

Quelques repères pour agir

1^e partie : le problème des logements vides

1. Pourquoi lutter contre les logements vides ?

La Constitution belge consacre le droit à la propriété. Quand on possède un bien, on peut en faire ce qu'on veut, tant que cela ne contredit aucune loi et ne cause aucun tort à autrui.

MAIS la Constitution consacre aussi le droit à une vie digne et décente. L'article 23 donne le droit à tout résident sur le territoire à un logement décent.

Dans une période de crise du logement, laisser pourrir une habitation qui pourrait abriter une famille est contraire à la Constitution. Un logement doit être occupé par son propriétaire, ou alors loué ou vendu. Rappelons que **38.000 ménages wallons et 40.000 bruxellois attendent un logement social !** Les loyers ont augmenté de façon vertigineuse. Pas les revenus ! Or moins il y a de logements disponibles, plus la pression sur les prix augmente. Et la population augmente aussi, donc la demande de logements.

Ne négligeons pas non plus l'impact d'un logement qui se dégrade sur les maisons voisines et sur l'environnement immédiat.

2. Quel est l'enjeu ?

Il ne s'agit pas d'engager une lutte contre les propriétaires. Certes, il y a des pratiques de spéculations et des comportements peu scrupuleux qu'il faut combattre. Mais il y a aussi de nombreux petits propriétaires qui améliorent quelque peu leur quotidien avec les loyers qu'ils perçoivent. Le logement mis en location assure souvent une forme de complément de pension de retraite. Diverses causes peuvent expliquer que certains n'arrivent plus à gérer leur activité de bailleur.

Ce que nous voulons c'est **contribuer à faire remettre des logements sur le marché locatif ou acquisitif, des logements décents et accessibles !** Pour cela, il faut commencer par identifier le problème (combien de logements vides dans notre quartier?), et interpeller les communes car elles ont un rôle de premier plan.

3. Combien y a-t-il de logements vides en Wallonie et à Bruxelles ?

On ne sait pas très bien au juste quelle est l'ampleur du problème. Les informations varient notamment en fonction des critères pris en compte pour identifier un logement vide. Et **la situation peut évoluer rapidement**, dans un sens (un logement vide est reloué) ou dans l'autre (un nouveau logement est abandonné). Mais grosso modo, **on estime entre 15.000 et 30.000** le nombre de logements vides dans chacun des deux Régions, pour le secteur privé.

Notons qu'il y a aussi une proportion de logements sociaux inoccupés. Leur remise en location dépend des programmes de rénovation des sociétés de logement social.

Nous nous focaliserons ici sur le cas des logements privés, ce qui n'interdit évidemment pas d'intervenir aussi sur ce secteur.

4. Pourquoi laisse-t-on des logements à l'abandon ?

Diverses études ont été menées pour comprendre ce qui explique que tant de logements soient laissés inoccupés.

- Le cas le plus fréquent (30%) est celui du **propriétaire âgé qui n'a pas (ou plus) les ressources** (financières, morales, physiques) pour entretenir, rénover, louer son logement.
- Ce peut aussi être dû à de **mauvaises expériences précédentes de gestion locative**.
- Autre motif : le **logement est en mauvais état** et nécessite des travaux, ou bien se situe dans un quartier dégradé.
- Des **problèmes de succession** ou d'indivision peuvent également intervenir et parfois des désaccords entre copropriétaires.
- Il arrive encore que le logement en question ait été **surévalué** et que le propriétaire refuse de le vendre ou de le louer en dessous de ce montant.
- Il y a bien sûr les cas de **pure spéculation**, où des promoteurs immobiliers et des particuliers peu scrupuleux profitent de la crise du logement pour laisser pourrir des habitations et s'enrichir.
- Enfin, il y a le problème spécifique des **étages au-dessus des commerces**. Bien souvent, on ne se soucie pas d'en tirer profit parce que la location du rez-de-chaussée commercial est en soi suffisamment rentable.

5. Comment identifier un logement vide ?

Même si certains signes paraissent évident (vitres cassées...), il faut être prudent et circonspect, (se) poser des questions, au-delà d'un premier coup d'œil.

Par exemple, le niveau de consommation d'eau (ou de gaz, d'électricité) est un indicateur reconnu, mais qui risque d'inclure les secondes résidences. Et certains propriétaires s'arrangent pour laisser couler l'eau « juste le temps qu'il faut » pour atteindre une consommation minimale. Il pose aussi problème quant au respect de la vie privée, ce qui rend les fournisseurs d'énergie réticents à les communiquer.

Les Equipes Populaires de Bruxelles ont élaboré un questionnaire, fruit d'une solide réflexion. Il est proposé en annexe 2 de la fiche d'animation « ... »

Mais voici déjà en résumé **quelques indices qui peuvent être observés** :

- fenêtres ou portes obstruées et/ou brisées ;
- cadenas sur la porte ;
- pas de noms sur les sonnettes ni sur les boîtes aux lettres ;
- pas d'accès séparé aux étages ;
- absence de rideaux ; carreaux, vitres cassés ;
- présence de végétation (comme de la mousse sur le seuil)
- traces d'humidité ;
- graffiti ou affichage sauvage.

Pour confirmer ou infirmer l'observation de visu, **le témoignage des voisins** peut s'avérer très utile.

Il faut ensuite **chercher des renseignements complémentaires** qui aideront à caractériser l'immeuble et à interpeller la commune : à qui appartient le bien ? Est-ce un privé ou un pouvoir public ? Ce propriétaire a-t-il fait des démarches pour vendre ou rénover le bien ? Peut-on préciser quelle est l'affectation de l'immeuble ? De quand il date ? S'il est en bon état, en mauvais ou en très mauvais état ? Il est important aussi de noter (outre l'adresse exacte, cela va sans dire) à quelle date l'observation a été faite.

2^e partie :

Les instruments légaux dont les communes peuvent tirer parti

La loi fédérale dite « Onkelinx » de 1993

Elle est célèbre... pour n'avoir jamais été appliquée ! Cette loi devait permettre aux pouvoirs locaux de réquisitionner des immeubles abandonnés. Mais la lourdeur de la procédure et le fait que la commune doit prouver qu'elle ne possède pas elle-même des logements inoccupés l'ont rendue inapplicable.

Le « droit de réquisition douce » en Région wallonne

C'est une adaptation de la loi Onkelinx, inscrite dans le Code du logement wallon. La différence est qu'il est prévu une phase "amiable". Le propriétaire du bien inoccupé est contacté par les pouvoirs publics (commune, CPAS, Régie foncière, Fonds du logement...) et une période de négociations s'engage pour l'inciter à remettre ce bien sur le marché, soit par ses propres moyens soit avec une prise en gestion par la commune de son bien inoccupé. On négocie les travaux nécessaires, la mise en location, la durée du mandat de la gestion, les obligations respectives, etc.

C'est aussi l'occasion de faire connaître l'action des Agences immobilières sociales aux propriétaires. Ces organismes, subsidiés par les pouvoirs publics, peuvent en effet gérer un bien pour le compte du bailleur, prendre en charge certains travaux, et accompagner les locataires. De plus, elles fixent des loyers accessibles aux ménages à faibles revenus.

Si le propriétaire refuse, il est mis en demeure d'occuper OU de louer son bien endéans les six mois. Sinon, l'autorité publique peut alors saisir le juge de paix pour obtenir la gestion provisoire du bien.

Le droit de gestion publique et l'amende en Région bruxelloise

La procédure bruxelloise dite « droit de gestion publique » est fort similaire à la procédure wallonne. Si le propriétaire est récalcitrant, la prise en gestion forcée peut aller d'une période de 9 à 12 ans.

La Région a aussi instauré récemment une **amende administrative**. Cela veut dire que laisser un logement vide est désormais considéré comme une infraction. Cette amende, la Région l'applique elle-même.

Enfin un **service régional** a également vu le jour au début de 2013. Il a pour missions le repérage des logements inoccupés depuis plus d'un an, l'envoi d'un courrier d'avertissement et l'imposition éventuelle de l'amende. Il vient donc en soutien aux communes (voir ci-dessous)

Enfin, la Région bruxelloise a voulu valoriser le rôle des associations, essentielles sur le terrain. Une mesure toute nouvelle a été instaurée : **l'action en cessation**. Il s'agit de permettre à des associations agréées qui ont pour but la défense du droit au logement d'introduire une action en cessation auprès du tribunal de 1^e instance. Celui-ci peut alors prendre des mesures vis-à-vis d'un propriétaire d'un bien inoccupé. Comme la justice coûte cher, il s'agit plutôt d'une forme d'action en dernier recours. Mais elle donne du poids aux associations, tout autant qu'au combat pour remettre les logements abandonnés sur le marché. C'est bien le but.

L'inventaire et la taxe communale

On a vu que les communes ont un rôle de premier plan dans l'application concrète du droit de réquisition douce ou de prise en gestion publique. Mais cette application est encore très timide. En grande partie parce que bien souvent les logements vides sont dégradés et nécessitent des financements importants pour la remise en état.

Par ailleurs, depuis 2009, une loi interdit aux propriétaires de laisser des logements vides en temps de crise. Les communes peuvent **faire appliquer une taxe**, si elles l'ont inscrit dans leur règlement de police. Cela dit, cette taxe est simplement dissuasive. Si le propriétaire la paie, il n'y a pas de suite. Le montant est variable d'une commune à l'autre. Et son application aussi.

Les communes wallonnes doivent aussi, en principe, **faire l'inventaire des logements vides si leur plan d'ancrage est agréé** par la Région. A vérifier dans la pratique cependant !

Rappelons que, tous les 2 ans, les communes sont tenues de préciser leur programme de création et de rénovation de logements dans un « plan d'ancrage » qu'elles adressent ensuite à la Région. Celle-ci alloue des moyens financiers pour les épauler dans leur tâche, si les projets sont acceptés. Ceci permet à la fois de mieux tenir compte des besoins locaux tout en organisant une cohérence régionale.

Les communes bruxelloises étaient tenues de dresser un inventaire des immeubles inoccupés. Ce n'est plus le cas depuis 2007, malheureusement. Peut-être cette obligation sera-t-elle réintroduite dans la nouvelle mouture du Code du Logement prévue en septembre 2013.

En revanche, toutes les communes bruxelloises disposent aujourd'hui **d'un règlement-taxe** sur les logements inoccupés. Mais, comme en Wallonie, les critères de présomption d'inoccupation, ainsi que les montants de la taxe et son application réelle, varient d'une commune à l'autre, autonomie fiscale oblige.

Aussi la Région pousse-t-elle les communes à se décharger de ces tâches administratives assez lourdes pour favoriser une politique plus cohérente sur le territoire. En effet, elle a proposé aux autorités locales d'abandonner la taxe communale au profit de l'amende régionale. En échange, 85% du montant de celle-ci leur revient, à condition d'être affectées à une politique du logement

Les critères « d'inoccupation » des Régions

La Région wallonne s'appuie sur 4 critères, qui ne doivent pas être cumulés :

- Le logement qui n'est pas garni de mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs ;
- Le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs, est inférieure à la consommation minimale fixée par le gouvernement, sauf si le titulaire de droits réels justifie que cette circonstance est indépendante de sa volonté ;
- Le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de population pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs, sauf si le titulaire de droits réels justifie que le logement a servi effectivement d'habitation, soit de lieu d'exercice d'activités économiques, sociales ou autres, ou que cette circonstance est indépendante de sa volonté.
- Le logement déclaré inhabitable depuis 12 mois ;

La Région bruxelloise retient les deux premiers critères cités ci-dessus.

Quelques sources utiles pour aller plus loin

Régionale bruxelloise des Equipes populaires, *Pas de vacance pour les logements*, dossier de presse, avril 2013, disponible au secrétariat des EP de Bxl ou au secrétariat communautaire. Lire aussi : www.equipespopulaires.be/spip.php?article1650

Bernard, N., *Le régime fiscal applicable aux immeubles inoccupés en Wallonie, en Flandre et à Bruxelles. Convergences et ruptures*, Les Echos du Logement, février-mars 2005. Disponibles sur le site www.echosdulogement.be ou au secrétariat communautaire des EP.

RBDH, *Les dispositifs de lutte contre les logements vides*, publication du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, juillet 2012 – disponible sur le site www.rbdh.be ou au secrétariat communautaire des Equipes Populaires.