

# LES OUTILS DE LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS AU SENS DU CWHD : ÉTAT DES LIEUX AU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2022



Virginie SANA,  
Conseillère

Ce 1<sup>er</sup> septembre 2022 sont entrés en vigueur les trois arrêtés d'exécution du 19 janvier 2022 en matière de lutte contre les logements inoccupés<sup>1</sup>. Cette réforme vise à encadrer l'échange de données de consommation d'eau et d'électricité susceptible d'entraîner une présomption d'inoccupation d'un logement, la mise en œuvre de l'amende administrative pour inoccupation et l'agrément des associations qui introduisent des actions en cessation.

La présente contribution a vocation à détailler ces modifications dans le cadre d'un état des lieux présentant, d'abord, le mode de détection de tels logements - les présomptions d'inoccupation -, et abordant ensuite les outils de lutte contre l'inoccupation déjà consacrés par le Code wallon de l'habitation durable (CWHD), à savoir la prise en gestion volontaire, unilatérale ou judiciaire, l'amende administrative et l'action en cessation.

L'activation des logements inoccupés repose également sur d'autres dispositifs ne faisant pas l'objet du présent article tels que la prise en gestion par les SLSP et les AIS, les primes à la rénovation, etc.

## 1. LA DÉTECTION DES LOGEMENTS INOCCUPÉS : LES PRÉSOMPTIONS D'INOCCUPATION

Préalablement à la mise en œuvre des outils prévus par le CWHD (prise en gestion, amende administrative, action en cessation), l'administration communale doit faire un constat d'inoccupation. Celui-ci repose sur des présomptions d'inoccupation.

L'article 80 CWHD énumère les quatre cas de présomption d'inoccupation d'un logement :

« Est présumé inoccupé :

- ✓ le logement déclaré inhabitable depuis au moins 12 mois ;
- ✓ le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période de 12 mois consécutifs ;
- ✓ le logement pour lequel la consommation annuelle d'eau est inférieure à 15 m<sup>3</sup> et/ou d'électricité est inférieure à 100 kWh ;
- ✓ le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs sauf si :
  - le titulaire de droits réels justifie que le logement a servi effectivement soit d'habitation, soit de lieu d'exercice d'activités économiques, sociales ou autres ;
  - ou que cette circonstance est indépendante de sa volonté.

*Dans tous les cas, l'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri n'interrompt pas l'inoccupation du logement ».*

<sup>1</sup> Les modifications décrétales sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022 : décret du 12 novembre 2021 modifiant les articles 80, 85<sup>ter</sup> et 85 sexies du Code wallon de l'habitation durable en vue de renforcer la lutte contre le logement inoccupé, M.B., le 19 novembre 2021.

### Ce qui change à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2022 en ce qui concerne la transmission des données de consommation d'eau et d'électricité

Les seuils de consommation minimale susceptible d'entraîner une présomption d'inoccupation sont à présent définis par le Gouvernement wallon<sup>2</sup>. Est donc présumé inoccupé, un logement dont la consommation annuelle est inférieure à 15 m<sup>3</sup> d'eau ou à 100 kWh d'électricité.

Les exploitants du service public de distribution d'eau publique et les gestionnaires de réseaux de distribution d'électricité (GRD) sont désormais tenus de communiquer directement aux communes, au moins une fois par an, la liste détaillée des logements situés sur leur territoire présentant une telle consommation d'eau ou d'électricité. Les collèges communaux doivent dresser et tenir à jour la liste de leurs agents autorisés à accéder à ces données.

Les communes doivent alors transmettre au SPW Logement un rapport reprenant des données anonymisées au plus tard le 1<sup>er</sup> juin de l'année qui suit l'année de la transmission des données relatives aux consommations. Ce rapport contient :

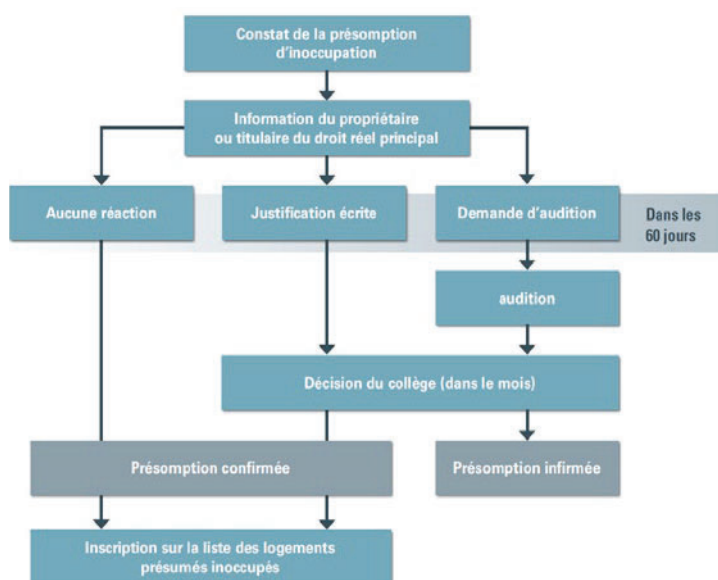
- le nombre de logements inoccupés repris dans la liste communiquée par les exploitants du service public de distribution d'eau et les GRD ;
- chaque mesure intentée par la commune en se basant sur ladite liste pour lutter contre les logements inoccupés ;
- les éventuels résultats des mesures intentées par la commune.

Un arrêté ministériel établira un modèle de rapport.

Ces présomptions peuvent toutefois être renversées. En effet, lorsqu'un cas de présomption est constaté, le collège informe, par courrier recommandé, le titulaire du droit réel principal du logement concerné. Ce dernier dispose alors d'un délai de 60 jours à compter de cette notification pour solliciter une audition auprès du collège ou lui transmettre par écrit ses justifications. Il peut apporter la preuve, par toutes voies de droit, que le logement est occupé ou que son inoccupation est justifiée par des raisons légitimes, des raisons indépendantes de sa volonté ou un cas de force majeure. Le législateur considère, par exemple, que « *la liquidation judiciaire, un bien mis en vente à un prix relevant des conditions du marché et ne trouvant pas acquéreur, le bien mis en location à un prix correspondant à sa valeur locative, mais sans succès* »<sup>3</sup> sont des motifs susceptibles de renverser la présomption.

Par ailleurs, sont présumés occupés, les logements en cours de réhabilitation, d'adaptation, de restructuration ou pour lesquels le propriétaire en justifie la volonté (notamment par un permis d'urbanisme ou un devis détaillé). Il revient au collège de trancher en infirmant ou confirmant la présomption d'inoccupation dans le mois suivant l'audition ou la réception des justifications écrites. Ce n'est que lorsque la présomption est confirmée que le logement est inscrit sur la liste des logements inoccupés. Le collège doit communiquer régulièrement la liste des logements dont l'inoccupation est présumée aux opérateurs immobiliers<sup>4</sup> compétents sur son territoire. Une fois inscrit, l'opérateur public apprécie au cas par cas le dispositif adapté à chaque situation. Dans le meilleur des cas, le dialogue permet de mettre un terme à l'inoccupation en proposant des solutions amiables telles que la prise en gestion volontaire du logement.

Schéma : Établissement du constat (art. 80 CWHD)<sup>5</sup>



## 2. LES OUTILS DE LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS PRÉVUS PAR LE CWHD

### 2.1. La prise en gestion

Le mécanisme de prise en gestion prévu aux articles 81 et suivants du CWHD permet à un opérateur immobilier<sup>6</sup> de proposer au titulaire du droit réel principal de gérer ou, à défaut, de louer le logement inoccupé : « *Après y avoir réalisé les travaux nécessaires, l'opérateur immobilier conclut un contrat de location avec un ménage afin de lui mettre le logement à disposition. Les loyers versés par le locataire final à l'opérateur immobilier sont rétrocédés au propriétaire du bien,*

<sup>2</sup> AGW du 19 janvier 2022 relatif à la fixation et à la gestion des données relatives aux consommations minimales d'eau et d'électricité pouvant réputer un logement inoccupé en vertu de l'article 80, 3°, du Code wallon de l'habitation durable (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2022).

<sup>3</sup> Commentaire des articles, proj. de décr. mod. le CWLHD, Doc., P.W., sess. ord. 2016-2017, n° 773/1, p. 11.

<sup>4</sup> Conformément à la liste de l'article 1, 23° du CWHD, les opérateurs immobiliers sont les communes, les SLSP, les CPAS, les régies autonomes, les AIS, les APL...

<sup>5</sup> A. Ponchaut, « La lutte contre les logements inoccupés réformée », *Mouvement communal*, n° 922, nov. 2017, p. 17.

<sup>6</sup> *Op. cit.* n° 3.

déduction faite des frais de gestion et d'entretien et, le cas échéant, du coût des travaux avancé par l'opérateur immobilier »<sup>7</sup>.

Concrètement, l'opérateur immobilier doit formuler sa proposition de prise en gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. Selon la réaction du titulaire du droit réel principal sur le logement, cette phase peut éventuellement mener à une prise en gestion volontaire ou forcée (unilatérale ou judiciaire).

Chaque année, les opérateurs immobiliers doivent communiquer au collège communal la liste des logements pour lesquels une procédure de prise en gestion a été initiée et le résultat de ces procédures<sup>8</sup>.

### 2.1.1. La prise en gestion volontaire

Lorsque le titulaire de droit réel principal répond favorablement à la proposition de prise en gestion, l'opérateur immobilier conclut avec lui un mandat de gestion ou, à défaut, un contrat de bail.

Lorsqu'elle intervient à titre volontaire, la prise en gestion peut non seulement porter sur un logement dont la présomption d'occupation est confirmée, mais également sur un logement *manifestement inoccupé*<sup>9</sup>, ne faisant pas l'objet d'une présomption d'inoccupation. Cela signifie qu'un opérateur immobilier peut proposer la prise en gestion d'un logement à son titulaire de droit réel principal en dehors des cas de présomption visés par l'article 80 CWHHD si celui-ci est manifestement inoccupé. Un logement manifestement inoccupé est celui dont « *l'inoccupation ne fait aucun doute suite, par exemple, à un aveu même du propriétaire sur l'état d'inoccupation de son bien* »<sup>10</sup>.

### 2.1.2. La prise en gestion forcée

À l'échéance du délai de deux mois à compter de la proposition de prise en gestion par l'opérateur immobilier, si le titulaire d'un droit réel principal n'y a pas répondu ou si son refus ne se fonde ni sur des raisons légitimes ni sur des raisons indépendantes de sa volonté ou un cas de force majeure<sup>11</sup>, l'opérateur immobilier peut opter pour l'activation de la prise en gestion forcée, à savoir unilatérale ou judiciaire, pour autant qu'elle porte sur un logement repris dans la liste des logements inoccupés<sup>12</sup>.

### ✓ La prise en gestion unilatérale<sup>13</sup>

Dans les cas où la prise en gestion volontaire n'est pas possible, l'opérateur immobilier peut opter pour l'activation de son droit de gestion portant sur un logement repris sur la liste des logements inoccupés.

Concrètement, l'opérateur immobilier met le titulaire d'un droit réel principal en demeure d'occuper ou de louer son bien<sup>14</sup>, après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux nécessaires à sa mise en location et les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement. L'opérateur immobilier fixe un délai qui ne peut être inférieur à 6 mois. Aussi, il indique expressément son intention d'exercer son droit de gestion de manière unilatérale à l'expiration de délai et, le cas échéant, de réaliser les travaux requis. À l'échéance du délai fixé, l'opérateur peut mettre en œuvre son droit de gestion par le simple envoi d'un courrier recommandé<sup>15</sup>. L'opérateur dispose alors de la compétence de gérer provisoirement le logement, en ce compris d'y réaliser les travaux nécessaires. Les loyers perçus par l'opérateur sont alors reversés au titulaire d'un droit réel principal, déduction faite des frais de gestion et des coûts des travaux. Cette gestion dure en principe neuf ans, mais peut être prolongée si cette période ne permet pas la récupération de l'ensemble des frais. Notons qu'à tout moment, le titulaire d'un droit réel principal peut reprendre la gestion<sup>16</sup> de son logement en envoyant un courrier recommandé à l'opérateur immobilier, à condition de lui rembourser le solde de l'ensemble des frais exposés. Les contrats de bail portant sur le logement, conclus par l'opérateur, seront opposables au titulaire de droit réel ayant repris la gestion de son bien.

### ✓ La prise en gestion judiciaire<sup>17</sup>

Lorsque la prise en gestion volontaire échoue, l'opérateur immobilier peut également choisir de passer par la voie judiciaire. Pour ce faire, à l'instar de la prise en gestion unilatérale, il met préalablement en demeure le titulaire de droit réel principal d'occuper son bien ou de le louer après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux nécessaires à sa mise en location et les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement dans le délai qu'il fixe et qui ne peut pas être inférieur à six mois, à moins que le bien ait fait l'objet d'une vente dans ce même délai. Il l'informe également de son intention de saisir le juge de paix afin d'obtenir la gestion provisoire du bien. Si à l'expiration du délai fixé, le logement est toujours inoccupé, l'opérateur saisit le juge de paix en vue d'en obtenir la gestion provisoire<sup>18</sup>. À l'instar de la prise en gestion unilatérale, les loyers sont affectés prioritairement au remboursement des dépenses qu'il a effectuées pour permettre la mise en location.

<sup>7</sup> A. Ponchaut, « La lutte contre les logements inoccupés réformée », *Mouvement communal*, n° 922, nov. 2017, p. 12.

<sup>8</sup> Art. 84/1 CWHHD.

<sup>9</sup> Art. 81 CWHHD.

<sup>10</sup> Commentaires des articles, proj. de décr. mod. Le CWHHD, Doc., P.W., sess. ord. 2016-2017, n° 773/1, p. 11.

<sup>11</sup> Ces motifs sont laissés à l'appréciation du collège communal. Dans le cas, où le collège accepte les arguments invoqués par le titulaire de droit réel principal, la procédure de prise en gestion prend fin.

<sup>12</sup> Art. 82/1 CWHHD.

<sup>13</sup> Art. 82/2 CWHHD.

<sup>14</sup> La vente du bien permet d'échapper à cette procédure.

<sup>15</sup> Art. 82/3 CWHHD.

<sup>16</sup> Art. 82/4 CWHHD.

<sup>17</sup> Art. 83 CWHHD.

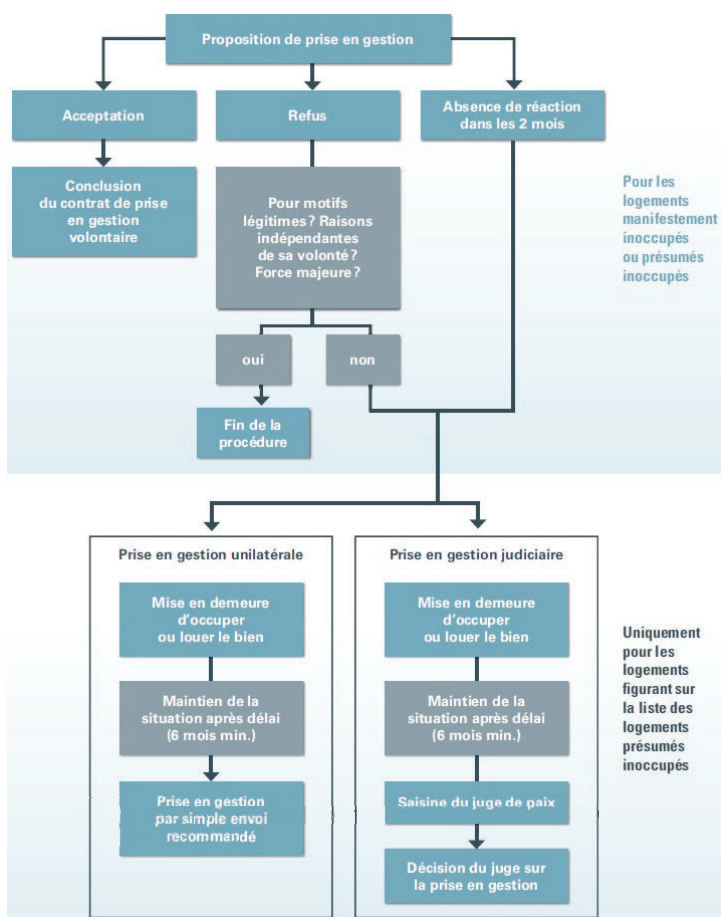
<sup>18</sup> Par requête (1034bis à sexies du Code judiciaire).

Le solde éventuel est reversé au titulaire d'un droit réel principal. Le titulaire désireux de récupérer la gestion de son bien devra adresser sa demande au juge de paix par voie de requête. Lorsque le juge de paix fait droit à cette demande, il détermine le solde des frais exposés par l'opérateur que le titulaire de droits réels est tenu de rembourser. Le bail conclu entre l'opérateur et le locataire lui sera également opposable.

### Le droit de visite

Dans le cadre de la prise en gestion, les agents désignés par le collège communal ou par le Gouvernement wallon peuvent visiter le logement, à la demande d'un opérateur immobilier, afin d'évaluer l'état du bien et l'ampleur des travaux à y réaliser pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipements. Pour ce faire, le titulaire d'un droit réel sur le logement doit être averti par recommandé au moins une semaine avant la visite effective et donner son consentement. Le titulaire de droit réel peut donc s'opposer à la visite. Toutefois, dans le cadre de la prise en gestion forcée, les agents peuvent pénétrer d'office dans le logement avec autorisation préalable du tribunal de police. Dans tous les cas, la visite doit avoir lieu entre 8 et 20 heures. Un représentant de l'opérateur immobilier peut accompagner l'agent désigné lors de sa visite.

Schéma : la procédure de prise en gestion volontaire, unilatérale et judiciaire (art. 81-84 CWHD)<sup>19</sup>



## 2.2. L'amende administrative

### 2.2.1. Principe

Le fait de maintenir un logement inoccupé, au sens de l'article 80 du CWHD, constitue une infraction administrative et peut donner lieu à une amende perçue par l'autorité communale<sup>20</sup>.

Le comportement infractionnel vise uniquement les logements dont la présomption d'inoccupation n'a pas été renversée et qui ne font pas l'objet d'une procédure de prise en gestion.

L'auteur présumé de l'infraction est le titulaire du droit réel principal (propriétaire, emphytéote, superficiaire ou usufruitier). En cas de droit indivis, par exemple une copropriété, la question de savoir s'il peut y avoir autant d'amendes que d'auteurs n'est pas clairement tranchée. Alors qu'il nous semble « *pouvoir y avoir autant d'infractions constatées qu'il y a de cotitulaires de ce droit* »<sup>21</sup>, les travaux parlementaires témoignent de la volonté du législateur de ne prévoir qu'une amende par copropriété : « *Il sera également possible de préciser par AGW qu'en cas de copropriété, l'amende ne sera due qu'une fois par copropriété et que le courrier sera adressé à chacun des copropriétaires qui sont tenus solidairement du paiement de l'amende* »<sup>22</sup>. L'arrêt du Gouvernement wallon demeure cependant muet à cet égard<sup>23</sup>.

Cet arrêté du Gouvernement wallon, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2022, se borne en effet à fixer le montant de l'amende : 200 euros par mètre courant de façade principale<sup>24</sup> d'immeuble (ou de partie d'immeuble) bâti, tout mètre commencé étant dû en entier. Ce montant est alors multiplié par le nombre de niveaux inoccupés à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés. Le montant total de l'amende est d'office compris entre 500 euros et 12 500 euros par logement par période de 12 mois sans interruption d'inoccupation établie d'au moins trois mois<sup>25</sup>.

### 2.2.2. La procédure relative à la recherche, au constat de l'infraction et au recouvrement de l'amende administrative

Les agents de l'administration désignés par le collège communal (ou le Gouvernement wallon) ont qualité pour rechercher et constater l'infraction par procès-verbal, soit d'initiative, soit sur plainte. Les agents constatateurs peuvent visiter le logement entre huit heures et vingt heures, après avertissement envoyé par recommandé au propriétaire au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

<sup>20</sup> Art. 85ter CWHD.

<sup>21</sup> A. Ponchaut, « La lutte contre les logements inoccupés réformée », *Mouvement communal*, n° 922, nov. 2017, p. 15.

<sup>22</sup> Doc. P.W., Session 2017-2018, 1 142 (2017-2018) N° 1, p. 75 (art. 383).

<sup>23</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier relatif aux amendes administratives visées à l'article 85ter du Code wallon de l'habitation durable, *M.B.*, le 9 février 2022.

<sup>24</sup> On entend par façade principale celle où se trouve la porte d'entrée principale de l'immeuble.

<sup>25</sup> L'amende est multipliée par le nombre d'années suivant la première constatation, compte non tenu des années durant lesquelles une éventuelle interruption d'inoccupation d'au moins trois mois peut être établie.

Dans le cas où la visite ne pourrait se réaliser à défaut de consentement du propriétaire, les agents désignés pourront pénétrer d'office dans le logement, mais uniquement avec l'autorisation préalable du tribunal de police.

Si aucune taxe pour logement inoccupé n'a été levée sur le logement visé pour l'exercice en cours, lorsqu'une telle infraction est constatée, le collège communal adresse à l'auteur présumé une copie du procès-verbal et un avertissement le mettant en demeure d'y mettre fin dans les six mois. La preuve qu'il a mis fin à l'infraction ou que le logement n'est pas inoccupé est apportée par toutes voies de droit dans les meilleurs délais et en tout cas endéans le délai de six mois précité.

À l'expiration de ce délai de 6 mois, le collège communal inflige l'amende après que l'agent désigné a mis l'intéressé en demeure de présenter ses moyens de défense. Le directeur financier de la commune poursuit et recouvre l'amende<sup>26</sup>. La commune dispose d'une hypothèque légale sur le logement<sup>27</sup> et, en cas de non-exécution volontaire, il sera procédé en priorité à la vente publique du logement.

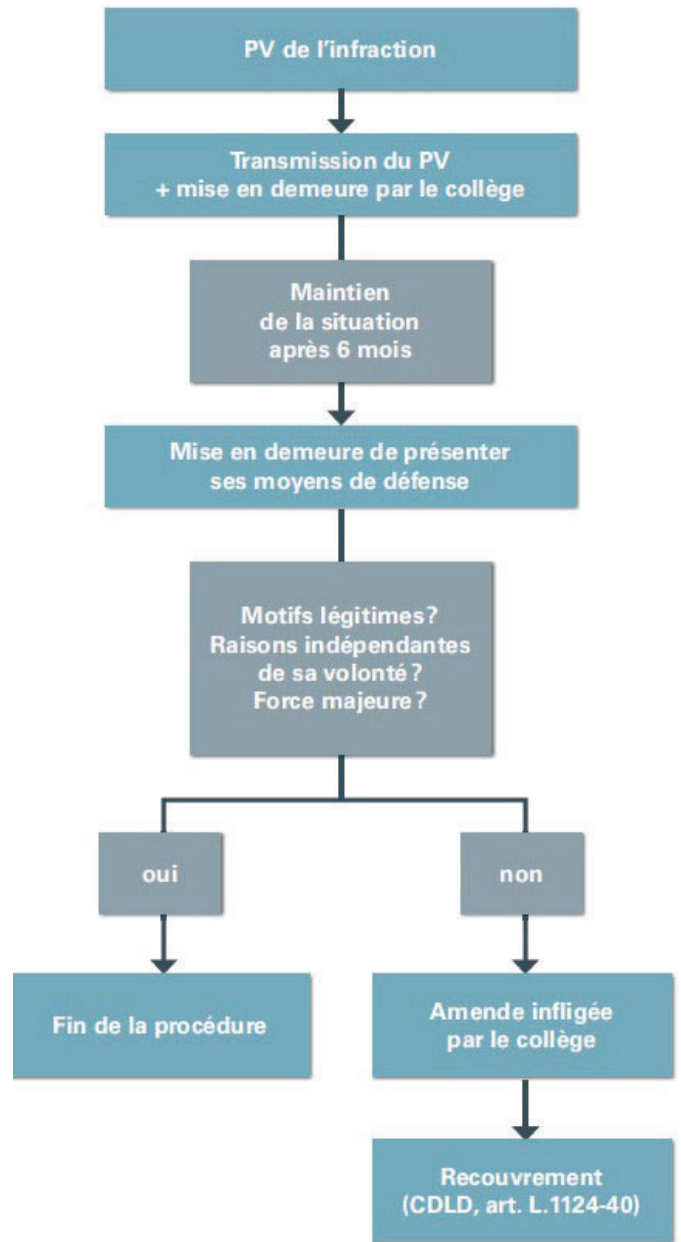
La décision d'imposer une amende administrative a force exécutoire à l'échéance du délai d'un mois à compter du jour de sa notification. Le contrevenant peut introduire un recours (suspensif) endéans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision d'infliger l'amende<sup>28</sup>. Le recours est formé par pli recommandé envoyé au Gouvernement wallon ou à son délégué disposant alors de 60 jours pour trancher.

**La coexistence de l'amende avec la taxe sur les immeubles inoccupés**

Auparavant, il n'y avait pas d'infraction administrative si la commune disposait d'un règlement-taxe sur les immeubles inoccupés<sup>29</sup> et le Gouvernement n'avait pas encore déterminé les modalités de calcul de l'amende. Dorénavant, l'existence d'un règlement-taxe n'empêche pas, en théorie, l'existence de l'infraction au sens du Code wallon de l'habitation durable. Cependant, la taxe et l'amende ne pourront être perçues la même année sur un même logement. En pratique, la commune qui dispose d'un règlement-taxe est donc contrainte de le retirer ou, après examen d'opportunité, de limiter son champ d'application aux seuls immeubles non affectés au logement, si elle souhaite poursuivre l'infraction de maintien d'un logement inoccupé.

Plus d'informations relatives à la taxe sur les immeubles inoccupés sont reprises par la circulaire budgétaire.

Schéma : L'amende administrative (art. 85ter CWHD)<sup>30</sup>



<sup>26</sup> L-1124-40 CDLC.

<sup>27</sup> À moins que le contrevenant ait procédé au cautionnement du montant de l'amende auprès de la Caisse des Dépôts et consignations.

<sup>28</sup> Art. 85quater CWHD.

<sup>29</sup> Art. 2 du Décret du 12 novembre 2021 modifiant les articles 80, 85ter et 85sexies CWHD, M.B., le 19 novembre 2021.

<sup>30</sup> A. Ponchaut, « La lutte contre les logements inoccupés réformée », *Mouvement communal*, n° 922, nov. 2017, p. 19.

Tableau comparatif Amende-taxe

	Amende – logements inoccupés	Taxe – immeubles inoccupés
<b>Base légale</b>	Art. 85ter CWHD, AGW 19 janvier 2022 relatif aux amendes administratives visées par 85ter CWHD	Règlement-taxe de la commune (Autonomie fiscale des communes)
<b>Objectif</b>	Sanctionner un comportement infractionnel dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procurer des recettes fiscales</li> <li>• Inciter à la réhabilitation et à la réintroduction sur le marché locatif des immeubles inoccupés<sup>31</sup></li> </ul>
<b>Objet</b>	Les logements inoccupés au sens de l'article 80 CWHD	Les immeubles inoccupés (ou délabrés)
<b>Procédure</b>	Inoccupation 12 mois → présomption confirmée → PV et avertissement → 6 mois → MED de présenter moyens de défense → décision infligeant amende → 1 mois (recours suspensif)	Taxation établie au 2 <sup>e</sup> constat distant du premier constat de min. 6 mois la 1 <sup>re</sup> année (+ constats annuels ultérieurs les années suivantes)
<b>Montant</b>	200 euros par mètre courant de façade principale d'immeuble (ou de partie d'immeuble) bâti, tout mètre commencé étant dû en entier  X nombre de niveaux inoccupés (à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés): Amende comprise - Montant entre max. 500 et 12500 €  Multipliée par le nombre d'années suivant le 1 <sup>er</sup> constat	Mètres (ou fraction de mètre) courant de façade principale X nombre de niveaux inoccupés (autres que les caves, sous-sol, greniers non aménagés)  CB recommande des taux :  1 <sup>re</sup> taxation : taux min. 25 € par mètre courant de façade  2 <sup>e</sup> taxation : 50 €  À partir de la 3 <sup>e</sup> taxation : 200 €  Le taux maximum recommandé : 270 €  OU taux par mètre carré <sup>32</sup>


<sup>31</sup> Circulaire budgétaire 2023, <https://www.uvcw.be/finances/actus/art-7583> .

<sup>32</sup> Op. cit. n° 25.

### 2.3. L'action en cessation

Les autorités administratives (dont les communes) et les associations agréées ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile peuvent introduire une action en cessation auprès du président du tribunal de première instance statuant comme en référé. Ce dernier peut alors ordonner que le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal sur le logement inoccupé prenne toutes les mesures utiles afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable. La décision peut être assortie d'astreintes.

Seuls les logements dont la présomption d'occupation n'a pas été renversée sont ici visés. En outre, l'action peut également être menée à l'encontre d'un opérateur immobilier demeurant inactif alors qu'il aurait pris en gestion un logement. Le nouvel alinéa 2 de l'article 85sexies CWHD prévoit qu'une subvention peut être octroyée aux associations qui entament une telle action en cessation. L'arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier relatif à l'agrément des associations est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre dernier<sup>33</sup>.

<sup>33</sup> L'arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier relatif à l'agrément des associations visées par l'article 85sexies du Code wallon de l'habitation durable, M.B., le 1<sup>er</sup> février 2022.

### La réaffectation en logements des étages inoccupés des commerces

Outre les modifications opérées dans le CWHD, un récent arrêté du Gouvernement wallon<sup>34</sup> permet aux titulaires de droits réels personnes physiques ou morales - y compris une commune, un CPAS ou une régie communale autonome - de faire appel au Fonds du logement de Wallonie pour des aides sous forme de crédits ou de subventions, en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les étages inoccupés des rez-de-chaussée commerciaux qui seront des logements pris en gestion par un opérateur immobilier reconnu (une commune, un CPAS, une AIS ou une APL). Lorsque le titulaire de droits réels est une commune, un CPAS ou une régie communale autonome, il peut assurer lui-même la gestion locative du logement.

Bien que les récentes modifications offrent des leviers complémentaires aux communes pour la mise en œuvre des outils de lutte contre les logements inoccupés, il n'en demeure pas moins qu'elles devront choisir entre la taxe sur les immeubles inoccupés et la perception de l'amende administrative sur les logements inoccupés, à défaut de revoir le scope de leur règlement-taxe.

<sup>34</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2021 portant approbation du règlement visant à octroyer des aides sous forme de crédits et subventions, par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les étages inoccupés des rez-de-chaussée commerciaux pris en gestion ou en location par un opérateur, M.B., le 3 novembre 2021.

