

LOGEMENTS VIDES : QUAND L'ARSENAL LÉGISLATIF NE SUFFIT PAS

Ce n'est un secret pour personne, le marché locatif privé est financièrement de plus en plus inaccessible et les listes d'attente pour un logement social sont longues. Le nombre de logements à louer disponibles au regard de la demande est faible en Wallonie. Dès lors, l'utilisation des logements vides existant sur un territoire donné nous a paru depuis longtemps, aux *Equipes Populaires*, être une solution adaptée pour répondre en partie à la crise du logement. Qu'en est-il aujourd'hui ? Comment les autorités compétentes ont-elles fait évoluer ce mécanisme ?



Equipes Populaires

Le nombre de logements vides¹ est estimé entre 30 000 et 50 000² en Wallonie et entre 17 000 et 26 000³ à Bruxelles. *On n'a pas de chiffres clairs et précis*, souligne David Praile, coordinateur du Réseau wallon pour le droit à l'habitat (RWDH), couple wallonne d'associations qui militent pour le droit à un logement décent, *mais on compte des logements inoccupés tant dans le privé que dans le secteur du logement public.*

Des logements vides, ce sont bien entendu des lieux de vie qui pourraient servir à des personnes qui en ont besoin, et elles sont nombreuses actuellement. Mais ce sont aussi des quartiers dont l'image se dégrade, un sentiment d'insécurité chez les voisins, des pro-

blèmes d'humidité et d'insalubrité qui affectent les habitations directement mitoyennes.

En Wallonie et à Bruxelles, l'arsenal législatif qui permet aux autorités administratives des communes de lutter contre l'inoccupation des logements existe depuis plusieurs années et pourtant, les autorités peinent à les activer réellement.

Une législation solide

La loi Onkelinx de 1993 prévoit un mécanisme de réquisition d'immeubles abandonnés pour y loger des personnes sans abri. C'est le président du CPAS qui, moyennant l'accord du bourgmestre, est habilité à réquisitionner un

logement. Ce mécanisme a été activé deux fois seulement en Wallonie depuis lors. Pour David Praile, *c'était une loi emblématique mais qui s'est avérée décevante à l'arrivée puisque quasi inutilisée, en raison notamment d'un manque de volonté politique mais également parce que les conditions énoncées pour pouvoir y prétendre posaient problème, comme celle de ne pas avoir sur son territoire de logement public vide. Or, on sait que les communes ont des logements publics qui sont abandonnés.*

Depuis 1998, il existe également en Wallonie un mécanisme de réquisition douce ou prise en gestion. Celle-ci peut être volontaire ou forcée. La commune peut négocier avec le propriétaire et, s'il ne réagit pas, tenter une action en justice pour autoriser la prise en gestion du bâtiment inoccupé ou insalubre afin de le rénover et de le mettre en location via une Agence Immobilière Sociale (AIS) à un loyer réduit pour une période de 9 ans.

Par ailleurs, les communes sont soumises à une obligation légale de tenir un inventaire des logements vacants. *Mais il s'agit d'une obligation de moyens précise David Praile, or on sait que les communes ne sont pas à égalité au niveau budget et personnel. Une commune rurale n'a pas les mêmes possibilités qu'une agglomération.* Et il est vrai que, dans la lutte contre la vacance immobilière, ce sont en général des villes de taille moyenne, comme Namur, qui sont pionnières.

Autre dispositif, plus récent celui-là, puisqu'il est activé depuis le 1^{er} septembre 2022, c'est l'obligation faite aux gestionnaires de réseau et de distribution en Wallonie de communiquer aux communes les données de consommation en électricité et en eau pour les logements où celles-ci sont particulièrement basses. *Les gestionnaires ont l'obligation légale de le faire automatiquement une fois par an mais en pratique, c'est plus compliqué. Les communes se doivent, et c'est normal, de respecter la protection des données personnelles et doivent suivre un protocole pour la réception de ces données. A l'heure actuelle, il y a donc seulement vingt communes wallonnes (sur les 262) qui ont signé cet accord, déplore David Praile.*

Une fois un logement vide repéré, une taxe communale peut être perçue auprès de son propriétaire. Récemment, c'est l'amende régionale qui a été réactivée mais elle ne peut être perçue qu'en alternance avec la taxe communale alors qu'une association comme le RWDH plaide pour que les deux cohabitent en même temps.



Alter 1fo- Flickr

Ouverture aux associations

Depuis 2017, les autorités administratives d'une commune wallonne peuvent introduire une action judiciaire, appelée action en cessation, pour faire cesser l'inoccupation d'un bien sans passer par une négociation, une proposition de prise en gestion ou autre. Après plusieurs années d'existence, il faut cependant constater que peu d'entre elles y ont eu recours. On cite les communes de Tournai et de Huy, auxquelles s'ajoute la Ville de Namur ce mois de janvier 2023⁴.

Afin de lutter plus efficacement contre la vacance immobilière, le gouvernement wallon souhaite aujourd'hui s'appuyer davantage sur le travail des associations actives dans le droit au logement. Le dispositif d'action en cessation vient donc d'être ouvert (au 1^{er} septembre 2022) aux associations qui en ont reçu l'agrément. Un agrément qui sera accordé aux associations qui le demandent pour 5 ans, avec l'octroi éventuel d'une subvention annuelle, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, pour couvrir les frais de fonctionnement, les frais de procédure judiciaire et les frais d'avocat liés à la procédure⁵.

Les associations saluent ce dispositif tout en soulignant néanmoins plusieurs questions. *On s'en réjouit mais, en même temps, on peut se dire que c'est assez interpellant que les pouvoirs publics délèguent au secteur associatif ce qu'ils ne savent pas faire. Et la question de l'agrément des associations pose question par rapport à la liberté associative. On sent clairement que ça permet de filtrer la capacité d'action des associations,* alerte David Praile.

Les associations s'interrogent aussi sur le montant qui leur sera alloué pour ces démarches. La question du budget est importante étant donné qu'utiliser l'action en cessation augmenterait une charge de travail déjà bien conséquente. Le RWDH réfléchit à cette question avec d'autres associations comme le Réseau brabançon pour le droit à l'habitat et Habitat et participation pour imaginer les différents scénarios de financement possibles. Leur première estimation, dans le cas où l'action en cessation serait l'activité principale d'une association, s'élève à environ 100 000 euros pour une année.

A Bruxelles, l'ouverture de l'action en cessation aux associations et aux communes est plus ancienne (2009) et le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) a déjà eu l'occasion de lancer plusieurs actions dont, par exemple, une sur Ixelles en 2014. *Le jugement avait alors fini par ordonner au propriétaire de réaliser les travaux nécessaires et d'assurer cette occupation sous peine d'astreintes. Résultat: quatre adultes et trois enfants sont désormais domiciliés à cette adresse*⁶.

L'action en cessation peut donc être utilisée quand tous les autres mécanismes n'ont rien donné mais il peut aussi être intéressant de l'utiliser dès le départ, aussitôt qu'un logement est considéré comme vide. Cela permet d'éviter une dégradation trop importante du logement étant donné que le temps de la négociation peut être long.

Avec ce mécanisme, ce qu'il est important de souligner, précise David Praile, *c'est qu'on envoie un signal fort à la population : laisser son logement vide est une infraction pénale !*

Une application mitigée

Depuis 1993 et la loi Onkelinx, des outils de lutte contre les logements vides ont été mis en place. L'arsenal législatif n'est pas maigre et au-delà de la réquisition, il existe des dispositifs complémentaires qui devraient inciter les

propriétaires à rénover et à mettre leurs biens en location (prêts, primes et subventions, notamment par le fonds des familles nombreuses). Mais à aucun moment, on a réellement connu des politiques locales drastiques de lutte contre l'inoccupation.

Quelques communes se sont un peu plus que d'autres emparées de la législation pour faire de la lutte contre les logements vides autre chose qu'un vœu pieux. Namur, Tournai ou Ottignies-Louvain-la-Neuve par exemple sont identifiées comme des communes proactives mais *de manière générale,* nous rappelle David Praile, *on peut dire que les communes ne font pas des logements vides une question centrale. Elles ont des obligations légales mais la sanction n'est pas toujours dissuasive. Et puis, on sait que les communes ont une autonomie importante et que les capacités de contraintes de la région sur les communes sont limitées.*

Les raisons de ce manque d'enthousiasme sont multiples : le manque de moyens en personnel, la complexité de la réglementation, le manque de volonté... et de courage politique. Pour David Praile, il faut aussi se défaire de l'idée qu'on s'attaque à des pauvres petits propriétaires qui n'arrivent pas à s'en sortir. *Ça existe mais il y a aussi des multipropriétaires qui spéculent, qui laissent les logements inoccupés en attendant que les prix du marché augmentent et revendent au moment le plus intéressant, des fonds d'investissement qui sont en train de racheter des quartiers entiers.*

Un pas plus loin ?

Durant de nombreuses années, les Equipes Populaires de Bruxelles ont sillonné les rues de la Capitale, ont réfléchi au problème de la vacance immobilière, ont interpellé le politique (voir encadré). Pour Charlotte Renouprez, responsable de la Régionale, il faut néanmoins sortir de l'idée que c'est la réquisition de logements vides seule qui va solutionner le problème du mal-logement. *Dire il y a x logements vides et x sans-abri, il suffit de... ce serait mentir sur la réalité qui est complexe. La lutte contre la vacance immobilière ne permet donc pas de solutionner véritablement le problème du mal-logement ou du sans-abrisme. Résoudre le problème du mal-logement passe*



Affiche du Réseau Brabançon pour le Droit à l'Habitat

nécessairement par une régulation du marché et des loyers. Et plus largement, c'est la question de la spéculation immobilière qu'il est important de creuser, parce que une des raisons qui expliquent qu'un logement est vide, c'est que les propriétaires attendent de voir si le quartier va devenir plus prisé pour vendre au prix le plus élevé possible.

Charlotte Renouprez évoque également la piste de l'expropriation pure et simple pour aller un pas plus loin que la prise en gestion publique d'un bâtiment vide. *Quand on est multipropriétaire, on a une responsabilité sociale. Si on a les moyens d'entretenir son bien, tant mieux, mais si ce n'est pas le cas, ce serait normal d'être exproprié par les pouvoirs publics qui l'utiliseraient. Le système de la prise en gestion pose question car il prévoit qu'après 9 ans, le propriétaire récupère son bien et qu'en plus, il a pu bénéficier de l'argent public pour sa rénovation.*

Claudia Benedetto

1. L'art 80 du Code wallon de l'habitation durable introduit quatre présomptions d'inoccupation :

- Le logement déclaré inhabitable depuis au moins 12 mois ;
- Le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son occupation depuis au moins 12 mois ;
- Le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité sur une période de 12 mois est inférieure à 15m³ d'eau inclus ; 100 kWh d'électricité inclus.
- Le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période de 12 mois.

2. Chiffres cités à la matinée d'information sur l'action en cessation, Réseau Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL), le 3 juin 2022.

3. Chiffres cités dans Occuper des bâtiments vides : hébergement temporaire, combat politique, analyse du RBDH (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat), novembre 2022.

4. <https://www.rtb.be/article/namur-premiere-procedure-daction-en-cessation-contre-un-propretaire-dimmeuble-inocupe-11137885>

5. Matinée d'information sur l'action en cessation, Réseau Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL), le 3 juin 2022.

6. <https://www.alterechos.be/laction-en-cessation-une-arme-efficace-si-meconnue>

La lutte contre les logements vides, dans l'ADN des Equipes Populaires



Equipes Populaires

Aux Equipes Populaires, le droit au logement est une préoccupation de longue date, en particulier à Bruxelles. En matière de logements vides, en 2011 déjà, *des militants voyaient en marchant dans la ville qu'il y avait de nombreux logements vides. Ils ont voulu comprendre ce qu'il était possible de faire au niveau communal. A Anderlecht, Ixelles et Schaerbeek, nos groupes ont analysé quelle était la politique de leur commune en la matière. Et en parallèle, ils ont commencé à recenser des logements vides en organisant des maraudes.*

Vu l'absence de données officielles, la régionale a créé en 2012 un site internet (aujourd'hui indisponible) qui permettait de cartographier les logements vides. La réflexion a été portée au travers d'un colloque en 2013 intitulé *Tous ensemble contre les logements vides. Associations et pouvoirs publics : quelles articulations pour plus d'efficacité ?*

En 2018, la régionale a relancé des maraudes dans deux quartier d'Anderlecht qui comptaient des logements sociaux laissés à l'abandon.

On parle souvent de logements privés vides mais il existe des logements sociaux vides ! Au total, le groupe a recensé 130 logements vides, certains étaient murés, d'autres étaient tagués et avaient été squattés. Les habitants du quartier nous ont alors confié qu'ils se sentaient en insécurité, délaissés par les autorités communales et que cela donnait une mauvaise image de leur quartier. Les maisons mitoyennes à ces logements inhabités essayaient des problème d'humidité et d'infiltration. Le groupe de militants a interpellé la commune. Nous avons rencontré le bourgmestre et l'échevine du logement. Nous avons échangé sur la politique de logements vides et sur ce qui est mis en place dans d'autres communes comme notamment la cellule capteur de logement chargée d'identifier les logements vides et d'entrer en contact avec le propriétaire et de l'accompagner dans la remise sur le marché de son logement. On nous a aussi appris lors de cet entretien que les travaux avaient été entamés avec une entreprise privée qui avait fait faillite. La commune a perdu beaucoup d'argent puis relancé le marché public. Des rénovations sont actuellement en cours...

Propos de Charlotte Renouprez, responsable régionale des Equipes Populaires de Bruxelles