

## **Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de leur remise en état**

**Auteur :** Flas, Mathilde

**Promoteur(s) :** Teller, Jacques; Halleux, Jean-Marie

**Faculté :** Faculté des Sciences appliquées

**Diplôme :** Master en ingénieur civil architecte, à finalité spécialisée en ingénierie architecturale et urbaine

**Année académique :** 2020-2021

**URI/URL :** <http://hdl.handle.net/2268.2/13318>

---

### *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.*

---

# **Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de leur remise en état**

---

Auteur : Flas Mathilde – Promoteur : Pr J. Teller – Co-promoteur : Pr J.-M. Halleux

Section : Ingénieur Civil Architecte – Université de Liège, Faculté des Sciences Appliquées – Année académique 2020-2021

## **Résumé**

Les logements inoccupés sont un sujet polémique de la crise actuelle du logement. Le rapprochement entre les « logements sans personne et les personnes sans logement » ou encore la comparaison du nombre de ménages en attente d'un logement social au nombre presque équivalent de logements supposés abandonnés suffisent à animer les débats. De plus, face à la croissance démographique et à la restriction des terrains urbanisables, une pression graduelle s'exerce sur le marché du logement. Pour garantir un accès à des logements décents et abordables, il est impérieux de mettre en place de réelles stratégies de lutte contre la rétention foncière et immobilière.

Toutefois, le gisement potentiel des logements vacants, s'il alimente les débats, ne semble pas aisément mobilisable. Afin de mieux évaluer la ressource potentielle que constituent les logements inoccupés et face au constat du manque de données fiables concernant le nombre de logements vides en Wallonie, cette recherche s'interroge dans un premier temps sur le frein que représente l'identification des logements inoccupés à leur mobilisation. Par l'étude des méthodes de recensement actuelles des logements inoccupés, cette recherche offre aux communes wallonnes des pistes nouvelles d'amélioration de la procédure de recensement.

Dans un second temps, nous introduirons un deuxième frein non négligeable à la mobilisation du gisement de logements vacants : l'état des bâtiments. À travers quelques cas d'études, nous discuterons des coûts de leur remise en état.

## **Abstract**

Unoccupied dwellings are a controversial issue of the current housing crisis. The link between "unoccupied dwellings and homeless people" and the ratio of the number of families waiting for social housing to the almost equal amount of supposedly abandoned housing both heat the debate. Furthermore, with the population growth and the limit of building land, the housing market is under constantly increasing pressure. To ensure access to decent and affordable housing, it is necessary to implement real strategies to tackle real estate retention.

Even though it heats the debate, the potential use of unoccupied dwellings is hard to provide. Given the lack of reliable data in regard to the amount of vacant accommodation in Wallonia, this study will first reflect on how identifying unoccupied dwellings hinders the use of these properties, in order to assess the potential resort to these unoccupied dwellings. Throughout the study of the current methods of census of unoccupied dwellings, this study will suggest for Walloon cities new leads to the improvement of the census process.

Second, this study will bring forward another significant hurdle to the use of the increasing number of empty dwellings: the condition of the buildings. By means of several examples, the refurbishing costs will also be discussed.