

# POINTS DE REPÈRES



N° 41 - Décembre 2013 - 6 €



## CHASSE AUX LOGEMENTS VIDES

**LE POUVOIR D'ACTION DES COMMUNES**

Xavier Dubois

*“Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent.”*

Constitution belge, article 23.

# CHASSE AUX LOGEMENTS VIDES

**LE POUVOIR D'ACTION DES COMMUNES**

*Xavier Dubois*  
*Chargé de recherche aux Equipes Populaires*

---

Ed. responsable : Christine Steinbach, rue de Gembloux, 48 - 5002 Namur  
Achévé d'imprimer en Décembre 2013 - Dépôt légal D/2013/5622/2

Avec le soutien de la  FÉDÉRATION  
WALLONIE-BRUXELLES

---

# Table des matières

Introduction	5
1. Flou du constat	7
2. La proposition fédérale	9
2.1. Le socle commun : la « Loi Onkelinx »	9
2.2. Le potentiel communal	10
3. La taxe communale	11
4. La Région wallonne	13
4.1. La réquisition douce	13
4.2. Un outil incitatif : l'inventaire du plan d'ancrage	15
4.2.1. De la théorie à la pratique	
4.2.2. Où en sont les communes ?	
4.2.3. La Louvière, une longueur d'avance	
4.3. Le Fonds du logement wallon des familles nombreuses	17
4.4. Les AIS : un partenaire privilégié	17
4.4.1. Similitude d'objectifs, différence des approches	
4.4.2. Verviers, exemple de travail en concertation	
4.4.3. Un modèle en constant développement	
4.5. Focus sur Namur	20
4.5.1. Les priorités de la ville	
4.5.2. Au-delà des résultats, une volonté politique	
4.6. Dans le sillage de Namur, l'exemple de Charleroi	24

<b>5. La Région bruxelloise</b>	<b>27</b>
5.1. Le droit de gestion publique	27
5.1.1. Un verdict sans appel	
5.2. Les CPAS et les AIS bruxellois	29
5.2.1. Le CPAS, absent du Collège	
5.2.2. AIS : un certain imbroglio législatif	
5.3. Le cas d'Auderghem	30
5.4. Le Fonds « droit de gestion publique »	32
5.5. L'amende régionale et l'action en cessation	33
5.6. La Cellule « logements inoccupés » au sein de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement	34
<b>6. De l'enjeu de la militance : regard sur une trajectoire bruxelloise</b>	<b>37</b>
<b>7. Conclusion</b>	<b>41</b>
Notes de bas de page	44



# Introduction

Le droit à un logement décent, qui le remettrait en question ? S'il est, dans son principe, indiscutable, communément admis, l'observation des situations quotidiennes, quant à elle, ne cesse de nous montrer que de nombreux obstacles compromettent la réalité de ce droit.

Pourtant on ne cesse de rappeler que disposer d'un logement décent constitue, pour chacun(e), la clé de voûte de l'épanouissement d'une personne, un point d'ancrage incontournable pour la participation à la vie en société dans toutes ses dimensions.

Or nous vivons, faut-il le rappeler, une crise du logement qui va s'aggravant et qui frappe durement les ménages dont les revenus sont faibles à modestes. S'ils n'ont pas la possibilité d'acheter un bien ou de louer sur le parc privé (où les prix sont librement fixés), il leur faut se tourner vers le logement social. Et nous savons que le parc social est insuffisant.

Il y a donc, à la fois, un problème d'offre et un problème de prix.

Pour donner un exemple plus concret du problème d'accessibilité du logement, citons un chiffre : à Bruxelles, en 15 ans, le pourcentage de logements du secteur privé accessibles financièrement aux ménages les plus pauvres, est passé de 12 à 4% ! Autrement dit, quatre logements sur cent seulement sont abordables pour les petites bourses, si l'on tient compte que le budget « logement » ne devrait pas dépasser 30% du budget global d'une famille.

Mais la capitale n'est plus seule à vivre cette crise. Une série de centres urbains en Région wallonne commencent à connaître une situation similaire à celle de la capitale : trop peu de logements abordables à vendre et surtout à louer ; une augmentation du nombre de locataires (55% à Verviers par exemple).

Dans ce contexte de crise, comment s'étonner de l'indignation que suscite la vue de logements manifestement abandonnés dans les rues de nos quartiers ? Il y aurait environ 30.000 logements vides en Région wallonne alors que 38.000 ménages attendent un logement social. A Bruxelles, autant de logements inoccupés et 40.000 demandes de logements sociaux non satisfaites. C'est cette indignation d'abord qui a motivé des militants de notre association à s'intéresser à la problématique de la vacance immobilière, et qui en a poussé quelques-uns à parcourir les rues pour dresser un inventaire et à interpeller leur commune. Les observations qu'ils ont faites, les questions qu'ils se sont posées, les informations qu'ils ont recueillies, ont servi de point de départ à l'élaboration du présent dossier.

Certes, la lutte contre les logements vides ne peut prétendre résoudre à elle seule la crise du logement. Il n'empêche que cet objectif constitue un levier d'action non négligeable. En déployant des moyens pour remettre sur le marché des logements laissés à l'abandon, les pouvoirs publics oeuvrent non seulement pour augmenter l'offre mais aussi pour revitaliser des quartiers, limiter l'insalubrité et l'insécurité.

Et si les instruments légaux que nous allons (re)visiter au fil de cette publication sont plus souvent d'ordre fédéral ou régional, c'est au niveau des communes qu'une politique de chasse contre les logements vides peut concrètement s'enclencher, depuis l'inventaire jusqu'à la prise en gestion éventuelle, en passant par la négociation avec les propriétaires. Plus généralement, on observe que le logement, bien que n'étant pas une compétence communale « obligatoire » stricto sensu, est devenu dans les faits une matière politique de plus en plus incontournable pour les pouvoirs locaux, notamment sous l'impulsion régionale. Pensons en Wallonie aux plans d'ancrage, à l'obligation d'une déclaration politique du logement, à l'obligation de relogement, de logements de transit, etc. Pensons aux réformes du Code du logement dans les deux Régions : tout cela est au minimum, de la part des pouvoirs publics, le signe d'une prise de conscience accrue de l'ampleur du problème et d'une volonté de s'en emparer ; ainsi que du rôle que les communes sont amenées à y jouer.

Nous avons choisi de traiter dans ce dossier des dispositifs de lutte contre la vacance immobilière dans le secteur privé et qui représente 80% du problème. Ceci sans nier le fait que le nombre de logements inoccupés dans le secteur public consterne à juste titre ceux et celles qui parcourent les rues et/ou qui attendent un logement social. Toutefois, ces logements font, depuis quelques années, l'objet d'une attention réelle de la part des pouvoirs publics régionaux et des programmes de rénovation spécifiques sont mis en œuvre... avec les moyens publics toujours trop maigres qui peuvent y être affectés.

Quels sont les dispositifs législatifs et les moyens mis en œuvre par les pouvoirs publics pour lutter contre les logements vides dans le secteur privé ? Les communes s'emparent-elles de ces outils ? Telles sont les questions abordées dans les chapitres qui vont suivre. Après avoir envisagé les moyens mis en place au niveau fédéral, nous nous concentrerons sur deux Régions : la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne. Pour chacune, nous verrons que les communes ont un rôle important à jouer, et tenterons de mesurer leur potentiel respectif. Nous exposerons également quelques expériences concrètes menées ci et là (efficaces ou pas, gardons le suspense du bilan de ces démarches pour la suite de ce dossier) ainsi qu'un exemple d'engagement citoyen de lutte contre l'inoccupation immobilière.

Ces expériences ont fait l'objet d'un colloque en octobre 2012. Y sont intervenus :

- **Olivier Hissette**, chef de cabinet du président du CPAS de Namur, en charge de la politique de lutte contre la vacance immobilière ;
- **Karine Lafaille**, responsable de la cellule Logement du CPAS de Charleroi et en charge des outils de lutte contre la vacance immobilière ;
- **Robert Noirhomme**, président de l' AIS (Agence Immobilière Sociale) du Nord-Luxembourg et de la commission des AIS auprès du Fonds du logement wallon ;
- **Sami Allaghi**, animateur aux Equipes Populaires de Bruxelles et coordinateur de l'action « Chasse aux logements vides ».

La richesse de leur contribution a bien évidemment contribué à nourrir ce dossier. Qu'ils en soient chaleureusement remerciés !

Bonne lecture !

# Flou du constat

Afin de réaliser l'envergure de ce qui nous intéresse ici, quoi de plus concret que des chiffres ? Les deux Régions comptent (chacune!) entre 15.000 et 30.000 logements vides ; la fourchette est large, et rend l'ampleur de cette problématique difficile à saisir, à cerner, à préciser<sup>(1)</sup>. On parle ici de logements du secteur privé ; à ceux-ci s'ajoutent les logements sociaux vides et ceux qui ne sont plus en état d'être louables, mais aussi les étages à l'abandon au-dessus des commerces, qui sont parfois exclus de ces études, et qui représentent une part non négligeable du nombre de logements vides.

Un autre paramètre induisant du flou est de réaliser que les chiffres diffèrent selon les études et selon les organismes en charge de celles-ci. Sur quel(s) critère(s) considère-t-on qu'un logement est vide ?

Par exemple, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) se base sur les chiffres du rapport de l'IBDE (Intercommunale bruxelloise de distribution d'eau). L'indicateur utilisé par cet organisme, on l'aura deviné, concerne la quantité d'eau consommée, avec un repère de 5m<sup>3</sup> d'eau. Un logement se situant sous ce seuil de consommation est ainsi considéré comme inhabité. Ceci reste un exemple parmi d'autres ; nous comprendrons que tous les acteurs de terrain ne se basent pas sur les rapports de l'IBDE. Il n'est pas ici question de juger de la pertinence ou non d'un tel critère de mesurabilité, mais plutôt de réaliser qu'il semblerait ne pas y avoir de données totalement fiables. Les chiffres avancés par les uns et les autres devraient en conséquence être considérés en tant qu'éléments de « présomption d'inoccupation<sup>(2)</sup> ».

Quoi qu'il en soit et aussi vagues que puissent être ces estimations, elles ont le mérite de mettre en lumière l'insupportable réalité d'une situation de vacance immobilière alors même que 40.000 ménages sont en attente d'un logement social, aussi bien en Wallonie qu'en Région bruxelloise.

## De l'absurdité de posséder un bien... à l'abandon

Lorsque l'on sait que des milliers de ménages sont en attente d'un logement, quelles peuvent être les motivations d'un propriétaire à garder une habitation vide ? Par quel (dés)intérêt favorise-t-on le maintien d'un logement à l'abandon plutôt que sa location voire sa vente ?

Plusieurs facteurs sont avancés par diverses études, et notamment celle réalisée en 2004 par le Lepur (Laboratoire d'études en planification urbaine et rurale) de l'université de Liège, dont les résultats furent publiés dans la revue « Le Cri » du SNP (le Syndicat national des propriétaires et des copropriétaires)<sup>(3)</sup>.

Il en ressort que dans 30% des cas, l'âge avancé des propriétaires en serait la cause, avec d'éventuelles difficultés financières, morales voire physiques allant souvent de pair, rendant ainsi très difficile l'entretien, la rénovation et la location. Il s'agit là de la cause la plus fréquente. Un autre facteur est celui de la surévaluation du bien : l'idée qu'il devrait valoir plus peut entraîner un refus du propriétaire à vendre son habitat à ce qu'il considère dès lors comme une somme inférieure à l'estimation faite (18%). Enfin, des difficultés plus administratives peuvent aussi entraîner un tel abandon, tel qu'un problème de succession (5 à 10%) ou un désaccord entre copropriétaires (5%).

Un point plus spécifique concerne les étages situés au-dessus de certains commerces, dont la location, en se révélant suffisamment rentable, laisse ainsi son étage supérieur aux oubliettes.

Le SNP, à son tour, réalisait une enquête deux ans plus tard, complétant les résultats mentionnés ci-dessus par d'autres critères. Les mauvaises expériences vécues dans la gestion locative en sont un facteur important, avec toutes sortes d'exemples amenant certains propriétaires à renoncer à la location de leur bien : loyers impayés, dégâts locatifs, difficultés à trouver un locataire adéquat. L'« adéquation » d'un locataire mériterait à elle seule un sujet d'étude...

Une autre raison concerne non pas l'habitation ou la relation interpersonnelle mais le contexte géographique : le sentiment d'insécurité collant à la peau d'un quartier, la dégradation de ce dernier, la proximité d'activités générant des nuisances, etc.

Si ces - néanmoins maigres - éléments peuvent aider à sortir d'un sentiment d'absurdité en fournissant des pistes explicatives, un cadre législatif s'impose afin de tenter d'y remédier. C'est ce que la suite de cette étude tend à exposer, tout en relayant les acteurs et autres initiatives de terrain.

# La proposition fédérale

## 2.1. Le socle commun : la « Loi Onkelinx »

Datant du 12 janvier 1993 et rendue applicable par l'Arrêté Royal du 6 décembre 1993, la « Loi Onkelinx » semblait proposer une solution adéquate à la problématique des logements vides. Basée sur une volonté de solidarité par rapport aux plus démunis, cette loi a créé une procédure permettant la réquisition d'un immeuble vacant.

Cette procédure se concrétise en plusieurs étapes : en premier lieu, le bourgmestre adresse un avertissement au propriétaire de l'immeuble fortement suspecté d'être vide, voire abandonné. A partir de cette interpellation, un délai de six mois est imposé avant que le bourgmestre puisse disposer de son droit de réquisition<sup>(4)</sup> (moyennant ensuite un juste dédommagement au propriétaire, dont le montant est fixé via le juge de paix), dans le but énoncé de permettre au CPAS de mettre cette habitation à la disposition de sans-abri.

Pour mener à bien cette procédure, cependant, trois conditions sont à respecter par les pouvoirs locaux. Tout d'abord, afin de pouvoir mener à bien sa mission, le bourgmestre doit réaliser un inventaire des logements inoccupés de sa commune. A l' époque - et c'est malheureusement toujours le cas dans certaines communes -, cette nécessité était loin d'être un réflexe. C'est une fois cet inventaire établi que le CPAS fait son entrée en tant qu'opérateur dans la procédure de la Loi Onkelinx.

La deuxième condition constitue à n'en pas douter l'obstacle majeur de la mise en œuvre finale de la procédure : la vérification que la commune en question et/ou son CPAS ne sont pas eux-mêmes propriétaires... d'un logement inoccupé.

La dernière condition est d'ordre économique cette fois : la réquisition ne sera possible que si ledit bien immobilier peut être rendu habitable moyennant des travaux dont le coût n'excéderait pas 15.250 € (montant indexé), auxquels s'ajoute la valeur du revenu cadastral du bien concerné multipliée par dix. Pour un logement moyen, cela revient à 24.000 €, soit le plafond évoqué ci-dessus additionné à un revenu cadastral moyen de 875 €. <sup>(5)</sup>

Comme le relevait le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, la Loi Onkelinx a au moins le mérite d'exercer une valeur dissuasive. Elle restreint le droit à laisser un bien immobilier à l'abandon, par solidarité avec les sans-abri. Et qui voudrait apprendre que son bien est inscrit dans un inventaire à des fins de réquisition ? Qui voudrait encourir le risque de se voir déposséder de son droit de propriété ?

## 2.2. Le potentiel communal

Malheureusement, l'efficacité de cette loi ne paraît pas être optimale : en 2009, Alter Echos relevait que la réquisition d'un immeuble abandonné avait jusqu'alors été appliquée...une seule fois<sup>(6)</sup>, quelque part à Philippeville.

Plusieurs éléments expliquent sa difficile mise en pratique : des délais d'application que certains jugent trop longs, la subordination de la loi à l'absence de logements publics inoccupés et le manque de moyens financiers dont disposent les communes afin de mener à bien les travaux nécessaires à ses propres logements.

Une première piste, toujours proposée par le RBDH, serait de créer un fonds de préfinancement ou de subsidiation à cet effet.

Ajoutons la règle de la domiciliation, qui permet à un propriétaire d'échapper à la réquisition de son bien par le simple fait d'y être domicilié, autorisant ainsi tous les abus, et le sempiternel flou entourant la définition d'un « logement abandonné » ainsi que du « juste dédommagement ». Tous ces freins finissent de transformer la Loi Onkelinx en un dispositif globalement lourd, voire abracadabrant. Pour terminer, la relation étroite entre le président du CPAS et le bourgmestre concernés peut également induire des éléments politiques, compliquant ainsi encore un petit peu plus les choses.

Face à une certaine impasse législative, d'autres outils, voire des moyens alternatifs complètent la Loi Onkelinx en proposant d'autres solutions à la lutte contre les logements vides. Car si la Loi Onkelinx est l'indéniable « socle commun » législatif de cette lutte, nous verrons également que la Région bruxelloise et la Région wallonne présentent chacune leurs particularités, mais aussi leurs limites.

# 3.

## La taxe communale

En amont des spécificités régionales bruxelloises et wallonnes, les communes font en quelque sorte office de prolongement de la proposition fédérale. Celles-ci ont indéniablement un sérieux rôle à jouer dans la lutte contre la vacance immobilière.

Pourtant, sur le terrain, il est parfois difficile de constater une avancée dans ce domaine. Au contraire, certaines communes ont pris cette problématique à bras le corps et sont devenues des pionnières en la matière. Nous exposerons ainsi deux cas en Wallonie qui présentent une méthodologie de lutte basée sur un travail de concertation politique. Pour la Région bruxelloise, nous mettrons en lumière certains choix politiques ainsi que l'action menée par des associations de terrain.

Avant d'approfondir les spécificités des deux Régions susnommées, il est intéressant de déjà pointer un levier d'action communal, ce dernier concernant tant la Région bruxelloise que la Région wallonne.

Reconnaître que le droit au logement pour tous est un droit essentiel et inébranlable est une chose. Mettre en place une politique qui soutient ce droit en le suscitant, le favorisant par des mesures justes en est une autre.

En matière de lutte contre l'inoccupation immobilière, le potentiel d'action communal passe par la possibilité d'appliquer une taxe.

Celle-ci peut, dans le meilleur des cas, inciter le propriétaire à réagir, et lui adresser une mise en garde : « votre logement est répertorié comme étant inoccupé ». Néanmoins, la taxe seule n'a pas le pouvoir d'imposer au propriétaire de maintenir son logement sur le marché locatif, ni de l'enjoindre à faire le nécessaire si son bien nécessite quelque rénovation.

Dans ce pouvoir dévolu aux communes, l'étrangeté vient du manque de cohérence dans la conception du projet taxatoire ; en effet, la taxe est, certes, d'application, mais tant les critères qui vont la justifier que son montant varient d'une commune à l'autre.

Les critères régionaux qui permettent l'identification d'un logement inoccupé étant développés dans la suite de ce dossier, citons, à titre exemplaire, que pour certaines administrations, sera considéré comme « abandonné » ou « inoccupé » un bien dont l'occupation

n'est simplement pas conforme à la destination prévue au plan de secteur. Un cas de figure intéressant, et révélateur de ce manque de cohésion, concerne les immeubles à multiples logements : certaines administrations ne taxent que les immeubles entièrement abandonnés, tandis que d'autres taxent chaque partie inoccupée de l'immeuble. Ainsi, une maison comprenant plusieurs appartements, dont trois sont vides depuis plusieurs années, pourra donner lieu à la perception d'une taxe dans certaines communes ; alors que ladite maison sera exempte de taxation dans d'autres.

Le montant de la taxe varie également. Souvent forfaitaire, la somme se voit multipliée par le nombre de mètres de façade. Dans d'autres cas, le même montant forfaitaire de base se voit doublé chaque année. Certaines administrations calculent quant à elles la taxe en regard du revenu cadastral. Concrètement, le montant va de 50 € (Woluwe-Saint-Lambert) à 800 € (Forest). Les autres communes ont des montants intermédiaires, pouvant augmenter au fil des ans, dépassant ainsi le plafond forestois<sup>(7)</sup>. A Dour, le montant initial est de 100 €, passant à 156 € la 2e année<sup>(8)</sup>.

En cas de vente, la taxe peut se révéler une bien mauvaise farce pour les nouveaux acquéreurs: les compromis de vente et les actes notariés stipulent généralement que les acquéreurs paieront toutes les taxes de l'année en cours, ceci proportionnellement au nombre de mois pendant lesquels ils ont eu la jouissance de l'immeuble.

Il ne s'agit évidemment nullement de rejeter en bloc le système taxatoire. Néanmoins, il est clair que celui-ci ne peut, seul, prétendre à lutter efficacement contre la vacance immobilière, avec, aux deux extrêmes, d'un côté la pauvreté et une demande sans cesse croissante, et de l'autre, la spéculation ; certains propriétaires préférant d'ailleurs s'acquitter de la taxe communale plutôt qu'investir dans la rénovation de leur(s) bien(s). Croire à la valeur « menaçante » d'une telle taxe est un leurre ; et ce serait commettre la confusion entre d'une part la taxe, et d'autre part l'amende. La taxe a certes le mérite de poser un cadre légal ; mais elle doit s'accompagner d'un autre instrument autrement plus dissuasif. Ceci constitue une des différences régionales wallonne et bruxelloise, comme nous allons le voir.

**Taxe : prélèvement à caractère fiscal, destiné à alimenter la trésorerie de l'Etat, d'une collectivité locale ou d'un établissement administratif public administratif en contrepartie d'un service rendu aux administrés<sup>(9)</sup>.**

**Amende : sanction pécuniaire édictée par la loi en matières civile, fiscale, douanière ou pénale, consistant en une somme d'argent payable à l'Etat<sup>(10)</sup>.**

# 4.

## La Région wallonne

En Wallonie comme à Bruxelles, la Région est la véritable détentrice de l'arsenal législatif en matière de vacance immobilière. C'est à ce titre que la Wallonie bénéficie d'une alternative à la loi fédérale : la « réquisition douce ». Depuis 1998, cette procédure, inscrite dans le Code wallon du logement aux articles 80 à 85 bis, envisage une phase dite « amiable » avec en son centre la négociation avec le propriétaire. L'organe compétent pour cette procédure est le Collège communal, qui se compose, en Région wallonne, du bourgmestre, des échevins et du président du CPAS.

### 4.1. La réquisition douce

Cette procédure comporte deux phases distinctes. Dans la première, l'opérateur désigné par le Collège communal rencontre le propriétaire pour lui proposer des solutions, le renseigner sur les primes fédérales, régionales, communales ou provinciales dont il pourrait éventuellement bénéficier pour remettre son bien en l'état. L'opérateur peut aussi proposer au propriétaire de prendre en gestion le bien inoccupé, la condition au départ de cette procédure étant que ledit bien soit sur son territoire. En cas d'accord, il en résulte un mandat de gestion conclu entre les deux parties. C'est ce mandat qui définit les directions à prendre : les travaux à effectuer, la manière dont est envisagé le remboursement du coût des travaux (en pratique, cela se fera via le loyer), les frais relatifs à l'entretien et à la gestion du logement, la durée du contrat et les modalités de sa résiliation, les obligations respectives.

En cas d'absence de réponse, voire de refus du propriétaire, on entre dans la deuxième phase, qui est judiciaire. Ici, le ton se durcit et le propriétaire est alors mis en demeure, soit d'occuper lui-même son habitat, soit de le louer endéans les six mois. Si aucune de ces deux obligations n'est remplie, l'opérateur immobilier se dirigera alors vers le juge de paix, ce dernier pouvant confier la gestion du bien inoccupé au CPAS ou à une AIS (agence immobilière sociale, voir à ce sujet la partie qui y est consacrée), de façon à en faire profiter une personne dans le besoin d'un lieu d'habitation. Une différence notable avec la Loi Onkelinx concerne l'inventaire des logements vides. Ici, il n'est pas obligatoire pour mener un processus de réquisition, ce qui constitue, dans le cas de la loi fédérale, un frein à la procédure. L'inventaire des logements inoccupés reste néanmoins une condition indispensable à l'obtention des subsides issus du plan d'ancrage, dont nous parlons ci-dessous.

Pour démarrer ce mécanisme, il faut pouvoir constater un critère d'abandon ou d'insalubrité. Pour que le critère d'inoccupation soit reconnu, l'article 80 du Code du logement<sup>(11)</sup> précise

qu'au minimum l'une de ces quatre conditions doit être rencontrée : la première est qu'il y ait le constat de l'inhabitabilité pendant douze mois. La deuxième est pragmatique : on regarde par la fenêtre, et l'on constate que le mobilier indispensable au quotidien est absent. Le troisième critère est relatif à la consommation d'eau et d'électricité. Cette consommation doit être inférieure à la moyenne régionale sur une période de douze mois. La dernière condition est législative : on va constater qu'aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population.

Si la réquisition a lieu, c'est-à-dire que le bien en question est pris en gestion par un organisme public, le propriétaire, au contraire de la Loi Onkelinx, ne perd pas ici son droit de propriété. Il peut en effet à tout moment de la procédure récupérer la gestion de son logement. Il devra alors rembourser les frais qui ont été déboursés dans le but de remettre son bien en état de location.

Le tableau suivant <sup>(12)</sup> synthétise les spécificités des deux types de procédures, le niveau fédéral à gauche, le pendant wallon à droite :

<i>Réquisition d'immeubles abandonnés (CDLD, art. L1123-30)</i>	<i>Prise en gestion ou en location d'un logement inoccupé (C. log., art. 80 et ss.)</i>
Inventaire préalable des immeubles abandonnés sur le territoire de la commune	En principe, l'inventaire préalable n'est pas nécessaire. On restera, toutefois, attentif au fait que, si la commune élabore un programme bisannuel du logement qui demande l'intervention financière régionale, elle devra s'engager, dans son contrat d'objectifs, à tenir un inventaire permanent des logements inoccupés (C. log., art. 190, par. 2, 2°)
Organe compétent : le bourgmestre	Organe compétent : le collège communal
Organe compétent : le bourgmestre	Organe compétent : le collège communal
Saisine préalable obligatoire par le président du conseil de l'action sociale	/
La réquisition n'est pas possible s'il existe des immeubles publics à l'état d'abandon	/
Porte sur un immeuble	Porte sur un logement
Réquisition impossible si l'abandon résulte d'une "cause légitime"	Prise en gestion ou en location possible dans ce cas
Réquisition	Prise en gestion ou prise en location
Reprise de l'immeuble si son titulaire vient à manquer d'un logement pour lui-même ou un proche	Reprise du logement pour toute cause à la condition que le titulaire s'acquitte de ses dettes envers l'opérateur immobilier

## 4.2. Un outil incitatif : l'inventaire du plan d'ancrage

Dans le numéro de Contrastes de juillet-août 2012, les Equipes Populaires pointaient une tendance concernant particulièrement la Région wallonne en matière de logement : la décentralisation vers les communes, qui, en plus de pouvoir appliquer la réquisition douce, ont le pouvoir d'appliquer une taxe contre les logements vides. Et ce n'est pas tout : n'oublions pas les plans d'ancrage.

### 4.2.1. De la théorie à la pratique

Définis par le Code wallon du logement, le plan d'ancrage vise à accroître et à améliorer la qualité du parc de logements publics. Les communes sont en conséquence soumises à des impératifs sous peine de sanctions financières, dont les montants et autres modalités sont fixés par le gouvernement wallon. Ce dernier fixe des objectifs que les communes sont priées d'atteindre. Ces programmes communaux ont trait à la création et à la rénovation des logements. Les communes sont donc invitées à se conformer au plan ; celles ne s'y conformant pas, ou ne remplissant pas les objectifs émis par le gouvernement, ne bénéficient dès lors plus de la portion du Fonds des communes réservée au logement.

Dans ce programme, il est demandé aux communes d'atteindre 10 % de logements publics sur leur territoire, soit globalement la création de 4.200 logements, avec une augmentation des financements, les subventions étant augmentées de 18 % pour un logement de 3 chambres, et de 45 % pour un logement de 4 chambres<sup>(13)</sup>. Ceci pour tenter de rencontrer une demande non satisfaite en ce qui concerne les familles nombreuses.

### 4.2.2. Où en sont les communes ?

Plus d'un an après son lancement, le plan d'ancrage 2012-2013 a-t-il été suivi par les communes ? En octobre 2012, le ministre du Logement Jean-Michel Nollet publiait à ce titre un communiqué affirmant le succès du plan, soit quelques mois à peine après qu'il eut été approuvé par le gouvernement<sup>(14)</sup>.

Dans les chiffres, sur 262 communes wallonnes, 242 avaient déjà rentré un programme d'ancrage ; dans ces 242, seuls 17 n'étaient pas valables. Et au niveau création, ce sont pas moins de 2.812 logements publics qui ont été créés, pour un budget de 130 millions € qui y sont consacrés. Le ministre va même plus loin, affirmant que le nombre de 7.000 logements publics financés par sa législature sera atteint en 2014.

Prudence, évidemment : entre programmes rentrés et création effective de logements, il y a un pas ; et entre les décisions favorables et le temps nécessaire à leur création, il est parfois difficile d'estimer le nombre de logements réellement créés.

Pour finir, le ministre, enthousiaste quant aux effets résultants de cette nouvelle politique d'activation des communes, promet de nouvelles sanctions prévues par le Code wallon du logement et de l'habitat durable, qui seront mises en œuvre dans le plan d'ancrage 2014-2016, celles-ci devant encore faire l'objet d'un projet d'arrêté au gouvernement wallon. Le sens d'une telle sanction est multiple, avec en son centre le refus implicite de certaines communes de favoriser une véritable mixité sociale. Les communes qui ne pratiquent pas de plan d'ancrage ne le font certainement pas par manque d'informations ou de temps, et il est difficile d'y voir autre chose qu'une volonté de ne pas investir dans le logement public, écartant de ce fait les populations plus fragilisées de son territoire.

Pourtant, le plan d'ancrage ne se limite pas à un programme à faire agréer, ni à une subvention participant à la création de nouveaux logements. Qui parle de plan d'ancrage, dit aussi une mise à jour permanente d'un inventaire des logements vides, et il est difficile de penser et, surtout, de vérifier, que toutes les communes agréées remplissent cette tâche pourtant essentielle.

### 4.2.3. La Louvière, une longueur d'avance

Si nombre de communes développent à présent une politique active en matière de lutte contre les logements vides, beaucoup s'accordent à dire que la politique en place, basée sur la sanction, serait avantageusement remplacée par une autre, d'ordre incitative.

Alors que quelques communes toujours trop nombreuses n'ont pas encore souscrit au plan d'ancrage, d'autres, elles, n'ont pas attendu d'y être incitées pour agir. C'est ainsi que, par exemple, La Louvière lutte activement depuis 2002 contre les logements vides, en utilisant principalement la réquisition douce. Les chiffres sont éloquentes : en 2002, 1311 logements vides étaient recensés. En 2007, il en restait 147.

En 2009, le nombre de bâtiments vides répertoriés par les communes du sud du pays s'élevait à 7.720 logements inoccupés. Un chiffre qui, selon le ministre du Logement, sous-évalue clairement la situation réelle : pour rappel, la fourchette de logements vides serait comprise entre 15.000 et 30.000 biens. Comment considérer ce décalage ? Les communes ont été rappelées à leur obligation de respecter l'article 190 du Code wallon du logement et de l'habitat durable qui leur impose non seulement de tenir un inventaire des logements inoccupés, mais aussi d'appliquer un règlement de taxation des biens inoccupés.

En octobre 2012<sup>(15)</sup>, 62 communes wallonnes n'avaient toujours pas réalisé ce recensement. C'est d'autant plus regrettable que l'efficacité de la chasse aux habitats à l'abandon est entre leurs mains. Si la question de la volonté politique se pose, il est évident que pour certaines communes il s'avère plus que difficile de dégager des moyens financiers (engagement d'agents, etc.) à cet effet.

### 4.3. Le Fonds du logement wallon des familles nombreuses (FLW)

Le FLW est une société coopérative à responsabilité limitée et dont le capital est privé. Le Code wallon du logement et de l'habitat durable en reconnaît les trois missions : celle de fournir aux familles nombreuses la possibilité d'obtenir un logement par l'octroi de prêts hypothécaires sociaux ainsi que des prêts améliorant les performances énergétiques des logements ; celle de donner aux familles nombreuses à faibles revenus les moyens de prendre un logement en location ; et pour finir celle de conseiller, contrôler, coordonner et financer les organismes de logement à finalité sociale (agences immobilières sociales, associations de promotion du logement et régies des quartiers)<sup>(16)</sup>, qui sont des opérateurs importants dans la lutte contre les logements vides.

Via son service « Aide locative », il affichait, fin 2012, le bilan de pas moins de 396 logements rénovés confiés en gestion à des agences immobilières sociales.

Le Fonds exerce également un travail auprès du gouvernement wallon auquel il peut soumettre de nouvelles politiques du logement. Au niveau budgétaire, le FLW reçoit des financements de la Wallonie.

### 4.4. Les AIS : un intermédiaire privilégié

Nées du monde associatif dans les années 70, les AIS (Agences immobilières sociales) sont au nombre de 28 en Wallonie et couvrent actuellement 75 % du territoire de la région. Elles sont donc, en conséquence de ce déploiement, actives dans des contextes sociaux, économiques et politiques très différents.

En Wallonie, chaque AIS agréée bénéficie d'une subvention de 95.200 € en base annuelle pour les deux premières années de fonctionnement ; à partir de la troisième année, la subvention est calculée sur base du nombre de logements pris en gestion<sup>(17)</sup>.

Les AIS poursuivent quatre grands objectifs<sup>(18)</sup>. Le premier, le plus général, est d'augmenter le nombre de logements disponibles pour les personnes et les ménages vulnérables. Le deuxième est d'améliorer la qualité du logement (on parle ici du logement issu du secteur privé), en donnant accès à un logement décent. Les deux derniers objectifs sont d'une part de fournir un logement à un loyer supportable et, d'autre part, de combiner un logement avec un accompagnateur pour les locataires. Enfin, elles visent à contribuer à des noyaux d'habitats favorables à la mixité sociale.

A ce stade, il est utile de préciser que la FEANTSA (soit la Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri), fédération luttant à l'échelle européenne contre l'exclusion liée au logement, présente les AIS « comme un exemple d'innovation dirigée vers le logement dans le cadre du sans-abrisme »<sup>(19)</sup>.

#### 4.4.1. Similitude d'objectifs, différence des approches

La lutte contre le sans-abrisme fait évidemment écho à l'objectif premier de la loi fédérale et sa volonté de solidarité envers les plus démunis. Mais là où la Loi Onkelinx, de par sa procédure reposant sur des conditions lourdes, construite en cascades, nécessitant des fonds souvent inexistantes, ne peut hélas ! prétendre, au mieux, qu'à un effet dissuasif, le modèle des AIS, lui, ouvre la porte sur une alternative de poids, en poursuivant sensiblement les mêmes objectifs, mais avec une méthodologie différente. Ceci n'occulte en rien l'importance et la nécessité d'un réel financement public, ceci afin d'être en mesure de rénover, payer le personnel, etc.

En tant qu'intermédiaire entre le propriétaire et le locataire à faibles revenus, l'AIS fait donc, pour un pouvoir public, office d'opérateur privilégié. Dans cette position, l'AIS va garantir au propriétaire le paiement régulier du loyer, l'absence de vide locatif mais aussi l'exonération du précompte immobilier. Du côté du locataire, celui-ci se voit octroyer un accompagnement social centré autour de l'habitat : cela concerne évidemment la fréquence de paiement du loyer, mais aussi ce qui tourne autour, telle que l'utilisation des équipements liée à la consommation d'énergie.

Fin 2012, ces 28 agences wallonnes couvraient environ 4.000 logements. Pourtant, certaines communes semblent se passer de leurs services. Pourquoi cette négligence ? Un élément de réponse se trouverait dans l'obligation de recenser des immeubles inoccupés. Par ailleurs, Robert Noirhomme, président de l'AIS Nord-Luxembourg, expliquait cette méfiance comme une gêne de la commune vis-à-vis des propriétaires visés<sup>(20)</sup>. Ce dernier pointe également la nécessité de favoriser un climat de confiance entre la commune et le propriétaire dont un ou plusieurs bien(s) se trouve(nt) sur ces inventaires communaux, la relation avec l'AIS pouvant être perçue par le propriétaire comme une forme de pénalisation, voire d'agression. Ce climat de confiance se crée progressivement : réunions d'informations, lettres explicatives adressées aux propriétaires de bâtiments vides répertoriés, ... D'autres moyens sont également mis en œuvre afin de mettre en lumière l'intérêt pour un propriétaire d'établir un lien avec une agence immobilière sociale, par exemple via l'octroi d'une prime communale, comme c'est le cas à Marche-en-Famenne, où la somme de 2.500 € est proposée pour la création de logements aux étages inoccupés des maisons de commerce. Cette somme est d'ailleurs doublée si la gestion du bien est confiée à l'AIS<sup>(21)</sup>.

Reste le peu d'enthousiasme de certains propriétaires face au return financier, certains n'étant dès lors pas intéressés par une collaboration.

#### 4.4.2 Verviers, exemple de travail en concertation

Heureusement, la tendance n'est pas uniquement à la méfiance envers ces agences immobilières sociales. Un bel exemple est celui de Verviers, où la ville a triplé le montant de sa taxe communale (passée à 150 € par mètre de façade)<sup>(22)</sup>. C'est dans une volonté de partenariat et de travail sur le long terme que le pouvoir communal a associé l'AIS à sa démarche. Cette dernière avait le rôle - peu enviable de prime abord - d'informer les propriétaires concernés par cette taxation ; mais aussi de les orienter quant aux possibilités de

primes et de recours à la gestion de leur bien par leurs propres soins. Plus qu'une information pénalisante, il est donc question ici de proposer au propriétaire un travail de collaboration, en lui laissant, bien entendu, la possibilité de refuser. Jean-Michel Rausch, président de l'AIS verviétoise, indiquait même la recrudescence de demandes émanant directement des... propriétaires. Travaillant au cas par cas, l'AIS va donc chercher une solution à la situation étudiée : octroi d'un prêt à taux zéro ? Recours à une aide ? Dans la continuité de ce travail qui se veut social, l'AIS se charge ensuite de la relation entre le propriétaire et le nouveau locataire du bien.

A travers cet exemple, et considérant le nombre insuffisant de logements publics, il est clair que l'AIS joue un rôle central dans la crise du logement, tant par rapport à la personne en attente d'un habitat que vis-à-vis du propriétaire, pour lequel la crise reflète l'autre face d'une même pièce : l'incapacité à assumer les frais nécessaires, la méfiance, la peur, ...

Le tableau suivant se propose d'exposer, en chiffres, le bilan des AIS <sup>(23)</sup> :

<b>Lutte contre l'inoccupation des logements : un bilan positif du FLW et des AIS</b>				
<b>Type</b>	<b>Nombre d'opérations</b>	<b>Montants engagés</b>	<b>Nombre de logements créés</b>	<b>Nombre de logements occupés</b>
<b>Prêts</b>	49	5.454.857 €	136	75
<b>Subventions</b>	66	5.499.010 €	122	59
<b>Prêts/Subv</b>	18	2.645.300 €	42	0
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>13.599.167 €</b>	<b>300</b>	<b>134</b>

### 4.4.3. Un modèle en constant développement

Bien implantées en Belgique, les AIS trouvent leur pendants européens dans d'autres pays ; c'est ainsi que l'on parle d'AIVS en France, pour Agences immobilières à vocation sociale ; en Espagne, on parle plutôt de « médiation locative » alors qu'en Allemagne, les Soziale Wohnraumhilfen mettent, de par leur nom, l'accent sur l'aspect « accompagnement » (Agences d'accompagnement au logement). Ceci démontre bien que leur rôle dépasse nos frontières et répond à un enjeu véritablement européen. En favorisant un travail de concertation et en négociant des loyers abordables pour un logement pouvant être qualifié de décent, les agences immobilières sociales se posent en acteurs devenus incontournables de la lutte contre les logements vides.

## 4.5. Focus sur Namur

Si le Code wallon du logement prévoit qu'un habitat ne peut rester inoccupé, obligeant son propriétaire à y résider ou à le louer, voire à le vendre sous peine de lourdes sanctions, la ville de Namur a fermement décidé d'appliquer la loi. C'est ainsi qu'en 2009, le Centre public d'action sociale (CPAS), la Ville et l'Agence immobilière sociale de Namur<sup>(24)</sup> se sont engagés dans une trajectoire de lutte contre la vacance immobilière.

Ici, on mise plutôt sur l'incitation, en commençant par inviter le propriétaire, via un recommandé, à se mettre en règle. Il s'agit donc du pendant régional de la Loi Onkelinx, à savoir la « réquisition douce », telle qu'explicitée au début de ce chapitre concernant la Région wallonne.

Cette attitude systématique porte ses fruits, et les chiffres sont éloquentes : en 2011, 147 logements inoccupés étaient recensés sur Namur. En octobre 2012, il n'y en avait plus que 65 qui restaient problématiques<sup>(25)</sup>. Quid des 82 autres ? Ils ont été soit vendus soit remplacés sur le marché locatif. Parmi ceux-ci, des dessus de commerces, de petites maisons unifamiliales, des demeures haut-de-gamme, voire des fermes. Sur ces 147 logements de « départ », seuls deux dossiers sont entrés dans une phase judiciaires ; l'un dans un processus de réhabilitation, l'autre sollicité par le CPAS pour en avoir la gestion.

### 4.5.1. Les priorités de la ville

Le CPAS a organisé son travail en fonction de certaines priorités. Pour chacune, un dispositif permet de maximaliser les chances de mener à bien le projet.

#### - Rapatrifier des logements sur le secteur locatif

Un constat : le manque de logements. Alors que de trop nombreux ménages ou personnes isolées sont en attente d'un logement, des logements vides, inhabités, parfois insalubres, sont à l'abandon. Afin de remettre un maximum de ceux-ci sur le chemin de la location, le collège communal namurois a réussi à négocier au sein de sa jamaïque (soit la

coalition CDH - MR - Ecolo, une des seules en Wallonie) l'instauration d'une taxe pour les bâtiments inoccupés. Le collège a ainsi réussi à établir un cadastre du logement inoccupé et à le faire taxer.

### **- Aménager des entrées pour les étages au-dessus des commerces**

Dans cette véritable chasse aux logements vides, un cas particulier mais néanmoins proéminent de la problématique concerne les étages au-dessus des commerces. Laissés à l'abandon puisque le commerce, suffisamment rentable, laisse le loisir à son propriétaire de ne pas trop s'en faire pour l'espace du dessus. Pourquoi consacrer de son temps à assujettir un habitat à des règlements, à y investir de l'argent en vue de le tenir à jour, de le rénover, voire à s'exposer à des relations de bail locatif parfois compliquées ?

Pour pouvoir remettre ces étages au-dessus de commerces en location, la proposition du collège communal a été de créer des éléments constitutifs à un permis d'urbanisme. Voici concrètement une proposition qui a débouché sur quelques réussites, encourageant ainsi les commerçants à rénover leurs immeubles, en installant, par exemple, une entrée et un escalier indépendants afin d'accéder aux étages et ainsi pouvoir transformer ces espaces inoccupés en logements.

### **- Parler de « prise en gestion » du bien plutôt que de « réquisition »**

Si les expressions « réquisition douce » et « prise en gestion » se croisent tout au long de ce dossier, ceci, déjà, dans le but d'éviter une certaine répétition lexicale, Olivier Hissette, chef de cabinet du président du CPAS Philippe Defeyt, insiste sur le poids symbolique de ces termes et préfère parler de « prise en gestion ». En effet, difficile d'imaginer une réquisition qui soit « douce » : à l'échelle fédérale, nous avons déjà vu que la réquisition possible d'après la Loi Onkelinx dépossède le propriétaire de son droit de propriété, ce qui n'est pas le cas en Wallonie avec la...réquisition douce. Si ce mécanisme régional met en avant sa dimension « à l'amiable », et dans lequel l'opérateur emprunte au propriétaire la gestion de son bien, un choix lexical plus subtil en souligne davantage la démarche.

Avant d'entamer de nouvelles démarches visant à la prise en gestion de nouvelles habitations délaissées, le choix politique, dès le début de la magistrature namuroise, fut, en premier lieu, de régler tous les dossiers de logements vides dont la commune était propriétaire. Avec un bilan assez chargé - rien que le CPAS avait hérité d'une dizaine de logements - la somme de travail et de moyens financiers à déboursier furent conséquents. Mais c'est un travail qui a payé : le CPAS s'est ainsi retrouvé libre de logement inoccupé.

Au lancement de nouvelles prises en gestion, un objectif : éviter de se lancer dans la course au chiffre à tout prix. A la technique de la menace dissuasive, le CPAS va ainsi préférer miser sur la première phase de la procédure, soit celle à l'amiable, en encourageant les propriétaires à remettre leur bien en gestion. La ville va aussi miser sur l'effet de l'offre

et de la demande et de la courbe des prix : qui dit plus d'offre, dit une diminution de la pression de la demande, avec comme conséquence un effet sur la courbe de prix. Le principe est établi ; reste à veiller à son application en prenant en compte une donnée compliquant la tâche : la surévaluation du bien qui est mis en location.

## - Pérenniser le système mis en place

Cet objectif est de taille : comment s'assurer que la dynamique mise en œuvre ne sera pas éteinte dès la fin de la mandature qui l'a mise en place ? Pour s'en assurer, la Ville a veillé à associer étroitement différents services communaux à l'ensemble de la démarche.

CPAS, service social, service d'accompagnement, Ville, finances, état civil, urbanisme, logements médiatoires, relais social namurois, police de Namur : un groupe de liaison logement a été créé, assurant le suivi, relayant et dispatchant les informations. Les opérateurs tels que les AIS et autres sociétés du logement sont d'ailleurs invités à participer à ces tables rondes.

On l'aura compris : une méthodologie efficace ne pourra pas faire l'économie d'une dynamique de concertation de divers services et acteurs de terrain. L'idée centrale de cette volonté politique de pérennisation passe par l'implication de tous : les services communaux, les agents de quartier, la police, qui peuvent jouer un rôle essentiel dans le repérage de biens ; des citoyens actifs dans cette lutte de la vacance immobilière, mais aussi tout ce qui concerne l'urbanisme. En résumé, la volonté politique namuroise est donc de confronter toutes les administrations qui touchent de près ou de loin au logement.

Si la démarche paraît presque idyllique et que l'on souhaiterait voir se généraliser un tel travail collaboratif dans toutes les communes, quelques obstacles rendent la mise en œuvre des procédures parfois difficile, voire impossibles à finaliser.

Parmi ceux-ci, l'énorme gestion administrative représente un frein, exigeant un suivi quotidien. La problématique de la succession également : des enfants héritent d'un bien, n'arrivent pas à se mettre d'accord sur le devenir de celui-ci. Autre obstacle : la connaissance fine de la législation de nombreux propriétaires, qui se déjouent ainsi des règles du jeu, leur permettant de contourner aisément les 4 critères évoqués plus haut et de lancer une procédure. Dès lors, parce que la législation le permet, la moindre manifestation de changement, tels quelques sacs de ciment déposés en façade, faisant croire à une volonté de faire des travaux, suffit à arrêter la poursuite d'une procédure visant à la prise en gestion du bien, voire à sa réquisition...

Le besoin de sécuriser cette approche sur le long terme comprend aussi un accompagnement social, et pas seulement vis-à-vis du ménage ou de la personne en attente d'un lieu de vie. Le CPAS namurois a également mis le doigt sur le besoin d'aller vers le propriétaire. Pourquoi ce dernier garde-t-il un logement inhabité, vide, insalubre, à l'abandon ? Comment lui permettre de remettre son bien en état, comment lui rendre la confiance en une relation locative ? Aller vers le propriétaire, c'est admettre que le problème ne se situe pas toujours d'un seul côté. Certains locataires ayant pu en décourager plus d'un à maintenir son bien sur le marché locatif, une cellule de l'accompagnement à la location a

été créée, afin d'inviter le locataire à être au courant de ses droits, de ses obligations concernant la gestion du bien, etc.

L'état d'insalubrité, voire de décomposition avancée de certains biens, pose aussi une autre question, financière cette fois. En effet, comment un opérateur tel qu'une agence sociale immobilière pourrait-elle consacrer ce qui représente parfois les 3/4 de son fonds à la rénovation d'un bien ? Cette remise à neuf passera dans ce cas par une recherche de subsides, que la Région wallonne dispose via les plans d'ancrage. Le CPAS, dans un bilan datant de 2011, pose la question : quand un opérateur public obtient la prise en gestion d'un bien privé se trouvant dans un état gravissime, est-ce aux deniers publics de financer sa rénovation ? Cet investissement se situe-t-il toujours dans ce que l'on peut considérer comme étant une prise en gestion ?

#### **4.5.2. Au-delà des résultats, une volonté politique**

Si, bien évidemment, « tout n'est pas rose » comme le souligne Olivier Hissette, Namur fait montre d'une réelle volonté politique active, volonté qui trouve sa concrétisation dans un véritable effort de concertation et de dialogue. Quant à la question de savoir si ce modèle est exportable aux autres communes, nous pouvons aisément entrevoir les contours d'une réponse, qui dépendra, pour chacune d'entre elles, des ententes et relations au sein de l'administration, des couleurs politiques en place et des choix politiques qui seront faits ou pas. Cela dépendra aussi du nombre de logements vides auxquels la commune s'attaque, et des moyens financiers dont elle dispose à ce sujet. Un autre objectif poursuivi à Namur concerne la volonté d'émettre des propositions en vue d'une modification législative wallonne, avec comme visée la possibilité d'acheter le bien au prix le plus bas possible lorsque le logement en question se trouve dans une situation inextricable (délabrement, refus de rénovation ou immobilisme du propriétaire, etc.).

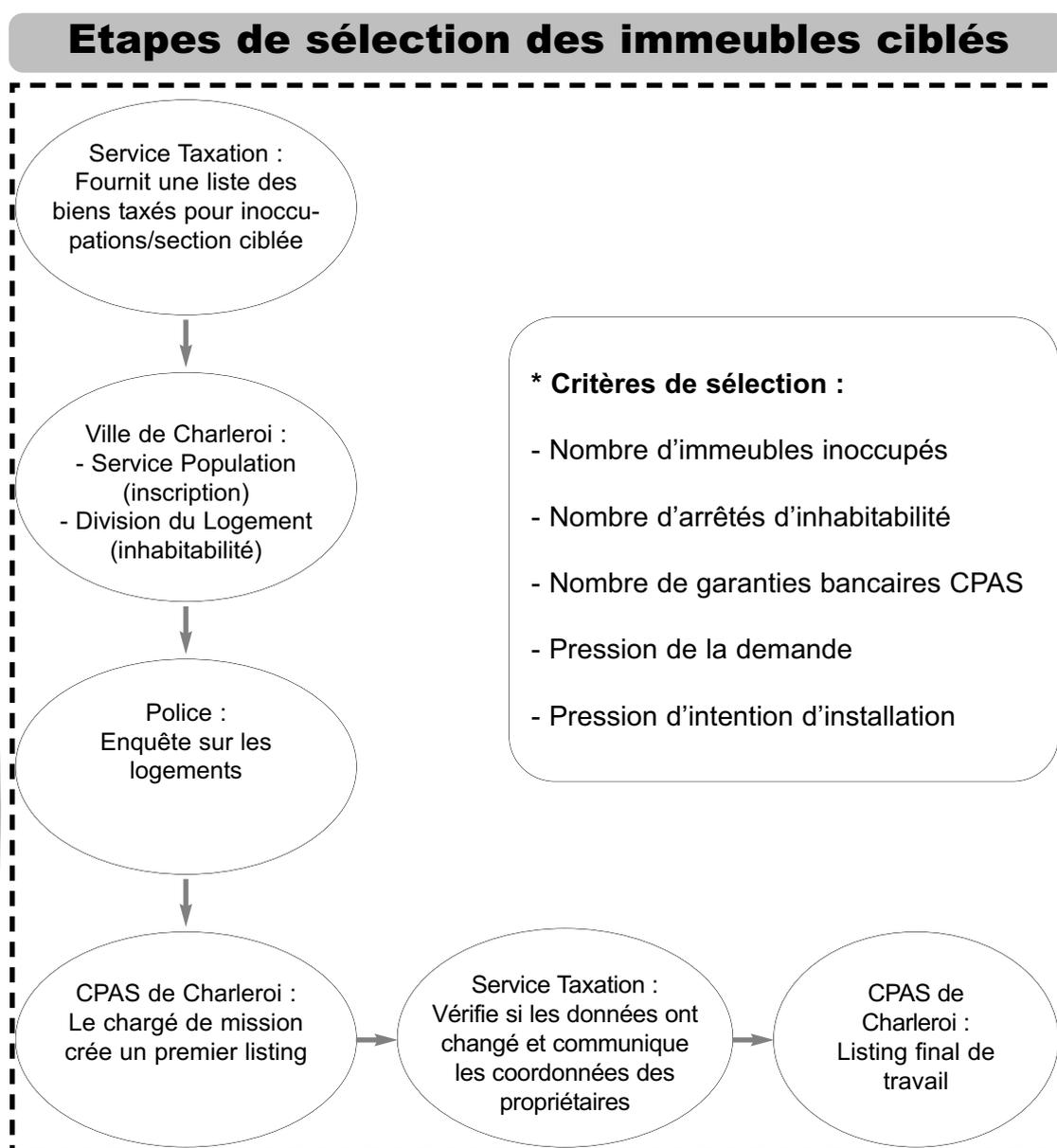
Dans cette optique de volonté de mener à bien un projet éminemment politique, Charleroi est un autre bon exemple.

## 4.6. Dans le sillage de Namur, l'exemple de Charleroi

En s'inspirant librement de l'expérience namuroise, le CPAS et la Ville ont étroitement collaboré, avec, comme constat de départ, 749 logements vides. Nous sommes ici en 2010.

Afin de débiter ce travail dans des proportions réalistes, le critère retenu définissant l'inoccupation est celui de l'absence de plus de 12 mois d'inscription au registre de population.

Schématiquement, voici le processus<sup>(26)</sup> :

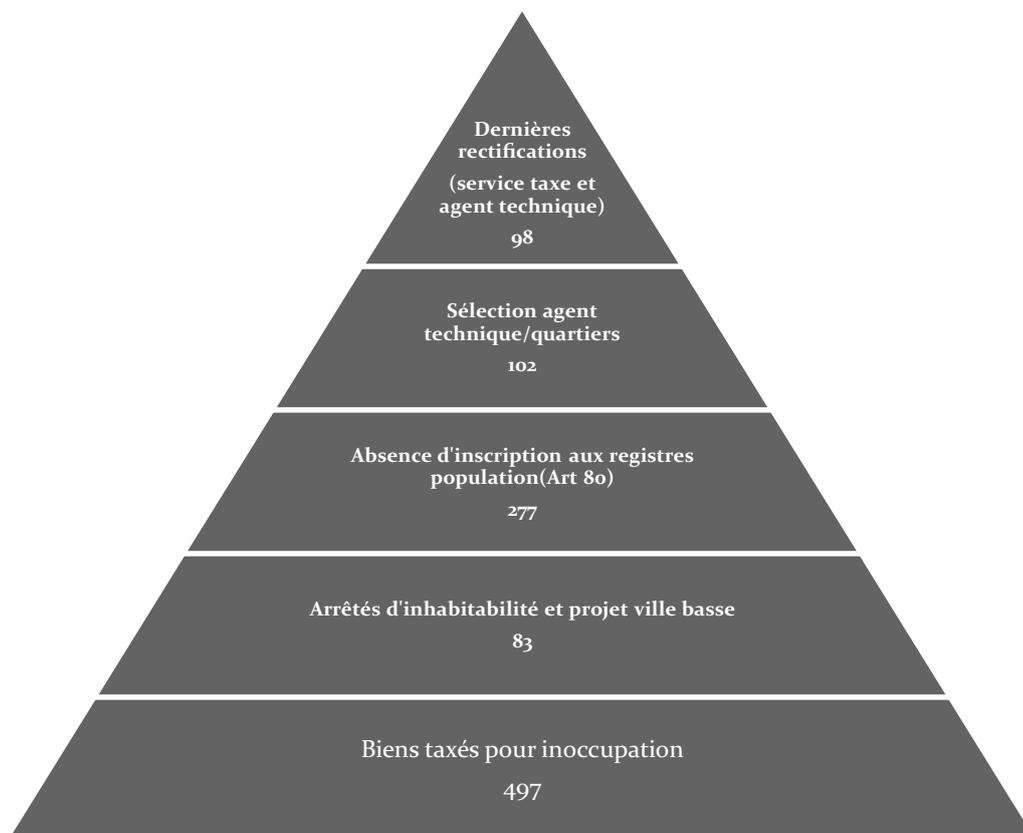


La démarche est, ensuite, similaire à celle explicitée ci-dessus : aller vers le propriétaire sans remettre en question le droit à la vie privée, mais en l'invitant à réagir. Cette première phase de la procédure est dans ce cas-ci renforcée par la présence d'un agent engagé à cet effet à temps-plein. Lorsqu'un début de dialogue est établi, le CPAS va plus loin : visite du lieu, évaluation de la faisabilité de l'amélioration du bien, prise de contact avec l'AIS afin de voir si celle-ci est preneuse dudit logement, puis, lorsque chaque partie a établi son accord pour la poursuite de cette procédure, le CPAS se tourne vers le Fonds du logement afin de voir ce qui est possible, ce qui va pouvoir être apporté aux propriétaires dans le cadre de la rénovation du bâtiment.

Fin 2012, le bilan fait état de pas moins de 497 biens taxés pour inoccupation.

En tenant compte du critère retenu, de ces 497 logements en restait 277 pour lesquels il n'y avait pas d'inscription au registre de population<sup>(27)</sup>. Suite à une enquête boostée par le travail des agents de quartier et de l'agent technique, 102 logements ont été retenus, qui sont passés à 98 suite à la vérification établie par le Service Taxation, qui fournit à ce stade les coordonnées du propriétaire pour pouvoir le contacter.

Comme à Namur, se pose la question des deniers publics et du financement pour la remise en état locatif d'un bien pris en gestion ; c'est pourquoi le choix d'un critère excluant momentanément les logements en ruine ou du moins nécessitant de trop importants travaux de rénovation a été privilégié<sup>(28)</sup>.



Petit à petit, cette initiative porte ses fruits ; fin 2012, il est d'ailleurs à noter que quatre demandes spontanées ont émané de propriétaires ! A ce stade, il reste à étudier quelques secteurs de la ville, mais on peut affirmer que le projet est parfaitement intégré dans la politique d'amélioration de la qualité du logement sur Charleroi.

Après ces expériences wallonnes, nous allons, dans les pages qui suivent, nous intéresser à la politique de lutte contre les logements vides en Région bruxelloise. Nous y trouverons une procédure assez similaire à la « réquisition douce » wallonne, mais aussi d'autres dispositifs plus novateurs, comme celui de l'amende régionale et de l'action en cessation, ouverte au monde associatif.

# La Région bruxelloise

Changement de cap. En Région bruxelloise, point de plans d'ancrage ; s'il y a plus de 15 ans qu'un travail de dénonciation de la vacance immobilière y a débuté via les associations de terrain, la Loi Onkelinx n'était jusqu'à récemment guère renforcée par une politique d'activation de ses communes ou autre mécanisme sanctionnant ; en revanche s'y applique le « droit de gestion publique », inscrit dans le Code bruxellois du logement depuis le 17 juillet 2003, et proche, dans son principe, du mécanisme de réquisition douce.

## 5.1 Le droit de gestion publique

Fac-similé bruxellois de la « réquisition douce » exposée dans le chapitre consacré à la Région wallonne, le droit de gestion publique prévoit donc également deux phases dans son processus permettant à un opérateur public la prise en gestion d'un logement inoccupé ou se trouvant dans un état d'insalubrité, en vue de le remettre sur le marché locatif.

Remarquons que la législation permettant de juger un bien inoccupé varie d'une commune à l'autre. Le Code régional du logement, dans son chapitre consacré au droit de gestion publique, ne définit pas l'inoccupation mais établit deux présomptions d'inoccupation, à savoir d'une part les biens ne présentant pas de mobilier nécessaire au quotidien, d'autre part les logements dans lesquels la consommation d'eau ou d'électricité est faible sur une période de 12 mois.

Revenons à la procédure. Le mécanisme de prise en gestion peut être soit actionné de façon volontaire (le propriétaire cède la gestion de son bien lors de la phase « à l'amiable »), soit forcée (ledit propriétaire refuse toute négociation, faisant la sourde oreille, ne se conformant pas aux prérogatives qui lui ont été soumises après un certain temps, etc.). Dans les deux cas, l'autorité publique procédera à la rénovation du bien et le mettra en location aux conditions du logement social. La prise en gestion peut recouvrir une durée allant jusqu'à 9 ans. Le loyer versé au propriétaire sera alors celui du montant du loyer, auquel seront retirés les frais liés aux travaux de rénovation ainsi que les frais de gestion.

Tout comme la réquisition douce précitée, le droit de gestion publique n'ôte pas au propriétaire son droit de propriété ; celui-ci pourra dès lors reprendre la gestion de son bien à

tout moment, à condition qu'il indemnise l'autorité publique de tous les frais qu'elle aura assumés <sup>(29)</sup>.

Comme son pendant wallon, cette procédure apporte entre autres le mérite d'une solution amiable dans le cas où la vacance ne résulte pas d'un calcul spéculatif ou d'un abandon pur et simple provoqué par le désintérêt ou de la stricte mauvaise volonté mais bien d'un problème financier, empêchant dès lors les travaux nécessaires à la mise du bien sur le marché locatif.

Bien. Sur papier, la procédure, plus que similaire à son pendant wallon, devrait donc connaître le même succès, nous en voulons pour preuve l'exemple namurois présenté ci-dessus. Alors, quid des réalités ?

### 5.1.1. Un verdict sans appel

Évacuons d'entrée le suspense en précisant qu'au moment du bouclage de ce dossier, pas une seule procédure de droit de gestion publique n'a encore jamais abouti en Région bruxelloise. Pas une !

Autrement dit, alors qu'il était un instrument alternatif à une loi fédérale jugée trop complexe, le droit de gestion publique bruxellois réussit l'exploit d'un score inférieur à la procédure de réquisition de la loi Onkelinx. Impressionnant.

Il semblerait que les pouvoirs publics soient généralement réticents à l'idée d'investir dans un logement ne faisant pas partie de leur patrimoine, mais dont la gestion peut s'étaler sur une période de 9 ans : en effet, comme nous l'avons vu, la réquisition douce ou droit de gestion publique ne dépossède pas le propriétaire de son droit de propriété. La crainte avancée concerne en priorité l'incertitude que les investissements consentis puissent être amortis sur une telle période. Et bien que ceux-ci soient, à terme, à charge du propriétaire, c'est tout de même aux pouvoirs publics d'avancer la somme nécessaire. En outre, le frein principal souvent évoqué concerne les moyens financiers dont ces pouvoirs publics disposent. A cela s'ajoute le flou législatif entourant la notion « d'inoccupation », ce qui ne favorise en rien l'efficacité de ce travail.

Consciente que le processus de prise en gestion à la bruxelloise semble loin d'être opérationnel, la Région bruxelloise a créé quelques instruments spécifiques. Ceux-ci peuvent être d'ordre plus dissuasif, allant jusqu'à la sanction, et s'ils ne permettent pas à eux seuls de solutionner ce qui fait obstacle dans le processus de prise en gestion, ils amènent un complément législatif dont la Région wallonne pourrait s'inspirer. C'est notamment le cas de l'amende régionale, dont le contexte et l'intention seront étudiés plus en détail ci-dessous.

## 5.2. Les CPAS et les AIS bruxellois

A Bruxelles, comme en Wallonie, les Agences immobilières sociales (AIS) et les Centres publics d'action sociale (CPAS) sont des acteurs clés sur le terrain de la lutte contre les logements vides. Quelques distinctions sont néanmoins à considérer, sur le plan politique et législatif.

### 5.2.1. Le CPAS, absent du Collège

Si le rôle du CPAS est semblable à ce qui a été dit dans le chapitre précédent, en tant qu'opérateur de la procédure de prise en gestion, son implication n'est pas la même. Cela tient à l'organisation politique communale, et particulièrement sur le Collège communal. En effet, en Région wallonne, le président de CPAS est présent au sein du Collège de sa commune.

Dans le chapitre consacré à la Région wallonne, nous avons pu constater à quel point la concertation entre différents opérateurs (à savoir le bourgmestre, les échevins et le président du CPAS) est cruciale dans la mise en place d'un processus de réquisition douce et plus globalement de lutte contre la vacance immobilière. L'exemple de Namur est parlant. Cette présence du CPAS au Collège est donc un facteur important pour faciliter la concertation à la fois politique et opérationnelle.

En Région bruxelloise, la situation est différente : le Collège communal y réunit uniquement le bourgmestre et les échevins. Le CPAS faisant généralement le pont entre d'une part le pouvoir communal et le rôle des AIS, la situation bruxelloise est ainsi différente.

Précisons tout de même que sur 19 communes, 11 sont dotées d'un « service logement », service appelé dans certaines communes « cellule logement ».

### 5.2.2. AIS : un certain imbroglio législatif

Si le rôle des AIS dans la lutte contre les logements inoccupés a déjà été présenté (pour la Région wallonne), la politique menée en territoire bruxellois et la législation en place diffèrent quelque peu, changeant par conséquent la dynamique de travail.

Reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1998, les 22 AIS existantes assurent ce rôle conçu sur le mode « win-win », proposant un rôle de socialisation dans le secteur du logement privé et assurant le lien entre le locataire et le propriétaire, en apportant au premier cité un logement décent, et garantissant au second son revenu locatif.

Sur ces 22 agences, 20 sont regroupées au sein de la Fédération des agences immobilières sociales (FEDAIS) de la Région bruxelloise.

En 2004, la Région bruxelloise fait une découverte stupéfiante : aucune commune n'a encore eu recours au droit de gestion publique. Ces neuf dernières années voient ainsi diverses tentatives d'amélioration du système en palliant aux divers obstacles ayant pu freiner toute initiative. C'est dans cette dynamique veillant à créer des solutions aux obsta-

cles que la Région bruxelloise a autorisé aux pouvoirs publics de confier la gestion aux agences immobilières sociales, répondant ici à l'absence de personnel communal assurant la gestion, autre problématique avancée. Cependant, un petit imbroglio législatif est venu ternir cette avancée : s'il est en effet autorisé pour un pouvoir public de céder la gestion d'un bien à une AIS, le Code du logement précise que ledit pouvoir public ne peut néanmoins pas lui céder son pouvoir décisionnel. Or, la législation relative aux AIS pose ici problème. En effet, l'ordonnance du 1er avril 2004 portant sur le Code bruxellois du logement précise que l'AIS doit conclure ses contrats de gestion ou de location directement avec le titulaire de droits réels... Et l'article 19 du Code du logement indique que c'est la commune qui doit signer le contrat-type avec ledit titulaire !<sup>(30)</sup>

En mai 2013, la Commission logement du Parlement régional bruxellois adoptait le projet de réforme du Code du logement.

Cette réforme semble enfin éclaircir la situation des agences immobilières sociales en la matière<sup>(31)</sup>.

### 5.3. Le cas d'Auderghem

En Wallonie, les communes, suite à leur agrégation au plan d'ancrage, sont censées tenir l'inventaire des immeubles inoccupés. A Bruxelles, cela était une obligation... jusqu'en 2007. Il aura fallu attendre 2013 pour que cette indispensable mesure soit remise à jour. Depuis le 28 juillet 2013, les communes sont ainsi dans l'obligation de tenir à jour un inventaire des logements inoccupés<sup>(32)</sup>.

Sur le terrain, deux communes se sont néanmoins lancés le défi de vérifier le caractère opérationnel du processus de prise en gestion publique : la commune de Forest d'une part, celle de St-Gilles d'autre part, via son contrat de quartier. Il s'agit des premiers réels efforts de gestion publique. Dans l'exemple saint-gillois, 150.000 € ont été investis par la commune dans la rénovation d'un immeuble comportant quatre grands appartements. Plusieurs communes se sont dites intéressées par cette initiative, mais préfèrent attendre d'en observer les résultats...

Le cas d'Auderghem est également intéressant. Pour commencer, elle fait partie des communes qui appliquent la taxe en matière de logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale. Depuis 2005, Auderghem a inscrit la lutte contre l'inoccupation immobilière au centre de ses priorités. Le potentiel communal y a été exploré efficacement, mettant en place un système législatif opérationnel.

Les résultats parlent d'eux-mêmes : cinq ans après avoir débuté ce travail, 85 % des logements inoccupés, soit 400 biens, étaient remis sur le marché locatif. Par quel miracle ? Interrogé<sup>(33)</sup> au sujet des ingrédients d'une telle réussite que l'on peine tant à consacrer dans d'autres communes, son bourgmestre Didier Gosuin répondait ceci :

*« Comment avons-nous procédé ? C'est très simple : la commune a voté un règlement instaurant une "taxe sur les immeubles bâtis totalement ou partiellement inoccupés". Ensuite, nous nous sommes donné les moyens de l'appliquer. Tout est là. Nous avons mis en place des équipes de patrouilleurs, chargés de repérer les logements qui semblent inoccupés, puis*

*sur base de leurs rapports, nous écrivons aux propriétaires pour leur demander pourquoi leur logement est inoccupé. Parfois, les motifs sont absolument valables. Et si ce n'est pas le cas, ou si nous ne recevons pas de réponse du tout, nous leur adressons un deuxième courrier, les priant de se mettre en règle et leur signalant que, s'ils ont des difficultés à louer leur bien, nous avons passé une convention avec une immobilière sociale qui pourra les y aider. »*

Continuons donc à explorer ce cas de figure.

A ce stade, rien de véritablement nouveau. Nous avons déjà passé en revue le mécanisme de prise en gestion publique ainsi que la possibilité des communes d'appliquer une taxe. A Auderghem, le montant de la redevance sur les immeubles inoccupés s'élève à 15 € le m<sup>2</sup> et passe à pas moins de 450 € le m<sup>2</sup> pour les logements insalubres ! Quid des propriétaires ? Que se passe-t-il si certains d'entre eux refusent tout simplement de payer ? Didier Gosuin poursuit :  
*« Nous prenons une inscription hypothécaire sur leur bien. Cela s'est déjà produit et nous avons saisi l'argent à la vente. Il y a bien sûr eu quelques recours en justice, intentés par les propriétaires, mais nous les avons toujours gagnés <sup>(34)</sup>. »*

Par « inscription hypothécaire », la commune d'Auderghem entend le recours à la procédure d'hypothèque légale. Autrement dit, le propriétaire est incité à vendre son bien, la commune percevant dès lors la somme correspondant à la taxe en cours. Le processus d'hypothèque, une fois lancé, est valable durant 30 ans. Au départ, cette taxe s'élève à 225 € par mètre de façade, multipliée par le nombre d'étages inoccupés et augmentée de 50% chaque année en cas de non-paiement. Mais au fur et à mesure des années, lorsque le propriétaire ne paie pas, le montant augmente. William Godefroidmont <sup>(35)</sup>, du service « Taxes et recouvrement » de la commune d'Auderghem, parle de sommes qui peuvent atteindre parfois 5.000 voire 6.000 € <sup>(36)</sup>. Si le procédé a le mérite d'être dissuasif, il ne représente néanmoins pas une réelle piste en termes de remise sur le marché, en cas de refus catégorique du propriétaire.

Pour Didier Gosuin, il est clair qu'avec les compétences dont disposent les bourgmestres, les communes ont un réel pouvoir pour mettre en place l'outillage législatif nécessaire à la lutte contre l'inoccupation et l'insalubrité immobilières, et donc à une action continue digne de ce nom. Rappelons tout de même que M. Gosuin a des atouts en main, pour cette matière, puisqu'il fut secrétaire d'Etat régional au logement durant la première législature bruxelloise.

La suite, issue du même entretien réalisé en novembre 2010 <sup>(37)</sup>, est éclairante :

*« La véritable clé du succès réside dans la volonté politique. Il y a un peu plus de deux ans, nous avons envoyé à toutes les communes un mémento leur exposant notre expérience positive en la matière. Nous avons également organisé deux réunions pour leur présenter notre démarche et avons été très surpris de découvrir que certains ne semblaient pas du tout sensibles à la question. D'autres étaient carrément frileux et nous ont par exemple demandé si nous taxions aussi les propriétaires qui résidaient dans la commune. C'est révélateur ! Mais c'est là que mes collègues se trompent ! (...) Là où certains responsables communaux se trompent également, c'est quand ils pensent que cette lutte est coûteuse. Non, c'est largement rentable ! C'est vrai qu'au début, il faut investir pour*

*engager du personnel et mettre en place la procédure nécessaire. Mais ensuite, les taxes engrangées couvrent largement les dépenses. Sans compter les autres rentrées induites. Quelle est en effet la première source de revenu des communes ? Ce sont les impôts ! Si une commune souhaite augmenter ses revenus, elle a le choix entre 2 options : augmenter les impôts ou augmenter le nombre d'habitants. C'est cette dernière option que nous avons retenue : depuis 2006, notre population a augmenté de 400 unités par an environ. »*

Ces propos méritent d'être quelque peu nuancés. Car encore faut-il pouvoir avancer le coût inhérent à l'engagement de personnel, ce qui n'est pas possible pour toutes les communes. Et Auderghem, commune de la deuxième couronne<sup>(38)</sup> est moins démunie que Saint-Josse, par exemple, pour opérer ce choix d'affectation. Enfin, l'apport de nouveaux résidents à même de payer l'impôt pose la question de l'équilibre voulu (ou non) par l'autorité locale entre différentes catégories de revenus qui bénéficieront des logements pris en gestion par elle.

Soulignons néanmoins l'indéniable volonté politique déjà évoquée plus haut. Il semblerait que, jusqu'à présent, hormis quelques exemples qui méritaient bien une attention particulière, le potentiel communal en matière de lutte contre l'inoccupation immobilière n'ait été que peu utilisé par ses dirigeants. Comme si, plutôt qu'en cherchant à se faufiler au sein d'une législation certes complexe et ne facilitant pas des démarches a priori risquées financièrement, le politique ait davantage privilégié une mise en avant de ce qui, au sein du système, peut justifier un certain immobilisme décisionnel.

## **5.4. Le Fonds « droit de gestion publique »**

Pour tenter d'apporter une solution aux obstacles financiers faisant souvent obstruction à la mise en place d'une lutte efficace contre les logements vides, la Région bruxelloise a pris un arrêté (30 novembre 2006) en vue de créer le Fonds droit de gestion publique, proposant notamment l'emprunt à taux nul pour les opérateurs immobiliers publics titulaires du droit de gestion publique. Les opérateurs identifiés comme habilités sont les communes et les CPAS, mais aussi les régies communales autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB), les sociétés immobilières de service public (SISP) et le Fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale. Remarquons que les AIS (agences immobilières sociales) ne peuvent bénéficier de ce Fonds ; ceci trouvant sa justification dans le fait que les autorités publiques doivent répondre à plusieurs types d'obligations qui leur sont propres, et notamment le besoin de motiver leurs demandes et leurs décisions. La législation a ainsi limité l'accès au Fonds aux autorités publiques.

Représentant une fourchette allant de 50 à 80% d'un montant total plafonné à 50.000 €, ces subsides attribués en vue de rénover les biens ont néanmoins souvent été jugés par trop maigres en regard du coût généralement nécessaire à la rénovation d'un logement.

Un arrêté royal récent, datant du 12 septembre 2013, est venu modifier le précédent. Les modifications visent clairement à apporter une réponse améliorée aux raisons avancées par les pouvoirs publics locaux pour justifier l'absence d'action en matière de droit de gestion publique.

Premièrement, la fourchette est maintenant comprise entre 70 et 90% de la somme maximale à emprunter. Deuxièmement, il est dorénavant possible de prolonger le temps de gestion autorisé ; précédemment limité à 9 ans, il est dès lors davantage envisageable pour un pouvoir public d'investir en espérant amortir la somme déboursée sur une plus longue période.

Si l'exercice du droit de gestion publique se révèle effectivement parsemé d'embûches (permettant aisément d'au moins comprendre l'immobilisme de ce droit), il est tout de même difficile de ne pas voir, derrière les limites financières ou le labyrinthe administratif, se dessiner en filigrane un évident manque de bonne volonté politique : en effet, ce ne sont ni les propositions concrètes, ni les pistes étudiées, ni les analyses de fond qui font défaut à une avancée dans le domaine de l'inoccupation immobilière. Ce travail est notamment assuré par le secteur associatif, et en particulier le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH). Référence incontournable dans la problématique qui nous intéresse, le RBDH est « un regroupement bilingue d'une cinquantaine d'associations qui, chacune sur leurs terrains, défendent le droit à l'habitat et œuvrent pour un accès à un logement de qualité à prix abordable »<sup>(39)</sup>.

## 5.5. L'amende régionale et l'action en cessation

Il s'agit ici d'une véritable spécificité bruxelloise. Datant du 30 avril 2009, une nouvelle ordonnance fortement dissuasive est venue se greffer à la législation déjà existante. Nous pouvons même parler de mesure sanctionnatrice.

Portée à l'époque par la députée Céline Fremault, alors cheffe de groupe cdH au Parlement bruxellois, cette ordonnance partait de l'idée de créer un service spécial dont les agents peuvent dresser des procès-verbaux.

Au final, l'ordonnance prévoit deux sanctions : la première est celle de l'amende. Il s'agit d'une avancée significative : désormais, en effet le législateur bruxellois considère que laisser son bien inoccupé de façon non justifiée est une infraction. D'où la possibilité d'administrer une amende régionale pour les logements inoccupés depuis plus de 12 mois. Cette amende administrative est établie à 500 € X nombre de mètres courants de la plus longue façade X nombre de niveaux X nombre d'années X proportion de niveaux inoccupés.

La deuxième sanction est l'action en cessation, telle qu'elle est précisée dans le Code du logement : « Le président du tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives, ou d'une association ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elle soit agréée par le gouvernement selon des critères qu'il détermine, que le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal sur le logement, ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion publique au sens des articles 15 et suivants du présent Code, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale concernée, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable »<sup>(40)</sup>.

En d'autres termes, il est possible, pour une association agréée, d'agir en utilisant un instrument législatif, et ce depuis janvier 2010. A ce jour, deux associations sont agréées : le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) et l'Union des Locataires Quartier Nord asbl<sup>(41)</sup>.

Une fois la procédure lancée, le propriétaire a 3 mois pour se mettre en ordre ou apporter la preuve que sa contestation de l'infraction est fondée. Dans le même temps, celui-ci est informé des sanctions qu'il encourt, mais aussi des primes et autres alternatives dont il peut bénéficier (prime à la rénovation, etc.). Si le propriétaire est introuvable, le bien est soumis à la vente publique, 85 % des recettes (des amendes et/ou de la vente) allant aux communes dans le but de les aider à créer du logement. Afin de constater la vacance du bien, ce sont les critères utilisés dans le cadre du droit de gestion publique qui sont utilisés.

Vu d'un mauvais œil par certains (citons le Syndicat national des propriétaires) qui ont tenté le recours en annulation. L'action en cessation a finalement été avalisée par la Cour constitutionnelle en date du 29 juillet 2009, légitimant la possibilité pour un pouvoir public d'attaquer ce qui menace l'article 23 de notre Constitution, à savoir, donc, le droit à un logement décent.

La première application de cette nouvelle ordonnance eut lieu en mars 2012 : le propriétaire d'un bien inoccupé situé en plein centre de Bruxelles fut sommé par le Tribunal de première instance de remettre son bien en l'état, sans quoi il se verrait soumis à une amende de 250 € par jour supplémentaire de vacance immobilière.

Du côté politique, on insiste sur le fait que le but n'est pas ici de punir les propriétaires, mais plutôt de remettre des biens sur le marché. Certains n'hésitant dès lors pas à parler de la méthode du « bâton » (la sanction) et de la « carotte » (les primes)...

## **5.6. La Cellule « logements inoccupés » au sein de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL)**

S'inscrivant dans une volonté de réformer le Code du logement (qui, cette année, fêtait ses dix ans), la Cellule « logements inoccupés » fut créée par la Région de Bruxelles-Capitale en 2012. Le secrétaire d'Etat au logement, Christos Doulkeridis, inscrivait d'ailleurs la lutte contre les logements inoccupés au centre de cette nouvelle dynamique<sup>(42)</sup>.

La mission de la Cellule « logements inoccupés » est d'enquêter sur les cas d'appartements ou de maisons vides pour vérifier si l'inoccupation est justifiée, d'inciter à la remise sur le marché locatif ou acquisitif et, le cas échéant, d'infliger une amende régionale<sup>(43)</sup>.

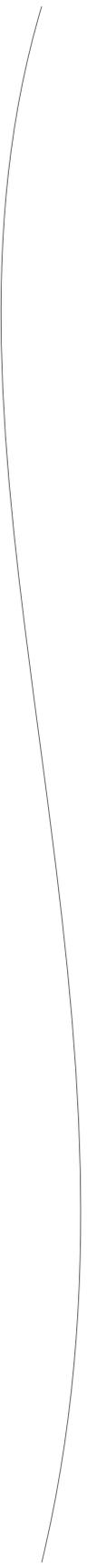
Comme cela est esquissé ci-dessus, les missions et les moyens mis en œuvre par cette cellule ne sont possibles que depuis peu, et plus précisément depuis cette fameuse ordonnance d'avril 2009 : s'il est ainsi possible d'administrer une amende régionale, c'est, nous l'avons dit, parce qu'il est dorénavant considéré par la loi que laisser un logement inoccupé sans motif valable est une infraction administrative. En outre, cette cellule mène des enquêtes d'initiative ou sur plainte des collègues communaux et associations de défense du droit au logement agréées, ce qui est également rendu possible depuis ladite ordonnance.

Dans la pratique, les cas d'inoccupation repérés sont examinés en recoupant diverses informations : registre national, cadastre, données de consommation d'eau, visite sur place si nécessaire. La suite de la procédure est celle décrite plus haut : si la suspicion de vacance de plus de douze mois se confirme, une mise en demeure est envoyée au propriétaire l'informant du montant de l'amende encourue. Elle s'élève à 500 € par mètre de façade, somme multipliée le cas échéant par le nombre d'étages et le nombre d'années d'inoccupation. Le propriétaire dispose alors d'un délai de trois mois pour remettre son bien sur le marché. Seule cette remise en ordre peut lui éviter l'amende. Pour finir, et pour l'aider dans ses démarches, la cellule « logements inoccupés » met à la disposition du propriétaire toutes les informations utiles pour bénéficier d'un accompagnement dans la rénovation ou la mise en location via une AIS. Nous pouvons ainsi constater que si la menace de la sanction financière est bien présente, le but recherché est d'abord de remettre des logements sur le marché, de lutter contre la spéculation immobilière, mais aussi de combattre la dépréciation de quartiers.

Plus d'un an après son lancement, le premier bilan se montre encourageant et incite à poursuivre plus loin ce travail débuté récemment : la cellule « logements inoccupés » indique que 2.194 dossiers ont été ouverts pour enquête. Parmi ces dossiers, 353 proviennent des plaintes introduites par les associations agréées, qui ont concentré leurs recherches dans les communes de Saint-Gilles, de Bruxelles, d'Ixelles, de Saint-Josse, de Schaerbeek et de Forest. De ces dossiers s'en sont suivies 315 mises en demeure, pour ensuite une soixantaine d'amendes. Sur les 315 mises en demeure adressées, on peut estimer que 130 biens ont été remis sur le marché, les autres étant encore en cours de traitement. Quant au (grand) nombre restant, celui-ci s'explique par la mise en location ou en vente du bien concerné, la réalisation de travaux, l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, etc. Les nombreux cas d'abandon de l'amende révèlent que le dispositif atteint bien son objectif premier : la remise sur le marché de logements.

Quant aux recettes de l'amende régionale, les 85 % évoqués dans l'ordonnance d'avril 2009 (visant la proportion de la somme récoltée après vente publique du bien laissé à l'abandon) sont perceptibles par la commune concernée, à condition d'être réinvestis dans sa politique du logement.

La Cellule « logements inoccupés » est composée de 6 agents (3 inspecteurs, un assistant juridique, un agent administratif et un coordinateur). Il est prévu de voir ses effectifs s'agrandir, en visant comme prochain bilan le double du résultat dernièrement obtenu...



# 6.

## De l'enjeu de la militance : regard sur une trajectoire bruxelloise

Le jeu démocratique bien compris articule dynamique associative et action politique. On produit du droit lorsque le travail parlementaire reprend à son compte les constats, l'analyse et les interpellations provenant des acteurs de terrain.

La Région bruxelloise a pleinement reconnu la nécessité de cette dynamique en instaurant l'action en cessation qui prévoit, nous l'avons vu, que des associations agréées pour leur expertise en matière de logement, puissent actionner ce dispositif s'intégrant dans la politique régionale de lutte contre les logements inoccupés.

Au cours de ce dossier nous avons évoqué le fait que les logements inoccupés constituent une situation de flux (certains sont remis en vente ou en location tandis que de nouveaux logements sont laissés à l'abandon), ce qui requiert un inventaire permanent. Nous avons vu aussi que certains propriétaires peu délicats bloquent les procédures en cours, dont ils connaissent bien les rouages, par des procédés fallacieux. Dans les grandes villes en particulier, l'importance du parc immobilier rend d'autant plus difficile la maîtrise de l'information sur ce qui se passe dans chaque quartier.

C'est là où le travail militant peut représenter une aide précieuse. Associations et militants de terrain qui ont un ancrage local observent ce qui s'y trame, analysent l'évolution des situations et peuvent interpellier les pouvoirs publics, dresser des bilans, formuler des propositions, ouvrant par là aussi le champ des possibles en matière de législation.

Pour illustrer ce travail, nous proposons ici de retracer brièvement l'expérience menée depuis quelques années aux Equipes Populaires de Bruxelles, principalement dans les communes d'Anderlecht et d'Ixelles.

Il faut remonter à 2007 pour situer l'origine de ce travail des militants consacré à la vacance immobilière. Cette année-là est promulguée en avril une loi qui les intéresse tout particulièrement puisque, à l'image de la réalité bruxelloise, une majorité d'entre eux est

locataire. Or cette loi oblige dorénavant les bailleurs à afficher le montant du loyer demandé pour tout logement mis en location, et ce sur les différents supports d'annonces (affiche, site, journal...).

Au cours de marches exploratoires (principalement à Anderlecht et Ixelles) destinées à repérer les affiches exemptes de montants locatifs, les petits groupes de militants s'étaient donné pour mission de rappeler aux propriétaires leur devoir d'affichage clair, et ce par le moyen d'un auto-collant.

**ALOUPER**

*Appartement (86m<sup>2</sup>) situé au 1<sup>er</sup> étage  
2 chambres, salon, salle de bain.  
Cuisine équipée, chauffage central au gaz.*

*Prix à la tête du client !!!*

**La loi du 18 mai 2007 oblige les propriétaires  
à afficher  
le montant du loyer et des  
charges communes.**

Tout en effectuant leurs parcours respectifs, nombreux furent interloqués en découvrant par la même occasion le nombre de logements vides, et notamment les dessus de commerces. Pire encore : le constat que certains logements dans des quartiers pourtant sociaux sont à l'abandon.

Face aux difficultés de nombreuses personnes à trouver un logement décent (rappelons que 60% des Bruxellois sont locataires, et que l'on estime les loyers en Région bruxelloise plus élevés qu'en Wallonie de près de 40%<sup>(44)</sup>), les militants n'en sont pas restés là. A partir de ce constat, un travail d'éducation permanente s'est construit pour répertorier, analyser, comprendre, interpellier.

Par exemple, le groupe a voulu comprendre ce qui pouvait amener un bailleur à laisser un ou plusieurs biens à l'abandon, au-delà du cliché du « propriétaire tellement aisé qu'il en

oublie certains biens ». Une autre étape du processus fut de se rendre auprès de l'administration communale et de prendre contact avec l'échevin en charge du logement, afin d'étudier quels moyens sont à la disposition du pouvoir communal pour combattre ce phénomène, et de vérifier si elle s'en servait.

Là, nouvelle - et mauvaise - surprise ! Le groupe découvre en effet le flou entourant la notion même d'« inoccupation » dont nous avons parlé plus haut. Pis encore, certains critères qui entraient en compte pour qualifier le logement d'inoccupé ne peuvent plus être pris en considération par la commune car, explique celle-ci, s'agissant par exemple de la consommation d'eau et d'électricité, ces critères sont considérés comme des informations relevant de la vie privée et comme telles bloquées par la Commission consultative de la vie privée.

Le groupe décide alors de s'emparer concrètement du problème et de procéder lui-même à des repérages en élaborant une grille d'inventaire fondée sur divers critères qu'ils peaufinent grâce à leur expérience et à la recherche d'informations. (Ce document figure en annexe du dossier).

Après avoir quadrillé des quartiers entiers, le groupe a ensuite envoyé sa liste de logements vides à la commune. A Anderlecht, un contact s'est ainsi instauré. Le groupe recevait en retour de la commune le détail concernant certaines mesures ou actions déjà prises par rapport à tel ou tel logement : taxation, travaux de rénovation...

Les militants bruxellois ont également suivi avec attention l'évolution des débats parlementaires qui ont présidé aux modifications du Code du logement, en particulier bien sûr celles concernant la lutte contre la vacance immobilière. En 2010, suite à l'ordonnance d'avril 2009 qui contribuait d'une part à offrir une législation gagnant en clarté et en force, d'autre part à centraliser l'action politique en la matière, les choses ont commencé à bouger, lentement mais sûrement. La possibilité d'exercer une plus grande pression via l'amende régionale, l'allongement de la période de prise en gestion, l'ampleur plus grande prise par les AIS ont contribué à un nouveau dynamisme. Fin 2011, le 3.000<sup>e</sup> logement pris en gestion par les AIS sur le territoire régional était d'ailleurs salué par le secrétaire d'Etat au logement Christos Doulkeridis<sup>(45)</sup>.

Entre-temps, les militants d'Anderlecht avaient créé une émulation dans d'autres communes, notamment à Ixelles où le repérage systématique a également lieu. Le groupe initiateur de ces marches exploratoire a fini par être à l'origine d'une véritable carte interactive sur internet, permettant de communiquer plus facilement et plus largement le résultat de leur combat et d'en montrer l'ampleur, mais autorisant aussi d'autres associations ou personnes à y ajouter les logements vides repérés de leur côté. Fin 2012, les groupes des Equipes Populaires avaient relevé pas moins de 180 logements vides, la majorité comportant 2 à 3 étages (vides également).

Le maintien d'une relation avec la commune d'Anderlecht a amené à aiguiller 40 propriétaires concernés vers des AIS. Autant de logements ainsi remis sur le marché locatif et disponibles pour des ménages à faibles revenus, les loyers étant conventionnés. A Ixelles, le bilan est moins probant. L'une des explications possibles est l'absence au sein du Collège

d'un échevinat propre au logement. La commune a néanmoins annoncé que quelques pistes de prise en gestion publique étaient à l'étude.

Enfin, les élections communales de 2012 ont été l'occasion pour les inlassables parcoureurs de quartiers, de prolonger leur action en prenant part à des débats publics pour remettre le droit au logement et la lutte contre la vacance immobilière au cœur des discussions. Si les chiffres et autres résultats sont donc encore timides au regard des attentes, gageons que cet élan peut être porteur de plus d'audace politique.

# Conclusion

La problématique des logements vides ne date pas d'hier ; et le mouvement permanent de la vacance immobilière aurait tendance à rappeler la fameuse « ligne d'horizon » : celle que l'on entrevoit, mais que l'on n'atteint jamais.

Au niveau fédéral, nous avons vu que la procédure dite « Loi Onkelinx » est par trop complexe pour prétendre à une réelle efficacité. Difficultés à la mise en place, conditions quasi impossibles à tenir, il était nécessaire de passer par d'autres outils, d'autres instruments législatifs. En cela, les Régions se sont dotées de procédures alternatives, appelées « droit de gestion publique » en Région de Bruxelles-Capitale et « réquisition douce » en Région wallonne. En outre, nous avons vu que les communes, qu'elles soient bruxelloises ou wallonnes, ont le pouvoir d'appliquer une taxe communale sur les logements vides, taxe dont les règlements, l'application et le montant diffèrent d'une commune à l'autre. Si nous avons passé en revue les points communs mais aussi les différences entre ces deux procédés régionaux, nous avons pu constater que, néanmoins, les résultats différaient d'une région à l'autre.

En Wallonie, la législation et les instruments créés par le pouvoir régional pour stimuler la capacité d'action des communes en matière de lutte contre les logements vides, est restée longtemps sans grands résultats. Mais depuis peu, on observe une prise de conscience et une volonté politique nouvelle, qui s'appuie sur un travail concerté de différents acteurs essentiels de cette lutte (principalement la Ville et le CPAS). Avec Namur, nous avons pu constater d'ailleurs combien est importante cette démarche d'action concertée entre les services et les opérateurs, sous l'impulsion du pouvoir local. Un certain dynamisme semble poindre, ce que nous avons mis en lumière à travers deux exemples de politique appliquée de lutte contre la vacance immobilière. Ce dynamisme semble actuellement se répercuter en particulier dans les centres urbains wallons, davantage concernés par la problématique, il est vrai.

En Région de Bruxelles-Capitale, la situation est quelque peu différente. Si l'alternative bruxelloise (à savoir le droit de gestion publique) à la Loi Onkelinx est sensiblement proche de l'alternative wallonne (la réquisition douce), on observe un processus de centralisation qui tend à concentrer dans les mains de l'autorité régionale le pouvoir d'action des dix-neuf communes sur la vacance immobilière. La Région s'est dotée de nouveaux outils, plus nettement dissuasifs : la possibilité d'une amende et l'action en cessation.

Si le processus de droit de prise de gestion, contrairement à son pendant wallon (la réquisition douce) n'a pour ainsi dire jamais été utilisé jusqu'au bout de son programme, du

moins jusqu'ici, et si une indéniable frilosité politique s'est également fait sentir, les avancées législatives récentes donnent aux communes les moyens de leurs ambitions... à condition, bien sûr, que la politique de lutte contre les logements vides en fasse partie.

Or, en Région bruxelloise, l'indéniable volonté de créer les outils nécessaires n'entraîne malheureusement pas nécessairement un regain d'intérêt pour la lutte contre la vacance immobilière. Pourtant, la Région propose même aux communes de supprimer le règlement de taxe communale sur les biens inoccupés en passant au régime de l'amende régionale. Ceci pour éviter le sentiment d'une « double taxation ». En contrepartie, la Région rétrocède 85% des sommes récoltées par l'amende à la commune concernée, à condition que ce montant soit affecté à la politique locale du logement.

Certes, ce dispositif est récent et il faudra évaluer ses résultats sur le long terme. Mais nous ne pouvons nous empêcher de constater avec une certaine inquiétude qu'à ce jour, seulement trois communes ont adopté cette procédure en inscrivant l'amende régionale au sein de leur politique active. Dans les autres communes, la taxe et l'amende cohabitent, sans pour autant mener à une diminution des biens à l'abandon.

Ceci pose donc la question de la volonté politique au niveau local. Pendant longtemps, les arguments communaux avancés pour justifier une certaine inertie mettaient en avant un déficit législatif mais aussi le manque de moyens financiers à consacrer à cette lutte, qui suppose un suivi, du personnel de gestion... S'il est indéniable que certaines communes sont plus défavorisées que d'autres, certaines en ont largement les moyens et ne passent pourtant pas à l'action. Ni avant l'ordonnance d'avril 2009 instaurant la possibilité de l'amende, ni après.

A tel point que l'on est en droit de se demander si de tels arguments n'étaient, en définitive, pas davantage une manière de légitimer une mise à l'écart d'une politique de lutte contre la vacance immobilière, plutôt qu'une somme d'arguments visant à créer des conditions qui l'auraient favorisée.

Cet immobilisme, qui paraît conscient, reflète-t-il réellement un désintérêt pour la cause ou bien traduit-il le choix d'autres priorités, notamment en matière de logement ? La réponse dépend certainement d'une entité locale à l'autre. C'est l'occasion en tous cas de rappeler que la lutte contre la vacance immobilière peut refléter diverses préoccupations. La première peut être, bien entendu, de remettre des logements en bon état sur le marché acquisitif ou locatif. C'est la priorité déclarée de Namur. Ce peut être aussi motivé par le souci, légitime, de prévenir les risques d'insalubrité et d'insécurité dans l'environnement immédiat des biens abandonnés. Plus largement, l'ambition de rehausser l'attractivité d'un quartier, d'une commune voire d'un territoire peut être également une motivation.

Pour un pouvoir public qui serait avant tout poussé par la préoccupation de concrétiser le droit au logement, la question se posera de l'efficacité de la lutte contre la vacance immobilière. Comme nous l'avons dit en introduction de ce dossier, la lutte contre les logements vides ne peut prétendre à elle seule résoudre la crise du logement. Et pour analyser dans quelle mesure elle peut à tout le moins y contribuer, il faut notamment se demander si les

moyens publics consentis pour mettre en œuvre les procédures existantes débouchent sur des résultats probants. Les ménages qui ont le plus besoin de l'aide d'une politique publique efficace pour leur permettre de se loger décemment à un prix raisonnable, sont ceux qui ont de petits revenus et ne trouvent pas ou n'ont pas encore accès à un logement social.

Ce sont aussi les ménages à petits revenus qui constituent un public privilégié des CPAS. Si ceux-ci sont désignés opérateurs dans le cadre de la lutte contre la vacance immobilière, on est en droit d'attendre un lien de cause à effet. Est-ce le cas ? Oui, si le logement est confié à la gestion d'une agence immobilière sociale qui pratique des loyers conventionnés. Non, si le logement est remis sur un marché locatif privé libre de toute régulation. Les étages au-dessus des commerces dans une rue marchande seront vraisemblablement inaccessibles pour ces ménages. Laisser faire le marché consiste à espérer que le nombre de logements remis en vente ou en location sera suffisant pour faire baisser la pression sur les prix par une offre plus importante. Gageons que pour y parvenir, il faudrait un nombre beaucoup plus conséquent que celui atteint par Namur.

Depuis plusieurs années, nous plaçons pour un encadrement des loyers du secteur locatif privé, basé sur des critères objectifs motivés par les caractéristiques du logement (ses qualités intrinsèques et extrinsèques), comme plusieurs de nos pays voisins l'ont déjà mis en œuvre. L'observation de la politique et des résultats en matière de lutte contre les logements vides nous confirme la nécessité de cet encadrement, pour soutenir efficacement l'objectif de contribuer à réaliser l'accès de tous à un logement décent.

# Notes de bas de page

- 1 Contrastes n° 151, juillet-août 2012, page 6.
- 2 Alter Echos, numéro 270, Baudouin Massart, 27 mars 2009
- 3 [www.snp-aes.be](http://www.snp-aes.be)
- 4 <http://www.avcb-vsgb.be/fr/Publications/nouvelle-loi-communale/texte-coordonne/attributions-art-117-142.html>
- 5 <http://www.rbdh-bbrow.be/analyses2006/luttecontrelgtsvides.pdf>
- 6 Alter Echos, numéro 270, Baudouin Massart, 27 mars 2009
- 7 [http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/txt\\_site\\_logts\\_vides\\_19\\_07\\_2012.pdf](http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/txt_site_logts_vides_19_07_2012.pdf)
- 8 <http://www.communedour.be/site/Taxe-communale-sur-les-immeubles.html>
- 9 <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/taxe/76882?q=taxe#75982>
- 10 <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/amende/2785?q=amende#2778>
- 11 <http://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6086>
- 12 Union des Villes et Communes de Wallonie asbl, <http://www.uvcw.be/articles/0,0,0,0,2293.htm>
- 13 [http://parlement.wallonie.be/content/default.php?p=04-03-02&type=28&id\\_doc=43176](http://parlement.wallonie.be/content/default.php?p=04-03-02&type=28&id_doc=43176)
- 14 <http://www.cdh-wallonie.be/notre-action-au-pw/questions-ecrites/le-plan-dancrage-communal-2012/?searchterm=None>
- 15 Alter Echos, Pierre Jassogne, n° 347, 12 octobre 2012
- 16 <http://www.flw.be/a-propos-du-fonds>
- 17 [http://www.ces.ulg.ac.be/fr\\_FR/services/cles/dictionnaire/a-b/ais](http://www.ces.ulg.ac.be/fr_FR/services/cles/dictionnaire/a-b/ais)
- 18 [www.feantsa.horus.be/code/en/search.asp?ID=0](http://www.feantsa.horus.be/code/en/search.asp?ID=0)
- 19 [www.feantsa.horus.be/code/fr/pg.asp?Page=7&pk\\_id\\_news=5759#](http://www.feantsa.horus.be/code/fr/pg.asp?Page=7&pk_id_news=5759#)
- 20 Robert Noirhomme, « La chasse aux logements vides », colloque organisé par les Equipes Populaires le 4 octobre 2012, Namur.
- 21 Idem.
- 22 Idem.
- 23 Idem.
- 24 CPAS, « Prise en gestion de logements inoccupés de la Ville de Namur - Bilan du plan depuis sa mise en œuvre », 2011.
- 25 La Libre Belgique, « La traque porte ses fruits », lundi 22 octobre 2012, page 38.
- 26 Karine Lafaille, colloque organisé par les Equipes Populaires le 4 octobre 2012, Namur.
- 27 Idem.
- 28 Idem.
- 29 Marie Didier, « Les instruments juridiques de lutte contre les logements vides en Région bruxelloise », in Points de Repères n°31, « Bien cher toit... », décembre 2007, Equipes Populaires.
- 30 Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, Trait d'Union n°3, « Le droit de gestion publique : pour qui, pourquoi, comment ? », Françoise Lambotte, juillet 2006.
- 31 <http://www.doukeridis.be/blog/2013/05/29/la-commission-logement-du-parlement-bruxellois-adopte-la-reforme-du-code-du-logement/>  
Mais aussi : [http://www.avcb-vsgb.be/fr/nouveau-code-du-logement-audition-au-parlement-bruxellois.html?cmp\\_id=7&news\\_id=2969&vID=130](http://www.avcb-vsgb.be/fr/nouveau-code-du-logement-audition-au-parlement-bruxellois.html?cmp_id=7&news_id=2969&vID=130)
- 32 [http://www.avcb-vsgb.be/fr/nouveau-code-bruxellois-du-logement-en-application-depuis-le-28-juillet-2013.html?cmp\\_id=7&news\\_id=3157](http://www.avcb-vsgb.be/fr/nouveau-code-bruxellois-du-logement-en-application-depuis-le-28-juillet-2013.html?cmp_id=7&news_id=3157)
- 33 <http://lesdroitshumainsaucoeurdelacite.org/spip.php?article4>
- 34 Idem.
- 35 Entretien téléphonique réalisé le 26 novembre 2013.
- 36 [http://www.auderghem.be/images/Taxes\\_DEF/28.pdf](http://www.auderghem.be/images/Taxes_DEF/28.pdf)
- 37 Idem.
- 38 Le territoire bruxellois est divisé en deux couronnes qui se distinguent l'une de l'autre par des caractéristiques différentes : la densité du logement, le taux de location, l'âge moyen des logements et le taux de verdurisation. La deuxième couronne débute vers les extrémités du territoire régional.
- 39 <http://www.rbdh-bbrow.be/?lang=fr>
- 40 Art. 22 du Code du logement
- 41 <http://pro.guidesocial.be/associations/ulqn.13273.html>
- 42 <http://www.lesoir.be/archives?url=/regions/bruxelles/2012-06-04/le-logement-devrait-changer-de-code-des-cette-annee-919588.php>
- 43 <http://www.doukeridis.be/blog/2013/05/03/la-lutte-regionale-contre-les-logements-vides-a-deja-permis-de-remettre-130-logements-sur-le-marche/>
- 44 Sami Allaghi, colloque du 4 octobre 2012 organisé par les Equipes Populaires.
- 45 <http://www.doukeridis.be/blog/2011/11/17/les-agences-immobiliieres-sociales-un-outil-qui-fonctionne/>



Alors que 40.000 ménages attendent un logement social en Wallonie comme à Bruxelles, ces deux Régions comptent chacune de 15.000 à 30.000 logements vides. Cette vacance suscite indignation et interpellations depuis de nombreuses années. La procédure de réquisition dite « Onkelinx » avait suscité en son temps des espoirs qui furent déçus. Puis les Régions ont élaboré des formules de prise en gestion qui n'ont guère donné de résultats jusqu'il y a peu. Quant à la possibilité qu'ont les communes d'appliquer une taxe sur les logements laissés à l'abandon, elle est utilisée de façon aussi variable que disparate.

Alors pourquoi ce dossier aujourd'hui ? Parce que les choses commencent à bouger ! Certaines grandes villes wallonnes ont pris conscience de la nécessité d'une politique plus volontaire pour lutter contre la vacance immobilière. Elles ont commencé à construire une méthodologie qu'il est intéressant d'examiner. Et du côté de la Région bruxelloise, le gouvernement s'est doté de nouveaux instruments légaux dans l'intention de dépasser les obstacles qui freinent l'action des communes en la matière.

Quelles sont les législations qui s'attachent à la lutte contre les logements inoccupés ? Quels sont les opérateurs de cette politique ? Quels en sont les obstacles et les facilitateurs ? Que peut-on tirer déjà comme enseignements des dynamiques mises en place, en particulier à Namur et à Charleroi ? Quelles sont les spécificités bruxelloises récentes et dans quelle mesure le combat pour remettre des logements vides sur le marché locatif ou acquisitif contribue-t-il à concrétiser le droit pour tous à un logement décent ? Tels sont les angles d'approche de cette publication.



Equipes Populaires  
Rue de Gembloux, 48  
5002 Namur - 081/73.40.86  
[secretariat@equipespopulaires.be](mailto:secretariat@equipespopulaires.be)  
[www.equipespopulaires.be](http://www.equipespopulaires.be)



Equipes Populaires

