

## LUTTE CONTRE LE VIDE



### LES CONSTATS

Pas moins de 7 134 personnes en situation de sans-abrisme ou de mal-logement ont été comptabilisées par Bruss'Help lors du dernier recensement en novembre 2022. Or, il existe à Bruxelles jusqu'à 26 400 logements vides selon l'étude de l'ULB et de la VUB<sup>1</sup> réalisée en 2021 dans le cadre de l'établissement d'un cadastre des bâtiments inoccupés.

(1) « Logements inoccupés dans la Région Bruxelles-Capitale », Brussels Studies Institute, 2021

Si les propriétaires qui laissent leur logement vide pendant plus de 12 mois s'exposent à une amende depuis 2009, celle-ci est rarement honorée : entre 2017 et 2021, plus de 40 % des amendes n'ont pas été payées<sup>2</sup>. Le Code du Logement prévoit par ailleurs une possibilité de vente forcée du logement en cas d'impayés mais cette procédure est très peu appliquée.

Une opération de vases communicants devrait en effet être opérée entre les entrées financières produites par la perception systématique des taxes et amendes et les dépenses réelles de construction, de rénovation et de remise sur le marché de biens

(2) RBDH, Memorandum 2024, p. 41

immobiliers à finalité sociale. Un autre mécanisme, celui de « réquisition douce » peut être activé depuis 2003 : le droit de gestion publique, mis à disposition des opérateurs immobiliers publics. Ces derniers prennent en gestion un logement vide, avec ou sans accord du/de la propriétaire, font d'éventuels travaux de rénovation ou de remise aux normes et le mettent en location, en respectant les conditions d'accès similaires à celles du logement social. Cet outil a été réformé mais il n'a à ce jour pas été suffisamment utilisé. Il est donc impossible à ce stade d'évaluer s'il est réellement opérant et s'il sera utilisé régulièrement par les communes. Nous nous posons la question de l'adhésion des communes à cet outil.

## VACANCE DE BUREAUX

On dénombrait en 2020 près d'un million de m<sup>2</sup> de bureaux vides à Bruxelles<sup>1</sup>. La vacance de bureaux est un phénomène alarmant, qui doit également être sanctionné par la perception systématique de la taxe ou de l'amende. Enfin, la réquisition de ces bureaux vides doit nécessairement être accompagnée de projets innovants à finalité sociale afin d'éviter la dégradation du bâti et de permettre un meilleur équilibre dans les quartiers concernés.

(1) Observatoire des Bureaux, n°39, Perspective, p. 22

## HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

Les logements dits « touristiques » de type Airbnb se situent essentiellement dans le centre de Bruxelles - où l'on dénombre environ 10 Airbnb pour 100 habitant·es - ou dans des zones spécifiques, proches des institutions européennes notamment.

Ces hébergements, souvent illégaux, contribuent à la hausse des loyers sur le marché locatif privé. À l'heure où sont rédigées ces lignes, le gouvernement bruxellois vient d'approuver un projet d'ordonnance visant à réguler davantage le logement touristique non hôtelier. Nous encourageons ces mesures d'encadrement et de régulation afin d'endiguer les effets pervers des hébergements touristiques sur le montant des loyers et ce, sur toute la Région bruxelloise.

il existe jusqu'à  
26 400 logements  
vides à Bruxelles

## L'OCCUPATION TEMPORAIRE COMME ALTERNATIVE

La FéBUL, par le biais de son Agence Occupations Temporaires (AOT), développe depuis de nombreuses années des projets d'occupation temporaire qui permettent une utilisation pragmatique du vide. L'AOT a vu le jour officiellement en 2013 via une reconnaissance de la Région et l'obtention d'un financement annuel pour approfondir le travail déjà entamé depuis 2006.

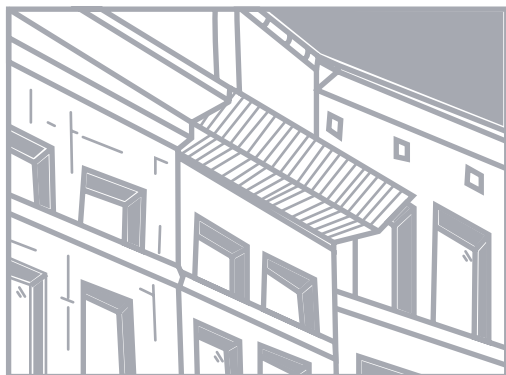
Outre ce financement annuel, nous souhaiterions que le travail de l'AOT soit reconnu plus fortement et apparaisse formellement comme un véritable projet de lutte contre le vide de la part de la Région. Les actions développées par l'Agence afin de lutter concrètement contre le vide se sont substituées à l'obligation des pouvoirs publics en la matière. Nous estimons dès lors que ce travail se doit d'être reconnu à sa juste valeur et stabilisé.

La taille et la composition des lieux varient et les conventions sont conclues à la fois avec des propriétaires publics et privés. Historiquement, au sein de la FéBUL, ces projets se sont développés dans les logements sociaux en attente de rénovation. La vacance immobilière des bâtiments publics tels que des logements sociaux est inacceptable. Nous souhaitons que des occupations soient proposées systématiquement à l'AOT ou à une autre association experte en la matière lorsque des logements publics ou sociaux sont vides depuis plus d'un an.

À côté des SISP, d'autres opérateurs publics concluent des partenariats avec l'AOT tels que les Communes ou Régies foncières, le Fonds du Logement, Citydev, Bruxelles Environnement, etc. Sur base de ces expériences, nous plaçons pour que l'occupation du patrimoine public se systématisse en attendant que les bâtiments soient réinjectés dans le circuit du logement social ou à finalité sociale.

Nous estimons par ailleurs qu'il ne faut pas permettre qu'une société commerciale développe un projet d'occupation temporaire sur un bien public dès lors qu'une structure associative ou citoyenne est en mesure d'y mener un projet à finalité sociale. Cette marchandisation du vide, en parallèle à la criminalisation des squats, ne cesse de nous inquiéter.

En raison de la réglementation sur la protection des données, l'accès au cadastre est devenu très limité, alors que l'identification des propriétaires est une étape cruciale dans la recherche de solutions pour cesser la vacance immobilière. Un accès facilité au cadastre s'avère donc indispensable, au minimum pour les associations qui ont obtenu l'agrément régional de lutte contre le vide.



## ET QU'EN EST-IL DU SQUAT ?

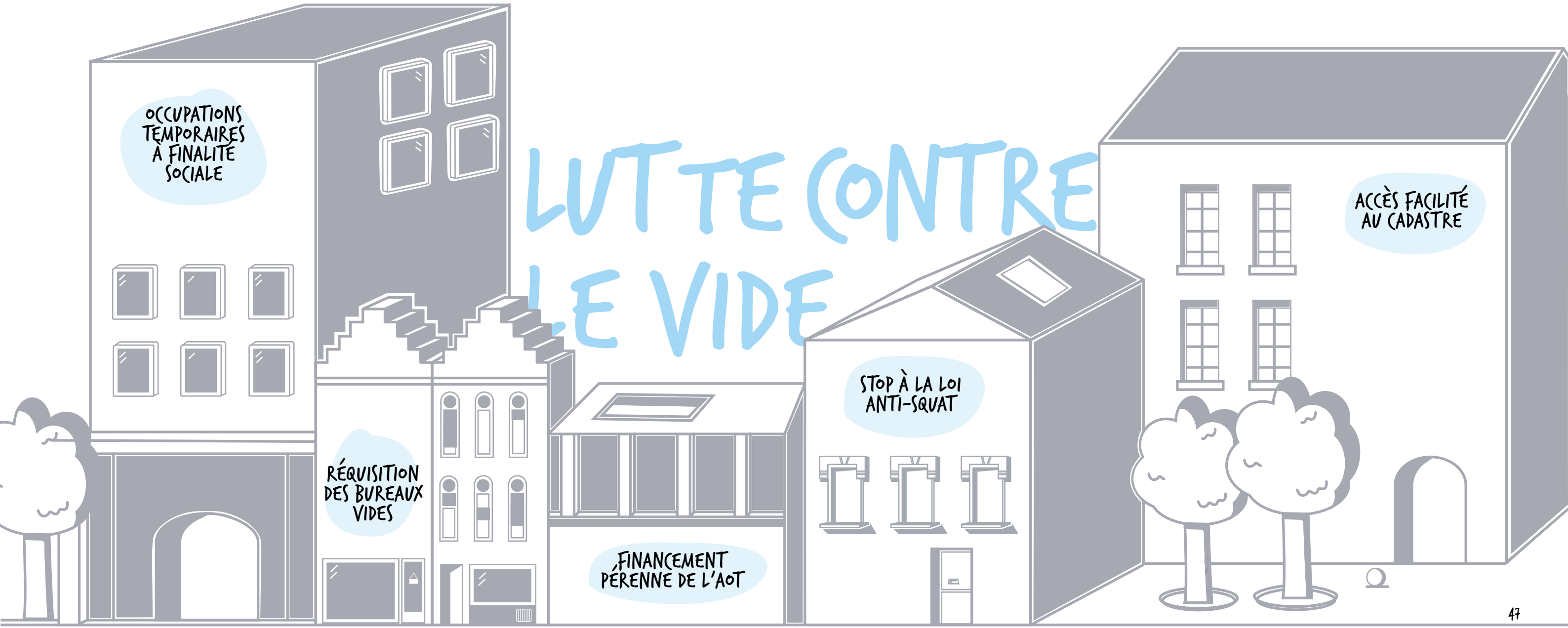
Sur les plus de 7 000 personnes en situation de mal-logement ou de sans-abrisme dénombrées par Bruss'Help en 2022, près de 16 % vivent dans des occupations temporaires et près de 12 % dans des squats. Pour la plupart des squatteur·euses, le squat est souvent la dernière étape avant la rue.

Il s'agit d'un public extrêmement fragilisé et de plus en plus sanctionné par la législation. En effet, il existe depuis 2017 une loi fédérale qualifiée d'anti-squat. Lorsque celle-ci a été adoptée, la FéBUL et d'autres associations du secteur logement n'ont pas manqué de dénoncer cette décision, qui introduisait de nouvelles procédures, amendes et peines de prison à l'encontre des squatteur·euses.

En pénalisant l'occupant·e qui cherche un refuge par nécessité, on se trompe de cible. C'est bien du côté des outils de lutte contre la vacance que l'énergie doit être dépensée. C'est pourquoi nous plaçons pour l'abrogation de cette loi anti-squat, qui fragilise d'autant plus les locataires précarisé·es, les personnes à la rue et les occupant·es sans titre.

## NOS REVENDICATIONS

- ▶ L'application de la taxe et de la réquisition contre la multitude de bureaux vides.
- ▶ Le renforcement des outils réglementaires existants tels que la taxe communale et l'amende régionale et leur perception d'office.
- ▶ Prioriser l'affectation du revenu de la taxe et de l'amende à des projets de logement à finalité sociale.
- ▶ Le soutien à la rénovation et la remise sur le marché locatif au terme de l'occupation.
- ▶ L'abrogation de la loi anti-squat de 2017.
- ▶ Le financement pérenne de l'AOT et la systématisation des conventions d'occupation temporaire à finalité sociale des logements publics inoccupés (logements sociaux, régionaux...) après diagnostic concerté entre la SISP, la SLRB et l'opérateur de terrain sur le plan technique et financier.
- ▶ L'application du Code du logement qui prévoit la vente forcée des logements pour récupérer les amendes impayées, avec un droit de préemption pour l'autorité publique et des mécanismes de plafonnement du prix de vente.
- ▶ L'accès facilité au cadastre en vue de l'occupation temporaire d'un bien inoccupé par les acteurs associatifs agréés.



OCCUPATIONS  
TEMPORAIRES  
A FINALITE  
SOCIALE

# LUTTE CONTRE LE VIDE

ACCÈS FACILITÉ  
AU CADASTRE

STOP À LA LOI  
ANTI-SQUAT

FINANCEMENT  
PÉRENNE DE L'AOT

RÉQUISITION  
DES BUREAUX  
VIDES