

# HERSTAL REALISE L'INVENTAIRE DU BATI INOCCUPE avec l'assistance de SPI

PAR Stéphane GALLOY, Ville de Herstal  
Benoît COLLET, SPI

## LA PROBLÉMATIQUE DU MANQUE DE LOGEMENTS EST BIEN PRÉSENTE EN WALLONIE ET DES DISPOSITIFS EXISTENT POUR LUTTER CONTRE CE PHÉNOMÈNE, NOTAMMENT LA TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPÉS ET L'AMENDE ADMINISTRATIVE POUR LES LOGEMENTS INOCCUPÉS.

« La Ville de Herstal avait la volonté d'améliorer la taxation des immeubles inoccupés pour assurer la disponibilité de logements ainsi que l'occupation de cellules commerciales vides. Pour ce faire, elle avait besoin d'un recensement efficace pour éviter une perte de temps considérable en constatations sur le terrain (après un croisement approximatif des données) mais également en gestion des contestations de propriétaires lorsque le constat d'inoccupation n'avait pas lieu d'être. Ce recensement devait donc débiter par une meilleure utilisation des données en possession de la Ville et nous avons fait appel à SPI pour nous accompagner dans cette démarche. » **Mr Galloy, Chef de bureau Finances de la Ville de Herstal.**

Une identification efficace des bâtiments vides reste toutefois difficile à mettre en place pour les communes. En effet, si le seul croisement des données du registre de la population et des consommations d'eau et d'électricité peut aider à établir une liste, celle-ci, encore très large, doit être réduite en ajoutant d'autres indices d'inoccupation.

En faisant appel à son service d'intelligence territoriale, SPI a pu accompagner la Ville de Herstal dans l'identification des bâtiments inoccupés sur son territoire. Le principe repose sur

l'application d'un indice d'importance construit grâce au croisement des données de faible consommation d'eau et d'électricité avec les bâtiments sans domiciliation du Registre de la population puis avec d'autres données. Le but recherché du recensement est de contribuer à la lutte contre la pénurie de logements et à l'amélioration de la qualité de vie dans la ville.

Cette assistance cadre avec l'objectif plus général de SPI d'être un levier afin de permettre le développement du territoire de façon vertueuse. L'agence de développement territorial de la province de Liège agit pour cela autour de 4 domaines d'activités :

- L'intelligence territoriale
- L'aménagement territorial (en assistant les communes dans leurs projets de construction)
- L'accompagnement immobilier (avec la réhabilitation de sites)
- L'implantation d'entreprises principalement dans les parcs d'activités économiques et des bâtiments dédiés.

L'intelligence territoriale fait appel à toute une série d'informations pour mieux connaître le territoire et aider à la prise de décision. C'est dans cette optique que SPI a développé ses compétences et ses services au bénéfice des acteurs publics qui peuvent aujourd'hui s'appuyer sur une équipe d'analystes aux compétences multiples.

Dans le cadre de la demande de la Ville de Herstal, SPI a étudié les données fournies par les services communaux pour

identifier les immeubles inoccupés et a ensuite développé un outil informatique permettant de lister ces immeubles après croisement des données et l'attribution d'un « score » représentant la probabilité d'inoccupation.

C'est ainsi qu'en 2021, sur base d'une liste de 300 immeubles identifiés par SPI, la Ville de Herstal a retenu 25 immeubles avec un score élevé et, après contrôle sur place, a dressé 13 constats d'inoccupation.

Le partenariat entre la Ville de Herstal et SPI s'est inscrit dans la durée. Le processus a été répliqué en 2022 pour une ampleur plus importante au niveau du contrôle sur place : sur 300 immeubles identifiés à nouveau par SPI (après mise à jour des données disponibles), 50 immeubles feront l'objet prochainement d'un contrôle sur place.



L'algorithme développé par SPI intègre des données communales (la liste des bâtiments sans domiciliation, la liste des immeubles déjà taxés, la liste des biens faisant l'objet d'une demande des notaires dans le cadre d'une vente), des données des entreprises et commerces de la Banque Carrefour des Entreprises et les données des opérateurs de réseaux (eau et électricité). Un travail conséquent est consacré au nettoyage des données transmises afin que les différentes sources puissent « se parler ». Le tri des immeubles se réalise via l'application de filtres qui permettent d'ajouter ou de retirer des points aux immeubles afin d'aboutir à un « score » d'inoccupation sur 100.

En termes de livrables, SPI fournit un rapport BI (business intelligence) dynamique, accessible via un portail web sécurisé qui permet de filtrer et donc d'affiner les résultats, d'exporter les informations, mais aussi de les visualiser sur une carte. L'autorité communale peut dès lors déployer son plan d'action : validation par des agents de terrain, contact avec le propriétaire...



## Une action dans la durée...

SPI propose ses services pour une période de 2 années, renouvelable.

## À qui s'adresse ce service?

Ce service a été développé pour la Ville de Herstal, une commune de 40.481 habitants avec une urbanisation importante. Trois autres villes de la province de Liège devraient tester prochainement la méthodologie mise en place. Le service sera disponible à partir du 2ème trimestre 2023.

## Sur quel territoire?

SPI est l'agence de développement territorial (ADT) de la province de Liège. En dehors de son territoire, SPI collabore avec ses équivalents (BEP, IGRETEC, IDETA, ...).

### LED - Encastré de SOL pour Eclairage Public

#### Modules LED pour BL



#### Induction Magnétique



#### Câblé ou Solaire - IP68



#### Luminaire Solaire



### Fournisseur de solutions LED innovantes-robustes



**Aclimex-LED**  
Business & Market Development

Rue des Bruyères 155  
B - 4000 Liège  
M: +32.473.663.615  
[www.aclimex.com](http://www.aclimex.com)  
[c.lempereur@aclimex.com](mailto:c.lempereur@aclimex.com)