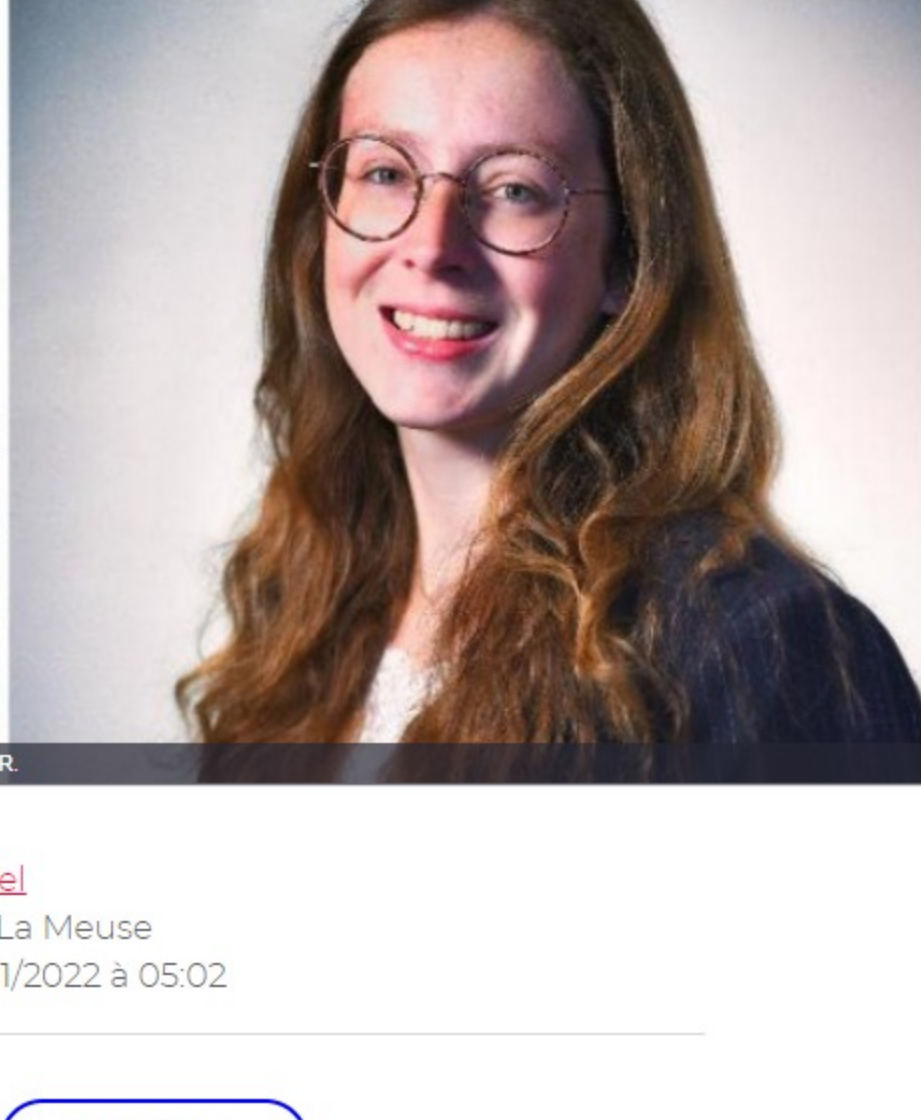


# Trois fois plus de logements vides repérés grâce aux factures d'eau et d'électricité



Mathilde Flas a réalisé un mémoire de fin d'étude sur le sujet. - D.R.



Par [Luc Cocheil](#)  
Journaliste à La Meuse  
| Publié le 6/01/2022 à 05:02

## Lecture zen

Alors que la Wallonie est en manque cruel de logements, il en existe pourtant des milliers qui sont inoccupés. Grâce aux consommations d'eau et d'électricité, les communes pourront mieux les repérer et inciter les propriétaires à les rénover.

Ce n'est un secret pour personne, il devient de plus en plus difficile de trouver un toit. Les logements sociaux croulent sous les demandes, on pourra de moins en moins construire sur de nouveaux sols et les chiffres de population ne cessent d'augmenter. Ajoutez-y en province de Liège les dégâts des récentes inondations et vous aurez compris que la situation est grave.

Or une solution existe déjà, sous nos yeux ! Ce sont tous ces logements existants qui sont vides car leurs propriétaires les délaissent ou n'ont pas les moyens de les rénover. Jusqu'à présent, seuls les indices de domiciliation et de signes extérieurs d'abandon permettaient aux communes de les repérer. Comme des volets fermés en permanence, des boîtes aux lettres pleines, l'absence de noms sur la sonnette...

Mais une étudiante de l'ULiège a eu l'idée de croiser ces indices avec celui d'une faible consommation d'eau et d'électricité. Et le résultat est édifiant !

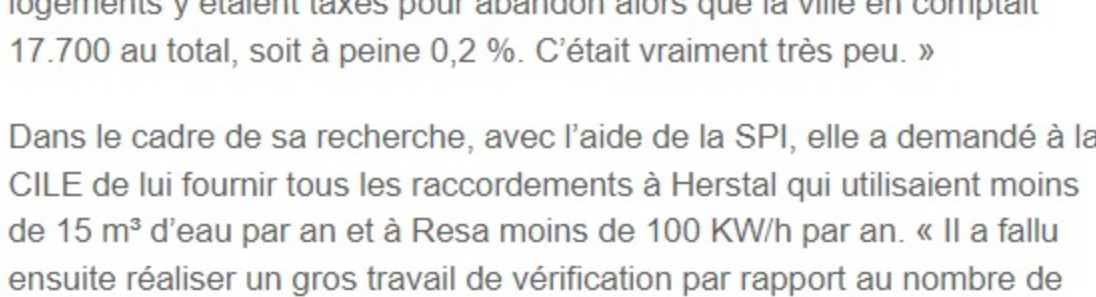
## L'exemple de Herstal



Mathilde Flas, l'auteur du mémoire. - S.P.

Mathilde Flas a en effet réalisé un mémoire de fin d'étude en ingénieur civil architecte sur « les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie. »

« Jusqu'à présent, explique-t-elle, lorsqu'une commune veut repérer un logement vide, elle n'a que deux solutions : consulter ses registres pour savoir si quelqu'un y est domicilié et envoyer un agent sillonner les rues pour voir de l'extérieur si le bien est manifestement à l'abandon. »



Volets clos, boîtes aux lettres pleines, corniches qui fuient... sont des indices. - S.P.

Et elle a pris comme exemple Herstal. « Lors de mon étude, seuls 40 logements y étaient taxés pour abandon alors que la ville en comptait 17.700 au total, soit à peine 0,2 %. C'était vraiment très peu. »

Dans le cadre de sa recherche, avec l'aide de la SPI, elle a demandé à la CILE de lui fournir tous les raccordements à Herstal qui utilisaient moins de 15 m<sup>3</sup> d'eau par an et à Resa moins de 100 KW/h par an. « Il a fallu ensuite réaliser un gros travail de vérification par rapport au nombre de raccordements par logements, au nombre de boîtes aux lettres, voire même à des logements démolis, etc. »

Et, après vérification sur le terrain, elle est alors arrivée à un chiffre théorique de 888 logements suspectés d'être inoccupés. **Soit 25 fois plus !**

## Et en Wallonie ?

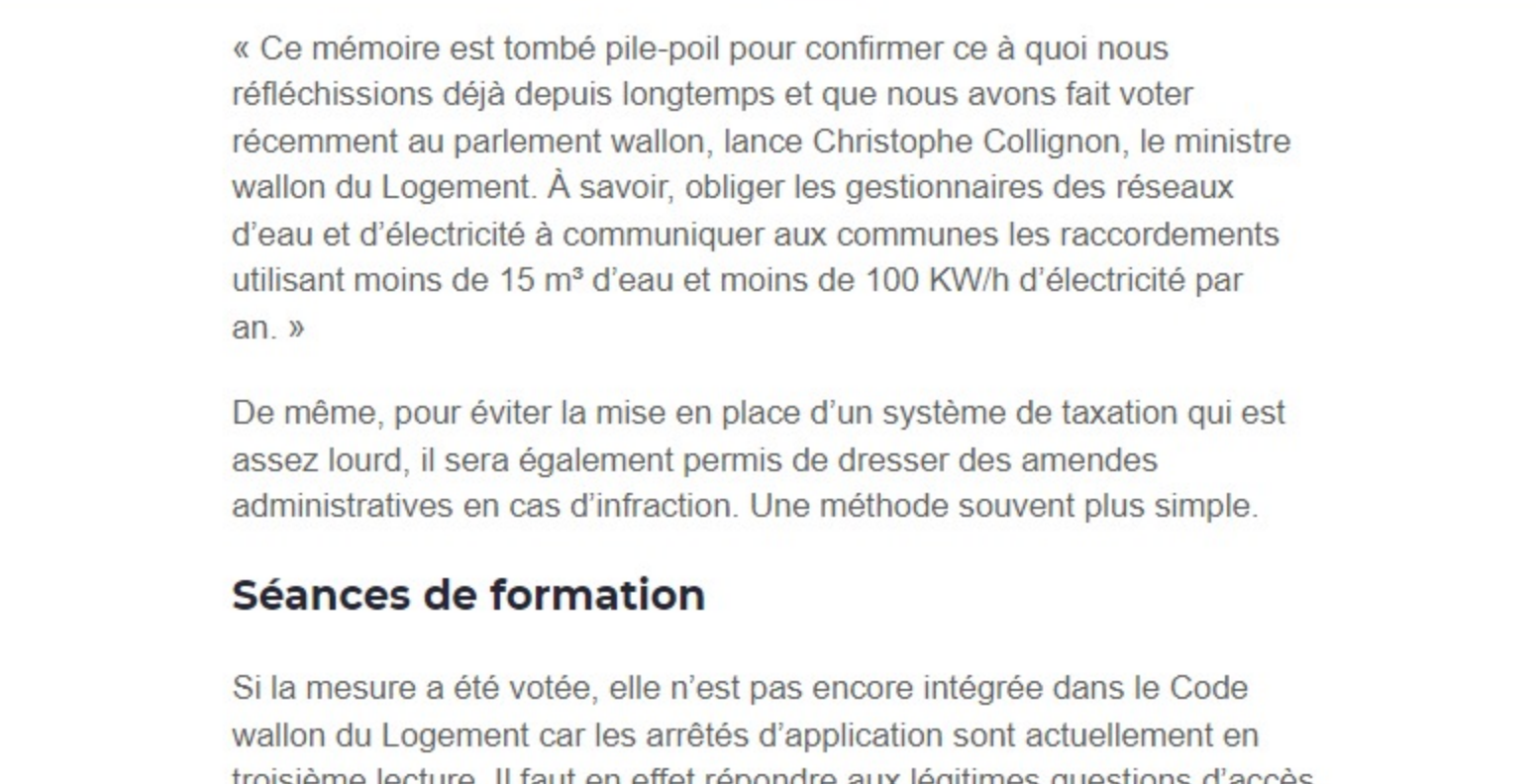
Si Herstal peut paraître un cas extrême (à Liège, le taux de taxation est de 1 %), il est fort probable que cette forte augmentation sera la même partout ailleurs.

« En 2004, on estimait en effet à 35.000 le nombre de logements inoccupés sur les 1.735.000 situés en région wallonne, soit un taux de 2 %, reprend Mathilde Flas. Avec l'exemple de Herstal, ce taux monte à une moyenne de 6,65 %, soit trois fois plus. »

Le but est maintenant de rendre disponibles ces informations pour toutes les communes. Non pas dans le but de taxer les propriétaires, mais de les inciter au dialogue afin de mettre leur bien en vente ou en location. Et ainsi de réduire non seulement le problème du logement mais aussi celui de la rénovation du tissu urbain. Et ce, pour le bien de tous.

Par L.C. Mercredi, Janvier 5, 2022 - 18:41

# «En septembre, toutes les communes auront accès à ces listes»



Le ministre wallon du Logement, Christophe Collignon. - Michel Tonneau

« Ce mémoire est tombé pile-poil pour confirmer ce à quoi nous réfléchissions déjà depuis longtemps et que nous avons fait voter récemment au parlement wallon, lance Christophe Collignon, le ministre wallon du Logement. À savoir, obliger les gestionnaires des réseaux d'eau et d'électricité à communiquer aux communes les raccordements utilisant moins de 15 m<sup>3</sup> d'eau et moins de 100 KW/h d'électricité par an. »

De même, pour éviter la mise en place d'un système de taxation qui est assez lourd, il sera également permis de dresser des amendes administratives en cas d'infraction. Une méthode souvent plus simple.

## Séances de formation

Si la mesure a été votée, elle n'est pas encore intégrée dans le Code wallon du Logement car les arrêtés d'application sont actuellement en troisième lecture. Il faut en effet répondre aux légitimes questions d'accès à des données personnelles et au droit de propriété qui est quasi absolu dans notre pays.

« Mais tout sera prêt pour septembre de cette nouvelle année, promet le ministre. Nous organiserons également des séances de formation pour les fonctionnaires communaux afin de bien utiliser ce nouvel outil. »

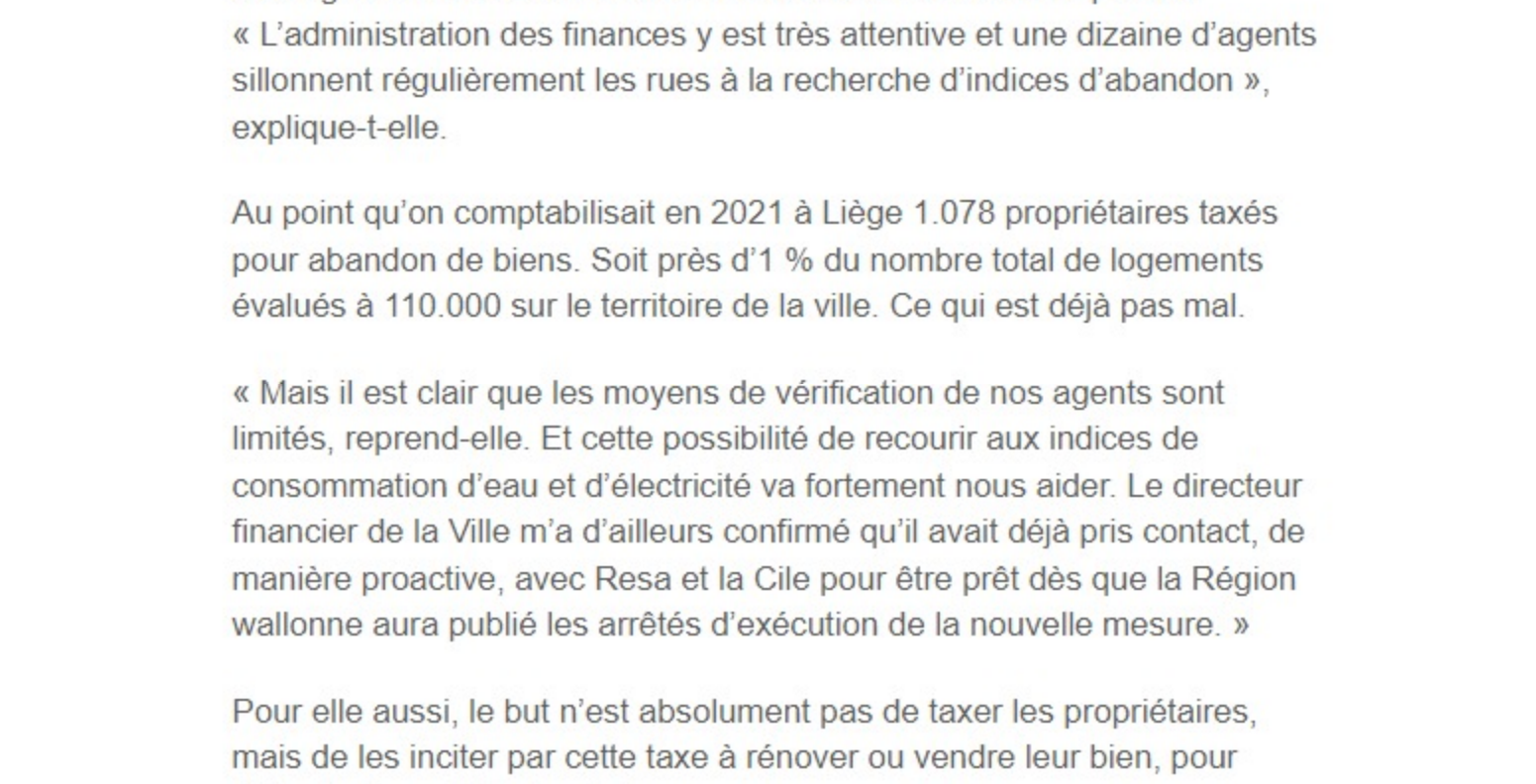
Et il en profite pour rappeler que le but n'est absolument pas de faire payer les propriétaires, « mais bien d'établir un dialogue avec eux, reprend Christophe Collignon. On se doute que, pour une grande partie d'entre eux, c'est pour une question financière qu'ils ne rénovent pas leur bien. Le but premier est donc de les inciter à rénover et mettre en location (ou en vente) leur bien, en leur proposant une série de solutions. »

Notamment par le biais de primes à la rénovation et de recours aux AIS (Agences Immobilières Sociales).

Pour lui, il y a désormais une « véritable urgence sociale » à trouver des logements supplémentaires qui soient accessibles au plus grand nombre. Sans compter les nombreux « coups de poing dans l'œil » que constituent bien souvent ces immeubles abandonnés dans le tissu urbain wallon.

Par L.C. Mercredi, Janvier 5, 2022 - 18:41

# À Liège, sur les 110.000 logements, 1078 sont vides et taxés



L'échevine des finances Christine Defraigne. - Belga

Depuis qu'elle est échevine des Finances de Liège (2019), Christine Defraigne a fait des immeubles abandonnés une véritable priorité. « L'administration des finances y est très attentive et une dizaine d'agents sillonnent régulièrement les rues à la recherche d'indices d'abandon », explique-t-elle.

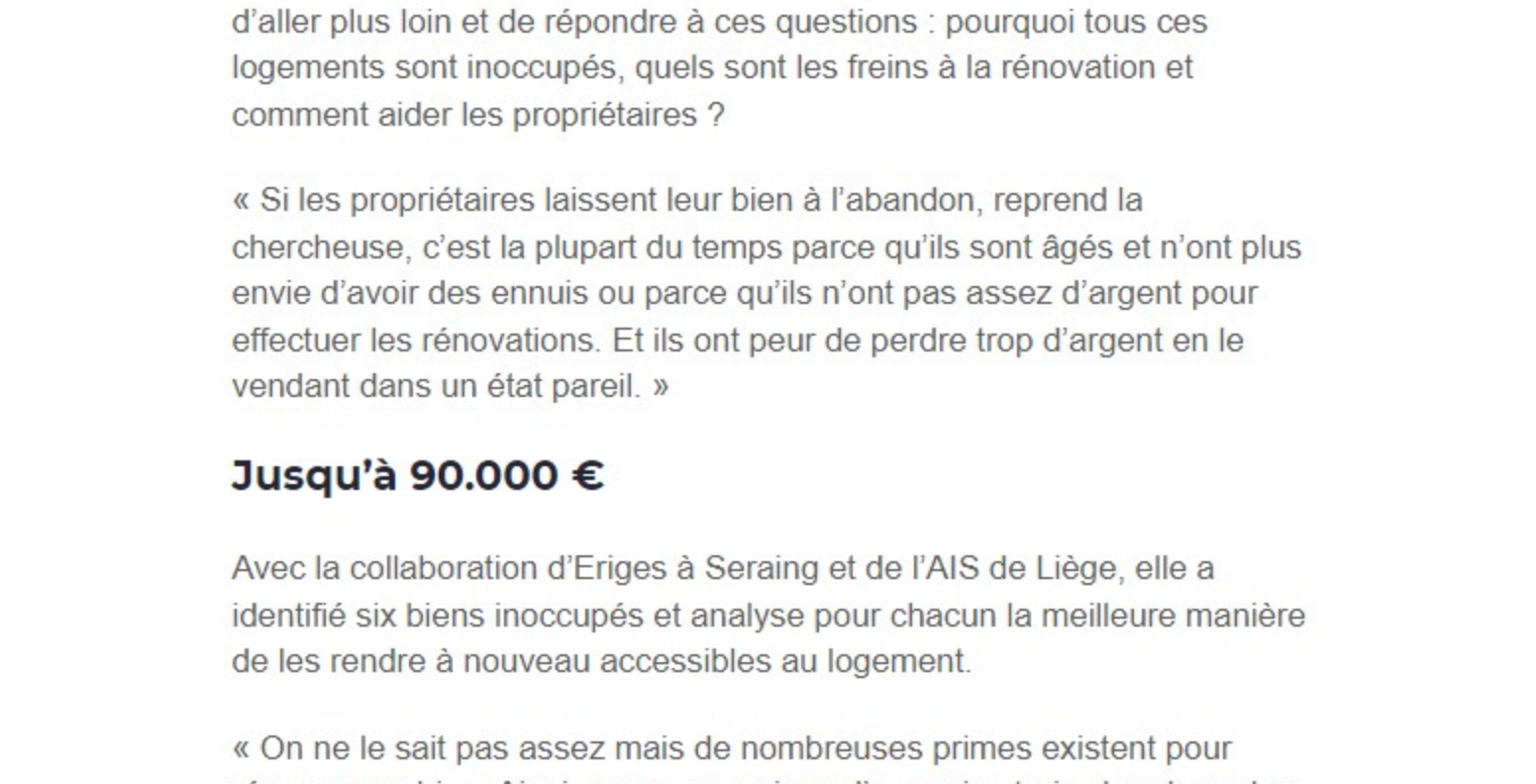
Au point qu'on comptabilisait en 2021 à Liège 1.078 propriétaires taxés pour abandon de biens. Soit près de 1 % du nombre total de logements évalués à 110.000 sur le territoire de la ville. Ce qui est déjà pas mal.

« Mais il est clair que les moyens de vérification de nos agents sont limités, reprend-elle. Et cette possibilité de recourir aux indices de consommation d'eau et d'électricité va fortement nous aider. Le directeur financier de la Ville m'a d'ailleurs confirmé qu'il avait déjà pris contact, de manière proactive, avec Resa et la Cile pour être prêt dès que la Région wallonne aura publié les arrêtés d'exécution de la nouvelle mesure. »

Pour elle aussi, le but n'est absolument pas de taxer les propriétaires, mais de les inciter par cette taxe à rénover ou vendre leur bien, pour éviter justement de devoir la payer.

Par L.C. Mercredi, Janvier 5, 2022 - 18:42

# Il existe de nombreuses primes pour rénover son bien



Les primes en matière d'isolation viennent s'ajouter aux autres. - NEWS

Après avoir réalisé ce bel exercice dans son mémoire, Mathilde Flas s'est vue proposer un doctorat par le professeur Jacques Teller de l'ULiège afin d'aller plus loin et de répondre à ces questions : pourquoi tous ces logements sont inoccupés, quels sont les freins à la rénovation et comment aider les propriétaires ?

« Si les propriétaires laissent leur bien à l'abandon, reprend la chercheuse, c'est la plupart du temps parce qu'ils sont âgés et n'ont plus envie d'avoir des ennuis ou parce qu'ils n'ont pas assez d'argent pour effectuer les rénovations. Et ils ont peur de perdre trop d'argent en le vendant dans un état pareil. »

## Jusqu'à 90.000 €

Avec la collaboration d'Eriges à Seraing et de l'AIS de Liège, elle a identifié six biens inoccupés et analyse pour chacun la meilleure manière de les rendre à nouveau accessibles au logement.

« On ne le sait pas assez mais de nombreuses primes existent pour rénover son bien. Ainsi, pour une maison d'au moins trois chambres, les aides peuvent aller jusqu'à 90.000 € avec 75 % de subsides et 25 % de prêt à taux zéro. Si moins de trois chambres, c'est 25 % de subsides et 75 % de prêt à taux zéro. » Ceci de manière à aider les plus grandes familles.

Mais une condition pour cela : confier alors son bien à une Agence Immobilière Sociale (AIS) pour neuf ans au moins (aide jusqu'à 60.000 €) ou 15 ans (aide jusqu'à 90.000 €). « Un des grands intérêts de l'opération est que l'AIS se chargera de tout, non seulement de la bonne conduite des travaux mais également de la location du logement durant toute la durée du bail. Ce qui est souvent un vrai soulagement pour ces propriétaires »

Elle lui appliquera aussi un loyer modéré pour faciliter l'accès aux moins aisés et remettra le bien en parfait état lors de la fin du contrat.

## D'autres primes

D'autres primes de la Région wallonne peuvent être également cumulées comme celles accordées aux différentes isolations, aux économiseurs d'énergie, aux travaux de salubrité et de remise en conformité.

Et ces travaux peuvent également être déduits lors de sa déclaration fiscale afin d'obtenir une économie d'impôts.

Des solutions existent donc, dont certaines demandent peu d'efforts aux propriétaires fatigués. La menace d'une future taxe ou amende devrait en inciter plus d'un à se laisser séduire.