

# 10

## **Lutter contre l'inoccupation**

<i>Principales réalisations du Gouvernement</i>	<i>utilité</i>	<i>adéquation</i>
Subsidier 8 observatoires communaux du logement	✗	✗
Encourager la réhabilitation des étages vides au-dessus des commerces	✓	~

## Contexte

Combien de logements vides y a-t-il à Bruxelles ? La situation s'améliore-t-elle ou au contraire empire-t-elle ? **Les chiffres de l'inoccupation à Bruxelles restent très flous.** Cela fait près de 20 ans que l'on parle de 15 000 à 30 000 logements vides, sans qu'aucun inventaire systématique n'ait été réalisé depuis 1998. Des logements vides, mais pas seulement. L'inoccupation concerne aussi des espaces de bureaux, des entrepôts et de nombreux étages situés au-dessus de commerces.

Sous la précédente législature, la lutte contre l'inoccupation s'est renforcée. Depuis 2009, **maintenir un logement vide constitue une infraction au Code du Logement**, infraction qui peut être sanctionnée d'une amende administrative. **Un service régional est mis en place pour infliger ces amendes** en 2012. Les communes et les associations spécialement agréées peuvent signaler les adresses de logements inoccupés. Afin de favoriser l'adhésion des communes au dispositif, un mécanisme leur permet de confier à la Région le prélèvement de l'amende et de récupérer 85 % du montant, des sommes qu'elles doivent réinjecter dans leur politique du logement. Signalons encore que TOUTES les communes restent malgré tout tenues de réaliser un inventaire des logements vides situés sur leur territoire et de le transmettre à la Région, qu'elles collaborent officiellement ou non avec le service régional.

L'arsenal législatif ne s'arrête pas là. Les opérateurs publics peuvent également **prendre en gestion** des bâtiments qui restent vides, et ce même sans l'accord du propriétaire. Un dispositif vieux de plus de 10 ans, mais toujours très peu utilisé. Il en va de même pour **l'action en cessation**, soit la possibilité pour les autorités administratives et les associations de défense du logement agréées de porter un dossier devant le Tribunal. Si elles apportent la preuve que le logement est vide, le juge peut alors ordonner aux propriétaires défectueux de tout mettre en œuvre pour faire cesser l'inoccupation.

Le Gouvernement bruxellois n'a jusqu'à présent apporté aucune mesure pour renforcer ces deux dispositifs qui souffrent encore de sous-utilisation. En matière d'inoccupation, nous n'avons relevé que 2 mesures : l'une concerne très spécifiquement la problématique des étages laissés vides par les commerçants ; l'autre l'effort de recensement des logements vides par les communes. Notons encore que le chapitre consacré au logement public comprend une mesure en lien direct avec ce qui nous occupe : la possibilité de réhabiliter des bâtiments inoccupés en faveur du logement social (cf page 54)

# Subsidier 8 observatoires communaux du logement

Utilité ✘

Adéquation ✘

## Description

La Région finance 4 observatoires communaux (Anderlecht, Evere, Molenbeek et Uccle<sup>1</sup>), à hauteur de 25 000 € par an, depuis 2005. À l'époque, l'objectif était d'affiner la connaissance du parc locatif dans ces 4 communes qui présentent des caractéristiques particulières en matière de logement, connaissance qui devait notamment servir à la composition d'une grille de loyers. Depuis lors, c'est essentiellement la lutte contre les logements insalubres et inoccupés qui est au cœur de leur travail. En 2016, la Ministre Fremault lance un appel à projet pour doubler le nombre d'observatoires subsidiés. Par cet appel, elle réoriente leur travail vers l'identification des logements inoccupés. 13 communes y répondent et 8 sont sélectionnées : Anderlecht, Evere, Molenbeek, Uccle, Bruxelles-ville, Schaerbeek, Ixelles et Forest. Le budget consacré à ces observatoires passe de 100 000 € à 200 000 €. Un nouvel appel à projet a été lancé début 2017 pour financer 4 observatoires de plus, et le budget augmenté en conséquence.

## Évaluation

La lutte contre les logements vides est une compétence partagée entre Région et Communes. Depuis 2012, la Région s'est dotée d'un service qui peut sanctionner d'une amende un propriétaire qui laisse un logement inoccupé. Pour autant, les communes restent compétentes pour ce qui est de l'identification de ces logements. Le Code du Logement les oblige d'ailleurs de communiquer, une fois par an, un inventaire des logements inoccupés repérés sur leur territoire à la Région. Toutes les communes ne se conforment pas à cette disposition et ne risquent aucune sanction<sup>2</sup>.

On comprendra dès lors que le RBDH n'estime pas utile de subsidier une partie des communes bruxelloises pour qu'elles puissent répondre aux obligations du Code. Chaque commune dispose de bon nombre d'informations, de services et agents de terrain qui doivent leur permettre de maintenir un

inventaire de l'inoccupation à jour.

Enfin, on aurait pu s'attendre à ce que les communes sélectionnées pour le financement d'un observatoire du logement soient celles à la traîne en matière de recensement des bâtiments vides, celles qui ne transmettent pas d'inventaire à la Région, celles pour qui la problématique de l'inoccupation ne fait manifestement pas partie des priorités des édiles locales. Que du contraire ! Les nouveaux observatoires financés le sont dans des communes qui disposent déjà de procédures et d'agents efficaces pour identifier les situations d'inoccupation.

### ***Proposition***

Les principaux besoins en matière de lutte contre l'inoccupation sont ailleurs ! Il est essentiel de renforcer la cellule régionale en charge de sanctionner les propriétaires qui maintiennent illégalement des logements vides. Du personnel supplémentaire est prévu, c'était indispensable pour garantir son efficacité et ainsi poursuivre l'effort pour convaincre les communes<sup>3</sup> d'intégrer le dispositif. On espère aussi que ce service, un fois consolidé, voit ses missions étendues et puisse se saisir de tous les instruments pour intensifier la réoccupation des logements (l'action en cessation, la prise en gestion ou l'intervention spécifique vers les étages vides au-dessus des commerces).

---

1. La commune d'Etterbeek dispose également d'un observatoire du logement, mais celui-ci est d'initiative locale et ne bénéficie pas du subside régional.

2. 9 communes en 2015 (Question écrite 15 mars 2016, p.165) et seulement 3 communes en 2016.

3. 10 communes ont déjà confié le prélèvement de l'amende à la Région.

# Encourager la réhabilitation des étages vides au-dessus des commerces

Utilité 

Adéquation 

## Description

Les étages vides au-dessus des commerces représentent une problématique urbaine délicate et relativement présente à Bruxelles. Il s'agit d'une inoccupation peu visible, aux causes multiples mais aujourd'hui relativement bien identifiées (absence d'accès séparé, bail commercial, morphologie du bâti...) Une étude réalisée à la demande de la Région en 2012-2013 a mis en évidence un potentiel de 5 000 logements dans ces espaces abandonnés. Pour impulser leur réhabilitation, la Ministre Céline Frémault a initié une nouvelle étude-action et un appel à projet. L'étude<sup>4</sup>, lancée en 2016, vise à identifier les immeubles le plus facilement reconvertibles et la rédaction d'une trentaine de fiches décrivant, pour des situations variées, la localisation du bien, les opérations à prévoir, les difficultés techniques et juridiques, le nombre de logements produits... Sorte de guide à l'attention des porteurs de projets concernés par l'appel à projet (qui se clôture en juillet 2017). Celui-ci, ouvert aux AIS et à tout acteur privé ou public s'associant à une AIS pour la mise en location, accorde une prime pour la réalisation des travaux d'aménagement et les frais de consultance nécessaires au projet. L'octroi de cette prime est conditionné à la mise en location des logements via une AIS pendant 9 ans.

## Évaluation

Il est incontestablement nécessaire de s'attaquer à ces trop nombreux étages vides en vue d'y réimplanter du logement. Mais il s'agit de situations complexes, les obstacles à lever sont nombreux. Parmi ceux-ci, l'état même des bâtiments joue un rôle central (à côté du bail commercial). Nous retiendrons deux difficultés essentielles :

- des accès séparés condamnés avec le temps pour maximiser les surfaces de vitrines ;
- des étages inoccupés ou convertis en lieu de stockage depuis des dizaines d'années, dans un état de dégradation élevé.

Aussi, ces espaces nécessitent de lourds investissements pour être réhabilités en logement. Le coût des travaux constitue un frein à la rénovation. Pour le lever, certaines communes proposent des primes aux propriétaires afin de recréer une entrée séparée du commerce pour desservir les logements aux étages (c'est le cas de la Ville de Bruxelles, d'Anderlecht, de Woluwé-Saint-Pierre et d'Etterbeek).

L'appel à projet lancé par la Ministre s'inscrit donc aussi dans cette tendance en subsidiant pour partie ces travaux. Les AIS sont certainement le bon partenaire pour assurer une vocation sociale à ces nouveaux logements ayant bénéficié d'un subside régional.

### ***Proposition***

Le Gouvernement aurait cependant pu aller un pas plus loin en proposant une prime régionale structurelle et pérenne, plutôt que d'opter pour la formule de l'appel à projet ponctuel.

Un plus grand pas aurait encore été franchi en désignant un acteur spécifique avec pour mission la réhabilitation de ces étages, acteur capable de combiner éléments incitatifs (primes, gestion AIS...) et coercitifs (amende régionale et droit de gestion publique au premier chef).

---

4. Confiée au bureau d'études « ERU », bureau expérimenté en la matière et déjà à la manœuvre pour l'étude précédente de 2012-2013.

- Renforcer la cellule régionale pour poursuivre le travail entamé, garantir son efficacité et envisager l'extension de ses missions
- Étendre les missions et moyens d'action de la cellule régionale à la réhabilitation des logements abandonnés situés aux étages des commerces et à la mise en œuvre du droit de gestion publique.-
- Proposer une prime régionale pérenne pour les travaux d'aménagement visant à recréer dans les logements au-dessus des commerces

## ***Nos propositions***

- S'assurer que toutes les communes tiennent à jour un inventaire de l'inoccupation sur leur territoire
- Favoriser le déploiement d'occupations temporaires dans les bâtiments qui demeurent vides et soutenir les associations dans l'accompagnement de ces projets à visée sociale
- Compléter et affiner la connaissance de l'inoccupation à Bruxelles (chiffres, causes et logiques)