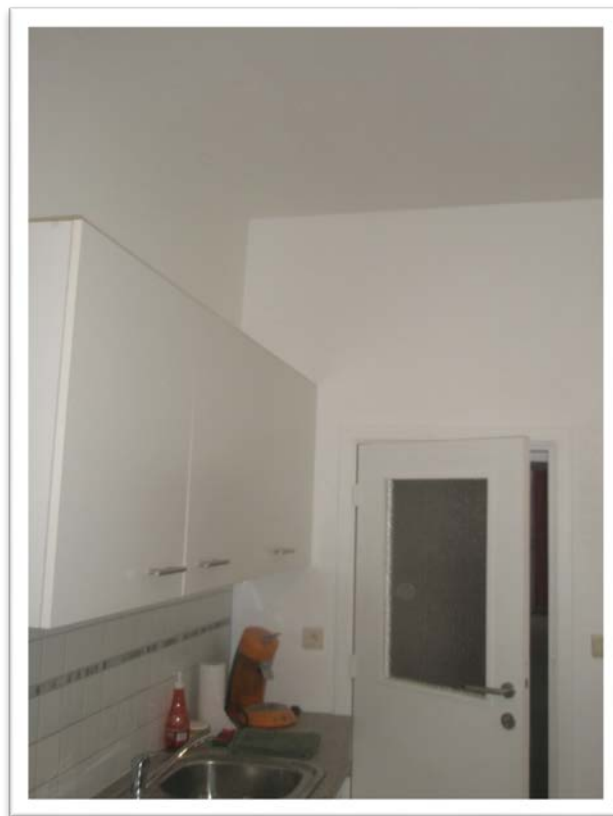




Observatoire du logement
Donnons du sens aux chiffres



Conférence de presse – 17.01.17

TABLE DES MATIERES

Introduction	3
Développement	3
La lutte contre l'inhabitabilité des logements.....	3
La lutte contre l'inoccupation des logements	7
Les incitants	9
Conclusion	12
Pour plus d'informations.. ..	12

INTRODUCTION

Dans sa déclaration de politique générale pour la mandature « 2016-2018 », la nouvelle majorité s'est engagée à faire procéder à l'exploitation des données statistiques recueillies par l'Observatoire du Logement.

L'heure est venue de faire parler les premiers chiffres aux fins d'évaluer l'action volontariste menée en matière de « *mise en œuvre du droit au logement décent et de qualité pour tous comme lieu d'émancipation des familles et des individus* ».

DÉVELOPPEMENT

L'exercice se décline en trois approches :

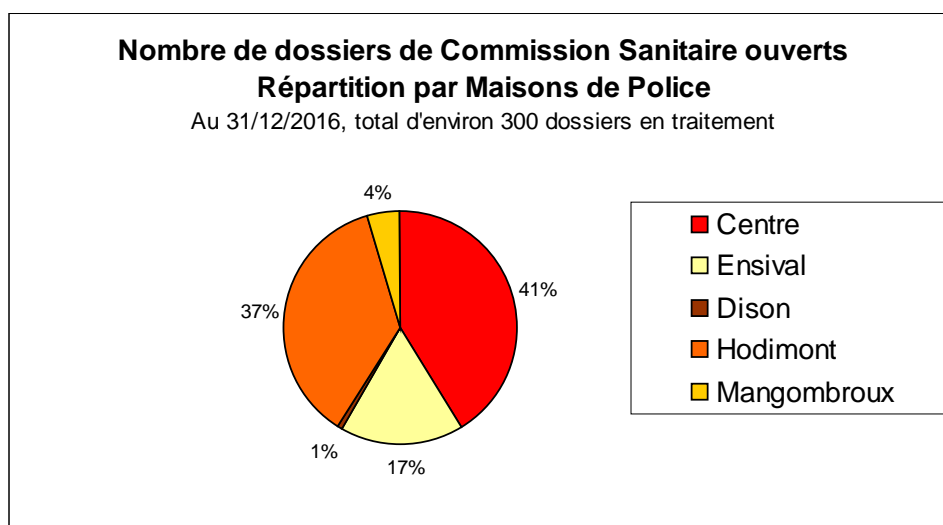
LA LUTTE CONTRE L'INHABITABILITÉ DES LOGEMENTS

Bras armé de la politique de remise en conformité des immeubles critiques à la « salubrité/sécurité/santé » des logements, la commission technique du même nom effectue des enquêtes (de l'ordre de 800 logements par an) destinées à repérer les manquements à la législation en vigueur (critères minimaux de salubrité/surpeuplement ainsi que ceux relatifs à la présence de détecteurs incendie et règlement communal en matière de sécurité incendie, pour l'essentiel).

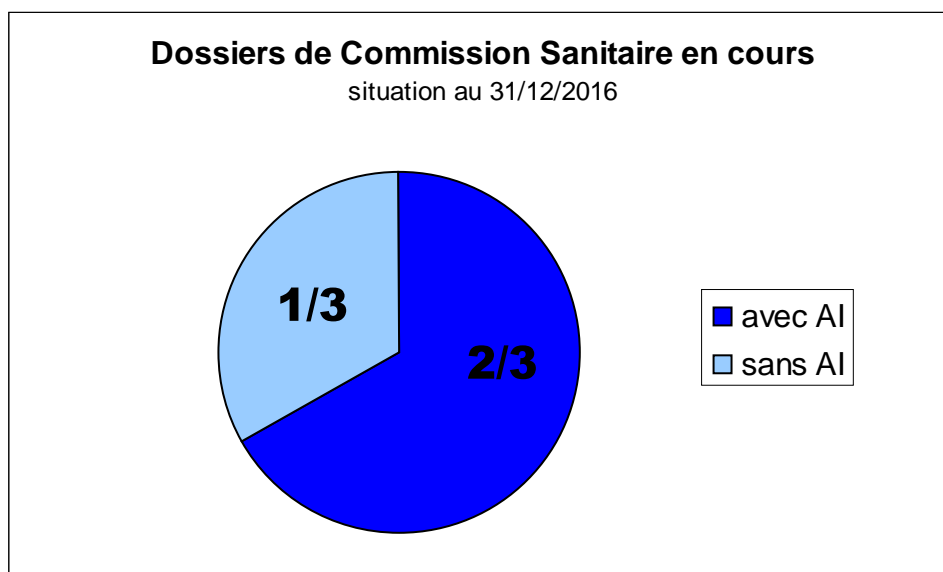
A cet égard, sachant que le parc immobilier verviétois compte quelque 25.000 logements :

A. les dossiers ouverts, correspondants à des immeubles - en tout ou partie - toujours non-conformes (c'est-à-dire frappés ou non par un arrêté d'inhabitabilité*, qu'ils soient ou non en cours de rénovation) se chiffrent, au 31 décembre 2016, à environ 300 et se répartissent comme suit :

- territorialement :



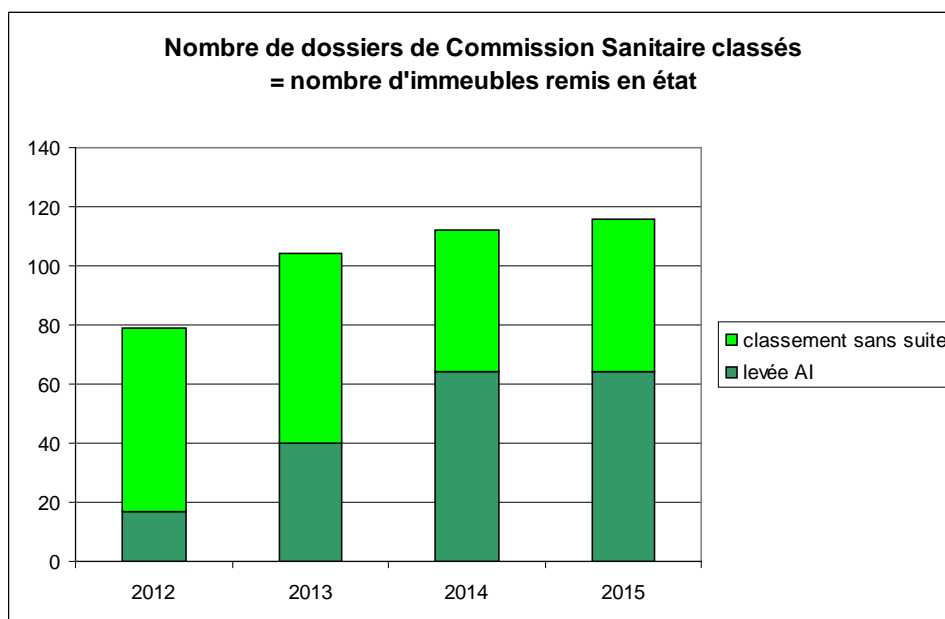
- typologiquement :



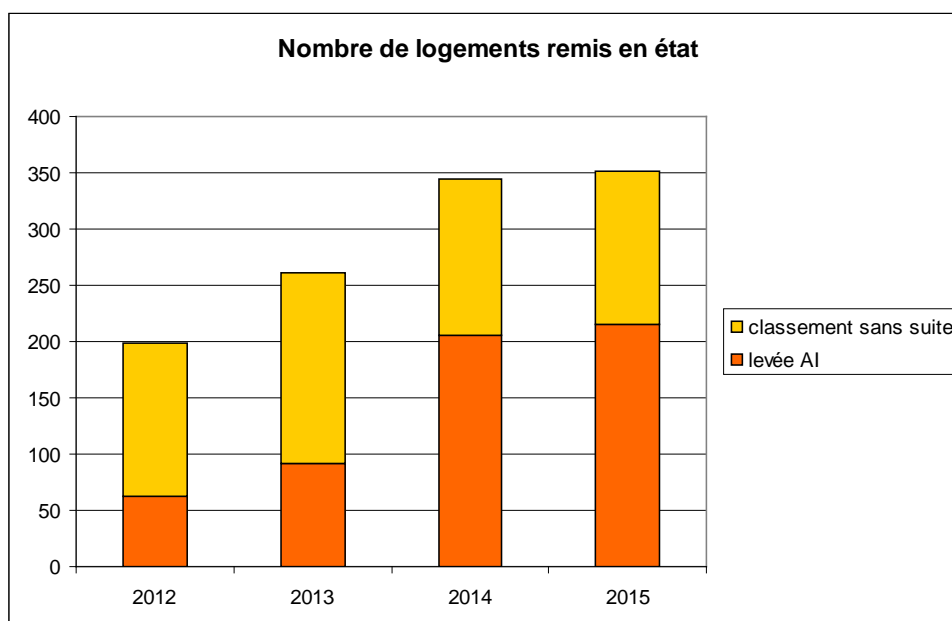
*La liste actualisée des arrêtés d'inhabitabilité toujours exécutoires est consultable sur www.verviers.be

B. les dossiers refermés, correspondants à des immeubles, à présent, conformes (c'est-à-dire remis en état, spontanément par un « classement sans suite » ou par le biais d'une levée d'un arrêté d'inhabitabilité se répartissent – à raison d'une moyenne de 100 immeubles/an (soit, environ 300 logements), dans le temps et typologiquement comme suit :

- en nombre d'immeubles :

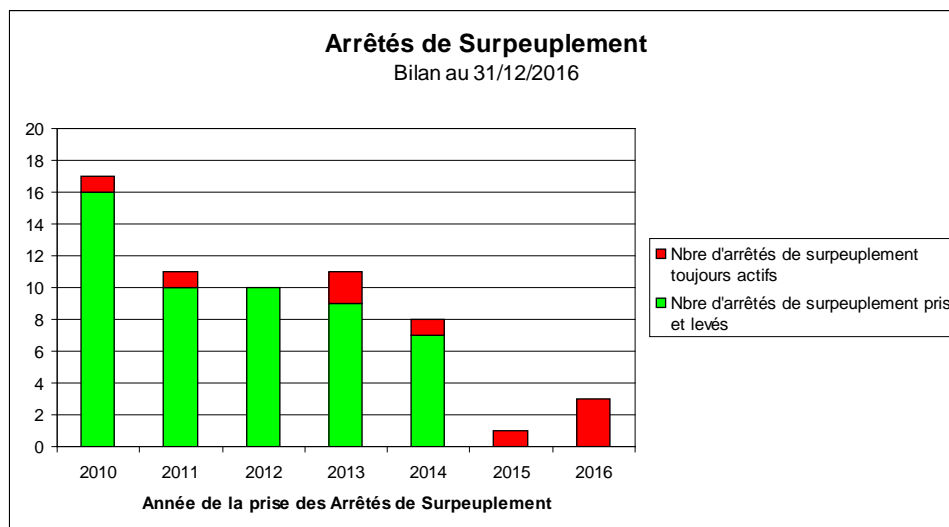


- en nombre de logements :



C. le coût moyen/logement des travaux de remise en conformité est de l'ordre de 13.000 € ;

D. la gestion des cas de surpeuplement (par manque de chambres à coucher ou de superficie habitable lié à la composition du ménage) peut se représenter graphiquement comme suit, dans le temps et typologiquement (arrêtés de surpeuplement toujours actifs ou levés) ;



Il en résulte, à titre d'enseignements principaux, que le retour à du logement décent, de qualité et sécurisé - consécutif à l'action du service du logement - est patent et, par effet induit, vecteur de développement économique.

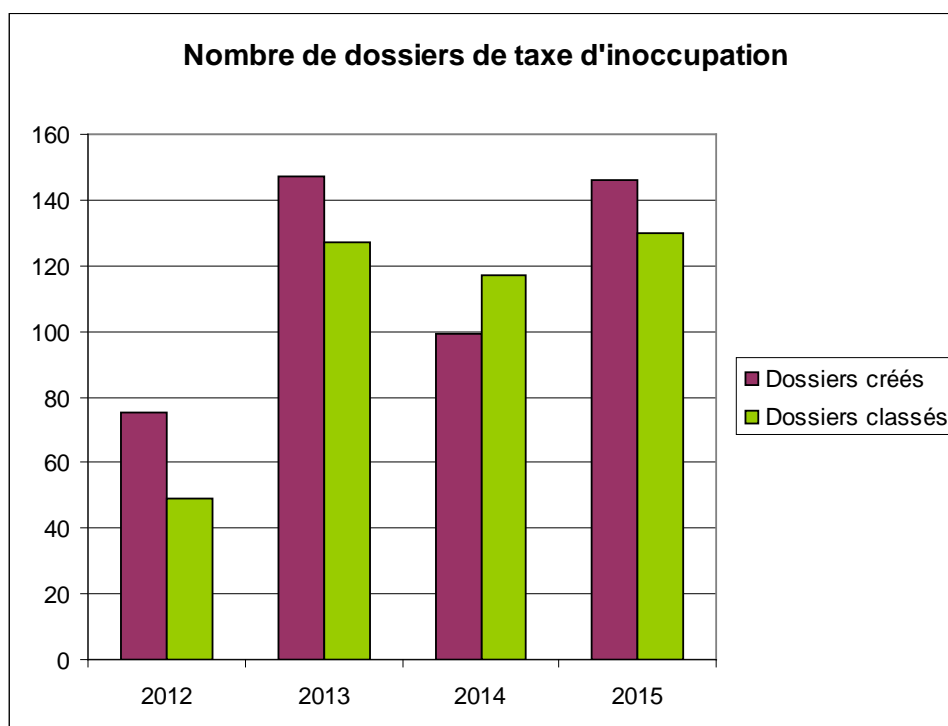
La prochaine étape devrait permettre de mesurer :

- le résultat de l'action transversale menée en matière de régularisation de situations infractionnelles urbanistiques dénoncées dans le cadre des visites de la « commission technique », en termes de suppression de « mauvais logements » (trop petits ou mal localisés) ;
- le degré d'importance des occupations illicites (c'est-à-dire consécutives à la prise d'arrêtés d'inhabitabilité) ;
- en quoi l'arsenal juridique communal et régional (amendes administratives, expulsion, lutte contre les marchands de sommeil, taxation...) peut y remédier ;

Procédant d'une volonté de remettre des biens inoccupés sur le marché locatif (et parer ainsi à la crise du logement qui se traduit par un écart substantiel entre l'offre et la demande de « bons » logements), le recensement d'immeubles inoccupés s'appuie sur un règlement-taxe communal ad hoc.

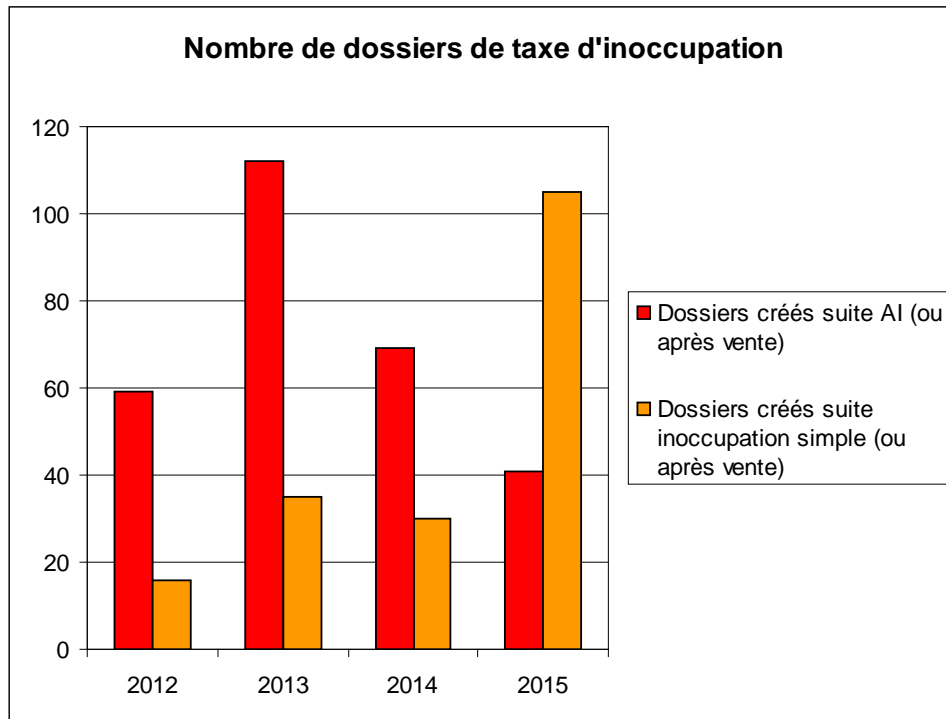
Ce dernier fait régulièrement l'objet de remaniements à la marge, dictés par une intention politique d'appréhender la problématique avec toujours plus de discernement ; l'engagement de frais dans des travaux de rénovation étant privilégiée au paiement de la taxe et donc encouragée car expressément prévu comme cas d'exonération (si leur montant est supérieur à celui de la taxe due).

Statistiquement, comme le démontre les histogrammes suivants :

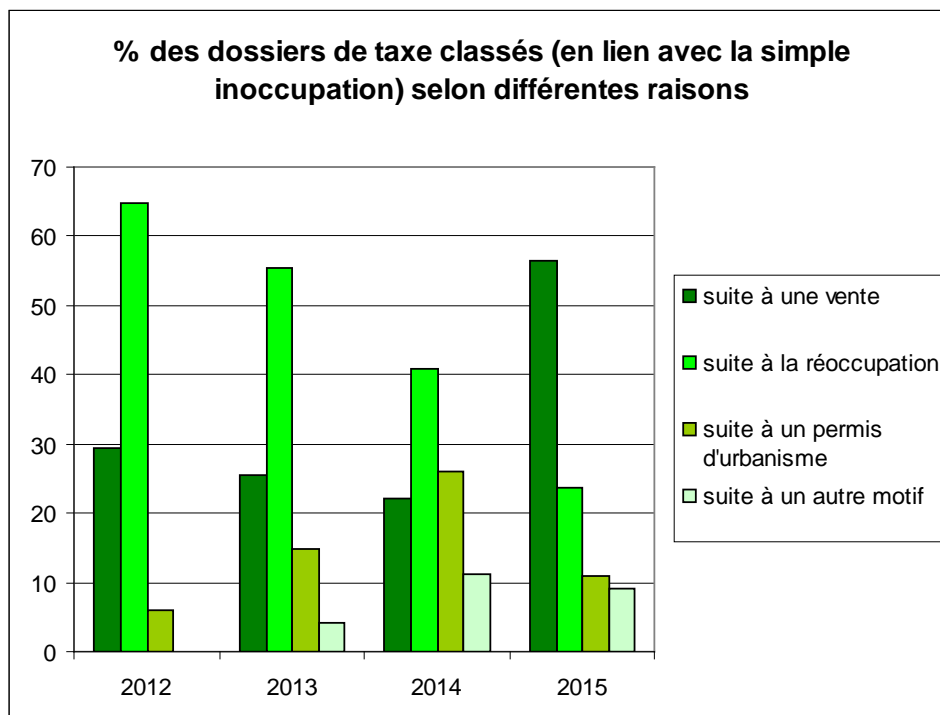


- A. le nombre (de l'ordre de 130 / an) de constats d'immeubles nouvellement inoccupés (et donc, sujets à taxation) est compensé par celui de dossiers classés (par réoccupation physique ou exonération) ; sachant que :

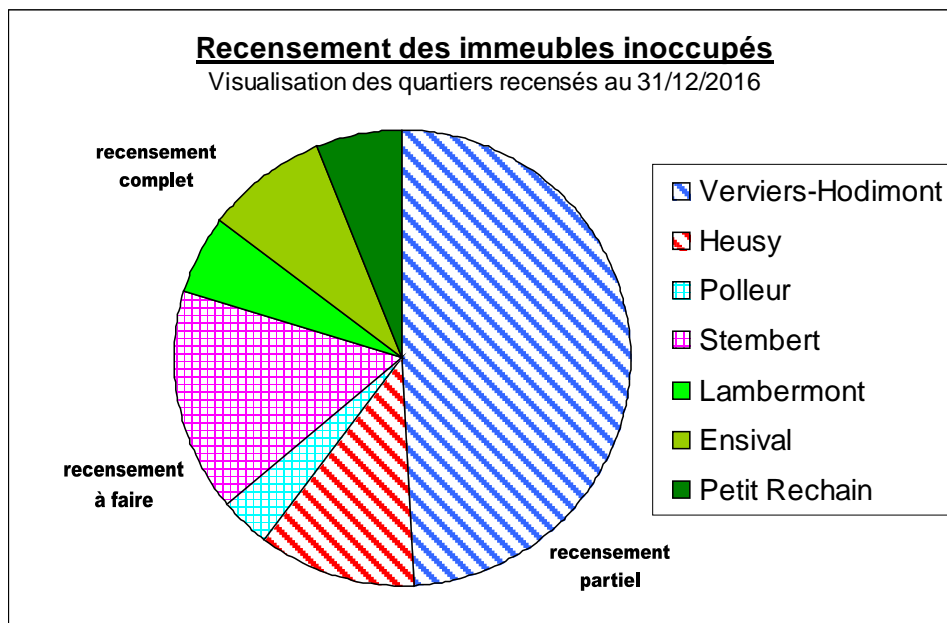
- la répartition entre les inoccupations consécutives, d'une part, à un arrêté d'inhabitabilité et, d'autre part, au recensement dit " sur le terrain " (démarré en janvier 2015) s'inverse dans le temps ;



- la ventilation entre les différents motifs de fermeture (ou « classement sans suite ») des dossiers fluctue avec le temps ;



B. le recensement « sur le terrain » évolue, rationnellement, quartier par quartier.



A l'analyse, la procédure de taxation joue à plein son rôle de levier à la remise de logements de qualité sur le marché locatif puisqu'il appert, à tout le moins, les dossiers « bougent dans le bon sens » ; cela, que ce soit, par le biais de levée d'arrêté d'inhabitabilité, de réoccupation physique, de mise en travaux (qui concernent 23 % des dossiers ouverts) ou de vente (moteur de dynamique).

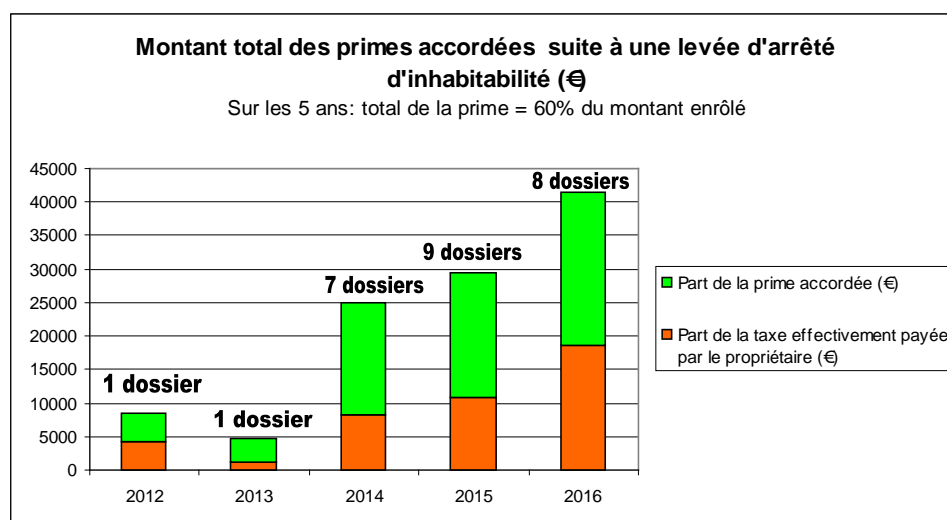
LES INCITANTS

Antinomiques mais complémentaires aux dispositions développées plus-avant, deux incitants servent le même enjeu du redéploiement de logements de qualité (c'est-à-dire salubre, sécurité et suffisamment spacieux) : la prime à la levée d'arrêté d'inhabitabilité et celle relative à la mise en gestion de logements de 3 chambres ou plus à « l'Agence Immobilière Sociale ».

A. la prime à la levée de l'arrêté d'inhabitabilité

Côté pile de la taxation pour inhabitabilité, la prime (régie par un règlement ad hoc) permet de rembourser - à certaines conditions et à hauteur de 75 ou 50 % - la taxe d'occupation due et payée lorsqu'une levée d'arrêté est prononcée.

En chiffres absolus et comme le démontre l'histogramme repris infra, en 5 ans de prise d'effet, 26 primes ont été accordées (pour un montant global de 66.000 € correspondant à 60 % des taxes payées dans ces dossiers).



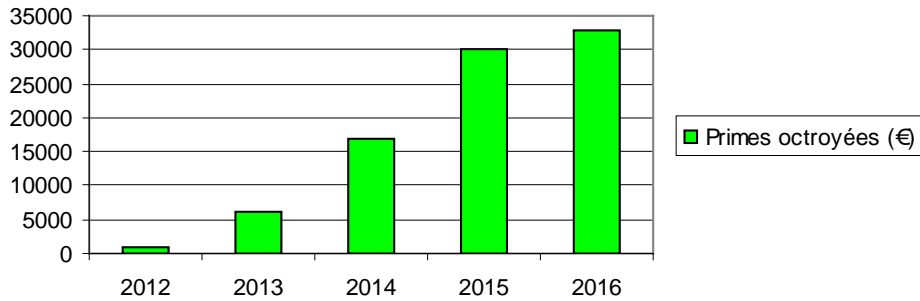
Quelle qu'en soit l'ampleur du résultat, ce dispositif a comme principale vertu d'accélérer la remise en conformité d'immeubles inhabitables en compensant les efforts entrepris en la matière par les propriétaires concernés.

B. la prime à la mise en gestion de logements « 3 chambres ou + »

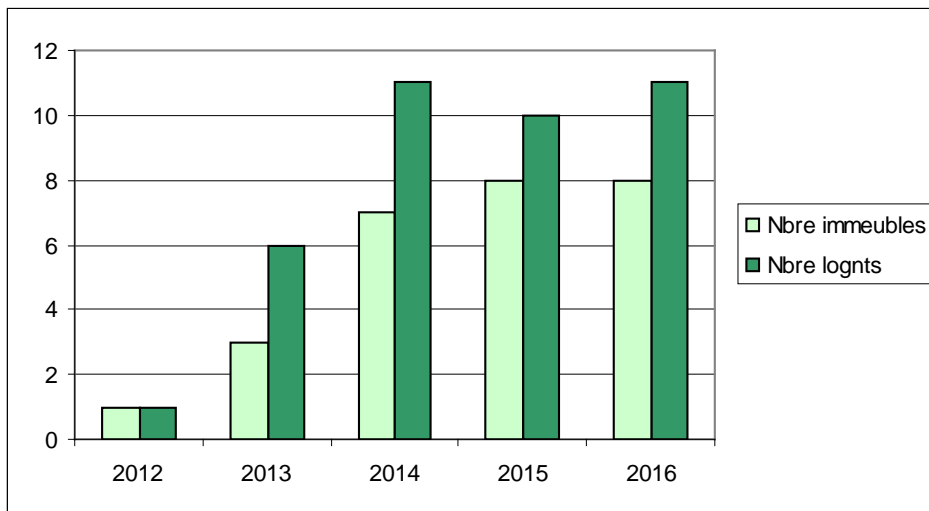
Participant de l'encouragement à la mise en gestion de logements pour familles nombreuses à LOGEO, son montant forfaitaire est passé de 1.000 à 3.000€/logement de 3 chambres ou + (et régi par un règlement ad hoc consacrant la bonne collaboration de la Ville avec l'A.I.S).

Numériquement et comme le démontre l'histogramme repris infra, en 4 ans d'existence, 39 primes ont été accordées (pour un montant global de 87.000 €).

**Primes pour la prise en gestion par LOGEO
de logements de 3 chambres à coucher**



Loin de l'effet d'aubaine craint, ce mécanisme est évalué comme vrai produit d'appel contribuant à répondre concrètement à la pénurie de logements pour familles nombreuses dont Verviers souffre.



CONCLUSION

La mise en perspective de statistiques est un processus éminemment itératif (on parle d'ailleurs d'un Observatoire permanent du Logement) ; de sorte que la présente analyse ne peut accoucher que d'enseignements instructifs et non de conclusions définitives quant à la pertinence de l'action politique menée pour relever le défi du logement décent pour tous.

En l'espèce, à ce stade, le feu est au vert pour poursuivre, à tout le moins, dans la même voie ; les premiers chiffres recueillis plaidant en la faveur.

Pour terminer, un mot sur ce qui va occuper le service dans les prochaines semaines : l'instauration d'une prime valorisant les façades d'immeubles mis en conformité en matière de salubrité/sécurité/santé et en règle en matière urbanistique.

Loin d'être un effet d'annonce (étant qu'un crédit de 75.000 € est d'ores et déjà inscrit, à cette fin, au budget 2017), l'objectif assigné est - à l'instar de l'opération similaire menée dans le cadre de « MONS 2015 » - de contribuer, en embellissant le décor urbain constitué par les façades, à l'attractivité (résidentielle, touristique et commerciale) de Verviers

POUR PLUS D'INFORMATIONS...

Service du logement

087 327 581

pierre.brach@verviers.be

Cellule Communication – Angélique Koop

087 687 606 – 0484 599 367

communication@verviers.be