10 % de la province du Brabant wallon et de Namur (figure 5).

*Part des communes participantes à l'enquête par province*



*Figure 5 : Part des communes participantes par province (Auteur : S. Tankoano, 2021).*

Différents taux de participation ont été enregistrés par province :

- ❖ 49 % de participation pour la province de Hainaut,
- ❖ 44 % de participation pour la province de Liège,
- ❖ 43 % de participation pour la province de Luxembourg,



- ❖ 41 % de participation pour la province du Brabant wallon,
- ❖ 29 % de participation pour la province de Namur.

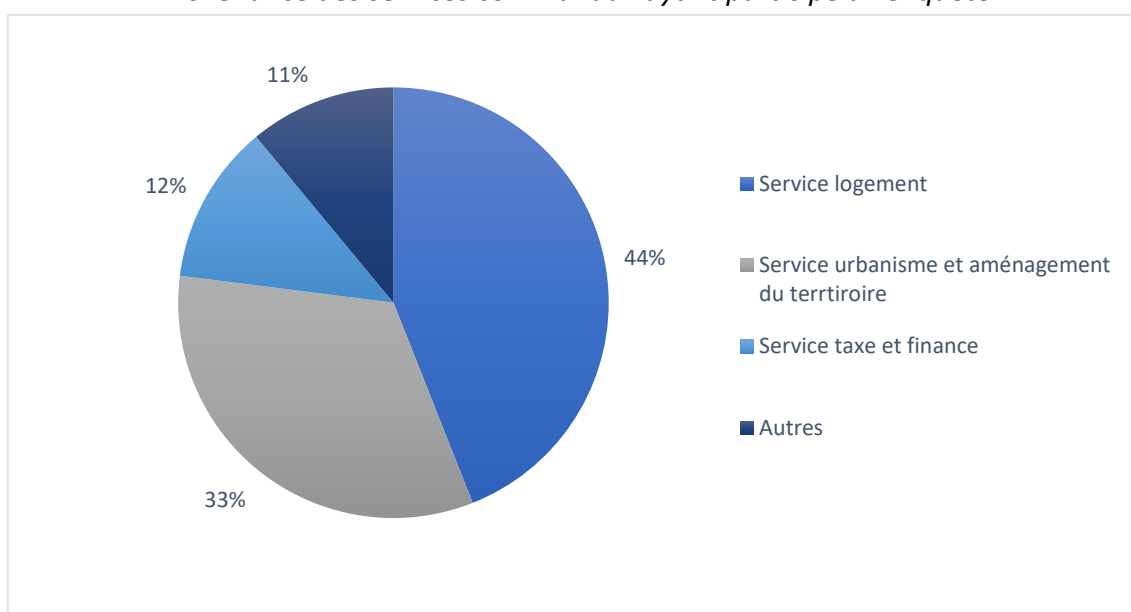
Ainsi, 33 % des communes participantes à l'enquête sont issues de la province de Liège, mais c'est la province du Hainaut qui enregistre le plus grand taux de participation.

La majorité des personnes interrogées proviennent d'un service logement, ensuite d'un service urbanisme et aménagement du territoire et enfin d'un service taxe/finance. La catégorie "autres" reprend les répondants faisant partie des services suivants :

- Le service recensement (2 %),
- Le service population Etat-civil (1 %),
- Le service logement et urbanisme (2 %),
- Le service travaux (1 %),
- L'écopasseur/énergie – logement (2 %),
- Le bourgmestre (1 %),
- La direction générale (2 %).

Vous trouverez à la figure 6 ci-dessous la ventilation des différents services de l'administration communale au sein desquels les répondants à l'enquête travaillent.

*Provenance des services communaux ayant participé à l'enquête*



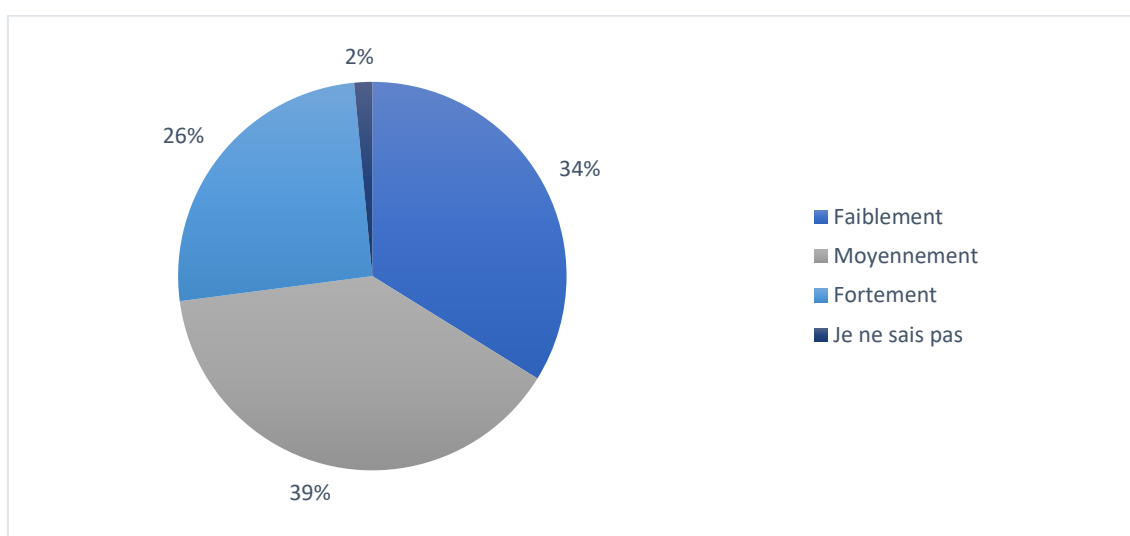
*Figure 6 : Provenance des services communaux des répondants à l'enquête (Auteur : S. Tankoano, 2021).*

## Analyse de l'enquête

### 2.1.1. Pourquoi lutter contre les logements vacants ?

Parmi les personnes interrogées, 39 % définissent leur commune comme moyennement impactée par le phénomène de la vacance immobilière. 34 % des répondants déclarent que leur commune est faiblement touchée par les logements vides, contre 26 % qui décrivent le phénomène comme important (figure 7). Les communes de la province de Liège et de Hainaut sont les plus impactées/touchées par les logements vides selon l'enquête.

*À quel point les communes s'estiment-elles impactées par la vacance immobilière ?*



*Figure 7: Évaluation des communes affectées par le phénomène de vacance immobilière (Auteur : S. Tankoano, 2021).*

Ensuite, le sondage a permis de déterminer les raisons, selon les répondants, qui permettent de justifier la lutte contre les logements inoccupés. Un peu plus de la moitié des personnes interrogées affirment que la lutte contre les logements vacants permet de conserver des quartiers vivants et attractifs et ainsi éviter la dévitalisation de ceux-ci. Cela permet également de conserver une part plus importante de logements sur le marché et donc d'augmenter l'offre existante. Le marché du logement manquant principalement de logements à des prix abordables, accessibles aux ménages plus précarisés pour lesquels le droit de propriété est plus difficilement accessible.

Enfin, de manière plus mitigée, les répondants s'accordent pour dire qu'en minimisant le nombre de biens vacants, cela pourrait augmenter l'offre disponible sur le marché en incitant au recyclage urbain (figure 8). En accord avec le Schéma de Développement du

Territoire (SDT), "le Stop au béton" privilégie le recyclage de terrains déjà artificialisés. Ainsi, l'objectif du SDT est qu'en 2030 au moins 50 % des nouveaux logements soient construits sur des terres déjà urbanisées. Pour 2050, l'objectif est que la totalité des nouveaux logements soient construits uniquement sur des terres déjà artificialisées (Godart *et al.*, 2019). "Ceci passe par le soutien (tout en les encadrant) des opérations comme les démarches de densification de type "BIMBY"<sup>11</sup> et les opérations de démolition-reconstruction, avec densification et diversification des fonctions dans les zones bien situées (Godart *et al.*, 2019).

### Les raisons permettant de justifier la lutte contre les logements inoccupés au niveau communal

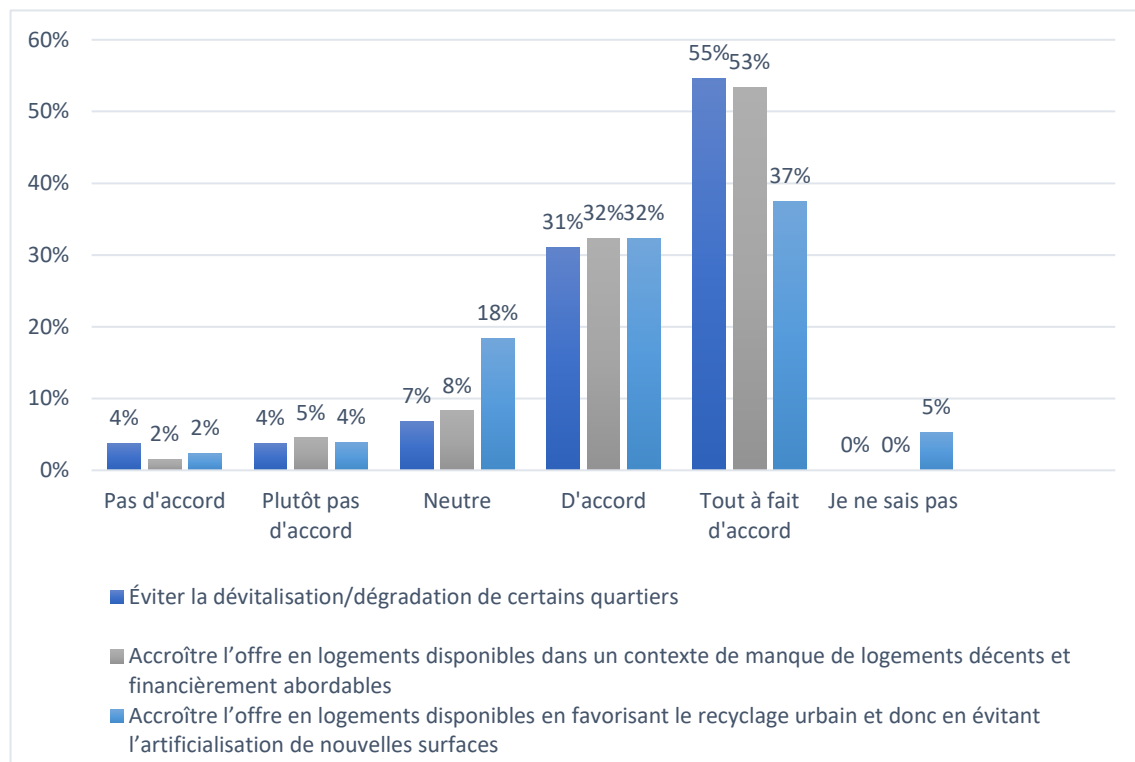


Figure 8 : Justificatifs de la lutte contre les logements inoccupés (Auteur : S. Tankoano, 2021).

### 2.1.2. Identification et recensement des logements inoccupés

Il est intéressant de noter que 82 % des communes participantes à l'enquête tiennent un inventaire des logements inoccupés au sein de leur territoire communal. Toutes les communes ayant répondu être fortement impactées par la problématique possèdent un recensement. Seules des communes qui se considèrent comme faiblement ou moyennement impactées par la problématique ont décidé de ne pas tenir d'inventaire. Ce

<sup>11</sup> "BIMBY" signifie Build In My BackYard, c'est-à-dire construire dans mon Jardin. Il s'agit d'un concept d'urbanisme visant à la densification des espaces résidentiels pavillonnaires (Vigneron, 2018).

dernier est mis à jour le plus souvent de manière annuelle (58 %), ou encore plusieurs fois sur l'année (31 %). Quelques communes (6 %) affirment mettre leur relevé à jour tous les deux à trois ans. Ainsi, de manière générale, un suivi régulier de l'état de la vacance immobilière sur les différents territoires wallons semble donc être mis en place. Pour 81 % des communes, la dernière mise à jour de l'inventaire remonte à l'année 2020, pour 13 % seulement la dernière mise à jour date de 2019.

Pour procéder à la mise en place d'un inventaire regroupant les biens vacants présents au sein des différents territoires communaux, les communes possèdent divers moyens d'identification. L'enquête menée auprès des différentes communes interrogées fait ressortir comme moyen de détection le plus courant (36 %) l'analyse des domiciliations par le croisement du registre des populations avec le cadastre. Les relevés sur site avec des journées de terrain et d'observations visuelles sont également fréquemment utilisés comme moyen d'identification de biens vacants (29 %), ainsi que les informations provenant des services de pompier ou encore de police (12 %) (figure 9). Les communes nous ont également confié d'autres moyens d'identification non soumis dans les propositions reprises dans le questionnaire tels que :

- ❖ La collaboration entre les différents services de l'administration communale (urbanisme, population, logement, taxe, CPAS, contrôleur de la zone bleue),
- ❖ Les immeubles incendiés, destinés à la revente ou la location sur internet, ou lorsqu'il y a un décès,
- ❖ Les arrêtés de police déclarant un logement inhabitable ou insalubre,
- ❖ L'agent constatateur communal, les agents communaux,
- ❖ Les demandes de renseignements urbanistiques transmises par les notaires / les permis d'urbanisme en cours d'élaboration, de régularisation,
- ❖ Un logement est soit repris comme résidence (avec domiciliation), soit comme seconde résidence, soit comme hébergement touristique. Lorsqu'il ne répond à aucun critère, il est probablement inoccupé (ou mis en vente ou en location),
- ❖ Le programme de la SPI en cours,
- ❖ Le relevé des poubelles / la vérification des conteneurs à puces non actifs.

### *Les procédés les plus courants d'identification des logements vacants*

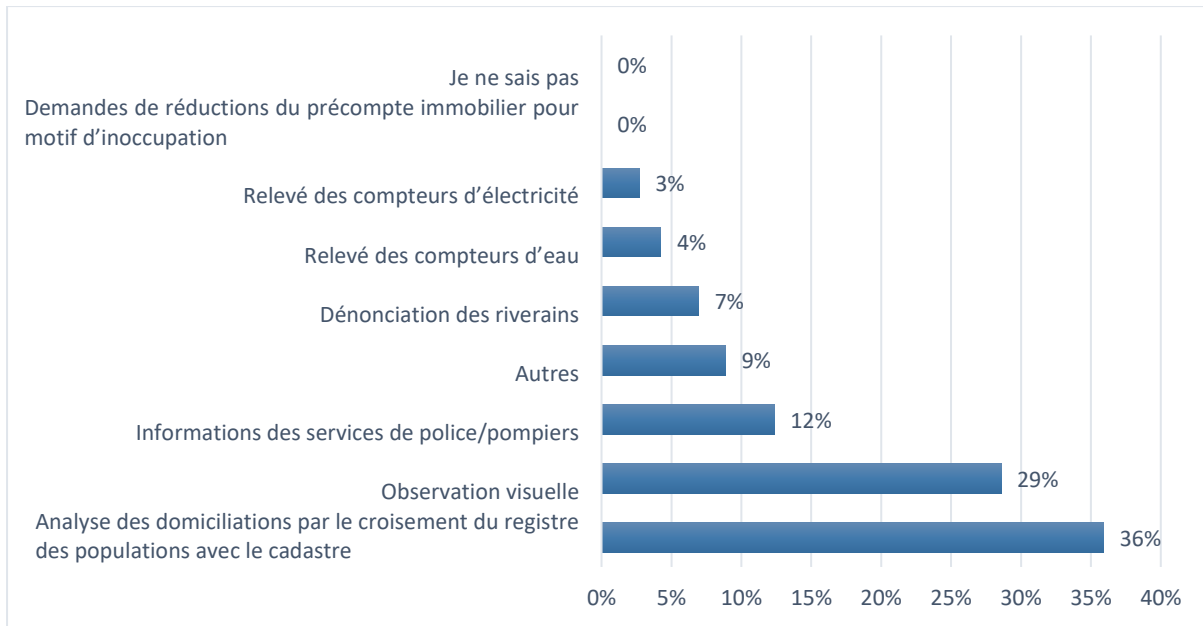


Figure 9 : Méthodes d'identification des logements vides (Auteur : S. Tankoano, 2021).

Grâce à ces différents moyens de détection et via le regroupement/croisement de différentes informations, les communes arrivent à établir un inventaire des biens inoccupés du territoire communal. Selon 55 % des répondants, ce relevé est considéré comme relativement précis, le taux d'inoccupation décelé semblant réaliste. 31 % déclarent que le relevé est moyennement précis, l'inoccupation semblant sous-estimée. Enfin, 10 % caractérisent celui-ci comme peu précis, l'inoccupation semblant largement sous-estimée.

#### 2.1.3. Les démarches de lutte contre les logements vacants

Concernant les démarches entreprises par les communes pour lutter contre les logements inoccupés, celle qui demande le plus de temps est la phase d'identification des biens vacants. Rappelons que cette étape est nécessaire afin de créer une base de données, un inventaire reprenant les biens vides éligibles à la taxe sur les immeubles inoccupés. Actuellement, il n'existe pas de méthode uniformisée pour mettre en place ce processus de détection. Plusieurs croisements de données sont nécessaires, ce qui s'avère représenter une démarche laborieuse pour les agents communaux, nécessitant des ressources importantes. D'après les répondants, les autres démarches demandent des ressources qui semblent identiques, hormis la réquisition et la prise en gestion des biens qui en nécessitent

moins. En effet, la réquisition est très peu mise en place par les communes et la prise en gestion se fait via un opérateur externe aux services de la commune (figure 10).

*Les démarches effectuées pour lutter contre la vacance immobilière demandant le plus de ressources (personnel, temps, coût, ...)*

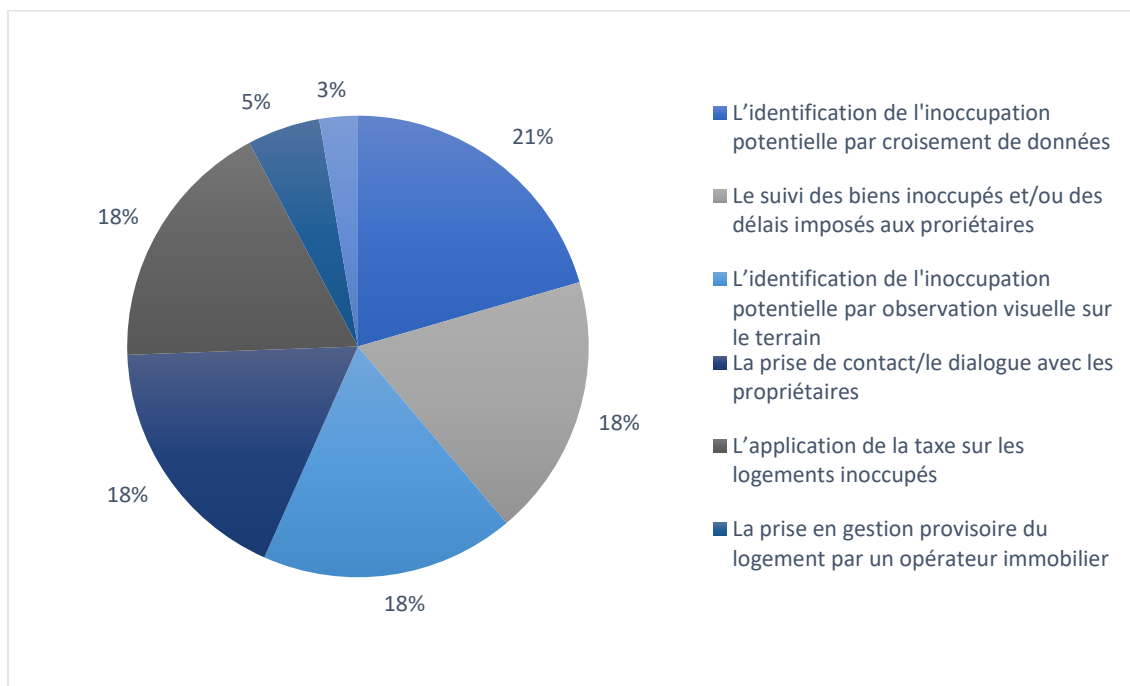


Figure 10 : Estimation des démarches requérant le plus de ressources dans la lutte contre les logements inoccupés (Auteur : S. Tankoano, 2021).

Vous trouverez en annexes 2 à 8 des graphiques contenant plus de précision quant aux ressources nécessaires pour les différentes phases du processus de lutte contre la vacance immobilière.

Pour cette enquête, il a été demandé aux communes quel était le nombre de logements potentiellement inoccupés actuellement recensés (l'inoccupation étant supposée sur base d'indicateurs, mais n'étant pas confirmée) et le nombre de logements avérés inoccupés actuellement recensés (l'inoccupation étant confirmée suite à un contact avec le propriétaire). Cette question permet de se rendre compte de la différence existante entre les biens qui sont relevés comme potentiellement vacants et ceux qui s'avèrent l'être réellement après confirmation auprès des propriétaires. Attention, les logements qui sont réellement vacants ne seront pas tous éligibles à la taxe. Comme expliqué précédemment, le propriétaire peut s'exonérer de la taxe moyennant différents justificatifs, tels que la réalisation de travaux par exemple. Après analyse des chiffres communiqués par les

communes du sondage, il s'avère qu'il existe un taux de différence de 9 % entre les biens relevés comme potentiellement vacants et ceux qui le sont vraiment (à ne pas confondre avec le nombre de biens qui sont potentiellement taxables et ceux qui seront éligibles à la taxe). Cela veut dire que les méthodes d'identification des communes se révèlent assez efficaces et proches de la réalité. Toutefois, 79 % des répondants confient qu'une méthode d'identification standardisée, efficace et davantage automatisée mise en place par la Région wallonne pour l'ensemble des communes serait un outil très utile pour aider au recensement. Actuellement, pour confirmer la vacance présumée d'un bien inoccupé, 82 % des communes répondantes rentrent en contact avec le propriétaire de celui-ci.

#### 2.1.4. La taxe sur les immeubles inoccupés

Sur la base du recensement des immeubles vacants effectué sur le territoire communal, 65 % des communes répondantes mettent en place la taxe sur les immeubles inoccupés sur la base du décret du 18 novembre 1998. 20 % ont décidé de ne pas mettre celle-ci en place (figure 11). 34 % des communes appliquant la taxe sur les immeubles inoccupés proviennent de la province du Hainaut et 32 % de la province de Liège. 56 % des communes appliquant la taxe sur les immeubles inoccupés déclarent organiser un suivi avec des délais imposés aux propriétaires afin de s'assurer de la revente, la location ou encore la rénovation du bien et 70 % affirment organiser un suivi général des biens immobiliers identifiés comme inoccupés. Ainsi, la majorité des communes met en place un suivi pour s'assurer que les biens ne restent pas en état de vacance, plus particulièrement des suivis moins contraignants qui ne nécessitent pas de respecter des délais.

### Mise en application de la taxe sur les immeubles inoccupés sur base du décret du 19 novembre 1998

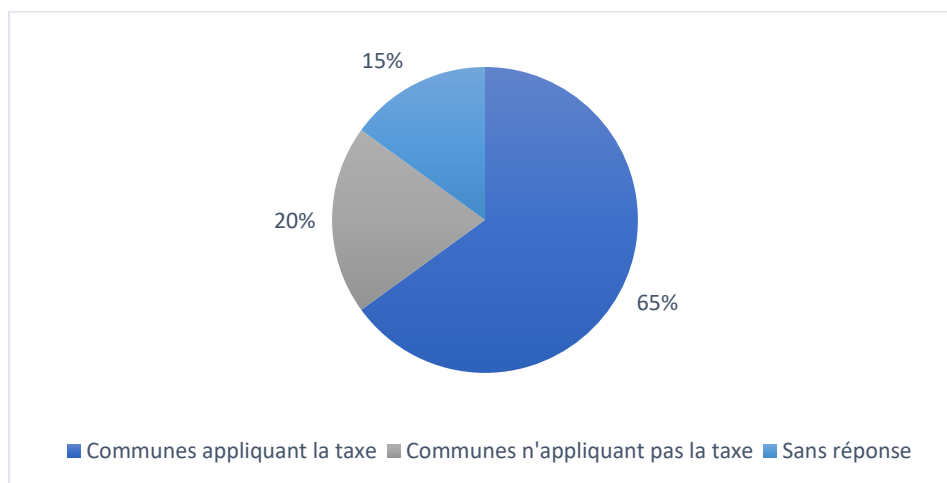


Figure 11 : Application de la taxe sur les immeubles inoccupés par les communes sur base du décret du 19 novembre 1998 (Auteur : S. Tankoano, 2021).

La taxe sur les immeubles inoccupés est appliquée depuis plus de 10 ans pour 43 % des communes répondantes et depuis 6 à 10 pour 17 % d'entre elles (figure 12). On constate que cette taxe est relativement bien accueillie par les communes et mise en place par la majorité de celles-ci pour lutter contre les logements vacants, cela malgré le labeur que représente la mise en place d'un inventaire des biens vacants en vue de la taxation. Rappelons que celui-ci est réalisé via différentes méthodes d'identification, propres à chaque commune.

### Depuis combien de temps les communes appliquent-elles la taxe sur les logements inoccupés

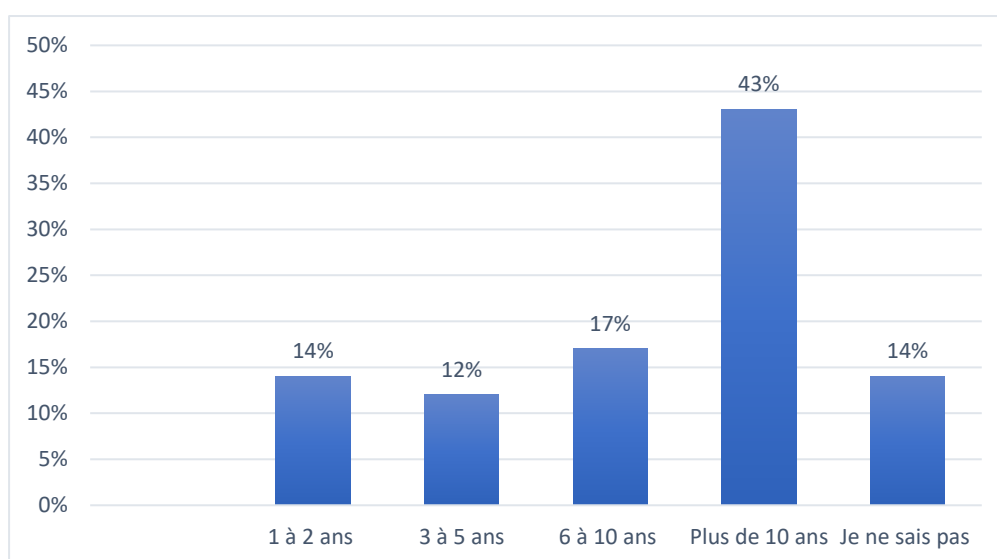


Figure 12 : Temps d'application de la loi sur les logements inoccupés par les communes (Auteur : S. Tankoano, 2021).



En ce qui concerne les autres moyens de lutte contre le phénomène de la vacance immobilière, 91 % des communes interrogées n'appliquent pas la réquisition des logements vacants pour les mettre à disposition des personnes sans-abri sur base de l'article L1123-30 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

### 2.1.5. Prise en gestion des biens vacants par des opérateurs immobiliers

Plus de la moitié des répondants (53 %) affirment ne pas avoir connaissance dans leur commune d'opérateurs immobiliers reconnus par le Code wallon de l'habitat durable, sur la base des articles 80 à 85 bis, capables de prendre en charge de manière provisoire des logements vides. Il est également intéressant de noter que 25 % des répondants font appel aux services des opérateurs et que 22 % ne connaissent pas ceux-ci. Pour les communes faisant appel à des opérateurs immobiliers pour la prise en gestion de biens vacants, il s'agit en majorité des AIS (68 %), de CPAS (43 %), de la commune elle-même (29 %) et des sociétés de logement de service public (25 %) (figure 13).

#### *Les opérateurs effectuant la prise en gestion des biens vacants*

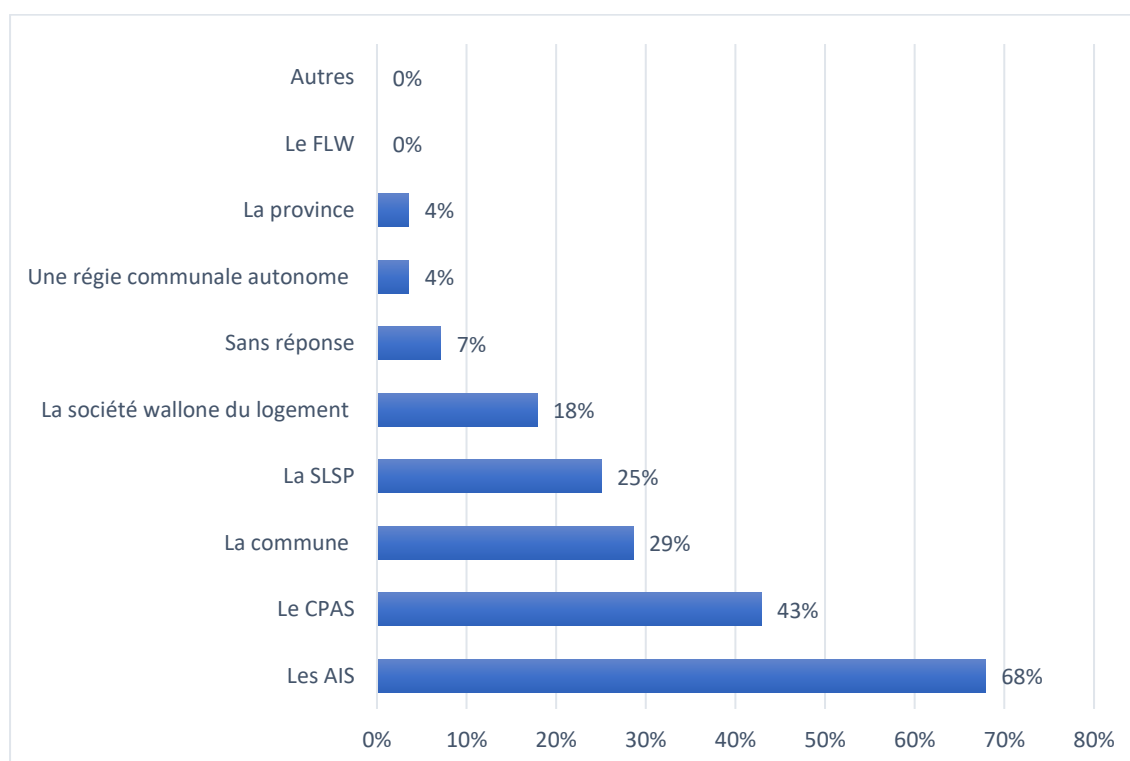


Figure 13 : Les opérateurs en charge de la prise en gestion des biens inoccupés (Auteur : S. Tankoano, 2021).

### 2.1.6. Sensibilisation et information des propriétaires

31 % des communes répondantes ont mis en place une politique de sensibilisation ou encore des informations à destination des propriétaires de biens laissés vides, contre 45 % qui n'ont rien mis en place. Ces différentes mesures de sensibilisation paraissent pour la majorité dans les articles du bulletin communal, les brochures communales ou encore sur le site internet de la commune. Les différents opérateurs immobiliers tels que le CPAS, le FWL, les AIS, etc. développent également des actions de prévention. Ensuite, lors de l'envoi des constats d'inoccupation aux propriétaires de biens vacants, des informations sont communiquées par les communes sur le rôle que jouent les AIS, mais aussi les différentes primes pouvant être accordées afin d'aider les propriétaires. Des campagnes avec des soirées d'informations sont aussi organisées par les communes pour les propriétaires de logements inoccupés.

### 2.1.7. Des projets d'occupation transitoire

Pour finir, 77 % des communes répondantes n'ont jamais soutenu un projet d'occupation transitoire portant sur un bien laissé vacant. L'urbanisme transitoire "*définit l'occupation temporaire de locaux vacants ou d'espaces ouverts, publics ou privés, aménagés ou en friche, par des équipements, des structures, des aménagements légers et labiles, supportant des activités économiques, de loisirs, culturelles et sociales et de plus en plus d'hébergement*" (Pradel, 2019). L'urbanisme transitoire est une solution temporaire encore très peu utilisée jusqu'à présent alors que celle-ci permet d'articuler diverses activités dans des bâtiments laissés à l'abandon et ainsi leur redonner une valeur sociale et redynamiser la ville. Grâce à ce système, les surfaces inutilisées sont mises en location à des occupants à des prix inférieurs au marché de l'immobilier.

Vous trouverez ci-dessous à la figure 14 un schéma permettant de mieux distinguer et appréhender les différentes notions citées plus haut.

## Différenciation entre urbanisme temporaire, occupation éphémère et transitoire

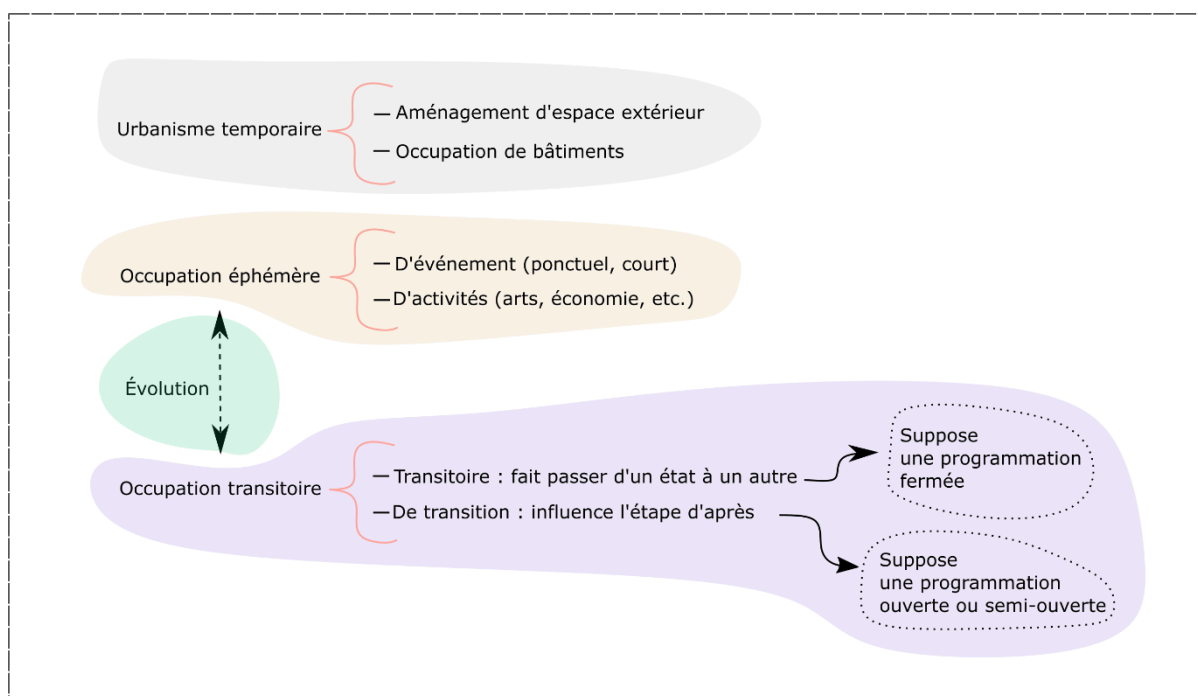


Figure 14 : Différenciation entre urbanisme temporaire, occupation éphémère et transitoire (Auteur : S. Tankoano, 2021).

**En résumé** de cette enquête menée auprès des communes wallonnes, lutter contre les logements vacants au sein des différents territoires communaux permet, selon les communes, de conserver des cadres de vie attrayants et plus sécuritaires pour les habitants, mais aussi une bonne dynamique au sein des villes. Cela permet également de maintenir une offre plus importante sur le marché du logement, notamment avec des biens à prix abordables et accessibles aux ménages possédant des revenus modestes, ces derniers accédant plus difficilement au droit de propriété.

L'enquête a permis de faire ressortir que très peu de communes wallonnes se sentent fortement impactées par le phénomène des logements vacants. Tout de même, 82 % des communes participantes mettent en place un inventaire des logements inoccupés présents sur leur territoire communal. Celui-ci est mis à jour le plus souvent de manière annuelle ou encore plusieurs fois par an. Il existe donc un suivi assez régulier, une mise à jour fréquente de la situation de vacance des biens laissés à l'abandon. Plus de la moitié des répondants (55 %) estiment ce relevé comme relativement précis. En effet, après une analyse des chiffres communiqués par les communes, une différence de 9 % est calculée entre les biens

potentiellement vacants et ceux qui s'avèrent l'être réellement.

Pour mettre en place un inventaire des logements vides, les communes procèdent le plus souvent à l'analyse des domiciliations par le croisement du registre des populations avec le cadastre. Des vérifications de terrain accompagnées d'observations visuelles sont également assez pratiquées. Selon les communes, cette phase de repérage en vue de constituer un inventaire est la tâche la plus laborieuse et également celle qui requiert le plus de ressources, que ce soit en termes de temps, de coût ou encore de personnel. Une méthode d'identification standardisée mettant en place un processus d'identification commun aux différentes communes wallonnes serait un outil utile, permettant un gain de ressources.

En ce qui concerne les dispositifs, la taxe sur les logements inoccupés est appliquée par 65 % des communes et ce depuis plus de 10 ans pour 43 %. De plus, il est intéressant de noter que certaines communes possèdent un inventaire de l'état de vacance sur leur territoire communal, mais n'appliquent pas pour autant la taxe. De manière générale, il s'agit des communes qui se considèrent comme faiblement à moyennement impactées par le phénomène.

Il est également intéressant de noter que plus de la moitié des répondants, soit 53 % des communes, ne connaissent pas d'opérateurs immobiliers reconnus afin de prendre temporairement les logements inoccupés. En ce qui concerne les communes qui travaillent en collaboration avec des opérateurs immobiliers, la majorité du temps, celles-ci sollicitent les AIS. Il s'agit de l'opérateur le plus interpellé, avec en second le CPAS.

Enfin, même si certaines communes ont recours à la sensibilisation, il existe encore beaucoup de communes, presque la moitié (45 %), qui ne mettent toujours pas en place de politiques de sensibilisation et d'information.

## Chapitre 3. *Benchmarking* sur le Royaume-Uni et la France

Dans cette partie du travail, nous nous concentrerons exclusivement sur les différents outils de lutte contre la vacance immobilière mis en place par le Royaume-Uni et la France via un *benchmarking*. Les dispositifs qui ont été analysés sont plus précisément la Taxe sur les Logements Vacants (TLV), la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) pour la France et le dispositif du *Homesteading* pour le Royaume-Uni.

Ces dispositifs ont été choisis car ils reprennent à la fois des outils incitatifs et coercitifs qui permettent de lutter, chacun différemment, contre les logements vacants. Certains dispositifs nécessitent l'intervention des pouvoirs publics pour faire fonctionner le marché (dispositifs français), quand d'autres fonctionnent via l'intervention du secteur privé (dispositif anglais). De plus ces dispositifs ont été choisis car la plupart peuvent être comparés avec des dispositifs semblables existants déjà en Wallonie, ce qui va permettre d'émettre des pistes de réflexion en vue d'améliorer les outils existants.

### Méthodologie

Afin de mieux comprendre quels sont les outils, les stratégies de lutte contre les logements vacants à l'étranger, ce mémoire a été réalisé sous la forme d'un *benchmarking*. Le premier chapitre "*état de l'art*", consacré à la Wallonie, a permis de fixer la problématique afin d'orienter le *benchmarking*. Dans ce travail, nous avons décidé de travailler à l'échelle du territoire wallon, et non pas à celle de la Belgique, car les compétences de développement territorial, d'aménagement du territoire et d'urbanisme sont régionales depuis la sixième réforme de l'État (Coenraets, 1999 ; Échos du logement, 2005).

Les pays luttant contre les logements vacants qui ont été choisis d'être analysés sont le Royaume-Uni et la France. En effet, ces pays ont été choisis car ils reprennent à la fois des outils incitatifs et coercitifs qui permettent de lutter, chacun différemment, contre les logements vacants. Certains dispositifs nécessitent l'intervention des pouvoirs publics pour faire fonctionner le marché (dispositifs français), quand d'autres fonctionnent via l'intervention du secteur privé (Royaume-Uni).

De plus, certains dispositifs étrangers peuvent être comparés efficacement avec des dispositifs semblables existants déjà en Wallonie, ce qui va permettre d'émettre des pistes de réflexion en vue d'améliorer ces outils.

Dans ce chapitre sur le *benchmarking*, différents tableaux de synthèses ont été effectués pour chaque dispositif, l'objectif étant de réaliser des comparaisons et d'en tirer des conclusions. Ces tableaux permettent de mettre avant les différences et les points communs entre les divers dispositifs analysés, wallons et étrangers.

Enfin, les grandes pistes de réflexion et les suggestions de transférabilité et d'adaptabilité qui ressortent de ce chapitre seront présentées dans la discussion et conclusion générale.

### 3.1.1. Limites de la méthodologie

Afin de travailler avec des sources fiables, la recherche menée dans ce mémoire a été réalisée sur la base, dès que cela était possible, de documents émanant de sources officielles, telles que des sites gouvernementaux, ou encore des articles et des ouvrages provenant d'instituts de recherche reconnus.

Les recherches menées sur les dispositifs français se réfèrent souvent au site de la République française, ou encore aux lois et textes légaux. Les informations concernant les logements vacants ont été très facilement récoltées grâce à la transparence, mais également l'importance que la France accorde à la problématique.

Les recherches menées sur le Royaume-Uni, ou encore sur le dispositif "*Homesteading*" se sont avérées plus laborieuses. En effet, le terme "*Homesteading*" englobe diverses réalités, dont celle concernant les logements vacants, proposant moins de littérature, ou tout du moins, moins récentes alors que le dispositif s'avère être utilisé dans différents pays du Royaume-Uni actuellement. Dans l'espoir d'obtenir de plus amples informations sur le projet "*house for a pound*", plusieurs contacts ont été pris. Malheureusement, la seule réponse obtenue indiquait que le conseil avait récemment subi un certain nombre de changements, plusieurs membres du personnel ont quitté l'organisation ou ont pris leur retraite. Il reste peu de personnes impliquées dans le programme "*Homes For a £1*", selon Terry Curnow.

## Analyse du système du Royaume-Uni

Dans ce chapitre sera détaillé le "*Urban Homesteading*". Il s'agit d'un dispositif de nature incitative faisant intervenir le marché, le secteur privé pour lutter contre les logements vacants. Autrefois fort utilisé aux États-Unis, ce dispositif est à l'heure actuelle plus particulièrement utilisé au Royaume-Uni, mais aussi dans d'autres pays où la méthode semble faire ses preuves.

### 3.1.2. Histoire du "*Homesteading*"

L'acte le plus ancien et le plus connu semblable au "*Urban Homesteading*", dont celui-ci s'inspire, est le "*Federal Homesteading Act*"<sup>12</sup> du président Abraham Lincoln en 1862. Cet acte reprend une loi des États-Unis en vertu de laquelle le Gouvernement américain offrait des terres non aménagées situées dans l'Ouest et le Midwest à quiconque âgé de plus d'une vingtaine d'années, qui s'y établissait et y cultivait la terre pendant au moins 5 ans (Hughes et Bleakly, 1975 ; Hamilton).

Cet acte a été adopté lorsque le pays se déchirait pendant la guerre civile. L'objectif était d'étendre les États-Unis en incitant les personnes à se diriger vers l'ouest et à peupler les terres agricoles du pays. Ces terres ont permis de nourrir dans un premier temps les colons et ensuite la nation réunifiée (Hamilton). Ainsi, cet acte a entraîné la colonisation de l'Ouest et du Midwest avec des agriculteurs et des éleveurs, en encourageant des millions d'européens à émigrer vers les États-Unis. Le *Homesteading Act* a donc permis de peupler et développer les régions autrefois oubliées des campagnes et a également contribué à valoriser la notion de propriété privée dans la mentalité des Américains (Hughes et Bleakly, 1975).

*"It is one of the most successful endeavors in American history, causing the great land rush to the Wild West and forming the vision for a new homesteading program in urban America today. Because Abraham Lincoln's Homestead Act empowered people, it freed people from the burden of poverty. It freed them to control their own destinies, to create their own*

---

<sup>12</sup> "*Homestead Act*" signifie "*loi de propriété fermière*".

*opportunities, and to live the vision of the American dream*"<sup>13</sup>, confie George H. W. Bush (Hamilton).

Cent cinquante-cinq ans plus tard, la même initiative est entreprise pour lutter contre le phénomène des logements abandonnés touchant plus particulièrement les villes américaines après la seconde guerre mondiale. Celle-ci a permis de redynamiser de nombreux quartiers autrefois en état de friche urbaine en Amérique. Ces quartiers ont été repeuplés et réaménagés grâce au *Urban Homesteading*. Il s'agit là d'une version plus moderne de la loi originale de Lincoln portant sur la propriété en 1862 (Hamilton).

Ainsi, inspiré des pratiques du XIXe siècle visant à fournir des terres libres à ceux qui désiraient les améliorer, de manière plus contemporaine, le dispositif urbain "*Urban Homesteading*" offre des logements à l'abandon aux personnes souhaitant les réhabiliter. L'objectif étant de rendre accessibles les logements inoccupés aux personnes à faibles revenus (Rohe, 1991). Le *Urban Homesteading* a gagné en popularité durant les années 1970 et a été mis en place par de nombreux programmes municipaux en Amérique. L'un des premiers programmes était celui de Wilmington, Delaware en 1973. Peu de temps après, d'autres programmes seront mis en place dans des grandes villes devant faire face aux logements vides comme Philadelphie, Baltimore et autres (Wilson, 1990).

### 3.1.3. Nature et objectifs du dispositif

L'*Urban Homesteading* " signifie "*la propriété urbaine*". Le Homesteading fait référence à diverses choses. Dans ce travail, il s'agit de programmes mis en place par des agences locales, étatiques et fédérales qui travaillent pour aider les personnes à réhabiliter des maisons de ville vides et à devenir propriétaires de celles-ci (Clark et Rivin, 1977).

Ainsi, le Homesteading est un programme de développement communautaire qui est né au début des années 1970 en Amérique et qui a ensuite été reproduit (sous la même forme, mais avec des appellations diverses) par plusieurs autres pays à partir des années 2000 (Royaume-Uni, Pays-Bas, France, Italie, ...) (Wilson, 1990 ; Suliman, 2019 ; Pati, 2012).

Cette méthode se base sur la théorie selon laquelle l'accession au droit de propriété permet de lutter avec succès contre les logements inoccupés au sein d'un territoire. "*It is designed*

---

<sup>13</sup> George H. W. Bush, le 28 novembre 1990.



*to help stabilize or upgrade neighborhoods by filling federally owned, vacant units with homeowners"* (Hughes et Bleakly, 1975). Le dispositif consiste à vendre aux citoyens de la ville des maisons vides depuis au moins six mois et nécessitant une rénovation. Les citoyens qualifiés acceptent de réhabiliter eux-mêmes le bien, de remettre celui-ci aux normes, pour l'habiter personnellement pendant une période déterminée (Clark et Rivin, 1977). L'un des éléments clés du *Homesteading* consiste dans la réhabilitation de structures résidentielles existantes par opposition à la démolition ou encore à la reconstruction neuve.

L'objectif étant de recycler les biens vacants, en l'état d'abandon et dégradés, qui reflètent le résultat d'un désinvestissement dans certains quartiers, mais aussi d'améliorer la qualité du parc du logement et d'accroître les logements décents du parc privé (Clark et Rivin, 1977).

#### 3.1.4. Le droit de propriété des logements inoccupés

L'une des contraintes les plus importantes qui découle du dispositif *Urban Homesteading* est que le logement inoccupé proposé à la revente doit appartenir à la ville pour être revendu au *homesteader*. Dans les programmes d'*Urban Homesteading* les plus récents, les biens qui sont vendus aux *homesteaders* sont la propriété de la ville ou d'une association de logement (Pati, 2012).

Cependant, aux États-Unis, dans les années quatre-vingt et nonante, les *homesteaders* avaient le droit d'occuper des biens sur lesquels la ville ne possédait pas de titre de propriété et qui étaient à l'état d'abandon, la procédure par laquelle le bien revient d'abord à l'État et ensuite à la ville étant trop longue. Des ordonnances étaient donc prévues pour que les personnes puissent prendre possession des lieux avant que la ville n'obtienne le titre de propriété (Hamilton).

Ensuite, la Cour suprême avait également tranché que les biens à l'état d'abandon portant préjudice au bien-être public, de la collectivité, pouvaient être saisis. Cette mauvaise allocation des ressources de la part des propriétaires engendre des effets négatifs à la société et justifie la prise de la propriété privée, qui sera plus bénéfique pour l'intérêt public. Les propriétaires perdaient leur droit de propriété dès que ceux-ci abandonnaient leur bien en le laissant créer des nuisances pour autrui (Wilson, 1990). Cette ordonnance permettait

aux entités locales de ne pas voir des bâtiments sur lesquels elle n'avait pas de droit de propriété se dégrader ou se faire vandaliser, en permettant leur revente et leur rénovation. Le but de cette ordonnance était d'éviter les nuisances publiques, les biens vides étant dispersés partout dans la ville. "*The externalities caused by the abandonment, such as the crime and lower property rates, should be regulated when the cost brought upon their interaction with society is greater than the benefit received by the owner*" (Hirsch et Wood).

### 3.1.5. Acquisition et financement de la réhabilitation

Dans ce dispositif, le bien est vendu, soit à un prix démocratique défini par les autorités locales ou fédérales compétentes, soit à un prix symbolique (1 "euro"<sup>14</sup>) (Hughes et Bleakly, 1975). Les nouveaux propriétaires nommés *homesteaders*, afin de financer les travaux de leur nouveau bien, doivent faire la demande de prêts et de subventions qui sont généralement à un taux d'intérêt assez bas. Des prêts à taux zéro peuvent également être prévus par la ville. La durée du prêt s'étend généralement sur dix ans, le montant étant remboursé mensuellement par l'emprunteur (Pati, 2012).

En ce qui concerne la réalisation des travaux, le concept de "*sweat equity*"<sup>15</sup> à travers lequel le *homesteader* contribue lui-même à réhabiliter son propre logement en y investissant son temps, son travail et ses compétences, est d'application (Newberg, 1992). Il est prouvé qu'il est plus efficient de produire un logement en réhabilitant une structure existante qu'en construisant une nouvelle structure. En effet, dans ce cas précis le coût de l'acquisition et de la réhabilitation est inférieur au coût de construction d'un nouveau logement (Newberg, 1992). En théorie, la contribution du "*sweat equity*" engendre des coûts de main d'œuvre moindres que ceux qui seraient générés en faisant appel à des entrepreneurs ou encore des professionnels du bâtiment (Newberg, 1992). Un dernier élément qui est intéressant de relever est que, toute chose étant égale par ailleurs, l'accession au droit de propriété est un concept vivement encouragé par les politiques publiques, les propriétaires prenant mieux soin de leur bien (Hughes et Bleakly, 1975).

---

<sup>14</sup> La monnaie variant en fonction du pays dans lequel la transaction est établie.

<sup>15</sup> Le concept de "*Sweat equity*" signifie "*l'équité à la sueur*". L'équité à la sueur est une augmentation de valeur qui est créée à la suite d'un travail acharné par les propriétaires, dans ce cas-ci, dans le bien qu'ils achètent. Il s'agit de l'intérêt gagné par le propriétaire en échange du travail de restauration réalisé dans sa maison (Oxford).

Il s'agit d'un dispositif attrayant notamment pour les locataires de logements sociaux souhaitant acquérir le statut de propriétaire mais possédant des revenus modestes. Ce type de projet correspond à des personnes possédant un esprit d'indépendant (Pati, 2012). "Homesteading is about empty property and creating homes out of them; it's people doing it themselves, either physically doing it or getting in contractors but it's very much a DIY approach", confie David Ireland, directeur général du groupe de campagne *Empty Homes* (Pati, 2012).

Voici ci-dessous dans le tableau 6 un exemple de transaction dans le cadre d'une procédure d'*Homesteading* dans la ville de Durham en Angleterre (Durham County Council, 2014).

*Exemple d'un cas de transaction d'Urban homesteading à Durham*

	<b>Conseil du comté de Durham</b>	<b>Fournisseur enregistré</b>
	Maison de 3 chambres nécessitant des travaux de rénovation, propriété du Conseil	Maison de 2 chambres nécessitant de travaux de rénovation appartenant à une association de logement
Valeur marchande ouverte du logement sans rénovation	£ 30,000	£ 27,000
Reduction <i>homesteading</i>	£ 10,500 (réduction de 35 %)	£ 9,000 (remise sur les droits d'acquisition)
Prix de vente	£ 19,500	£ 18,000
Prix des travaux pour rénover le bien	£ 5,000	£ 4,000
Estimation de la valeur marchande ouverte après rénovation	£ 32,500	£ 29,000

Tableau 6: Répartition financière indicative des ventes typiques de propriétés (Source : Conseil de Durham, 2014).

Le prix de vente auquel les *homesteaders* acquièrent le bien, après remise, avec l'ajout des frais de rénovation, est inférieur au prix auquel le bien serait vendu sur un marché ouvert avec les travaux de rénovation déjà réalisés.

### 3.1.6. Les critères d'éligibilité pour devenir *homesteaders*

Pour pouvoir devenir *homesteaders*, il faut remplir différentes conditions fixées par la ville qui sont susceptibles de varier d'une à l'autre. Les conditions les plus récurrentes définies dans la littérature sont les suivantes :

- ❖ Ne pas déjà posséder de propriété,
- ❖ Gagner un revenu familial maximal par an du montant fixé par la ville,
- ❖ Disposer de fonds propres s'élevant à un montant minimum fixé par la ville pour prendre en charge une partie des rénovations,
- ❖ Posséder un travail stable depuis plus de deux ans,
- ❖ Faire du bien sa résidence principale pour une durée minimale de cinq ans, sous peine de pénalité (récupération de la remise effectuée sur le bien en cas de vente du bien ou de déménagement),
- ❖ Fournir à la ville un calendrier/une ligne du temps reprenant l'avancée des travaux pour arriver à un bâtiment dit "*salubre*" (isolation de la toiture, des murs, double vitrage, etc.) dans les meilleurs délais. Un délai d'un an à partir de la date de cessation est laissé au *homesteader* pour réparer les défauts du bien qui représenteraient un danger substantiel pour la santé et la sécurité. Si les délais ne sont pas respectés, le Conseil se voit le droit de reprendre l'argent du prêt, ainsi que la remise effectuée. Dans certain cas, les plus gros travaux rendant la maison hypothécable sont pris en charge par le secteur public (Pati, 2012 ; Rohe,1991).

L'objectif est de faire prendre de la valeur au bien après les travaux, dès que la propriété est hypothécable, les acheteurs peuvent emménager (Pati, 2012). Le *homesteader* ne pourra pas réaliser un profit à la revente du bien. La ville se réserve un droit de rachat aux frais/investissements et non au prix du marché en cas de revente du propriétaire (Wilson, 1990).

### 3.1.7. Les avantages du dispositif

Cette programmation profite aux nouveaux propriétaires, mais également aux villes qui la mettent en place. La relation existante entre le *homesteader* et la ville peut être caractérisée comme "*a new form of social contract between the city and its poorer residents*", s'exprime Ronald Shiffman<sup>16</sup>. Le *Urban Homesteading* permet :

- ❖ La réinsertion sur le marché de logements auparavant inutilisables. Recyclage d'une ressource auparavant gaspillée,
  - Permet de lutter contre la dépendance de la construction de nouvelles maisons → réduit l'artificialisation des terres et lutte contre les changements climatiques.
- ❖ L'augmentation de l'offre de logements abordables pour les revenus modestes. Rééquilibrage du marché du logement,
  - Ce dispositif offre la possibilité d'accès au droit de propriété à des personnes qui n'auraient pas pu accéder à des crédits hypothécaires au vu des restrictions des banques.
- ❖ La redynamisation des cœurs de centres-villes,
- ❖ La valorisation/le renouvellement des quartiers, de l'environnement résidentiel local,
  - Modernisation de l'ancien parc du logement de la ville et augmentation du potentiel du patrimoine bâti.
- ❖ La réduction du taux de criminalité, de squat et de délinquance,
- ❖ La ville ne prend pas en charge le coût de réhabilitation des logements (Wilson, 1990).

Le fait d'être propriétaire d'un bien permet d'assurer une durabilité et une stabilité dans le quartier avec des résidents destinés à y habiter sur le long terme et qui investissent dans leur résidence et dans la vie du quartier (Durham County Council, 2014). "*Homeownership fosters a higher degree of parcel maintenance and specific attachment. The objective is to*

---

<sup>16</sup> Urbaniste, architecte, professeur et auteur basé à Brooklyn.

*make previously unattractive units available to qualified owners for little or no initial cost, with the result that parcels which have been economically nonviable can come back on the market simply for the cost of rehabilitation" (Hughes et Bleakly, 1975).*

Enfin, le *Homesteading scheme* a été expérimenté avec succès en outre dans plusieurs villes du Royaume-Uni, telles que Manchester, Sheffield, Liverpool, Durham, Stoke-On-Trent, Leeds, etc. Par exemple à Stoke-On-Trent, ce dispositif a permis entre 2006 et 2013 la réinsertion de 574 logements (FEANTSA et Fondation Abbé Pierre, 2016). Ce dispositif faisant ses preuves au Royaume-Uni, c'est pourquoi nous avons décidé de prendre pour exemple plus loin dans ce travail l'une de ces villes en tant qu'exemple contemporain du *Homesteading*.

**En résumé**, le tableau 7 reprend une fiche récapitulative du fonctionnement général du modèle *Urban Homesteading*.

<b><u>Fiche récapitulative</u></b>	
<b>Type de bien :</b>	Bien vacant depuis minimum six mois ou difficile à louer nécessitant une rénovation
<b>Propriétaire :</b>	Public → Conseil Municipal/ville ou association de logement
<b>Cession de la propriété :</b>	Vente à un prix inférieur à la valeur marchande ou à un prix symbolique
<b>Subvention/aides :</b>	Crédit hypothécaire à faible taux ou à taux zéro
<b>Suivie et assistance :</b>	Agence spécialisée, service travaux du département logement
<b>Critères d'éligibilité des <i>Homesteaders</i> :</b>	- Être travailleur  - Posséder des fonds propres (min)  - Revenu familial (max)  - Ne pas être déjà propriétaire
<b>Obligation :</b>	- Mise en place d'un calendrier reprenant les travaux de rénovation  - Délai de réalisation des travaux de 1 an pour rendre le bien salubre  - Faire de la maison sa résidence principale pour au moins 5 ans

Tableau 7 : Fiche récapitulative du modèle "*homesteading scheme*" (Auteur : S. Tankoano, 2021).

### 3.1.8. "*Homes for a pound*", un exemple contemporain d'homesteading à Liverpool

Comme expliqué précédemment, de manière plus contemporaine, plusieurs villes du Royaume-Uni ont mis en place des dispositifs semblables à celui du *Homesteading* (FEANTSA et Fondation Abbé Pierre, 2016). Par exemple, la ville de Liverpool a mis en place un dispositif semblable en termes de contenu et de procédure nommé "*Homes for a pound*"<sup>17</sup>. Ainsi, inspiré du dispositif *Homesteading*, seul l'appellation est différente. Afin de mieux comprendre le fonctionnement et la nécessité de mettre en place ce type de dispositif à Liverpool le projet "*Homes for a pound*" est détaillé dans les sous-sections suivantes.

#### Contextualisation

Liverpool est une célèbre ville ouvrière située en Angleterre. En pleine renaissance urbaine, celle-ci se distingue grâce à plusieurs développements marquants, mais également ces nombreuses destinations populaires (Liverpool One, Cruise Liners, etc.). Cependant, la ville doit faire face à un niveau élevé de privation. En effet, en 2016, 22,4 % des citoyens étaient touchés par une maladie ou un handicap de longue durée, le revenu moyen des ménages était inférieur de 15 % à ceux de la moyenne nationale et 62 000 résidents possédant une aide au loyer étaient dénombrés (Liverpool City Council, 2016).

Au niveau du marché du logement, en 2016, 215 000 logements étaient dénombrés dont une majorité était occupée par des propriétaires privés (47 %). Parmi les biens appartenant à des privés, 35 % étaient en état de dégradation importante. En ce qui concerne la vacance immobilière, 8 241 maisons étaient recensées comme vacantes sur le territoire de la ville, dont plus de la moitié sur du long terme, ce qui représentait 3,83 % des logements. Quasiment la totalité des logements vacants (90 %) faisaient l'objet d'une propriété privée (Liverpool City Council, 2016).

#### Le projet "*Homes for a pound*"

La ville de Liverpool a connu un déclin important au niveau de sa population lors de la seconde moitié du siècle dernier. Le stock de logement n'a cessé de vieillir avec des arriérés

---

<sup>17</sup> "*Homes for a Pound*" signifie "*une maison pour 1£*".

d'investissement élevés, la valeur immobilière restant assez faible. Le secteur du logement a également connu une augmentation importante du nombre de demandes liées à la location de biens privés (Liverpool City Council, 2016).

C'est pourquoi la ville a décidé de mettre en place dans ses politiques un renouvellement au niveau du marché du logement avec notamment la réhabilitation de logements vides via le programme pilote "*Homes for a Pound*" qui est un dérivé d'*Urban Homesteading*. Ce programme est géré par le Conseil municipal de Liverpool, principalement dans les quartiers avec un passé industriel important. Liverpool a conçu le programme après que le gouvernement national ait retiré des fonds pour le renouvellement et la rénovation des logements publics (Suliman, 2019 ; Liverpool City Council, 2016).

Ainsi, en 2013, 20 propriétés dans les régions de Granby, Edge Hill et Picton avaient été sélectionnées en vue d'être vendues à 1£ symbolique à des ménages possédant des revenus modestes. Mille candidats avaient répondu à l'appel. Les critères d'éligibilité pour pouvoir faire partie du programme sont les mêmes que ceux énoncés plus haut dans le travail, avec deux critères spécifiques supplémentaires rajoutés par la ville : le ménage devait disposer d'au moins un enfant à charge et avoir de bons antécédents de crédits (Liverpool City Council, 2016).

Après avoir rencontré un franc succès, une extension du projet pilote était prévue par la ville pour 2015 dans le quartier Granby Four Streets, et une deuxième phase dans le quartier de Picton en 2016 avec cette fois-ci la réinsertion de 120 propriétés. La priorité était donnée aux anciens candidats ayant postulé pour la première partie du projet. Cette fois-ci, plus de 2 500 candidatures avaient été reçues (LiverpoolExpress, 2017 ; Liverpool City Council, 2016).

En 2017, 100 familles avaient reçu leur bien et emménagé dans leur nouvelle maison et 350 autres personnes ont été conservées pour obtenir une maison dans les prochaines phases à venir, (LiverpoolExpress, 2017). Ce dispositif n'est pas une solution suffisante pour lutter contre l'ensemble des biens vacants, mais permet de compléter les dispositifs en place (Liverpool City Council, 2016).



## Analyse du système français

Dans cette partie du travail, nous nous pencherons sur les dispositifs français suivants : l'ANAH qui est un dispositif de nature incitative faisant intervenir le marché pour lutter contre la vacance immobilière et les différentes taxes contre les logements inoccupés qui sont des dispositifs de nature coercitive mis en place par les pouvoirs publics.

### 3.1.9. Contextualisation du phénomène de vacance en France

La France a dû faire face à une crise du logement importante dont les effets se ressentent encore aujourd'hui. Ainsi, certaines régions ou encore certains départements sont touchés par des tensions locatives importantes, surtout dans les grandes agglomérations. Il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande locative, obligeant les ménages les plus précaires à acquérir des logements non qualitatifs. Pendant ce temps, certains propriétaires conservent des biens vacants alors que la France ne comptait pas moins de 3 960 000 personnes mal logées en 2017, d'après la Fondation Abbé Pierre (Bled, 2021).

En 2020, l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (Insee) dénombrait un peu plus de trois millions de logements inoccupés en France. Cela représentait 8 % du parc de logements français, comptant environ 37 millions de logements. Parmi ces trois millions de logements vides, 1,1 millions de biens étaient vacants depuis six mois à deux ans, soit une vacance dite "structurelle" (Lacaze, 2021). 250 000 logements vides étaient dénombrés dans les villes moyennes avec une tension moyenne de marché équivalente à 8,5 %. Dans les secteurs détendus, on comptait 300 000 logements vacants, soit 50 000 de plus que dans les villes moyennes (Eurométropole *et al.*, 2018). Voici à la figure 15 un récapitulatif.

## Quelques chiffres sur la vacance des logements en France

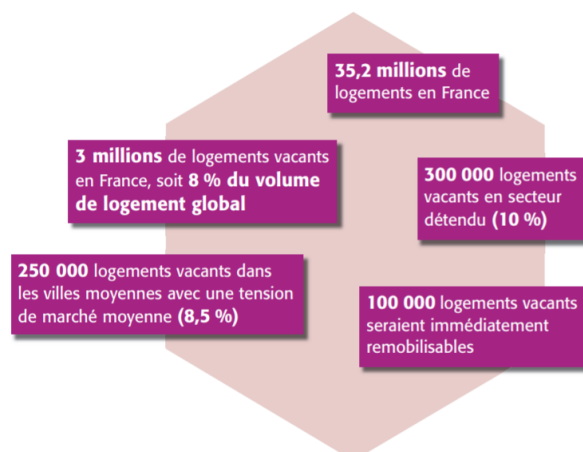


Figure 15 : Récapitulatif sur la vacance des logements en France (Sources : Eurométropole de Strasbourg et al., 2018).

Depuis 1982, la vacance immobilière en France connaissait une diminution constante avec un creux en 2005, le taux de vacance était de 6,26 %. Depuis lors, le phénomène ne cesse de prendre de l'ampleur (Escudié, 2020). Comme le montre la figure 16 ci-dessous, cela fait une quinzaine d'années que la part des résidences principales baisse faiblement au détriment des logements inoccupés qui gagnent en terrain (Insee, 2020).

### Évolution annuelle moyenne du nombre de logements par catégorie depuis 1985

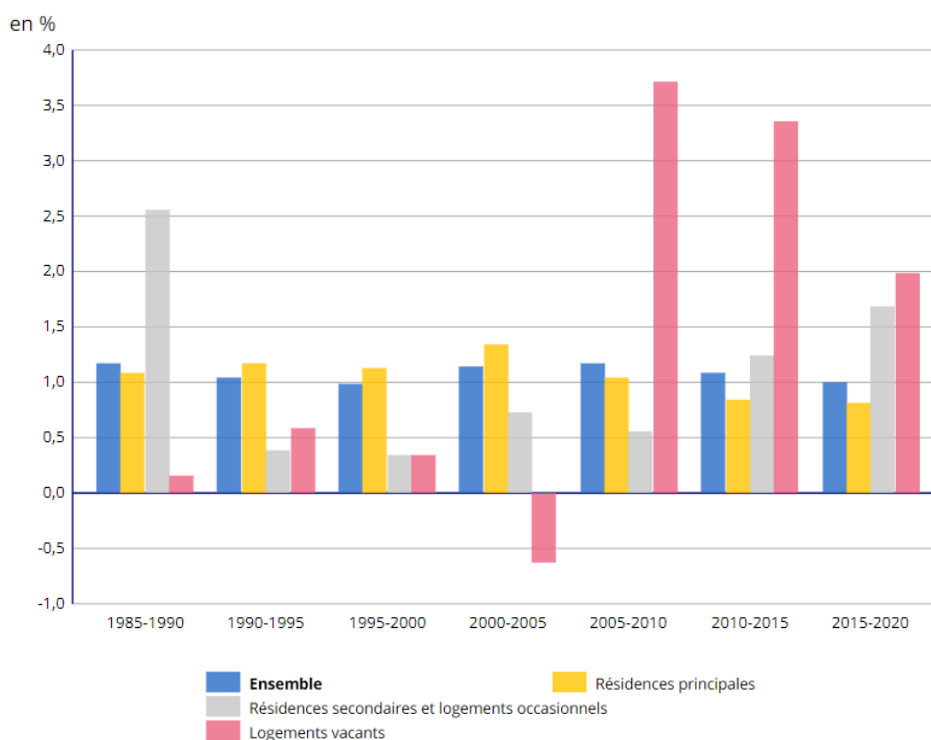


Figure 16 : Évolution du nombre de logements par catégorie depuis 1985 (Sources : Insee ; Ministère de la Transition écologique et solidaire, Service de la donnée et des études statistiques (SDES))

Chaque année, entre 1,5 et 1,8 millions de logements locatifs privés sont remis sur le circuit locatif français, incluant les ventes et les successions. Toutefois le nombre de biens vacants ne cessent d'augmenter ces dernières années. Le phénomène des logements vacants impacte de manière inégale le territoire français, ce qui renvoie à divers enjeux transversaux selon les caractéristiques et les besoins locaux (Eurométropole *et al.*, 2018).

En France, comme le montre la figure 17 ci-dessous, les logements inoccupés impactent majoritairement les petits pôles urbains, ainsi que les espaces peu densifiés des régions possédant peu d'attractivité, les espaces ruraux étant assez fragilisés. En effet, dans les pôles urbains, 10,2 % des biens sont considérés comme vacants et dans les communes plus isolées ne jouissant pas de l'influence des pôles urbains, la vacance est légèrement inférieure avec 9,3 %. Le phénomène de vacance peut être assimilé à une écharpe entourant le Bassin parisien, c'est-à-dire des Ardennes au sud du Massif Central, mais aussi dans l'Orne (Observatoire des territoires, 2021). À l'inverse, ce sont les couronnes périurbaines qui sont les moins touchées par les logements vides. Ce sont ces zones qui détiennent les évolutions démographiques les plus importantes. En Île de France et sur les littoraux, le marché immobilier est davantage tendu, ce qui engendre une faible vacance immobilière (Observatoire des Territoires, 2017).

### Répartition des logements vacants en France

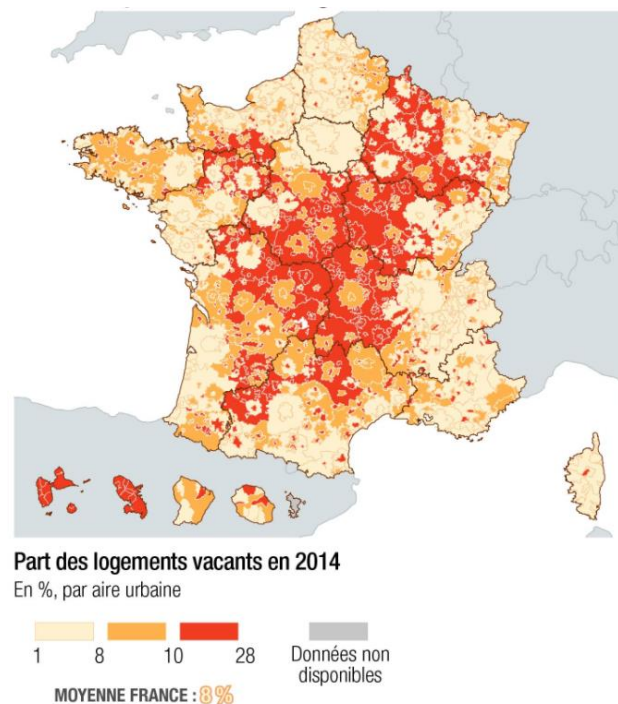


Figure 17 : Répartition de la vacance immobilière en France (Sources : INSEE 2014, CGET, 2017)

Cependant, en France, cela fait plusieurs années que *"les volontés de lutter contre les logements vacants sont nombreuses au niveau national (dispositifs fiscaux coercitifs ou incitatifs, primes, action " Cœur de ville", démarche " Logement d'abord" ...), mais la mise en œuvre concrète et l'adaptation de ces politiques reposent plutôt sur les collectivités et leurs partenaires"* (Eurométropole et al., 2018). Les grands enjeux de la lutte contre les logements vacants en France sont :

- **La revalorisation du patrimoine** avec la mise en valeur des logements, la lutte contre les logements dégradés, la valorisation de bâtiments plus performants,
- **La mixité sociale** en permettant l'accès au parc du logement aux ménages les plus modestes, en encourageant la production de logements sociaux, mais aussi en renforçant l'offre privée,
- **L'attractivité territoriale** permet de maintenir l'attrait des différents quartiers et d'atteindre un public cible en répondant aux attentes des ménages, cela permet de redynamiser le territoire qu'il soit urbain ou non (Eurométropole et al., 2018).

### 3.1.10. L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

*"L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, de l'Action et des Comptes publics et du ministère de l'Economie et des Finances"* (République française, 2021). Depuis environ cinquante ans, l'objectif de l'ANAH est de lutter contre les disparités sociales et territoriales en travaillant sur l'état du parc de logements privés. Pour ce faire, l'agence assiste les propriétaires possédant des revenus modestes ou encore les syndicats de copropriétés en difficulté en les aidant à réaliser des travaux de rénovation, mais également de réhabilitation sur leurs biens en leur fournissant des aides financières précieuses. Celle-ci aide également les propriétaires bailleurs à proposer des logements en bon état à prix abordables, moyennant un contrat détaillé plus bas dans l'exposé (République française, 2021).

Il est également important de noter que l'ANAH est le partenaire des collectivités territoriales. L'objectif est d'aider celles-ci à prendre en compte le parc privé dans leurs politiques locales concernant l'habitat, via des aides financières, mais aussi diverses

stratégies, notamment dans leur lutte contre les logements insalubres, l'aide apportée aux copropriétés en difficulté et la réhabilitation de centres anciens. L'agence fait notamment partie du Réseau National des Collectivités Mobilisées contre le Logement Vacant (RNCLV), dont elle est le partenaire clé (Eurométropole *et al.*, 2018).

Ainsi, l'ANAH estime qu'annuellement un volume variant entre 10 000 à 15 000 logements est recyclés (Coloos et Vorms, 2021).

Celle-ci est financée grâce à :

- ❖ La taxe sur les logements vacants,
- ❖ Les subventions et autres produits divers,
- ❖ La recette du Grand Plan d'Investissement,
- ❖ La contribution des fournisseurs d'énergie au programme "Habiter Mieux",
- ❖ La vente aux enchères des quotas carbone (République française, 2021).

Dans le cadre de ce travail de recherche lié à la vacance immobilière, les aides fournies par l'ANAH qui nous intéressent le plus sont celles qui concernent les propriétaires bailleurs. En effet, en rénovant leur bien et en conservant ceux-ci dans un état d'habitabilité, cela évite qu'ils finissent dans le parc des logements vacants.

### Aides accordées aux propriétaires bailleurs

L'ANAH permet aux propriétaires bailleurs d'obtenir des aides financières afin d'entreprendre des travaux de rénovation, mais également de bénéficier d'une déduction fiscale non négligeable sur les revenus fonciers bruts<sup>18</sup>. En échange, le propriétaire doit accepter de placer son bien en location à un loyer raisonnable afin que celui-ci soit accessible à des personnes possédant des revenus modestes. Pour ce faire, différents dispositifs de primes sont mis en place par l'agence pour accompagner le contrat "*Louer Mieux*" souscrit avec l'agence (République française, 2021).

---

<sup>18</sup> Les revenus fonciers bruts correspondent à la somme des revenus locatifs nets de charges réellement perçus (loyers sans charges) (Direction Général des Finances Publiques, 2019).

## Le contrat "Louer Mieux"

Le contrat Louer Mieux permet aux propriétaires d'obtenir une déduction fiscale conséquente sur les revenus fonciers bruts. Pour pouvoir bénéficier de cette déduction, le propriétaire doit s'engager à mettre en location le bien à un loyer abordable pour des ménages possédant des revenus modestes (République française, 2021).

Le choix du contrat Louer Mieux est laissé à l'appréciation du propriétaire qui peut, en plus d'avoir une fiscalité attractive, accéder à différentes aides financières pour réaliser des travaux de rénovation, améliorer les performances énergétiques de son bâtiment ou encore confier son bien en gestion locative, le plus souvent à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) (République française, 2021).

La durée de la convention varie en fonction du choix du propriétaire :

- ❖ Le contrat dura six ans si seulement la fiscalité optimisée est choisie,
- ❖ Le contrat durera neuf ans si la fiscalité optimisée est choisie avec un projet de travaux subventionné (République française, 2021).

Le propriétaire-bailleur devra respecter les conditions suivantes :

- ❖ Respecter les montants des loyers fixés dans le contrat avec l'ANAH,
- ❖ Le bien doit être loué en tant que résidence principale et ce à des personnes possédant des revenus inférieurs au plafond national,
- ❖ Ne pas donner en location le bien à de la famille proche,
- ❖ En cas de départ du locataire, remettre le bien en location aux conditions fixées dans le contrat "*Louer Mieux*" (République française, 2021).

Les avantages fiscaux perçus par le propriétaire se retrouvent dans les tableaux 8 et 9 ci-dessous. Le principe est le suivant : plus le bien est loué à un loyer social et plus celui-ci se trouve dans une zone tendue (où il est difficile de se loger), plus la déduction fiscale est importante pour le propriétaire (République française, 2021).

*Avantages fiscaux accordés par l'ANAH avec un contrat "Louer Mieux" avec travaux*

Contrat Louer Mieux avec travaux	Zones A bis, A et B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30 %	15 %	-
Social/Très social	70 %	50 %	50 %
Intermédiation locative	85 %	85 %	85 %
Intermédiation locative - loyer intermédiaire	85 %	85 %	-

Tableau 8 : Avantages fiscaux avec un contrat "Louer Mieux" avec travaux (Source : République française, 2021).

**Avantages fiscaux accordés par l'ANAH avec un contrat "Louer mieux" sans travaux**

Contrat Louer Mieux sans travaux	Zones A bis, A et B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30 %	15 %	-
Social/Très social	70 %	50 %	-
Intermédiation locative	85 %	85 %	85 %
Intermédiation locative - loyer intermédiaire	85 %	85 %	-

Tableau 9 : Avantages fiscaux avec un contrat "Louer mieux" sans travaux (Source : République française, 2021).

Vous trouverez dans les sous-sections suivantes les différentes primes qui sont mises en place par l'ANAH pour accompagner le contrat "Louer Mieux" souscrit avec l'agence (République française, 2021).

[La prime de réservation](#)

Lorsqu'un contrat "Louer Mieux" est contracté avec l'ANAH, le propriétaire se voit accorder une prime de réservation. Le contrat "Louer mieux" consiste à louer un bien à un prix social avec un droit de réservation appartenant au préfet, ce dernier pouvant choisir à qui le bien sera donné en location. En ce qui concerne les montants, la prime s'élève à 4 000 euros

pour les biens situés sur un marché locatif tendu et 2 000 pour les autres biens (République française, 2021).

### La prime d'intermédiation locative

Dans ce cas-ci, l'intermédiation est effectuée soit par une AIVS, soit par une association qui possède les agréments nécessaires. Le rôle de l'intermédiaire, qui peut être public ou privé, va être de veiller aux paiements des loyers, mais aussi de garantir aux propriétaires qu'ils retrouveront leur bien dans leur état initial. En faisant appel à une structure agréée en intermédiation locative, le propriétaire obtient une déduction fiscale sur ses revenus fonciers bruts qui équivaut à 85 %, peu importe la zone géographique où se situe le bien et les loyers pratiqués. Les loyers sont classés en trois catégories : intermédiaire, social et très social. Plus le loyer est social, plus la déduction fiscale est importante. De plus, si le propriétaire place son bien en location avec un loyer catégorisé comme social ou très social, une prime d'intermédiation locative de 1 000 euros, supplémentaire à la déduction fiscale, peut être octroyée. Pour ce faire, le propriétaire doit s'engager à confier son bien pour une durée minimale de trois ans à la structure compétente (République française, 2021).

### La prime de réduction de loyer

La prime de réduction de loyer a pour objectif d'inciter les propriétaires à opter pour un choix de loyer social ou très social. La prime de "*réduction du loyer*" peut être octroyée sous deux conditions cumulatives :

1. Pratiquer un loyer de type social ou très social pour un bien situé dans une zone considérée comme "*tendue*", ce qui veut dire une zone où la demande locative est élevée (la demande est supérieure à l'offre existante). Il faut que l'écart entre le loyer pratiqué sur le marché et le loyer social soit au minimum de 5 euros/m<sup>2</sup> (République française, 2021).
2. En plus des aides financières fournies par l'ANAH, pour le même projet, une aide est octroyée par au moins une collectivité où le bien est localisé (République française, 2021).



## Les aides pour la réalisation de travaux de rénovation

Pour pouvoir bénéficier des aides financières accordées par l'ANAH, les bénéficiaires doivent respecter certaines conditions qui dépendent de la nature des travaux, du logement, mais aussi des engagements. Les subventions accordées par l'ANAH ont pour but principal de lutter contre l'habitat indécent et dégradé, mais également d'améliorer les performances énergétiques des biens (ANIL<sup>19</sup>, 2021).

Les personnes éligibles pour bénéficier d'aides pour réaliser des travaux sont les propriétaires et les usagers qui louent leur logement ou le mettent à disposition (ANIL, 2021).

Les bâtiments dans lesquels les travaux doivent être réalisés :

- ❖ Doivent être des logements,
- ❖ Doivent être considérés comme décents,
- ❖ Après la réalisation des travaux, ils devront être loués ou mis à disposition à titre de résidence principale. Le logement sera loué en respectant le plafond des loyers inscrits dans la convention de l'ANAH.
- ❖ Doivent être achevés depuis au moins 15 ans (ANIL, 2021).

L'ANAH prévoit deux catégories de travaux éligibles aux aides : les gros travaux lourds destinés à réhabiliter un logement indigne et fortement dégradé, ou encore les travaux d'amélioration. Pour les travaux lourds, le plafond est défini à 1 000 euros HT/m<sup>2</sup> avec une limite de 80 000 euros par logement. Concernant les travaux d'amélioration, le plafond est fixé à 750 euros HT/m<sup>2</sup> avec une limite de 80 m<sup>2</sup> (ANIL, 2021). Les types de travaux qui peuvent être subventionnables sont les suivants :

- ❖ Travaux visant la sécurité et la salubrité d'un bien,
- ❖ Travaux visant à améliorer l'autonomie d'une personne,
- ❖ Travaux de rénovation énergétique globale,
- ❖ Travaux de réhabilitation d'un logement moyennement dégradé,

---

<sup>19</sup> Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

- ❖ Travaux visant à remettre le bien en conformité,
- ❖ Travaux visant la transformation de l'usage d'un local (ANIL, 2021).

Pour bénéficier de cette aide le bailleur doit accepter de signer une convention à loyer intermédiaire, social ou très social, mais aussi de :

- ❖ Louer son bien dans le cadre d'une résidence principale pendant au moins neuf ans,
- ❖ Respecter un loyer maximal,
- ❖ Louer à un ménage précaire avec des revenus ne dépassant pas le plafond prévu par l'ANAH (ANIL, 2021).

Vous trouverez ci-dessous le tableau 10 qui reprend les différents montants des subventions accordées par l'ANAH.

*Montant des aides accordées par l'ANAH pour des travaux de rénovation*

	<b>Taux maximum de la subvention</b>	
<b>Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b> (max. 1 000 euros HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> /logement)	35 %	
	<b>Taux maximum de la subvention</b>	
<b>Projet de travaux d'amélioration</b> (max. 750 euros HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> /logement)	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	35 %
	Travaux pour l'autonomie de la personne	35 %
	Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	25 %
	Travaux de rénovation énergétique globale	25 %
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques	25 %
	Travaux suite à une procédure RSD / contrôle décence	25 %
	Transformation d'usage	25 %

*Tableau 10 : Récapitulatifs des aides accordées par l'ANAH pour des travaux (Source : ANIL, 2021)*

### 3.1.11. Comparaison avec les aides accordées en Wallonie

Dans cette partie du travail, une analyse visant à comparer les dispositifs d'aides mis en place pour les propriétaires bailleurs en France et en Wallonie a été réalisée. Il s'agit de dispositifs de nature incitative qui ont pour objectifs d'aider les propriétaires bailleurs possédant des revenus modestes à effectuer des travaux dans leur bien ou encore à mettre

leur bien en location à des tarifs abordables. Ces systèmes permettent d'augmenter l'offre de logements abordables et de bonnes qualités sur le marché à destination de ménages précarisés ou à faibles revenus.

Vous trouverez ci-dessous deux tableaux récapitulatifs, 11 et 12, reprenant la description des organismes, ainsi que les aides fournies par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) (France), le Fonds du Logement de Wallonie (FLW) (Wallonie) et les Agences Immobilières Sociales (AIS) (Belgique). Pour rappel, les différentes aides fournies en Wallonie ont été développées dans la première partie de ce travail.

*Tableau comparatif des dispositifs d'aides aux propriétaires bailleurs en France et en Wallonie*

	Système wallon	Système wallon	Système français
<b>Dispositif</b>	<b>Le Fond du Logement de Wallonie (FLW)</b>	<b>Les Agences Immobilières Sociales (AIS)</b>	<b>L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)</b>
Date de création	1980	1993	1971
Objectif poursuivi	Proposer aux familles et aux associations les ressources nécessaires pour réaliser des projets permettant d'offrir aux personnes un habitat durable et qualitatif, notamment au niveau énergétique, et respectueux du patrimoine	Mettre à disposition des ménages précarisés et à faibles revenus des logements aux normes avec un loyer inférieur à celui du marché et un accompagnement social	Aider les propriétaires aux revenus modestes ou les syndicats de copropriétés en difficulté à réaliser des travaux sur leur bien en leur fournissant des aides. Celle-ci est aussi le partenaire des collectivités territoriales
Financement	Région wallonne	Région wallonne via le Fonds du Logement de Wallonie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La taxe sur les logements vacants</li> <li>- Les subventions et autres produits divers</li> <li>- La recette du Grand Plan d'Investissement</li> <li>- La contribution des fournisseurs d'énergie au programme "Habiter Mieux"</li> <li>- La vente aux enchères des quotas carbone</li> </ul>
Aides accordées aux propriétaires bailleurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accorde des prêts,</li> <li>- Joue le rôle d'opérateur immobilier social,</li> <li>- Accompagne les associations agréées (qui viennent en aide aux bailleurs notamment)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Joue le rôle d'intermédiaire entre les bailleurs et les candidats locataires possédant des revenus modestes,</li> <li>- Propose des garanties attractives aux propriétaires (exonération ou réduction du précompte, réduction du taux de TVA, réalisation de travaux, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accorde des aides financières pour réaliser des travaux de rénovation,</li> <li>- Accorde des déductions fiscales sur les revenus fonciers bruts</li> </ul>

*Tableau 11 : Comparaison des dispositifs d'aides aux propriétaires bailleurs France-Belgique (Auteur : S. Tankoano, 2021).*

*Tableau récapitulatif des aides octroyées aux propriétaires bailleurs par les organismes d'aide*

Les aides octroyées	Dispositifs wallons		Dispositif français
	Le Fond du Logement de Wallonie (FLW)	Les Agences Immobilières Sociales (AIS)	L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
Prise en gestion du bien et octroi de garanties attractives		X	
Prêts à la rénovation avec possibilité de primes	X		
Aides pour financer des travaux de rénovation			X
Prise en charge du bien et travaux de réhabilitation		X	
Déduction fiscale sur les revenus fonciers bruts / remise d'impôts		X	X
Primes avantageuses liées aux loyers à prix social			X
Réduction ou exonération du précompte immobilier		X	
Réduction du taux de TVA		X	

*Tableau 12 : Aides octroyées aux propriétaires bailleurs (Auteur : S. Tankoano, 2021)*

Le tableau comparatif réalisé ci-dessus a permis de mettre en avant les différences, mais également les similitudes entre les différents dispositifs d'aides appliqués en France et en Wallonie.

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) est le dispositif d'aides le plus ancien parmi ceux analysés. Il s'agit du seul organisme à, en partie, s'auto-financer. Celle-ci reçoit certes des subventions et des produits divers, mais également des recettes qui permettent d'alimenter ses caisses et de continuer à offrir des aides aux bénéficiaires. En Wallonie, le FLW fonctionne grâce à un budget alloué par la Région wallonne et les AIS sont financées par la Wallonie via le FLW (République française, 2021).

Le rôle de ces différents dispositifs est assez commun : aider les propriétaires dans leurs travaux de rénovation via des aides qui permettent la location de ces biens à des ménages précarisés ou possédant des revenus modestes. L'objectif est à la fois d'augmenter l'offre sur le marché avec des biens qualitatifs en aidant les propriétaires bailleurs, mais également de favoriser l'accès au logement aux personnes à faibles revenus. Cela permet d'éviter d'avoir des bâtiments se dégradant qui finiront par être des logements vacants.

### **Les aides à la rénovation**

Le FWL est le seul organisme à proposer des crédits à tempérament ou à taux zéro pour la réalisation de travaux de rénovation avec un plafond maximal de 60 000 euros. Ceux-ci sont accordés sous certaines conditions pour la réalisation de travaux définis (Fonds du Logement de Wallonie, 2021).

Les AIS proposent aux propriétaires de réaliser des travaux à leur place, moyennant la prise en charge de leur bien pendant une durée de neuf ans, afin de le mettre à disposition de ménages précaires. Cependant, nous avons vu plus haut dans ce travail que ce type d'aide proposé par les AIS prend du temps à être mis en place et surtout nécessite les fonds nécessaires qui parfois s'avèrent être limités (Le logement, 2021, AIS Nord Luxembourg, 2018). Cette aide est également proposée par certaines Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) qui prennent en charge la gestion immobilière des biens (FAPIL<sup>20</sup>, 2021).

---

<sup>20</sup> Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement

En ce qui concerne l'ANAH, celle-ci accorde aux propriétaires des subventions, non pas des prêts, avec un taux maximum défini en fonction du type de travaux réalisés. Deux catégories de travaux finançables sont définies : les travaux lourds et les travaux d'amélioration. Le plafond des subventions se calcule en euros hors taxe par mètre carré. Ces subventions sont également accordées sous certaines conditions pour la réalisation de travaux définis (ANIL, 2021).

L'une des conditions communes aux différents systèmes est que le bien sera mis en location à un loyer démocratique après la réalisation des travaux et ce pour des personnes possédant des revenus modestes.

### **Les réductions et exonérations du précompte immobilier**

L'AIS est la seule à prévoir des exonérations ou encore des réductions du précompte immobilier. Une réduction du taux de TVA de 21 % à 12 % est accordée aux propriétaires qui achètent ou construisent un logement neuf qui sera ensuite confié à une AIS (Fonds du logement de Wallonie, 2021). Il en est de même pour les propriétaires qui entament des travaux dans un logement neuf ou de moins de dix ans qui est ensuite confié à une AIS pendant une durée déterminée (Borsus, 2019). Enfin, le propriétaire qui démolit et reconstruit sur une même parcelle cadastrale un bien dédié au logement se voit accorder une réduction de TVA de 6 % (Fonds du logement de Wallonie, 2021).

De plus, les propriétaires qui confient leur bien en gestion peuvent obtenir une réduction ou une exonération de leur précompte immobilier (Le logement, 2021 ; AIS Nord Luxembourg, 2018).

### **La prise en gestion de biens immobiliers**

La prise en gestion de biens immobiliers est un service qui est assuré par les AIS en Wallonie et qui est renvoyé aux AIVS en France par l'ANAH (République française, 2021).

### **Déductions fiscales et remises d'impôts**

Le contrat Louer Mieux mis en place par l'ANAH permet aux propriétaires d'obtenir des avantages fiscaux conséquents en fonction de la localisation de leur bien, dans des zones dites tendues ou moins tendues. En échange de cette déduction, le propriétaire doit

s'engager à mettre en location son bien à un loyer abordable pour des ménages possédant des revenus modestes (République française, 2021). Le principe avec cet avantage fiscal est le suivant : plus le bien se trouve dans une zone tendue (où il est difficile de se loger), plus la déduction fiscale est importante pour le propriétaire (République française, 2021).

En Wallonie, les propriétaires qui investissent un montant de 12 420 euros dans des travaux de rénovation ou de remise en conformité dans leur logement se voient octroyer une réduction d'impôt (Fonds du logement de Wallonie, 2021).

### Les primes

Il existe différents dispositifs de prime avantageuse qui sont mis en place par l'ANAH pour accompagner le contrat "*Louer mieux*" souscrit avec l'agence (République française, 2021). Le principe est le suivant : plus le bien est loué à un loyer social, plus la prime accordée sera importante. En Wallonie, des primes semblables à celles accordées en France n'existent pas, il en est de même pour les réductions fiscales qui varient en fonction des zones, mais aussi des loyers pratiqués.

#### 3.1.12. La Taxe sur les logements vacants (TLV)

Afin de lutter contre l'inoccupation des logements et d'augmenter l'offre des logements abordables via le parc privé, deux régimes fiscaux différents ont été mis en place en France : la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) et la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) (République française, 2021). "*En renchérissant le coût de la vacance au moyen d'une taxe, il s'agit de modifier les arbitrages économiques spontanés des bailleurs et de pousser une fraction notable d'entre eux à remettre leurs logements sur le marché*" (Coloos et Vorms, 2021).

### Mise en contexte

Le 29 juillet 1998, la Loi sur les logements vacants a été créée à partir de la loi concernant la lutte contre les exclusions sociales. Celle-ci a été votée sous Jacques Chirac par le gouvernement en 1999 (Coloos et Vorms, 2021). Cette première loi visait les zones urbaines qui se composaient de plus de 200 000 habitants et au sein desquelles il existait une inégalité entre l'offre et la demande en terme de logement, et ce en défaveur des personnes à faibles revenus. Ainsi, ce sont principalement les agglomérations de plus de 200



000 habitants qui étaient, dans un premier temps, les principales concernées par cette loi (Blossier, 2012). Cette première loi de taxation a très rapidement donné des résultats positifs. En effet, une baisse des logements vacants a été enregistrée dans les communes soumises au système de taxation. Les proportions de cette baisse étaient plus importantes que celles enregistrées au niveau de la France entière ou encore des agglomérations de taille semblable n'étant pas soumises à la taxe selon l'ANAH. La baisse était de l'ordre de 21 % à 48 % dans les 8 agglomérations concernées, contre 8,59 % pour la France entière en 2010 (Fondation Abbé-Pierre, 2010). Entre 1999 et 2005, la vacance aurait diminué de 12,5 % à 48 % au sein des agglomérations, alors que le taux pour la France entière baissait seulement de 8,5 % (FEANTSA et Fondation Abbé Pierre, 2016).

Par la suite, le décret du 10 mai 2013 viendra élargir le périmètre d'intervention de la taxe en faisant passer le nombre d'habitants à plus de 50 000. Ce changement permet à présent à la taxe de couvrir vingt-huit zones en France, au lieu de huit (Blossier, 2012). Cela permet d'inciter à remettre sur le marché des biens vacants dans des secteurs où beaucoup de personnes connaissent des difficultés à trouver un logement (Coloos et Vorms, 2021).

Ainsi, cette taxe a pour objectif d'une part, de dissuader les propriétaires de laisser leur bien vacant, mais aussi de récolter des fonds qui seront reversés à l'ANAH, organisme qui permet également de lutter contre la vacance, présenté plus haut dans ce travail. En 2019, l'agence a récolté 61 millions d'euros. Lorsqu'il existe un excédent, celui-ci est reversé à l'État (Coloos et Vorms, 2021).

Il est intéressant de noter que la moitié des logements considérés comme vacants ont obtenu un dégrèvement, ce qui veut dire que ceux-ci étaient vacants pour des raisons valables (Coloos, 2015). En effet, sur 570 000 biens potentiellement identifiés comme étant éligibles à la taxation dans les villes concernées en 2016, seulement 187 500 se sont vu répondre aux caractéristiques de la loi (FEANTSA et Fondation Abbé Pierre, 2016).

## Contexte légal

La taxe porte sur les maisons et appartements à usage d'habitation et non meublés (Bled, 2021). Pour que le logement soit considéré comme vacant et éligible à la taxe, la durée de la

vacance doit être égale à minimum une année. Cette taxe est due chaque année (République française, 2013).

Comme expliqué précédemment, la taxe sur les logements vacants porte sur les zones du territoire définies comme tendues. C'est-à-dire des zones de plus de 50 000 habitants où il existe des tensions locatives entre l'offre et la demande de logements (Bled, 2021).

Les communes ou encore les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI<sup>21</sup>) à fiscalité propre, peuvent assujettir les contribuables à la taxe. Sur une même année d'imposition, un logement ne peut être soumis deux fois aux taxes décrites ci-dessus (Blossier, 2012). La taxe sur les logements vacants est redevable soit par le propriétaire du bien, soit par l'usufruitier de celui-ci (République Française, 2021). Dans les communes ayant décidé de mettre en place le système de taxation, les propriétaires de biens vacants peuvent être exonérés de la taxe si :

- ❖ Le bien n'est pas destiné à un usage d'habitation,
- ❖ Le bien nécessite des travaux de grande ampleur dont le montant de ceux-ci dépasse les 25 % de la valeur du logement,
- ❖ La vacance du bien est indépendante de la volonté du propriétaire (ex : le bien est mis soit en vente ou en location au prix du marché mais il n'y a pas de preneur ou d'acquéreur),
- ❖ Le bien est une résidence secondaire meublée éligible à la taxe d'habitation,
- ❖ Le bien est habité plus de nonante jours successifs, soit trois mois, pendant l'année (République Française, 2021).

La taxe sur les logements vacants est calculée en fonction de la valeur locative du bien immobilier vacant, estimée sur la base du cadastre. Avant d'être revu par la loi de 2013, le taux en vigueur était de 10 % de la valeur locative la première année, 12,5 % la deuxième année et de 15 % à partir de la troisième année. À présent, le taux en vigueur est de 12,5 %

---

<sup>21</sup> L'EPCI est une structure administrative française. Celle-ci regroupe plusieurs communes pour exercer leur compétence en communs. L'intercommunalité représente une forme de coopération entre les communes (République française, 2021).

lors de la première année de taxation et de 25 % durant les années suivantes. Le tableau 13 constitue un résumé du calcul de taxation des logements vacants.

### Récapitulatif du calcul de taxation sur les logements vacants en France

La première année le taux d'imposition est de **12,5 %** → **1<sup>ère</sup> année** : *valeur locative cadastrale annuelle* × 12,5 % = TLV

La deuxième année, le taux d'imposition passe à **25 %** → **2<sup>ème</sup> année** : *valeur locative cadastrale annuelle* × 25 % = TLV

À cette base s'additionnent des frais de gestion → *Montant de la TLV* × 109 % = *frais de gestion*

**À noter** : les frais de gestion sont égaux à **9 % du montant** de la taxe sur les logements vacants.

*Tableau 13 : Calcul de la taxe sur les logements vacants (Auteur : S. Tankoano).*

Comme expliqué précédemment, les sommes d'argent perçues sont transférées à l'Agence Nationale de l'Habitat et celle-ci s'occupe d'octroyer des primes aux propriétaires qui réalisent des travaux dans leur bien en vue de les remettre en location (République Française, 2021).

Ainsi, de manière générale, la loi sur la taxe des logements vacants de 1998 a été revue de manière à être plus stricte via celle de 2013 qui augmente à la fois sa surface d'application géographique, mais également le montant de taxation appliqué.

#### 3.1.13. La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) :

La taxe d'habitation sur les logements vacants a été créée le 13 juillet 2006 par la loi portant engagement national pour le logement. Lorsque la vacance d'un bien non meublé s'élevé à minimum deux années et que le logement est consacré à un usage d'habitation, celui-ci est éligible à la taxe d'habitation sur les logements vacants (République française, 2021). Ce sont les communes et les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) qui décident ou non de mettre en place la taxe, celle-ci étant votée. Il est conseillé d'appliquer cette taxe lorsque le territoire regroupe des situations de rétention des

propriétaires. La taxe n'a pas d'effet sur les biens dégradés, qui sont exonérés de la taxe (République française, 2021).

Cette taxe est redevable par le propriétaire du bien, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui détient le local à partir du début de la période de vacance. Si le logement est soumis à la taxe sur les logements vacants, celui-ci n'est pas soumis à la taxe d'habitation (Bulletin Officiel des Finances Publiques, 2020).

Comme expliqué précédemment, la taxe d'habitation sur les logements vacants est applicable dans certaines communes, la taxe est votée par la commune ou l'EPCI. Trois milles municipalités ont décidé de mettre en œuvre cette taxe (République française, 2021). Celle-ci s'applique en dehors des zones tendues, là où la taxe sur les logements vacants (TLV) ne s'applique pas (Service Public, 2021 ; Bulletin Officiel des Finances Publiques, 2020).

Le propriétaire du bien vacant pourra s'exonérer de la taxe si :

- ❖ Le bien nécessite des travaux de grande ampleur dont le montant de ceux-ci dépasse les 25 % de la valeur du logement,
- ❖ La vacance du bien est indépendante de la volonté du propriétaire (ex : le bien est mis soit en vente ou en location au prix du marché et ne trouve pas de preneur ou d'acquéreur,
- ❖ Le bien est une résidence secondaire meublée éligible à la taxe d'habitation,
- ❖ Le bien est habité plus de nonante jours successifs, soit trois mois, pendant l'année (République française, 2021).

La taxe sur les logements vacants est calculée en fonction de la valeur locative du bien (comme la taxe d'habitation), estimée à partir du cadastre. Le taux applicable est celui pratiqué par la commune où se situe le bien, majoré éventuellement du taux de l'EPCI (généralement 8 %). La direction générale des Finances Publiques est chargée de l'assiette, du contrôle, du recouvrement et du contentieux de la taxe. (République française, 2021).

**En résumé**, le tableau 14 reprend un récapitulatif permettant de mieux comprendre comment les différentes taxes françaises s'appliquent.

*Tableau récapitulatif des situations où s'applique une taxe sur un logement vacant*

Caractéristiques	Taxe sur les logements vacants (TLV)	Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)
Communes concernées	Les communes possédant des zones tendues : zones urbaines de plus de 50 000 habitants avec une tension locative entre l'offre et la demande de logements (zones définies par décret, actuellement 28 agglomérations)	Les autres communes définies comme non tendues
Type de bien visé	Les appartements et maisons à usage d'habitation, habitables et non meublés vacants	
Application	Automatique et obligatoire (décret)	Optionnelle, à l'appréciation de communes ou EPCI par délibération
Durée de la vacance	Au moins douze mois	Au moins deux ans
Exonération	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Le bien n'est pas destiné à un usage d'habitation,</li> <li>-Le bien nécessite des travaux de grande ampleur dont le montant de ceux-ci dépasse les 25 % de la valeur du logement,</li> <li>-La vacance du bien est indépendante de la volonté du propriétaire (ex : le bien est mis soit en vente ou en location au prix du marché mais il n'y a pas de preneur ou d'acquéreur),</li> <li>-Le bien est une résidence secondaire meublée éligible à la taxe d'habitation,</li> <li>-Le bien est habité plus de nonante jours successifs, soit trois mois, pendant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Le bien nécessite des travaux de grande ampleur dont le montant de ceux-ci dépasse les 25 % de la valeur du logement,</li> <li>-La vacance du bien est indépendante de la volonté du propriétaire (ex : le bien est mis soit en vente ou en location au prix du marché, mais ne trouve pas de preneur ou d'acquéreur,</li> <li>-Le bien est une résidence secondaire meublée éligible à la taxe d'habitation,</li> <li>-Le bien est habité plus de nonante jours successifs, soit trois mois, pendant l'année</li> </ul>

	l'année	
Personnes imposables	Propriétaire, usufruitier	Propriétaire, usufruitier, preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote
Taux la 1 <sup>ère</sup> année	12,5 %	/
Taux la 2 <sup>ème</sup> année	25 %	Taux de la TH de la commune
Frais de gestion	9 %	8 %

Tableau 14 : Différence d'application entre la TLV et la THLV (Auteur : S. Tankoano, 2021)

### 3.1.14. Comparaison avec le système de taxation wallon

Dans cette partie du travail, une analyse visant à comparer le dispositif de taxation wallon et les dispositifs français a été réalisée. Il s'agit de dispositifs de nature coercitive qui sont mis en place afin de résorber le phénomène des logements vacants, en incitant les propriétaires à remettre leur bien sur le circuit locatif, à vendre, ou à occuper celui-ci. L'objectif étant d'accroître l'offre de logements disponibles sur le marché.

Vous trouverez ci-dessous le tableau 15 qui récapitule la taxe sur les immeubles inoccupés (Wallonie), la taxe sur les logements vacants (France) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (France).

*Tableau comparatif entre les systèmes de taxation sur les logements inoccupés en France et en Wallonie*

	<b>Système de taxation wallon</b>	<b>Système de taxation français</b>	<b>Système de taxation français</b>
<b>Dispositif de taxation</b>	<b>La taxe sur les immeubles inoccupés</b>	<b>La Taxe sur les Logements Vacants (TLV)</b>	<b>La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)</b>
Date de création	Le décret instaurant la taxe sur les logements abandonnés a été créé en 1998. Renforcement des mesures en 2021	La Loi a été créée le 29 juillet 1998 à partir de la Loi concernant la lutte contre les exclusions sociales. Celle-ci a été étendue en 2013	La Loi a été créée le 13 juillet 2006 par la loi portant engagement national pour le logement
Autorité(s) compétente(s)	Les communes. Elles ont le choix d'appliquer ou non la taxe	Les communes et les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI). La taxe est obligatoire	Les communes et les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI). La taxe est votée par la commune ou l'EPCI. Elle est optionnelle
Couverture territoriale	La taxe peut s'appliquer sur toutes les communes wallonnes. C'est aux communes de prendre la décision de mettre en place ou non la taxe	La taxe porte sur les zones du territoire définies comme tendues, c-à-d les zones urbaines de plus de 50 000 habitants où il existe une tension locative entre l'offre et la demande de logements	La taxe porte sur les zones non tendues, là où la taxe sur les logements vacants ne s'applique pas
Type de bien concerné	Les biens inoccupés ou inachevés dont la	Les appartements et maisons à usage d'habitation, habitables et non meublés	Les appartements et maisons à usage d'habitation, habitables et non meublés



	vacance est d'au moins de douze mois	vacants depuis au moins douze mois	vacants depuis au moins deux ans
Critère d'exonération	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bien est confié à une AIS,</li> <li>- Le bien fait l'objet d'une expropriation</li> <li>- Le bien est en cours de restauration par une autorité compétente</li> <li>- Le bien est en cours de réaffectation ou a subi un sinistre</li> </ul> <p>→ Le tout moyennant des délais prévus par le décret. Toutefois, les critères d'exonération restent à l'appréciation de la commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bien n'est pas destiné à un usage d'habitation</li> <li>- Le bien nécessite des travaux de grande ampleur dont le montant de ceux-ci dépasse les 25 % de la valeur du logement</li> <li>- La vacance du bien est indépendante de la volonté du propriétaire (ex : le bien est mis soit en vente ou en location au prix du marché mais il n'y a pas de preneur ou d'acquéreur)</li> <li>- Le bien est une résidence secondaire meublée éligible à la taxe d'habitation</li> <li>- Le bien est habité plus de nonante jours successifs, soit trois mois, pendant l'année</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bien nécessite des travaux de grande ampleur dont le montant de ceux-ci dépasse les 25 % de la valeur du logement,</li> <li>- La vacance du bien est indépendante de la volonté du propriétaire (ex : le bien est mis soit en vente ou en location au prix du marché ne trouve pas de preneur ou d'acquéreur,</li> <li>- Le bien est une résidence secondaire meublée éligible à la taxe d'habitation,</li> <li>- Le bien est habité plus de nonante jours successifs, soit trois mois, pendant l'année (République française, 2021).</li> </ul>
Type de taxe et fréquence	Impôt local annuel	Impôt local annuel	Impôt local annuel
Montant de la taxe	Le montant est fixé au niveau régional par le décret à 10 euros par m <sup>2</sup> ou fraction de m <sup>2</sup> par surface habitable. Un	La taxe est calculée en fonction de la valeur locative du bien, estimée sur base du cadastre. Le taux en vigueur est de	La taxe est calculée en fonction de la valeur locative du bien (comme la taxe d'habitation), estimée à partir du

	<p>minimum de 620 euros est fixé par logement taxable. Toutefois, le mode de calcul de la taxation varie fortement. Le plus souvent, il s'agit d'un montant forfaitaire qui est multiplié par le nombre de mètre courant de façade. Il est également possible que la taxe se base sur le revenu cadastral. La deuxième année, la taxe est doublée et puis ensuite triplée si le bien reste vacant</p>	<p>12,5 % la première année et de 25 % les années suivantes</p>	<p>cadastre. Le taux applicable est celui pratiqué par la commune où se situe le bien, majoré éventuellement du taux de l'EPCI</p>
<p>Personne redevable de la taxe</p>	<p>Le propriétaire du bien ou l'usufruitier de celui-ci</p>	<p>Le propriétaire du bien ou l'usufruitier de celui-ci</p>	<p>Le propriétaire du bien, le preneur à bail à construction ou l'usufruitier de celui-ci</p>
<p>Perception des recettes de la taxe</p>	<p>La taxe est perçue par la commune et lui procure des recettes communales</p>	<p>Les recettes sont perçues par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)</p>	<p>La direction générale des Finances publiques est chargée de l'assiette, du contrôle, du recouvrement et du contentieux de la taxe</p>

Tableau 15 : Comparaison des systèmes de taxation français et wallon (Auteur : S. Tankoano).

Le tableau comparatif réalisé ci-dessus a permis de mettre en avant les différences, mais également les similitudes entre les divers systèmes de taxation appliqués en France et en Wallonie.

La taxe sur les immeubles inoccupés en Wallonie est apparue en même temps que la taxe sur les logements vacants en France, en 1998. La taxe d'habitation sur les logements vacants est sortie plus tard, en 2006. Enfin, ces deux premiers systèmes à l'origine de la taxation des logements inoccupés en France et en Wallonie seront renforcés par la suite.

Il est intéressant de noter que la France possède deux régimes fiscaux distincts qui viennent se compléter pour lutter contre le phénomène des logements vacants, tandis que la Wallonie n'en possède qu'un. En effet, la Wallonie possède un dispositif de taxation qui s'applique sur tout le territoire wallon, sa mise en place étant laissée à l'appréciation des communes. En France, deux dispositifs viennent se compléter l'un l'autre et, à eux deux, couvrent l'ensemble du territoire français. Il existe deux systèmes de taxation car des zones prioritaires dites "*tendues*" de plus de 50 000 habitants ont été définies via un décret rendant la taxation automatique et obligatoire pour ces communes. Les communes et les EPCI sont compétentes pour appliquer la TLV. Sur les autres zones, définies comme non tendues, la taxation est optionnelle et laissée à l'appréciation des communes, ou encore des EPCI qui sont aussi compétentes pour taxer. En Wallonie, ce sont les communes qui sont compétentes pour appliquer la taxe. Enfin, il semble également qu'il existe plus d'uniformité au niveau de l'application de la taxe française, qui n'est pas susceptible d'être modifiée d'une commune à l'autre comme en Wallonie.

Contrairement à la Wallonie, le système de taxation français sur les logements vacants porte uniquement sur les biens vides non meublés. En Wallonie, la taxe s'applique non seulement sur tout type de bien considéré comme inoccupé (définis via divers paramètres tels que les consommations d'eau, d'électricité, etc.), mais aussi tout bien dit inachevé. Les taxes françaises ne s'appliquent pas sur des biens dits "*inachevés*" ou encore qui nécessiteraient des travaux importants, ce qui n'est pas le cas en Wallonie, ces biens sont éligibles à la taxe. Au niveau de la durée de la vacance, la taxe wallonne et la TLV possèdent des délais identiques, tandis que la THLV pour être appliquée requiert un délai plus élevé.

En ce qui concerne le montant de la taxe, en Wallonie, celui-ci peut varier en fonction de la commune qui l'applique. Le plus souvent, il s'agit d'un montant forfaitaire qui est multiplié par le nombre de mètre courant de façade, mais il est également possible que la taxe se base sur le revenu cadastral. La taxe, au bout de deux années, est doublée et ensuite triplée en Wallonie sur base du décret. En France, les deux taxes se basent sur la valeur locative du bien, estimée sur la base du cadastre. Ensuite, s'applique un taux en vigueur qui varie en fonction de l'année de taxation (1<sup>ère</sup> ou 2<sup>ème</sup> année) pour la TLV et de l'EPCI ou de la commune qui l'applique pour la THLV. Au niveau des recettes, en Wallonie celles-ci sont perçues par les administrations communales. En France, la taxe sur les logements vacants prévoit de reverser les recettes à l'ANAH en vue d'allouer ses ressources à la lutte contre les logements vacants mis en place par l'organisme. En Wallonie, l'hypothèse selon laquelle les gains générés sur la base de la taxe des immeubles inoccupés pourraient contribuer à remettre les biens en état a été écartée (Halleux *et al.*, 2004).

Enfin, en ce qui concerne les critères d'exonération des différents systèmes de taxation, il est difficile de comparer ceux-ci. En effet, en Wallonie, il n'existe pas de liste exhaustive reprenant les différents critères d'exonération, même si des critères sont énoncés dans le décret, c'est la commune qui appréciera au cas par cas la situation et décidera de taxer le bien ou non, ou encore de laisser un délai supplémentaire pour la réalisation de travaux ou autres au propriétaire.

## Discussion et conclusion générale

La recherche présentée dans ce mémoire poursuivait deux grands objectifs. L'objectif était d'une part, d'analyser les différents moyens de lutte mis en place contre les logements inoccupés au niveau de la Wallonie et d'autre part, d'identifier les bonnes pratiques transférables depuis l'étranger vers le système wallon. Pour ce faire, trois sous-questions de recherches avaient été posées :

1. Quels sont les dispositifs, stratégies, outils mis en place en Wallonie pour lutter contre les logements inoccupés ?
2. Existe-t-il dans les pays voisins des dispositifs transférables et adaptables au cas wallon ?
3. Comment pouvons-nous améliorer les mesures de lutte existantes, notamment, sur la base d'exemples concrets et ayant fait leur preuve à l'étranger ?

Le premier chapitre consacré à la contextualisation du phénomène des logements inoccupés en Wallonie a permis de définir et fixer la problématique, mais aussi de comprendre les enjeux et conséquences de celle-ci. La partie concernant les logements vacants à l'échelle européenne a permis de démontrer que les logements vacants restent un phénomène difficilement comparable qui englobe des réalités différentes d'un pays à l'autre.

Dans le chapitre un, la partie consacrée aux dispositifs wallons mis en place par les autorités locales et régionales pour résorber le phénomène des logements vacants, mais aussi l'enquête menée auprès des communes wallonnes dans le chapitre deux ont permis de tenter de répondre à la première question. En effet, les différents outils existants, ainsi que ceux les plus sollicités par les communes ont été analysés et détaillés.

Pour tenter de répondre à la seconde question, le chapitre trois consacré à un *benchmarking* permet de mettre en lumière les dispositifs de lutte contre les logements inoccupés en France et au Royaume-Uni. Ces deux pays ont été choisis car ils possèdent des politiques, des mesures et des stratégies contre les logements vacants efficaces et qui ne sont pas encore, ou tout du moins, pas mis en place de la même façon en Wallonie. L'objectif étant de définir si ces pratiques peuvent être appliquées ou non au cas wallon.

Enfin, en ce qui concerne les éléments de réponses avancés pour la troisième question, ceux-ci résultent de l'analyse et du croisement des différents chapitres présentés dans ce travail. Des propositions d'amélioration des outils wallons sur la base des outils existants, des résultats de l'enquête menée auprès des communes wallonnes, mais également du *benchmarking* réalisé auprès de la France et des Royaume-Uni sont énoncées.

## Les dispositifs de lutte contre les logements vacants en Wallonie

Afin de lutter contre les logements vacants, nous l'avons vu dans le premier chapitre de ce travail, les dispositifs et les stratégies mis en place par les autorités locales, ainsi que les autorités régionales en Wallonie sont multiples.

Toutefois, il convient de distinguer deux types de mesures pour lutter contre la vacance immobilière : les mesures incitatives et les mesures coercitives. Il existe en Région wallonne davantage d'outils de nature coercitive, que d'outils de nature incitative pour résorber la problématique des logements vacants sur le territoire. En effet, parmi les **dispositifs de nature coercitive** nous pouvons citer :

- La taxe sur les immeubles inoccupés,
- L'amende administrative,
- La réquisition forcée par la commune,
- L'action en cessation.

Parmi les dispositifs de **nature incitative**, nous retrouvons :

- La prise en gestion ou location par des opérateurs immobiliers,
  - L'Agence Immobilière Sociale (opérateur le plus sollicité),
- Les prêts à taux zéro et les subventions accordés par le Fonds du Logement de Wallonie,
- Les aides à la rénovation.

En conclusion, de manière générale, même si la Wallonie compte en majorité des dispositifs de nature coercitive, on peut constater que les autorités locales tendent à favoriser les arrangements à l'amiable, les concertations avec les propriétaires avant de passer par la

voie judiciaire. Les dispositifs dits "*plus légers*" avec des procédures plus douces et moins contraignantes sont favorisés à ceux qui nécessitent d'avoir recours à la "*force*" pour lutter contre les logements vacants. Les procédures relatives aux dispositifs coercitifs peuvent s'avérer longues et onéreuses. "*Les outils coercitifs ou contraignants conservent une utilité pour résoudre des situations de blocage, mais la remobilisation "douce" des logements inoccupés en lien avec le propriétaire et les communes doit rester un objectif de départ car la pérennité des dispositifs en dépend*" (Eurométropole et al., 2018).

En Wallonie, le dispositif de nature coercitive le plus fréquemment utilisé semble être la taxe sur les immeubles inoccupés. Celui-ci est appliqué de manière annuelle par la majorité des communes et ce depuis maintenant une bonne dizaine d'années pour certaines, bien que la mise en place de l'inventaire des biens vacants nécessite des ressources importantes, rendant le processus peu rentable pour les communes (Halleux et al., 2004). La taxe est un dispositif très dissuasif, au vu des montants réclamés aux propriétaires, qui varie en fonction du bien. Elle s'avère faire ses preuves puisque la majorité des propriétaires éligibles à la taxe régularise rapidement leur situation pour ne pas être assujettis à celle-ci (Halleux et al., 2004). De plus, le montant de la taxe peut être doublé suivant la deuxième année et triplée les années suivantes<sup>22</sup>. Malgré la rentrée en termes de recette communale que la taxe procure à la commune, l'hypothèse selon laquelle les gains pourraient contribuer à remettre les biens en état peut dès lors être écartée (Halleux et al., 2004). Enfin, un récent renforcement des mesures visant, notamment, à faciliter la détection des logements vacants pouvant être assujettis à la taxe a été adopté par le Gouvernement wallon cette année (Lefèvre, 2021). On sent une réelle volonté des politiques de rendre cet outil plus efficace.

En ce qui concerne les dispositifs de nature incitative, ceux-ci semblent faire leur preuve, le budget qui leur est accordé ne cesse d'augmenter en accord avec la demande qui devient de plus en plus importante, les propriétaires étant réceptifs à ce type d'aide. Les propriétaires des biens vacants confiaient que les mesures fiscales, ainsi que les aides à la rénovation, sont les interventions les plus susceptibles de les intéresser afin de réintroduire

---

<sup>22</sup> Notaire.be. (2021). *Taxe sur les immeubles abandonnés*. Notion d'immeuble inoccupé ou abandonné. <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/fiscalite-immobiliere/taxe-sur-les-immeubles-abandonne>. Consulté le 27 octobre 2020

leurs biens dans le circuit locatif (Halleux *et al.*, 2004). Cependant, il semble que la publicité autour de ces différents dispositifs soit encore "*mince*", malgré le fait qu'ils soient assez sollicités. Un renforcement au niveau de la communication par rapport à ces différents outils pourrait accroître leur visibilité.

Parmi les dispositifs de nature incitative qui semblent les plus efficaces nous pouvons citer les Agences Immobilières Sociales. Selon l'enquête menée auprès des communes wallonnes, il s'agit de l'opérateur immobilier le plus sollicité par celles-ci, celui avec qui elles collaborent le plus pour la prise en gestion des bien vacants. Les AIS assurent en Wallonie actuellement la gestion de 6 884 logements (Fonds du logement de Wallonie, 2021). Presque l'entièreté des communes comptent à présent sur leur territoire une AIS, la couverture territoriale en Wallonie de ces dernières étant presque complète (90 %). Au fil des années les AIS ont connu un développement remarquable, à présent celles-ci rentrent dans leur phase de maturité. Le dispositif arrive à un âge adulte et représente un pilier pour la politique du logement (Borsus, 2019). De plus, les AIS parviennent à convaincre bon nombre de propriétaires, sans publicité massive, ce qui témoigne de l'efficacité du dispositif. Le succès des AIS est notamment dû aux garanties attractives qu'elles offrent aux propriétaires, c'est pourquoi il convient de pérenniser la stabilité de ces avantages, voire de les amplifier pour que ce succès perdure dans le temps (Borsus, 2019). Le fait que juridiquement le secteur se structure en ASBL associant le secteur privé associatif d'un côté, et le secteur public de l'autre, permet de créer des solutions adaptées aux problèmes territoriaux liés au logement. Cette autonomie et cette liberté permettent la création de solutions dites innovantes et créatives afin de répondre à des problèmes locaux (Borsus, 2019).

Pour finir, nous pouvons également énoncer les aides et prêts à taux zéro fournis par le Fonds du Logement de Wallonie. Il s'agit d'un dispositif incitatif qui constitue une réponse indéniable dans la lutte contre les logements vacants. Les propriétaires sont réceptifs et demandeurs de ce dispositif de soutien, c'est pourquoi les aides ne cessent d'augmenter. Il a permis de remettre sur le circuit locatif près de 900 logements de bonne qualité pour les ménages à faibles revenus (FLW, 2021 ; Dunski, 2017).



## Transférabilité de bonnes pratiques des dispositifs de taxation français

Suite à l'analyse du *benchmarking* réalisé en France, plusieurs bonnes pratiques peuvent être identifiées en dehors de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) et de la de Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV).

Les dispositifs de taxation sur les logements vacants en France 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, il est intéressant de noter que la France a procédé de manière stratégique en définissant des zones d'interventions prioritaires où l'application de la TLV est obligatoire. Ces zones sont définies comme "*tendues*" et doivent comporter plus de 50 000 habitants, elles sont énumérées par le décret. Quant aux zones dites "*non tendues*", celles-ci peuvent tout de même être taxées via la THLV qui est laissé à l'appréciation des communes ou EPCI pouvant l'appliquer.

En Wallonie, la taxe sur les immeubles inoccupés peut être appliquée par les communes qui décident ou non de la mettre en place, celle-ci recouvre l'ensemble du territoire wallon. Le système de taxation français semblant faire ses preuves pourrait être adaptable au cas wallon. Des zones prioritaires en Wallonie pourraient être définies, des zones où l'application de la taxe serait rendue obligatoire pour les communes. En Wallonie, nous l'avons vu, ce sont souvent les quartiers centraux des agglomérations au fort passé industriel qui sont les plus touchés par le phénomène de vacance, le long du Sillon Sambre et Meuse (Halleux *et al.*, 2004). Ces quartiers devraient être priorisés par le système de taxation, afin de redynamiser les centres urbains et de lutter contre les logements vides.

Ensuite, les dispositifs de taxation français semblent faire preuve d'une plus grande clarté pour les communes qui l'appliquent, ceux-ci étant identiques d'un endroit à l'autre. En Wallonie, la taxe sur les immeubles inoccupés varie en fonction des communes qui l'appliquent. Il en est de même pour les différentes causes d'exonération qui sont non exhaustives et appréciées au cas par cas par les communes. On ressent donc un manque de cohésion au niveau des pouvoirs publics, mais aussi une absence d'uniformité dans son application (Gouvernement wallon, 1998). "*Même si la taxe sur les bâtiments inoccupés*

*permet d'activer certains immeubles, elle s'avère totalement inefficace dans différentes situations. Une révision des balises (montant, cause d'exonération, lourdeur administrative, redevable de la taxe, etc.) nous paraît indispensable. Il s'agit là d'assurer une entière efficacité à ce dispositif*", confie le Conseil d'administration de Christophe Collignon, (Ponchaut, 2021).

Enfin, en France, la taxe sur les logements vacants prévoit de reverser les recettes à l'ANAH en vue d'allouer ces ressources à la lutte contre les logements vacants mis en place par l'organisme (République française, 2021). 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 (Halleux *et al.*, 2004). Toutefois, cela permettrait d'alimenter les caisses des AIS ou encore du FWL qui octroient des aides aux propriétaires bailleurs pour remettre leur bien en état et ensuite les louer à des prix abordables.

### **Transférabilité de bonnes pratiques du dispositif *Homesteading***

Le *Homesteading* est un dispositif ancien qui semble avoir fait ses preuves dans le passé et qui continue à les faire de manière plus actuelle notamment au Royaume-Uni. Il s'agit d'un dispositif de nature incitative qui permet de faire fonctionner le marché grâce aux propriétaires qui réhabilitent eux-mêmes leur propre bien. Les autorités donnent le premier coup d'impulsion en vendant le bien aux *homesteaders* qui prennent ensuite le relais et assurent la réhabilitation de biens vacants via leur propre moyen.

Aucun système identique ne semble jusqu'à présent avoir été appliqué en Belgique. Pourtant, nous l'avons vu précédemment dans ce travail, les Belges sont enjoués à l'idée de devenir propriétaires et ce en accord avec la politique belge en matière de logement mise en place via la loi du 9 août 1889. Celle-ci aide les Belges à accéder au statut de propriétaire (Halleux *et al.*, 2004). On peut donc supposer que le dispositif *Homesteading* permettant aux personnes possédant des revenus plus modestes d'accéder au droit de propriété pourrait être bien accueilli. Ce dispositif pourrait permettre aux ménages à faibles revenus de posséder leur propre bien, mais également de redynamiser les quartiers en déclin qui périclitent sous les logements abandonnés. Par opposition à la démolition ou encore à la reconstruction neuve, cette pratique permet de réhabiliter des biens vacants. Cela va d'une part augmenter la qualité du parc du logement, mais aussi accroître les logements du parc

privé (Clark et Rivin, 1977). Cela permet également de faire du recyclage urbain en accord avec les objectifs du SDT qui visent le "*Stop au béton*" (Godart *et al.*, 2019).

Il faut toutefois conserver à l'esprit que les biens qui sont vendus à un prix symbolique aux *homesteaders* sont la propriété des autorités, que ce soit l'État, la région, les communes, ou encore des associations de logement. Cela représente une contrainte assez importante pour la mise en place du dispositif. Tout bien vide ne peut pas être activé via ce dispositif, il faut donc voir quel est le stock de logements vacants détenu par le public. Il convient également de prendre en compte les différents critères d'éligibilité pour devenir *homesteaders* qui peuvent s'avérer assez contraignants pour les personnes les plus précarisées. Cependant il faut garder à l'esprit que ces conditions sont mises en place pour le bon fonctionnement du processus, afin d'éviter que les personnes ne s'endettent et n'arrivent pas à réhabiliter leur bien.

Enfin, il existe à présent en Belgique plusieurs dispositifs de nature incitative qui nécessitent l'intervention des autorités publiques, telles que les aides et subventions allouées par la Région wallonne pour lutter contre les logements vides. Cependant, il semble qu'il n'existe pas encore de dispositif de nature incitative où c'est le secteur privé qui est en première ligne et fait fonctionner le marché.

## Transférabilité de bonnes pratiques du dispositif de l'Agence Nationale de l'habitat (ANAH)

*"Aujourd'hui, il n'existe rien en Belgique qui soit comparable aux primes que l'ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) octroie aux propriétaires bailleurs"* (Halleux *et al.*, 2004). L'analyse dans ce travail l'a montré, l'ANAH fournit des primes attractives aux propriétaires en plus du contrat "*Louer mieux*" qui fournit déjà des avantages fiscaux. Ainsi, l'agence en place une catégorisation des loyers pratiqués : plus le loyer qui est pratiqué par le propriétaire est social, plus la prime qui sera accordée sera important. Cela incite les propriétaires à opter pour un choix de loyer social ou très social. Il n'existe pas de primes semblables proposées en Wallonie aux propriétaires bailleurs, malgré les différents avantages qui leur sont conférés s'ils confient leur bien à une AIS. Le système français est plus attractif en termes de garantie et en propose davantage. Cela semble être une bonne

pratique qui pourrait être transférable en Wallonie avec la création d'un organisme central tel que l'ANAH qui regrouperait toutes ces aides et renverrait vers les AIS pour les contrats d'intermédiation. Actuellement les différentes aides accordées sont dispersées en Wallonie.

De plus, comme le dispositif de taxation français, l'ANAH met en place une stratégie qui vise à différencier les zones dites "*tendues*" et les zones "*non tendues*" afin d'adapter les avantages fiscaux. Ainsi, les propriétaires possédant des biens situés dans des zones tendues pourront bénéficier d'un avantage plus attractif. Cela permet de remettre sur les marchés tendus des biens accessibles aux personnes à faibles revenus. Encore une fois, il n'existe pas en Wallonie de zones prioritaires, les aides proposées sont les mêmes sur l'ensemble du territoire. Définir des zones d'intervention prioritaires où les aides seraient plus élevées pourrait encourager davantage les propriétaires à donner leur bien en gestion et surtout aider les zones tendues où les logements locatifs sont plus rares.

### Proposition d'amélioration des dispositifs wallons existants

Suite à l'analyse et aux liens effectués entre les différents chapitres présentés dans ce travail, plusieurs pistes d'amélioration ressortent et pourraient être émises concernant les dispositifs wallons de lutte contre la vacance, afin de les rendre plus efficaces. Il s'agit des suivantes :

- ❖ **Une méthode d'identification standardisée permettant aux communes wallonnes de disposer d'un processus de recensement commun pourrait être mise en place :** selon l'enquête menée auprès des communes wallonnes, la mise en place d'un inventaire reprenant les biens vacants sur le territoire communal et la mise à jour de celui-ci représente la tâche la plus difficile. L'investissement en termes de coût et de temps pour appliquer le système de taxation n'équivaut pas au résultat escompté. La méthode la plus utilisée par les communes pour créer un inventaire est le croisement de différentes données, mais aussi la détection sur terrain. Ces deux méthodes, bien qu'elles soient laborieuses, s'avèrent plutôt efficaces, après analyse, pour détecter les biens potentiellement vacants. L'engagement d'un conseiller-logement qui s'adonnerait principalement à cette tâche semble nécessaire pour mener à bien un recensement (Halleux *et al.*, 2004). C'est pourquoi, une méthode d'identification standardisée commune aux différentes communes wallonnes

pourrait représenter un gain de temps inestimable pour la mise en place d'un inventaire. Le gain de temps perçu pourrait ensuite être réinvesti dans le processus de taxation, tel que le suivi des biens qui est encore trop peu mis en place par les communes quand il s'agit de respecter des délais.

- ❖ **La taxe sur les immeubles inoccupés pourrait être rendue plus simple et plus claire grâce à une uniformisation du dispositif au sein des communes wallonnes, mais aussi en la rendant obligatoire pour toutes** : à l'heure actuelle, la taxe sur les immeubles inoccupés varie en fonction des communes qui l'appliquent. Certaines communes taxent des immeubles entiers, quand d'autres ne taxent que les parties inoccupées de ceux-ci. Les règlements varient en fonction d'une administration communale à l'autre, ainsi que le mode de taxation et d'exonération, ce qui ne facilite pas la compréhension du dispositif pour les propriétaires, notamment pour ceux assujettis à la taxe. De plus, la taxe sur les immeubles inoccupés n'est pas un dispositif obligatoire pour les communes, la mise en place de cet outil de lutte contre la vacance est laissée à la bonne appréciation de celles-ci. On ressent donc un manque de cohésion au niveau des pouvoirs publics, mais aussi une absence d'uniformité dans son application (Gouvernement wallon, 1998).
  
- ❖ **Les motifs d'exonération de la taxe sur les immeubles inoccupés pourraient être définis afin d'éviter que trop de bâtiments vides ne passent à la trappe** : même si la taxe sur les immeubles inoccupés est un dispositif qui permet d'activer certains immeubles, celle-ci peut être complètement inefficace pour d'autres. *"Les différentes balises telles que, notamment, les motifs d'exonération devraient être revus pour rendre la taxe plus efficace"* (Ponchaut, 2021). Un suivi des biens devrait également systématiquement être mis en place par les communes, afin de s'assurer que les biens exonérés de la taxe le soient toujours après un certain délai (par exemple : un délai accordé pour des travaux visant la remise en état d'un bien). Actuellement, l'enquête a montré que 56 % des communes appliquant la taxe sur les logements inoccupés organisent un suivi avec des délais imposés aux propriétaires afin de s'assurer de la revente, location ou encore rénovation du bien. Ce chiffre pourrait être améliorés.

- ❖ **Les outils et dispositifs existants en Wallonie pour lutter contre les logements vacants pourraient être simplifiés et renforcés de manière à mobiliser moins de ressources** : les différents dispositifs qui sont mis en place actuellement par le Code wallon de l'habitat durable permettent de réactiver bon nombre de logements vides, même si certains passent encore à la trappe. Pour activer certains outils, ceux-ci nécessitent encore la mobilisation de ressources importantes, ou encore le respect de procédures longues et onéreuses, dont parfois le bilan coût – bénéfice (pour l'intérêt général) est mitigé (Ponchaut, 2021). Ces dispositifs, parfois trop contraignants pour les communes qui décident alors de ne pas les mettre en œuvre, pourraient être simplifiés afin de les renforcer et d'obtenir un gain de ressources. Ainsi, bien que les différents outils aient été renforcés grâce à la réforme de 2017, des améliorations sont encore nécessaires et celles-ci doivent passer par la simplification et le renforcement des dispositifs existants (Ponchaut, 2021).
- ❖ **Les opérateurs immobiliers doivent être davantage sollicités pour la prise en gestion des biens inoccupés** : les opérateurs immobiliers sont des acteurs qui jouent un rôle important dans la lutte contre les logements inoccupés, c'est pourquoi leur rôle et leurs actions doivent être mieux connus du grand public. Les communes doivent également être davantage sensibilisées aux collaborations possibles avec ces opérateurs. Selon l'enquête réalisée auprès des communes wallonnes, plus de la moitié des répondants, soit 53 % des communes, ne connaissent pas d'opérateurs immobiliers afin de prendre en gestion les biens vacants. Ces opérateurs immobiliers possèdent des subventions spécifiques allouées par le Gouvernement wallon afin de prendre en gestion de manière proactive les logements vides. Leur rôle pourrait être encore renforcé, c'est pourquoi il faut exploiter cet outil (Parlement Wallonie, 2009).
- ❖ **La mise en place de politiques de sensibilisation pourrait permettre de renforcer la lutte contre les logements vacants** : même si certaines communes ont recours à la sensibilisation, l'enquête effectuée auprès des communes wallonnes a montré qu'il existe encore beaucoup de communes, presque la moitié (45 %), qui ne mettent toujours pas en place de politiques de sensibilisation et d'information pour lutter contre la vacance immobilière. En informant les citoyens sur les primes auxquelles ils ont droit ou encore les opérateurs immobiliers qui sont à leur disposition, cela

accroît les chances de ne pas devoir faire face à des biens vacants. Les maisons de l'habitat, en outre, sont des acteurs de proximité qui jouent un rôle de renseignement et d'orientation important dans les différentes démarches s'offrant aux propriétaires pour éviter de tomber dans la vacance. Les communes pourraient les renseigner ou renvoyer les propriétaires vers celles-ci. La sensibilisation, l'information et l'accompagnement des propriétaires dans leurs différentes démarches via notamment des organismes de proximité semblent être un maillon important manquant à la chaîne. Davantage de collaboration avec les opérateurs immobiliers devraient être mises en place.

- ❖ **L'urbanisme transitoire est une pratique qui pourrait être encouragée pour aider les communes dans leur lutte contre la vacance** : l'urbanisme dit transitoire est encore très peu utilisé par les communes wallonnes, alors qu'il s'agit d'une pratique qui permet le recyclage urbain, en accord avec les objectifs du SDT liés au "*Stop au béton*", via l'occupation temporaire de bâtiments vides (Godart *et al.*, 2019). Il s'agit d'un concept de plus en plus courant qui commence à faire ses preuves et qui est, notamment, de plus en plus utilisé à Bruxelles pour occuper les bâtiments vides (Communa, 2020).
- ❖ **Développer une politique du logement plus en faveur des propriétaires bailleurs que des propriétaires occupants** : comme énoncé précédemment dans ce travail, la politique belge en matière de logement tend particulièrement en faveur des propriétaires occupants. En effet, celle-ci aide les Belges à accéder au statut de propriétaire. On constate donc une mobilisation des moyens publics en faveur des propriétaires occupants. "*Malheureusement, la tradition belge qui permettait jadis de résorber les carences en logement par l'intervention de la petite propriété bailleuse n'est plus guère d'actualité*" (Halleux *et al.*, 2004). Ainsi, les puissances publiques devraient favoriser et encourager davantage l'économie du marché locatif privé, en aidant plus notamment les propriétaires bailleurs qui louent des biens à des prix abordables et conformes aux normes (Halleux *et al.*, 2004). Les propriétaires bailleurs semblent particulièrement réceptifs aux aides, subventions, octrois de prêts et prises en gestion proposés en Wallonie. Les propriétaires de biens vacants confiaient que les mesures fiscales, ainsi que les aides à la rénovation, sont les

interventions les plus susceptibles de les intéresser afin de réintroduire leurs biens dans le circuit locatif (Halleux *et al.*, 2004). Enfin, *"il n'existe pas en Belgique de dispositifs fiscaux qui encouragent les propriétaires à entretenir leur bâtiment. Cela joue un rôle important dans la progression de la dégradation des immeubles qui sont à l'état d'abandon"* (Valenduc, 2004).



## Bibliographie

Dans ce chapitre vous retrouverez en détail l'ensemble des sources utilisées dans le cadre de ce travail.

### Articles et ouvrages

Anfrie, M.-N., (coord.) Gobert, O. (2017). *Les ménages candidats à un logement public en Wallonie au 1er janvier 2017*. Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, P110. Disponible sur : <https://cehd.be/media/1120/rapport-cehd-candidatures-final-corrig%C3%A9-17-11-2017.pdf>.

Apgar, W. C., D. DiPasquale, N. McArdle, and J. Olson. (1989). *The State of the Nation's Housing 1989*. Cambridge, MA Joint Center For Housing Studies.

Arab N., Crague G. (2020). *Quand des intermédiaires immobiliers fabriquent la vacance tertiaire*. in N. Arab et Y. Miot (dir.), *La ville inoccupée. Enjeux et défis des espaces urbains vacants*, Paris, Presses des Ponts. P159-175.

Arab, N., Miot, Y. (2021). *Réoccuper l'immobilier vacant : enjeux territoriaux et problèmes opérationnels*. Centre National de la Recherche Scientifique [CNRS], Ined, Université Paris, France. P6.

Arnold, C. (2020). *37 millions de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2020*. Insee Focus n°217. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4985385>.

Bernard, N. (2005). *Le régime fiscal applicable aux immeubles abandonnés en Wallonie, en Flandre et à Bruxelles*. Convergences et ruptures (II<sup>ème</sup> partie). In : *Les échos du logement*, no.2, p. 9-24.

Bled, A. (2021). *La taxe sur les logements vacants : mode d'emploi*. Tacotax. Disponible sur : [https://www.tacotax.fr/guides/impots-locaux/taxe-sur-les-logements-vacants?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpl&utm\\_campaign=SN-FR-DSA-IMPOTS&gclid=CjwKCAjwmeilBhA6EiwA-uaeFehV0pOC\\_nkpOAwYjbezu4AbpoMPmGW7GLbjN9cl2iPHGr0monBqThoCfkEQAvD\\_BwE](https://www.tacotax.fr/guides/impots-locaux/taxe-sur-les-logements-vacants?utm_source=google&utm_medium=cpl&utm_campaign=SN-FR-DSA-IMPOTS&gclid=CjwKCAjwmeilBhA6EiwA-uaeFehV0pOC_nkpOAwYjbezu4AbpoMPmGW7GLbjN9cl2iPHGr0monBqThoCfkEQAvD_BwE).

Blossier, F. (2012). *Is taxing inhabitation effective? Evidence from the french tax scheme on vacant housing*. Mémoire de licence en économie et politiques publiques, Paris, Ecole polytechnique et ENSAE, inédit, 52 p. Disponible sur : <https://docplayer.net/30894529-Is-taxing-inhabitation-effective-evidence-from-the-french-tax-scheme-on-vacant-housing.html>.

Borsus, A. (2019). *Les agences immobilières sociales : en développement continu et à la croisée des chemins*. Agence immobilière sociale Nord Luxembourg. Disponible sur : <https://www.ais-nordlux.be/les-agences-immobilieres-sociales-en-developpement-continu-et-a-la-croisee-des-chemins/>. Consulté le 10 août 2021.

Bosvieux, J. (2015). *Mobilisation des logements vacants : des politiques vouées à l'échec*. Politique du logement. Analyse et débats. Logement locatif, Marchés. Disponible sur : <https://politiquedulogement.com/2015/06/mobilisation-des-logements-vacants-des-politiques-vouees-a-lechec/>

Brulocalis (2019). *La réquisition des immeubles abandonnés*. Brulocafiches – logement. Association ville et commune de Bruxelles. P 3. Disponible sur : [file:///C:/Users/Utilisateur/Downloads/requisition-immeubles-abandonnes%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Utilisateur/Downloads/requisition-immeubles-abandonnes%20(2).pdf).

Coloos, B. (2015). *Vacance*. *Politique du logement*. Analyses et débats. Disponible sur : <https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/u-v/vacance/>

Coloos, B., Vorms, B. (2021). *Pour en finir avec les logements vacants*. Politique du logement. Analyses et débats. Disponible sur : <https://politiquedulogement.com/2021/02/pour-en-finir-avec-les-logements-vacants/>.

Communa. (2020). *Rapport d'activité*. Disponible sur : <https://www.yumpu.com/fr/document/read/65663374/rapport-dactivite-2020>

Conseil supérieur du logement. (2006). *Avis n°5 du Conseil supérieur du logement du 8 novembre 2006 sur les modalités de mise en œuvre de la nouvelle aide régionale de lutte contre l'inoccupation des logements prévue dans le plan stratégique transversal n°3*. L'aménagement du territoire et de l'urbanisme en Wallonie. P. 11. Disponible sur :

<http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/cslw/avis-du-conseil/csl-avis-005-aide-regionale-de-lutte-contre-l-inoccupation-des-logements.pdf>.

Chesneau, I. (2004). *Le renouvellement des immeubles de bureaux. Le cas de l'Île-de-France*. Annales de la recherche urbaine, n° 97. P. 67-94

Clark, A., Rivin, Z. (1977). *Administrative models of urban homesteading*. American Society for Public Administration. P 286-290.

Coenraets, Ph. *La taxation des sites d'activité économique désaffectés et des logements abandonnés en Région wallonne*. La Basoche, 1999, P. 114 et s.

Collignon, C. (2021). *La Wallonie renforce sa lutte contre les logements inoccupés*. Gouvernement wallon. Gouvernement de la fédération Wallonie-Bruxelles. <https://collignon.wallonie.be/home/presse--actualites/publications/la-wallonie-renforce-sa-lutte-contre-les-logements-inoccupes.publicationfull.html>.

Crague, G. (2020). *La vacance tertiaire et ses mesures : déséquilibre du marché immobilier ou problème urbain ?* in N. Arab et Y. Miot (dir.), *La ville inoccupée. Enjeux et défis des espaces urbains vacants*, Paris, Presses des Ponts. P. 65-84

Durham County Council. (2014). *Report of Corporate Management Team Ian Thompson, Corporate Director Regeneration and Economic Development Councillor Eddie Tomlinson, Cabinet Portfolio Holder for Housing and Rural Issues*. Homesteading scheme. P. 13. Disponible sur : <https://democracy.durham.gov.uk/documents/s39323/Item%206%20Homesteading%20SchemeFINAL.pdf>.

Dunski, C. (2017). *Logements inoccupés, les moyens de la lutte*. Le Soir Immo. Disponible sur : <https://www.lesoir.be/130354/article/2017-12-21/logements-inoccupes-les-moyens-de-la-lutte>.

Escudié, J.-N. (2020). *Le nombre de logements vacants continue de progresser et approche les 3 millions*. Banque des Territoires. Localtis. France. Disponible sur : <https://www.banquedesterritoires.fr/le-nombre-de-logements-vacants-continue-de-progresser-et-approche-les-3-millions>.

Eurométropole de Strasbourg, Agence Nationale de l'Habitat. (2018). *Vacances des logements : Stratégies et méthodes pour en sortir*. Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant. 98 p. Disponible sur : [https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les\\_guides\\_methologiques/Guide-Vacance-des-logements.pdf](https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/Guide-Vacance-des-logements.pdf).

FEANTSA, Fondation Abbé Pierre (2015). *Regard sur le mal-logement en Europe 2015*. P 55. Disponible sur : [https://www.feantsa.org/download/fap\\_eu\\_fr1063415140994937105.pdf](https://www.feantsa.org/download/fap_eu_fr1063415140994937105.pdf).

FEANTSA, Fondation Abbé Pierre (2016). *La vacance immobilière comme opportunité à saisir pour des solutions de logement abordable en Europe*. L'accès au logement digne et abordable en Europe : boîtes à idées et solutions innovantes, 30 p.

FEANTSA, Fondation Abbé Pierre (2016). *La vacance immobilière en Europe : solutions locales pour problème global*. L'accès au logement digne et abordable en Europe : boîtes à idées et solutions innovantes, 10 p.

Fondation Abbé-Pierre. (2010). *L'état du mal logement en France*. P 225.

Godart M.-F., Ruelle, C (Dir.) (2019). *Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie*. Une information – Un projet de territoire – Des mesures applicables. Conférence Permanente du Développement Territorial. P 86

Halleux J.-M., Brück L., Mairy N., 2002, La périurbanisation résidentielle en Belgique à la lumière des contextes suisse et danois : enracinement, dynamiques centrifuges et régulations collectives, *BELGEO – Revue Belge de Géographie*, n°4, p. 333-354.

Halleux J.-M., Gaiardo L., Gerard S., Timmermans A., Kessler L., Lambotte J.-M., Perin V., Pirotte B., 2004, *Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés, Rapport final de la subvention 2003-2004*, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 202 p. + annexes.

Halleux J.-M., Lambotte J.-M. (2004). *Friches d'habitat et désurbanisation en Wallonie*. P153-161. Disponible sur : <https://journals.openedition.org/geocarrefour/670>.

Hamilton, K.-S. *Urban homesteading as a method of redeveloping detroit's neighborhoods*. P 23.

Hooper, K., J. Hamberg. (1986). *The Making of America's Homeless: From Skid Row to New Poor*. 1945- 1984. In *Critical Perspectives on Housing*, edited by R. Bratt *et al.* Philadelphia: Temple University Press.

Hughes, J. W. et K. D. Bleakly. (1975). *Urban Homesteading*. New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research, Rutgers University.

Jallet, A. (2021). *Logements inoccupés : trois mesures pour aider les communes*. L'avenir.net. Wallonie. Disponible sur : [https://www.lavenir.net/cnt/dmf20210304\\_01560461/logements-inoccupes-trois-mesures-pour-aider-les-communes](https://www.lavenir.net/cnt/dmf20210304_01560461/logements-inoccupes-trois-mesures-pour-aider-les-communes).

Jassogne, P. (2017). *L'action en cessation, une arme efficace si méconnue*. Alter Echos n°455. Logement. Disponible sur : <https://www.alterechos.be/laction-en-cessation-une-arme-efficace-si-meconnue/>.

Koppels P., Remoy H. (2012). *Negative Externalities of Structurally Vacant Offices: The Story Continues*. Nottingham, ERES.

Lacaze, D. (2021). *1,1 million de logements sont vacants en France depuis plus de 2 ans*. BFM Immo. <https://www.lavieimmo.com/divers-immobilier/11-million-de-logements-sont-vacants-en-france-depuis-plus-de-2-ans-50446.html>.

Lefèvre, F.-X. (2021). *Nouvel arsenal dans la chasse aux logements inoccupés en Wallonie*. L'Echo. Economie – politique. Disponible sur : <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/wallonie/nouvel-arsenal-dans-la-chasse-aux-logements-inoccupes-en-wallonie/10288848.html>.

NOËL, F. (1983). *Les immeubles inoccupés dans la Région bruxelloise, Quels devenir pour Bruxelles et sa région ?* Actes du colloque organisé les 5, 6 et 9 décembre 1983, Editions de l'Université Libre de Bruxelles. P 75-80.

Pati, A. (2012). *Back to the 90s: homesteading takes off in race to bring empty homes into use*. Projects to improve derelict housing stock by selling properties cheaply to those willing

to make the repairs are resurfacing. Housing Network. The Guardian. Disponible sur : <https://www.theguardian.com/housing-network/2012/jan/27/homesteading-takes-off-empty-homes>.

Ponchaut, A. (2021). *Logements inoccupés - Avant-projet de décret et projets d'arrêté du Gouvernement wallon : l'avis de l'UVCW*. Union des Villes et Communes de Wallonie. Logement. Disponible sur : <https://www.uvcw.be/logement/actus/art-6429>.

Ponchaut, A. (2017). *Réforme du code wallon du logement et de l'habitat durable*. Mouvement communal, n°921. 18 p. Disponible sur : [https://www.uvcw.be/no\\_index/articles-pdf/download/1652.pdf](https://www.uvcw.be/no_index/articles-pdf/download/1652.pdf).

Pradel, B. (2019). *L'urbanisme temporaire, transitoire, éphémère, des définitions pour y voir plus clair*. Ecole urbaine de Lyon. Université de Lyon. Disponible sur : <https://medium.com/anthropocene2050/lurbanisme-temporaire-transitoire-%C3%A9ph%C3%A9m%C3%A8re-des-d%C3%A9finitions-pour-y-voir-plus-clair-4a94f7916dfb>.

Remoy H., Van der Voort T. (2007). *Conversion of Office Buildings. A Cross-Case Analysis based on 14 Conversions of Vacant Office Buildings*. communication au colloque "Building Stock Activation", Tokyo.

Rulens, g., (2005). *Le régime fiscal applicable aux immeubles inoccupés en Wallonie, en Flandre et à Bruxelles*. Convergences et ruptures. Ministère de la Région wallonne. *Les Echos du Logement*, 1, 72p.

Suliman, A. (2019). *Britain's one-pound homes more than a gimmick, say owners*. Reuters. Disponible sur : <https://www.reuters.com/article/us-britain-homes-policy-idUSKCN1UP054>.

Valenduc, C. (2004). *La fiscalité immobilière : réformer et clarifier les rôles*. Les Echos du Logement, n°2. Ministère de la Région Wallonne, DGATLP. p.45-49. Disponible sur : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/Echos>.

Van Hertsen, E. *Les actions en cessation : Expérience pratique de la Ville de Bruxelles*. Brulocalis. Département Urbanisme. Ville de Bruxelles.

Vigneron, R. (2018). *BIMBY*. Ressources de géographie pour les enseignants. Géoconfluence. Disponible sur : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/bimby>.

Voy. "Logements vides: de quoi parle-t-on?", Alter Échos, 28 novembre 2004 - 11 décembre 2004, n°177-178, p. 17.

Wilson, C. L. (1990). *Urban homesteading: compromise between squatters and the law*. New York Law School Law Review, 35(3), 709-732.

## Sites Internet

Agence immobilière sociale Nord Luxembourg. (2018). *Louer via une agence immobilière sociale*. Disponible sur : <https://www.ais-nordlux.be/louer-via-une-agence-immobiliere-sociale/>. Consulté le 10 août 2021.

Ath. (2021). *La lutte contre les logements inoccupés*. <https://www.ath.be/ma-commune/services-communaux/logement/la-lutte-contre-les-logements-inoccupes>. Consulté le 2 février 2021.

Bofip.impots.gouv.fr. (2020). *IF - TH - Règles spécifiques d'assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation*. Bulletin officiel des Finances Publiques – Impôts. <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9434-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TH-60-20201222>. Consulté le 17 juin 2021.

Bulletin Officiel des Finances Publiques - Impôts. (2020). *IF - TH - Règles spécifiques d'assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation*. Bofip.impots.gouv.fr. Disponible sur : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9434-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TH-60-20201222>. Consulté le 16 août 2021.

Direction Générales des Finances Publiques. (2019). *Revenus fonciers*. Impôts. Ministère de l'action et des comptes publics. P 12. Disponible sur : [https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3\\_Documentation/depliants/part\\_revenus\\_fonciers.pdf](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/depliants/part_revenus_fonciers.pdf). Consulté le 11 août 2021.

FAPIL. (2021). *Les AIVS : Développer des solutions dans le parc privé pour les personnes en difficulté*. Agences Immobilières à Vocation Sociales. Disponible sur : <https://www.fapil.fr/les-aivs>. Consulté le 17 août 2021.

Fonds du Logement de Wallonie. (2021). *Crédits et subventions pour bailleurs*. Disponible sur : <https://www.flw.be/emprunter/travaux/aides-aux-bailleurs/aides-et-credits/>. Consulté le 4 août 2021.

Fonds du Logement de Wallonie. (2021). *Les agences immobilières sociales*. Les associations agréées. Disponible sur : <https://www.flw.be/associations-ais-apl-rdq-agence-immobiliere-sociale-promotion-du-logement-regie-des-quartiers/les-associations-a-finalite-sociale/les-agences-immobiliere-sociales/>. Consulté le 7 août 2021. .

Le Logement. (2019). *Les agences immobilières sociales*. Disponible sur : [http://www.lelogement.be/index.php?page=ais\\_logement#](http://www.lelogement.be/index.php?page=ais_logement#). Consulté le 2 août 2021.

Liverpool City Council. (2021). *Homes for a Pound*. Disponible sur : <https://liverpool.gov.uk/housing/homes-for-a-pound/>. Consulté le 5 août 2021.

Liverpool City Council. (2016). *Homes for a £1 – Tackling Empty Homes in Liverpool*. APSE Housing, Construction and Building Maintenance Conference. P15.

LiverpoolExpress. (2017). *Mayor wowed by revamped £1 home*. Disponible sur : <https://liverpoolexpress.co.uk/mayor-wowed-revamped-1-home/>. Consulté le 5 août 2021.

Notaire.be. (2021). *Taxe sur les immeubles abandonnés*. Notion d'immeuble inoccupé ou abandonné. <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/fiscalite-immobiliere/taxe-sur-les-immeubles-abandonne>. Consulté le 27 octobre 2020.

Observatoire des Territoires. (2017). *La vacance affecte les petits pôles urbains et les espaces peu denses des régions manquant d'attractivité*. Le parc du logement. Gouvernement français. Disponible sur : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/kiosque/2017-logement-06-la-vacance-affecte-les-plus-petits-poles-urbains-et-les-espaces-peu-denses>. Consulté le 23 juillet 2021.

Parlement Wallonie. (2009). *Point sur la lutte contre les logements inoccupés en Wallonie*. <https://www.parlement-wallonie.be/pwpages?p=interp-questions-voir&type=28&iddoc=22379>. Consulté le 25 octobre 2020.



République française. (2021). *Logement vide au 1er janvier : qui doit payer la taxe d'habitation ?* Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre). Service public. Disponible sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34477>. Consulté le 16 août 2021.

République française. (2021). *Taxes sur les logements vacants (TLV et THLV)*. Direction de l'information légale et administrative. Service public. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17293>. Consulté le 21 juin 2021.

RTBF. (2019). *Loi Onkelinx sur la réquisition d'immeubles pour les SDF: "Elle n'a été appliquée qu'une fois"*. [https://www.rtbf.be/info/belgique/detail\\_la-loi-onkelinx-sur-la-requisition-d-immeubles-enterree-devant-un-couvent-bruxellois?id=10113005,%2027%20mai%202021](https://www.rtbf.be/info/belgique/detail_la-loi-onkelinx-sur-la-requisition-d-immeubles-enterree-devant-un-couvent-bruxellois?id=10113005,%2027%20mai%202021). Consulté le 27 mai 2021.

RTL INFO. (2017). *15 à 20.000 logements INOCCUPÉS en Wallonie: voici ce que vont faire les communes pour remédier au problème*. <https://www.rtl.be/info/belgique/societe/15-a-20-000-logements-inoccupes-en-wallonie-voici-ce-que-comptent-faire-les-communes-pour-remedier-au-probleme-964767.aspx>. Consulté le 20 novembre 2020.

Union des Villes et Communes de Wallonie. (2021). *La police du logement*. Disponible sur : <https://www.uvcw.be/logement/focus/art-2360>. Consulté le 29 juillet, 2021.

Wallonie. (2020). *Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW)*. Les acteurs wallons. Disponible sur : <https://www.wallonie.be/fr/acteurs-et-institutions/wallonie/autres-acteurs-publics-de-la-region-wallonne/fonds-du-logement-des-familles-nombreuses-de-wallonie-flw>. Consulté le 7 août 2021.

Wallonie. (2021). *La Wallonie renforce sa lutte contre les logements inoccupés*. Habitat et énergie. SPW. Conotte. <https://www.wallonie.be/fr/actualites/la-wallonie-renforce-sa-lutte-contre-les-logements-inoccupes>. Consulté le 22 juin 2021.

Wallonie logement SPW. (2021). *Le logement en Wallonie*. Disponible sur : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/site/divers?page=amendes](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/site/divers?page=amendes) Consulté le 3 août 2021.

Wallonie. (2021). *M'informer auprès d'une agence immobilière sociale (AIS) pour obtenir de l'aide dans ma recherche et dans l'attribution de mon logement*. Disponible sur : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/minformer-aupres-dune-agence-immobiliere-sociale-ais-pour-obtenir-de-laide-dans-ma-recherche-et-dans>. Consulté le 2 août 2021.

Wallonie. (2021). *Prêts à taux zéro : maintien du soutien au dispositif Renopack/Ecopack. Construire ou rénover. L'énergie dans la maison*. Disponible sur : <https://www.wallonie.be/fr/actualites/prets-taux-zero-maintien-du-soutien-au-dispositif-renopackecopack>. Consulté le 4 août 2021.

### Références de la loi et règlements (textes législatifs)

Gouvernement wallon (1998). Décret instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne du 19 novembre 1998. *Wallex*. <https://wallex.wallonie.be/contents/acts/0/580/6.html>. Consulté le 22 novembre 2020.

Gouvernement wallon (1993). Arrêté royal réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 134bis de la nouvelle loi communale du 6 décembre 1993. [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1993120634&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1993120634&table_name=loi). Consulté le 30 juillet 2021.

République Française. (2021). Code général des impôts : section I : Locaux imposables (Articles 1407 à 1407 ter). *Légifrance*. <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006179806>. Consulté le 17 juin 2021.

République Française (2013). Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts. *Légifrance*. <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823/>. Consulté le 17 juin 2021.

République Française. *L'agence nationale de l'habitat : une réponse territoriale aux enjeux de l'habitat privé*. Légifrance. Service public. Premier ministre. <https://www.anah.fr/>. Consulté le 22 juin 2021.

## Liste des annexes

**Annexe 1 :** Enquête sur la lutte contre les logements inoccupés réalisée auprès des communes wallonnes

**Annexe 2 :** Identification de l'inoccupation potentielle par croisement de données

**Annexe 3 :** Identification de l'inoccupation potentielle par observation visuelle sur le terrain

**Annexe 4 :** Vérification de l'inoccupation d'un bien via la prise de contact/le dialogue avec les propriétaires

**Annexe 5 :** Suivi des biens inoccupés et/ou des délais imposés aux propriétaires

**Annexe 6 :** Application de la taxe sur les logements inoccupés

**Annexe 7 :** Réquisition de logements inoccupés afin de les mettre à la disposition de personnes sans-abri

**Annexe 8 :** Prise en gestion provisoire du logement par un opérateur immobilier

# Annexe 1 :

Enquête menée auprès des 262 communes de la Région wallonne concernant la lutte contre le phénomène des logements inoccupés.

## **E-mail envoyé aux communes :**

Madame, Monsieur,

Nous sommes deux étudiantes en dernière année du master Ingénieur civil architecte et Urbanisme et développement territorial. Nous effectuons deux recherches complémentaires sur la thématique des logements inoccupés, en particulier sur les méthodes d'identification et les bonnes pratiques. C'est dans ce cadre que nous nous permettons de vous solliciter. Pourriez-vous nous accorder quelques minutes afin de répondre au court questionnaire que vous trouverez en cliquant sur le lien ci-dessous ?

## **[Lien]**

Veuillez noter que les informations sur la commune au sein de laquelle vous êtes actif nous seront utiles même si elle ne procède pas à l'identification des logements inoccupés.

Nous vous remercions d'avance de votre participation et vous prions d'accepter nos salutations les plus sincères.

Cordialement,

Mathilde FLAS et Sarah TANKOANO

## **Texte de présentation de l'enquête :**

Madame, Monsieur,

Merci de participer à cette enquête qui s'inscrit dans une étude scientifique qui vise à évaluer les forces et faiblesses des méthodes les plus courantes d'identification des logements inoccupés et à mettre en évidence les bonnes pratiques mises ou à mettre en place pour lutter contre ce phénomène. Nous entendons par logement inoccupé des logements manifestement inoccupé depuis plus de 12 mois et non affecté à une activité quelconque.

La sensibilité de cette thématique, ainsi que les difficultés d'identification ou d'actions nous sont connues. Aucun jugement de valeur ne sera porté sur les réponses, et les travaux seront rédigés afin qu'aucune information ne conduise à stigmatiser une commune en particulier.

### Questions de l'enquête :

1. La lutte contre les logements inoccupés au niveau communal peut se justifier par plusieurs raisons. Pensez-vous que les justifications suivantes s'appliquent ou pourraient s'appliquer à votre commune ? (Échelle 1 à 5 + Je ne sais pas).
  - a. Éviter la dévitalisation/dégradation des quartiers
  - b. Augmenter l'offre immobilière pour soutenir le stock des logements disponibles dans un contexte de manque de logements décentes et abordables
  - c. Augmenter l'offre immobilière pour soutenir le stock des logements disponibles dans une dynamique de recyclage urbain, afin de diminuer l'artificialisation de nouvelles surfaces
  
2. Pensez-vous que votre commune soit concernée par la problématique des logements inoccupés ?
  - a. Faiblement
  - b. Moyennement
  - c. Relativement fortement
  - d. Je ne sais pas

### PARTIE IDENTIFICATION

3. La commune tient-elle un inventaire des logements inoccupés sur le territoire communal ?
  - a. Oui
  - b. Non (saut)
  - c. Je ne sais pas
  
4. Quelle est la fréquence de mise à jour partielle ou complète de ce recensement ?
  - a. Annuelle
  - b. 2 à 3 ans
  - c. 3 à 5 ans
  - d. 5 ans et +

e. Je ne sais pas

5. Quelle est l'année de la dernière mise à jour ?

- a. 2020
- b. 2019
- c. 2018
- d. 2017
- e. 2016
- f. 2015 et antérieur
- g. Je ne sais pas

6. Quel(s) procédé(s) compose(nt) votre démarche d'identification de l'inoccupation potentielle ?

- a. Analyse des domiciliations par le croisement du registre des populations et du cadastre
- b. Observation visuelle
- c. Informations des services de police/pompiers
- d. Relevé des compteurs d'eau
- e. Relevé des compteurs d'électricité
- f. Demandes de réductions du précompte immobilier pour motif d'inoccupation
- g. Dénonciation des riverains
- h. Autres:
- i. Je ne sais pas

7. Comment estimez-vous la qualité de ce recensement ?

- a. Relativement précis, le taux de vacance décelé semble réaliste
- b. Moyennement précis, la vacance semble sous-estimée
- c. Moyennement précis, la vacance semble surestimée
- d. Peu précis, la vacance semble largement sous-estimée
- e. Peu précis, la vacance semble largement surestimée
- f. Je ne sais pas

8. Quel est le nombre de logements potentiellement inoccupés actuellement recensés dans votre commune ? (L'inoccupation est supposée sur base d'indicateurs mais n'est pas confirmée).

- a. Réponse
- b. Je ne sais pas

9. Quel est le nombre de logements avérés inoccupés actuellement recensés dans votre commune ? (L'inoccupation est confirmée suite à un contact avec le propriétaire).
- Je ne sais pas
  - L'inventaire réalisé porte uniquement sur les logements potentiellement inoccupés
  - Réponse
10. Si une méthode d'identification homogène, efficace et davantage automatisée était proposée à l'ensemble des communes par la Région Wallonne, jugez-vous que cet outil serait utile à votre commune au vu d'éventuelles difficultés rencontrées pour le recensement et/ou de l'importance du phénomène d'inoccupation au sein de votre commune ?
- Pas d'accord
  - Plutôt pas d'accord
  - Neutre
  - D'accord
  - Tout à fait d'accord
  - Je ne sais pas

## **PARTIE ACTION**

11. Appliquez-vous la taxe sur les logements vacants (TLV), sur la base du décret du 19 novembre 1998 ?
- Non
  - Oui
  - Je ne sais pas
12. Si oui, depuis combien de temps?
- 1 à 2 ans
  - 3 à 5 ans
  - 6 à 10 ans
  - + de 10 ans
  - Je ne sais pas
13. Appliquez-vous la réquisition de logements vacants afin de les mettre à la disposition de personnes sans-abris, sur base de l'article L1123-30 du code de la démocratie locale et de la décentralisation ?
- Non
  - Oui
  - Je ne sais pas

14. Avez-vous connaissance, dans votre commune, de prise en gestion provisoire du logement par un opérateur immobilier reconnu par le code wallon de l'habitat durable (communes, CPAS, sociétés de logement de service public, etc.), sur base des articles 80 à 85bis ?
- Non
  - Oui
  - Je ne sais pas
15. Si oui, quel(s) est l'opérateur(s) qui effectue(nt) la prise en gestion :
- La commune elle-même
  - La province
  - Le CPAS
  - Une régie communale autonome
  - La société wallonne du logement
  - Les sociétés de logement de service public
  - Les fonds du logement des familles nombreuses en Wallonie
  - Une agence immobilière sociale
  - Autres :
16. Avez-vous déjà soutenu des projets d'occupation temporaire d'un bien (urbanisme transitoire) ?
- Non
  - Oui, développez :
  - Je ne sais pas
17. Avez-vous une politique de sensibilisation ou d'information aux propriétaires ?
- Non
  - Oui, développez :
  - Je ne sais pas
18. Prenez-vous contact avec les propriétaires de logements soupçonnés inoccupés afin de confirmer l'inoccupation ?
- Non
  - Oui
  - Je ne sais pas
19. Organisez-vous un suivi des biens immobiliers identifiés comme inoccupés et/ou des délais imposés aux propriétaires pour vendre, louer ou rénover le bien ?
- Non
  - Oui, développez :



c. Je ne sais pas

20. Quelles démarches, si elles sont effectuées, demandent le plus de ressources (personnel, temps, coût) (échelle 1 à 5 + Je ne sais pas)

- a. L'identification de la vacance potentielle par croisement de données
- b. L'identification de la vacance potentielle par observation visuelle sur terrain
- c. La prise de contact/le dialogue avec les propriétaires
- d. L'application de la taxe sur les logements vacants (TLV)
- e. La prise en gestion provisoire du logement par un opérateur immobilier
- f. La réquisition de logements vacants afin de les mettre à la disposition de personnes sans-abris

### **PARTIE CONTACT**

21. Nom de la commune

- a. Réponse

22. Vous travaillez actuellement

- a. Dans le service logement
- b. Dans le service urbanisme et aménagement du territoire
- c. A la Direction Générale
- d. Dans le cabinet d'un échevin en charge du logement
- e. Autre :

23. Acceptez-vous de nous communiquer vos coordonnées pour éventuellement vous recontacter par la suite ? (Réponse non obligatoire)

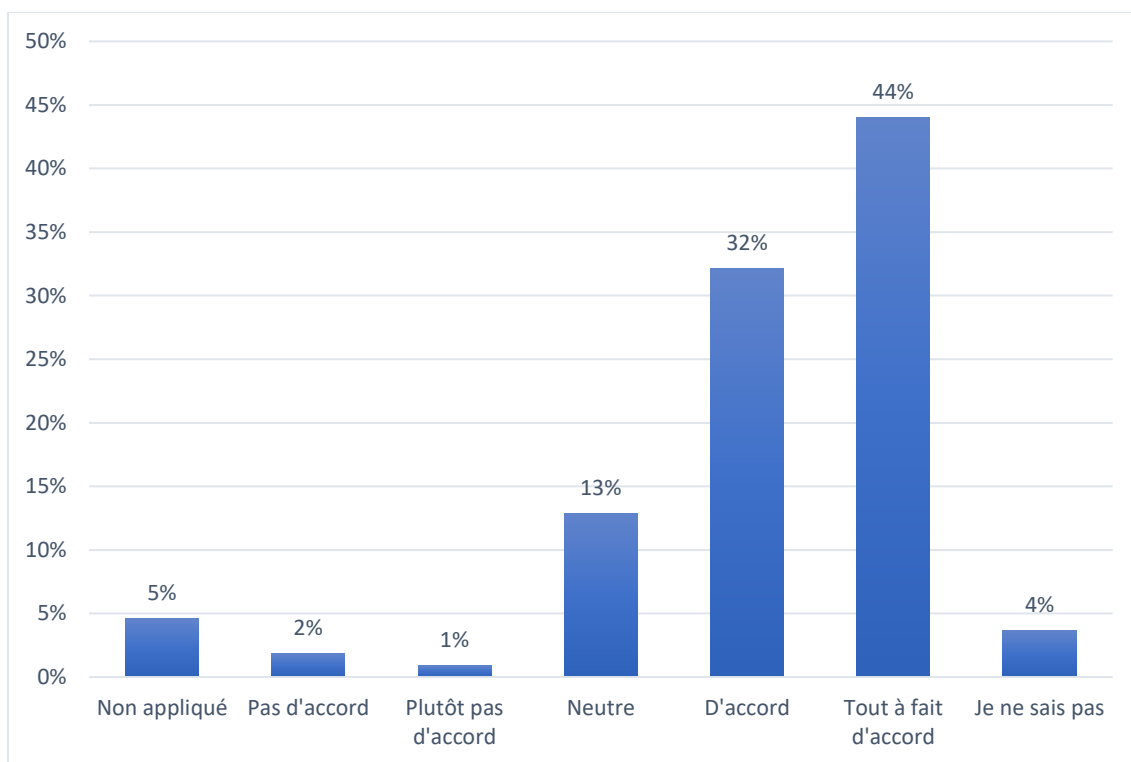
- a. Nom, prénom
- b. Adresse électronique

*Annexe 1 : Enquête auprès des communes wallonnes sur la lutte contre les logements inoccupés (Source : M. Flas et S. Tankoano)*

## Annexe 2 à 8 :

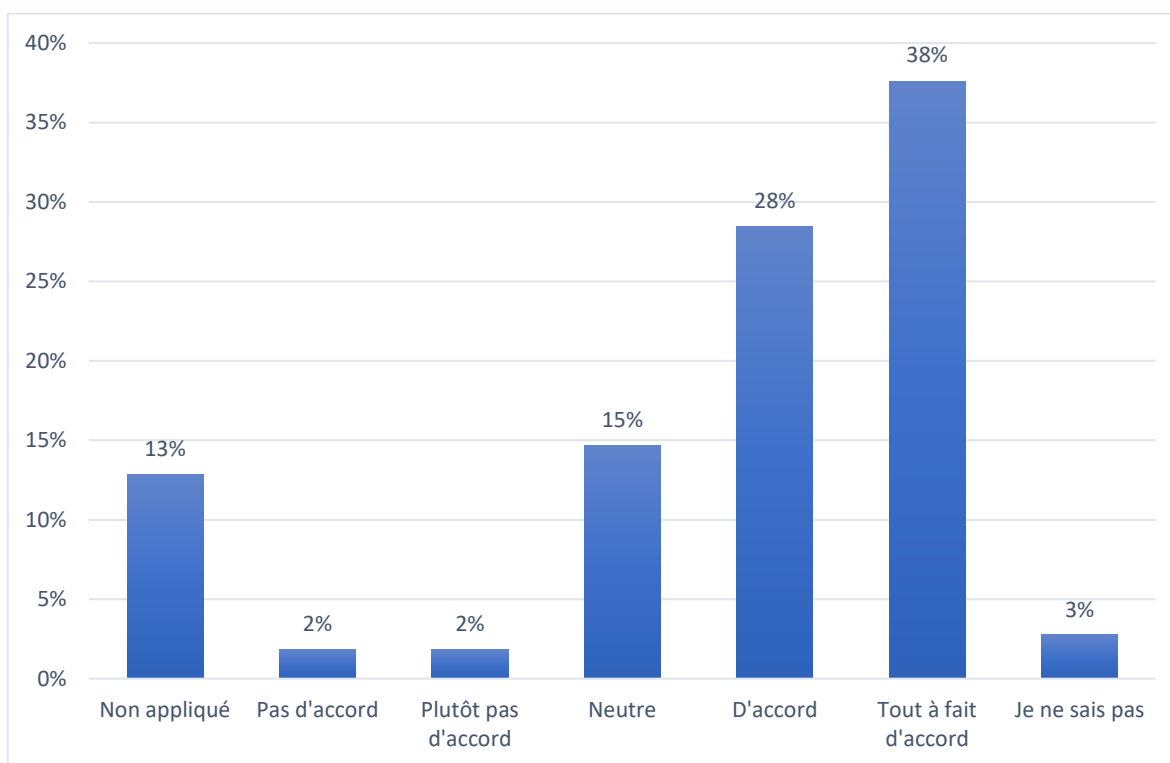
Résultats de l'enquête menée auprès des communes wallonnes. Q21 : Détails des démarches contre la lutte des logements inoccupés qui demandent la mobilisation de ressources importantes aux communes :

### *Identification de l'inoccupation potentielle par croisement de données*



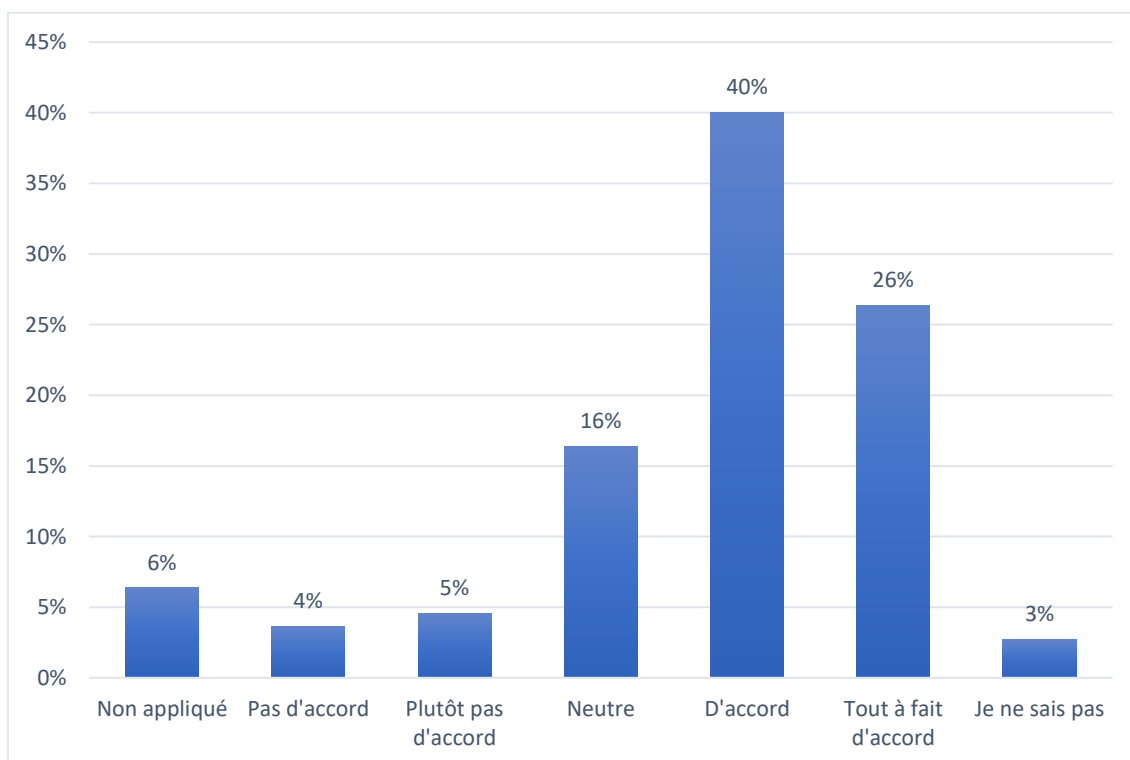
*Annexe 2 : Recherche de l'inoccupation potentielle via croisement de données (Auteur : S. Tankoano, 2021).*

### Identification de l'inoccupation potentielle par observation visuelle sur le terrain



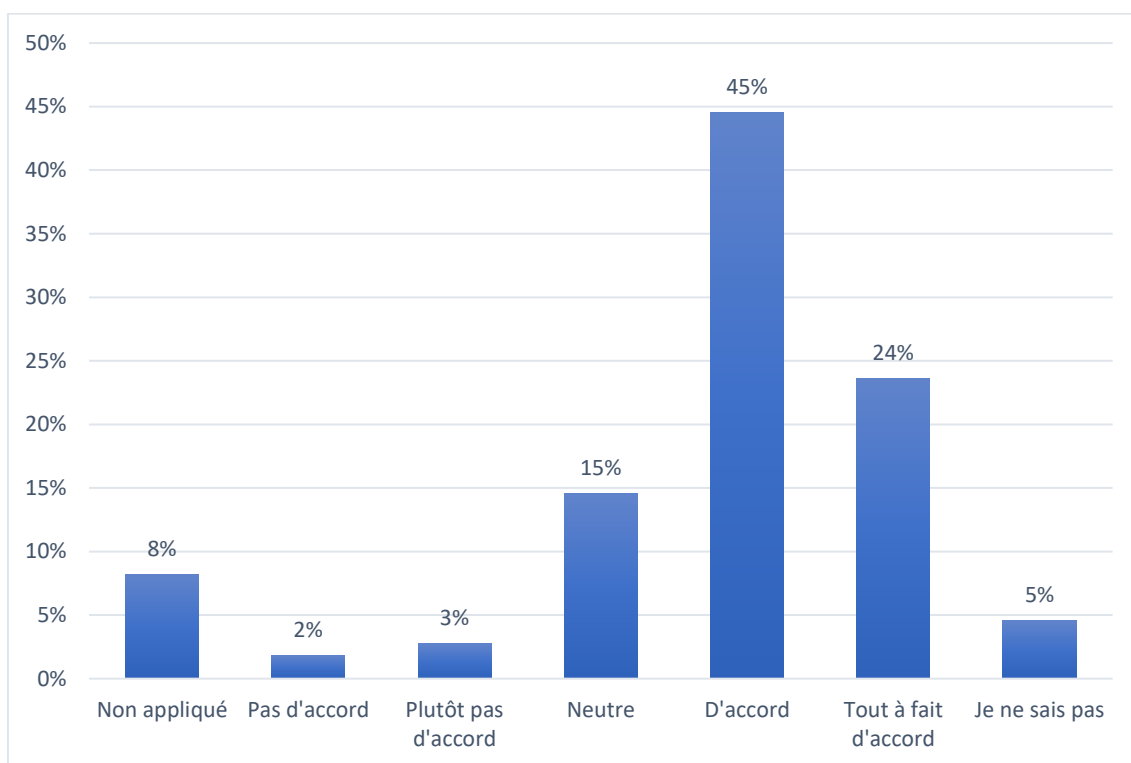
Annexe 3 : Identification de l'inoccupation via le terrain (Auteur : S. Tankoano, 2021).

### Prise de contact/le dialogue avec les propriétaires



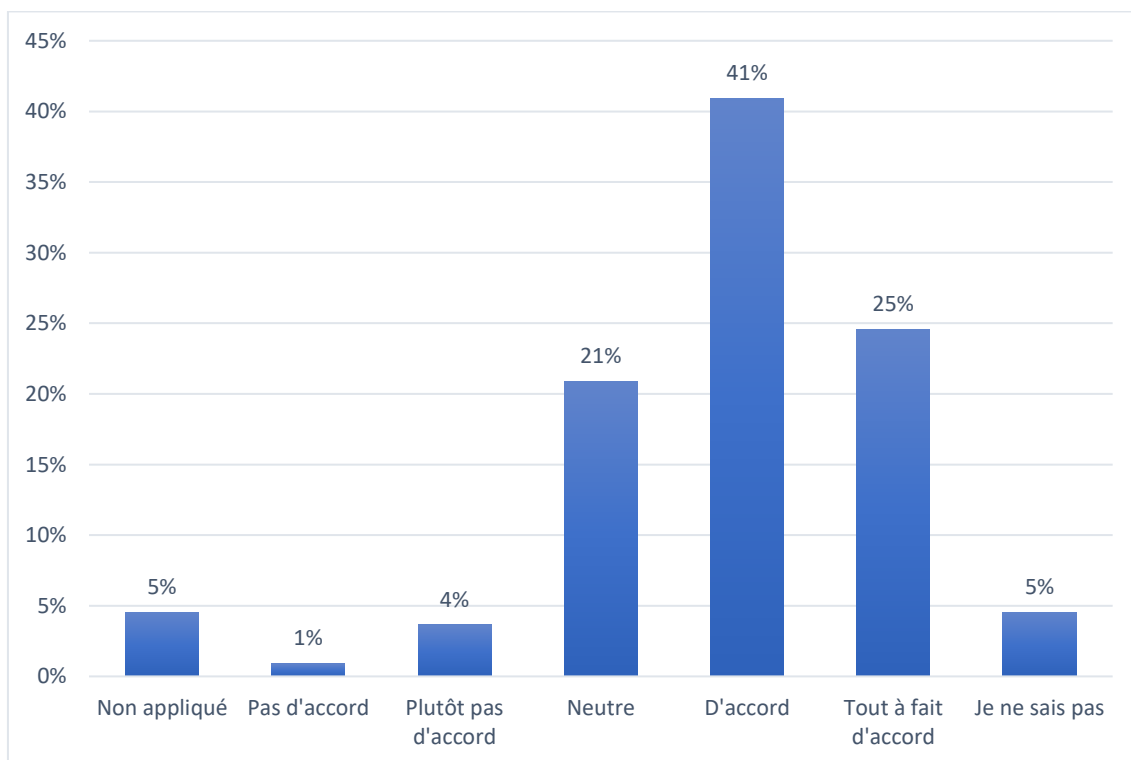
Annexe 4: Vérification de l'inoccupation d'un bien via la prise de contact/le dialogue avec les propriétaires (Auteur : S. Tankoano, 2021).

### *Suivi des biens inoccupés et/ou des délais imposés aux propriétaires*



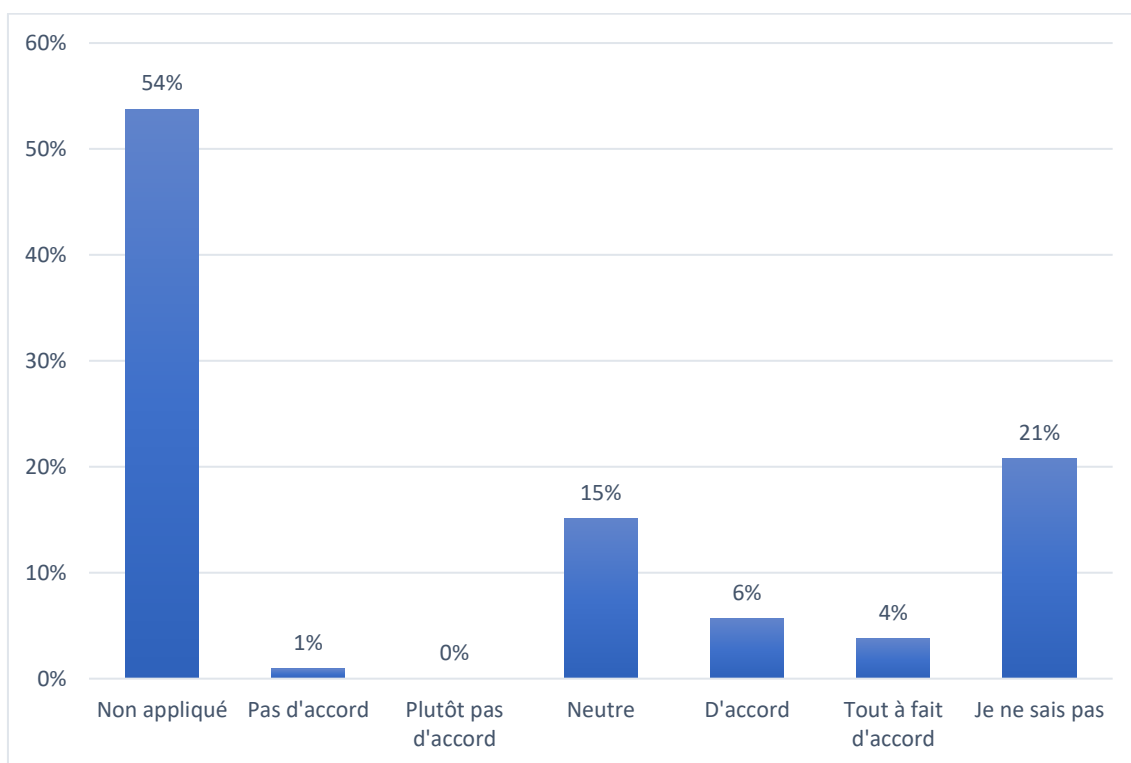
*Annexe 5 : Suivi auprès des propriétaires (Auteur : S. Tankoano, 2021).*

### *Application de la taxe sur les logements inoccupés*



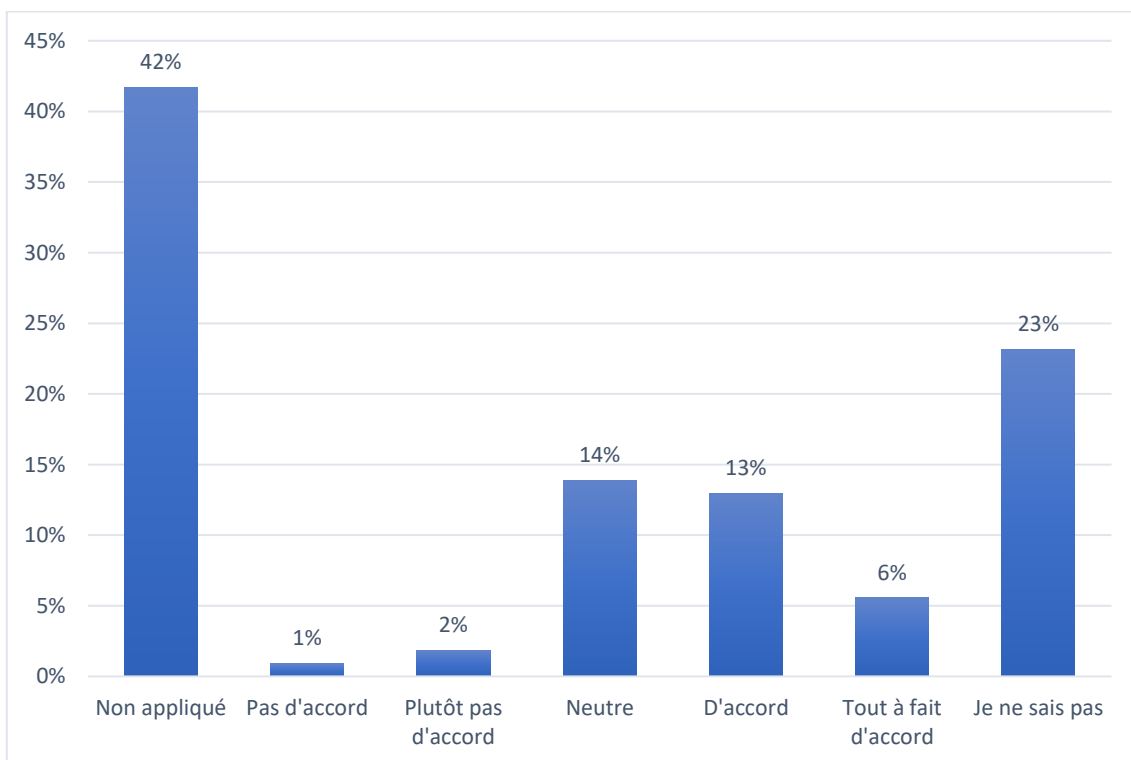
*Annexe 6 : La taxe sur les logements inoccupés (Auteur : S. Tankoano, 2021).*

### Réquisition de logements inoccupés afin de les mettre à la disposition de personnes sans-abri



Annexe 7 : Réquisition de logements inoccupés pour les personnes sans-abri (Auteur : S. Tankoano, 2021).

### Prise en gestion provisoire du logement par un opérateur immobilier



Annexe 8 : Prise en gestion par un opérateur immobilier (Auteur : S. Tankoano, 2021).