

Identification et lutte contre les Immeubles de logements Inoccupés Retour d'expériences – Ville de Huy

Sophie Legros – CPC

Outils à disposition

Absence de domiciliation Outil Service population	Consommation en eau < 15 m³ La Cile	Visite extérieure de l'immeuble lors d'une enquête de salubrité Ecopasseur
Soumis à une taxes pour Immeuble inoccupé Service des taxes	Consommation en électricité < 100 kWh GRD - RESA	Rapport d'un inspecteur de police Police de proximité
Frappé d'un arrêté d'inhabitabilité Police administrative	Information d'un agent communal Agents constatateurs	Plainte du voisinage : squatteurs - dépôts clandestins - rats,...

Recherche d'immeubles de logements inoccupés à partir du tableau des taxes

Taxe appliquée par le Service des Finances

- **Document de référence : Règlement des taxes**
- **Concerne : tous immeubles (Commerce, entrepôt, logement,...)**
- **Si Arrêté d'inhabitabilité : taxé d'office**
- **Modalité d'application : montant taxe x largeur immeuble x nbr d'étages**
 - 1^{er} constat : courrier invitation à justifier
 - 1^{er} Constat – Confirmé après 6 mois = taxe 1^{er} année: taxe appliquée : 303,81€
 - 2^{ème} Constat = taxe 2^{ème} année 315,97 € (indexée)
 - 3^{ème} Constat = taxe 3^{ème} année 328,12 € (indexée)
- **Exonération possible (Raisons valables reprises dans le règlement)**

Limites

Sont repris tous les immeubles : besoin de faire le tri

Maison de commerce ? Nombre de logements ? Cellule commerciale vide, mais étages habités ?

Si logements : identification du nombre de logements : PU ou nbr domiciliations avant 1994



Identification du nombre de logements / immeubles taxés

Inventaire 2024 :

Nombre d'immeubles de logements inoccupés : 83 (Non compris les immeubles Hennau)

Nombre de logements concernés dans ces immeubles (Maisons unifamiliales et immeubles divisés en appartements) : **117**

Dont

17 logements ayant fait l'objet d'un premier constat de présomption d'inoccupation

69 logements confirmés inoccupés et taxés

21 logements non taxés, car un délai a été accordé, ou exemptés pour un motif repris dans la réglementation sur les taxes pour immeubles inoccupés

Après tout ce travail

- On obtient une liste fiable
 - On connaît les coordonnées du ou des propriétaires
 - On confirme éventuellement avec le tableau des consommations en eau et électricité
 - Éventuellement ont fait une visite extérieure du bâtiment
- ➔ On établit un constat de présomption d'inoccupation si la situation est persistante depuis 12 mois consécutifs.

Recherche d'immeubles de logements inoccupés (ne se trouvant pas dans le tableau des taxes)

Suspicion :

- On a consulté le tableau transmis par RESA (GRD électricité (Actif et inactif)
- On recoupe avec les données CILE (Distribution d'eau)
- On soustrait les immeubles déjà repris dans le tableau des taxes
- On soustrait les immeubles soumis à taxe pour seconde résidence
- On identifie le ou les propriétaires (GIGWall – Demandes notariales)
- On recherche les dernières domiciliations (Service population)
- On consulte la base de donnée des enquêtes de salubrité, les permis de location – colocation,...



Nouvelle liste (sans quitter le bureau !)

Avec la liste ainsi établie

- On demande l'avis et/ou le passage d'un inspecteur de quartier
- On fait une visite sur « terrain » (extérieure)

On rédige un constat de la visite avec photos qu'on soumet au
bourgmestre : enquête de salubrité



On dresse un constat de présomption d'inoccupation.

Les +

- **Le tableau des taxes est une bonne base de travail**
- **On fait le constat si au moins 18 mois d'inoccupation**
- **La recherche par consommations en eau et en électrique n'est pas suffisante**
- **Difficile de mettre un constat sur un logement. En général on met sur tout l'immeuble.**
- **Le constat n'apporte pas plus de réaction que la taxe, si on n'y donne pas une suite :-)**

En conclusions

Les contraintes supplémentaires

Les accompagnements

Les contraintes supplémentaires

- Réquisition
- Achat et promoteur immobilier – Rue Neuve
- Action en recouvrement de taxe
- Action en cessation pour obtenir des astreintes
- Saisie immobilière

L'accompagnement

- Réunions citoyennes pour accompagner et informer
 - Fond du logement
 - AIS
 - Aides et Primes RW ordinaires – Guichet énergie
 - Housing First – Capteur logements
 - Urbanisme – régularisation