

### III. La lutte contre la concentration de petits logements dans un même immeuble par

#### 1. L'application de la réglementation sur les permis de location ; lesquels sont :

- ▶ requis pour tout logement collectif ou d'une superficie habitable de - de 28 m<sup>2</sup> ;
- ▶ délivrés par la Ville, si les logements remplissent trois conditions ; à savoir :
  - respecter les normes de salubrité/sécurité, suivant attestation d'un architecte-enquêteur agréé privé ;
  - respecter le règlement communal en matière de sécurité incendie ;
  - avoir été créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'urbanisme.

#### 2. L'imposition de mesures de prévention incendie ; lesquelles, proportionnelles aux risques, sont d'autant plus astreignantes et coûteuses que le nombre de logements dans l'immeuble est important.

#### 3. La vérification par le service communal de l'urbanisme, que les immeubles à trop forte concentration de logements sont conformes aux obligations en matière d'urbanisme (et à la ligne directrice dictée par le schéma de développement communal).

### IV. La création de logements sociaux, de transit, d'insertion et pour familles nombreuses qui s'inscrit

#### 1. dans le cadre de la mise en œuvre des programmes subsidiés par la Région wallonne ;

#### 2. comme réponse à la problématique du relogement des familles victimes d'arrêtés d'inhabitabilité.

### V. La lutte contre les marchands de sommeil

- ▶ lesquels sont identifiés comme tels, notamment, lorsqu'ils continuent à retirer un profit locatif dit « anormal » de logements ;
- ▶ organisée, en étroite collaboration avec la Police, le CPAS et le Parquet du Procureur du Roi.

### Références légales

- ▶ Code wallon de l'habitation durable ;
- ▶ Arrêté du GW du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs incendie ;
- ▶ Arrêté du GW du 30/08/2007 déterminant les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement ;
- ▶ Arrêté du GW du 03/06/2004 relatif aux permis de location ;
- ▶ Article 135 § 2 de la Nouvelle Loi Communale ;
- ▶ Règlement communal du 02/09/2019 relatif à l'octroi d'une prime pour la levée d'un arrêté d'inhabitabilité ;
- ▶ Règlement communal du 10/02/2020 relatif à la taxe des immeubles inoccupés ;
- ▶ Règlements Coordonnés de Police de la Zone Vesdre du 01/02/2019 ;
- ▶ Règlement communal du 30/05/2011 en matière de sécurité incendie.

### Partenaires

- ▶ **Zone de Secours VH&P :**  
rue Simon Lobet 36 à 4800 VERVIERS (087 293 595) ;
- ▶ **Plan de Prévention** de la Ville de Verviers :  
rue Spintay 52 à 4800 Verviers (087 326 051) ;
- ▶ **DUS** (Dispositif d'Urgence Social) du CPAS :  
rue Ortmans-Hauzeur, 39 à 4800 VERVIERS (087 352 121) ;
- ▶ **A.I.S.** (Agence immobilière Sociale) LOGEO :  
rue de Stembert 264C à 4800 VERVIERS (087 353 400) ;
- ▶ **LOGIVESDRE :**  
avenue Elisabeth 98 à 4800 VERVIERS (087 292 550) ;
- ▶ **Espace Wallonie :**  
rue Coronmeuse 46 à VERVIERS (087 440 350).

### Contacts

**Service du Logement :**  
Pont Sommeleville 2 - 4800 VERVIERS  
087 327 583 ou 584 | logement@verviers.be

Éditeur responsable : Collège communal de Verviers  
Place du Marché 55 - 4800 VERVIERS | Version octobre 2022



VERVIERS

CLÉS POUR GARANTIR  
DU LOGEMENT DE QUALITÉ



La Ville de Verviers s'inscrit dans la mise en œuvre du droit à un logement décent et de qualité comme lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des familles et des individus.

La réponse à cet enjeu tient en 5 approches :

## I. La lutte contre l'insalubrité et l'insécurité des logements

(de compétence exclusivement communale et non régionale) ayant pour étapes :

### 1. Le repérage de logements critiques

- ▶ soit, de façon réactive, sur base de plaintes de locataires, de propriétaires ou de la police ;
- ▶ soit, de façon proactive, par la commune (en concertation avec la police et le CPAS), dans certaines rues ou certains quartiers.

### 2. Leur visite, par la commission « salubrité – sécurité – santé »

- composée d'un enquêteur communal agréé et d'un agent préventionniste de la Zone de Secours VHP- afin d'y détecter :

- ▶ les manquements aux critères de salubrité et de sécurité en vigueur et aux mesures de prévention incendie préconisées ;
- ▶ les éventuels cas de surpeuplement.



### 3. Le transmis des conclusions de la visite

aux propriétaires (avec copie aux locataires) les mettant en demeure de remédier immédiatement aux manquements (y compris le surpeuplement), d'avertir la commune de la fin des travaux dans un certain délai (fonction du degré d'urgence) et d'éviter de (re)louer les logements incriminés dans les mêmes conditions ; sachant que la Ville ne peut imputer la responsabilité des manquements à qui que ce soit, ni s'ingérer dans des possibles litiges d'ordre civil entre propriétaires et locataires, par ex. (cette matière relevant des compétences du Juge de Paix).

### 4. Au terme du délai imparti

a. soit, le « **classement sans suite** » du dossier si le logement est redevenu conforme ;

b. soit, dans le cas contraire, après audition du propriétaire et occupants par l'Echevin(e) compétent(e), la prise d'un **arrêté d'inhabitabilité et/ou de surpeuplement** ayant pour conséquences :

- ▶ l'interdiction de relocation du logement concerné ;
- ▶ le risque :
  - de refus du CPAS d'octroyer des cautions locatives pour toute relocation du logement concerné
  - de l'arrêt par le CPAS de cessions volontaires au bénéfice du propriétaire, en vue du paiement du loyer pour le locataire ; sachant que ces dispositions sont étendues à toute nouvelle location dans un logement faisant l'objet d'une (demande de) visite de la Commission « salubrité-sécurité-santé » ;
- ▶ l'obligation de départ des occupants dans un délai maximal de trois mois, au risque d'amendes administratives (à l'encontre des propriétaires et occupants).

### 5. Levée de l'arrêté

#### a. Principe :

à la demande du propriétaire, la Commission « salubrité-sécurité-santé » effectue une visite de contrôle de la remise en conformité du logement incriminé et :

- ▶ si tout est réglé, l'arrêté est levé ;
- ▶ si tout n'est pas réglé :
  - avec nouveaux manquements décelés, l'arrêté est réactualisé par un avenant ;
  - sans nouveaux manquements, l'arrêté reste d'application ;

#### b. Risque :

si 9 mois à dater de l'arrêté, il n'est toujours pas levé, le logement est taxé comme « inoccupé », pour cause d'inhabitabilité (voir pt.2) ;

#### c. Incitant :

une prime communale à la levée de l'arrêté d'inhabitabilité peut être octroyée, sous réserve des moyens budgétaires disponibles et à certaines conditions.

## II. La lutte contre l'inoccupation des logements

(de compétence communale et non régionale) ayant pour étapes :

### 1. Le recensement de tout ou parties d'immeubles inoccupés, aux motifs

- ▶ soit qu'ils sont frappés par un arrêté d'inhabitabilité ;
- ▶ soit que personne n'y est domicilié.

### 2. L'établissement d'un premier constat d'inoccupation

envoyé au propriétaire concerné ; lequel constat :

- ▶ en dehors de celui justifié par un arrêté d'inhabitabilité, peut toujours être contesté, notamment :
  - par la transmission de preuves qu'il sert bien de logement ou d'autres activités exhaustives ;
  - lorsqu'il fait l'objet de certains travaux (à vérifier, *in situ*, par l'agent-recenseur) ;
- ▶ est suivi de nouveaux constats, tous les 6 mois, tant que l'inoccupation reste avérée.

### 3. La taxation de tout ou partie des immeubles

- ▶ à chaque constat pair (c'est-à-dire une fois par an) ;
- ▶ à raison d'un taux évolutif de 150€ (1<sup>re</sup> taxation), 190€ (2<sup>e</sup>) et 240 (3<sup>e</sup>) par mètre courant de façade multiplié par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés.