

03 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 m²;
- 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 tout règlement communal existant en matière de salubrité et/ou de sécurité incendie;
 - avoir fait au besoin (fonction de la date de création des logements) l'objet d'un permis d'urbanisme;

2. L'imposition de mesures de prévention incendie;

lesquelles, proportionnelles aux risques, sont d'autant plus contraignantes 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 nouvelle ligne directrice dictée par le schéma de structure);

04 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 d'ancrage communal, subsidiés par la Région Wallonne;

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

05 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 frappés par un arrêté d'inhabitabilité;
- organisée, en étroite collaboration avec la Police et le Parquet du Procureur du Roi.

RÉFÉRENCES LÉGALES

- Code Wallon du Logement;
- Arrêté du GW du 21/10/04 relatif à la présence de détecteurs incendie;
- Arrêté du GW du 30/08/07 déterminant les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement;
- Arrêté du GW du 03/06/04 relatif aux permis de location;
- Article 135 §2 de la Nouvelle Loi Communale;
- Règlement communal du 14/12/09 relatif à l'octroi d'une prime pour la levée d'un arrêté d'inhabitabilité;
- Règlement taxe du 02/03/09 sur les immeubles inoccupés;
- Règlements Coordonnés de la Zone de Police Vesdre du 22/02/10.;

PARTENAIRES

SRI (Service Régional d'Incendie):

Rue Simon Lobet, 36 • 4800 Verviers
T. 087/325.235

«Service Médiation» du «Service Prévention»:

Rue des Alliés, 19 • 4800 Verviers
T. 087/353.725

DUS (Dispositif d'Urgence Social) du CPAS:

Rue du Collège, 49 • 4800 Verviers
T. 087/352.121

A.I.S. (Agence immobilière Sociale):

Rue du Collège, 62 • 4800 Verviers
T. 087/325.306

LOGIVESDRE:

Avenue Elisabeth, 98 • 4800 Verviers
T. 087/292.550

Guichet de la Région Wallonne:

Rue Xhavée, 86 • 4800 Verviers
T. 087/440.350

Service Communal du Logement:

Rue du Collège, 62
T. 087/325.231 ou 087/325.388
F. 087/325.394
logement@verviers.be

C

Clés pour garantir du logement de qualité à Verviers



Editeur responsable : Collège Communal • Place du Marché 55 • 4800 Verviers



«Etre propriétaire-citoyen d'une ville, c'est mettre sur le marché locatif des logements décents, sécurisés et confortables et gérer leur occupation "en bon père de famille". C'est tout le sens de notre action !»

F. BREUWER
Echevin du Logement

Service Communal du Logement

La Ville de Verviers s'inscrit résolument 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** :

01 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,
 - de demandes du Service des Etrangers de la Ville, dans le cadre de l'instruction des dossiers de regroupement familial;
- 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 Lieutenant du SRI (Service Régional d'Incendie) - aux fins d'y détecter:

- les manquements:
 - aux critères de salubrité et de sécurité en vigueur,
 - 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 délai de 6 mois (voire moins, si l'urgence l'impose),
 - 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);
- au Service des Etrangers, sous la forme de l'octroi ou non d'une attestation de conformité de logement;

4. Au terme du délai de 6 mois:

- 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 du Logement, 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,
 - d'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.02);

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;

02 La lutte contre l'inoccupation des logements (de compétence communale et non régionale) ayant pour étapes:

1. Le recensement, par l'agent-recenseur, en tout ou en partie, 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 aux propriétaires concernés; 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 de 150 € par mètre courant de façade multiplié par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés.

