

10.000 immeubles présumés inoccupés

L'ULB et la VUB ont établi le premier cadastre des logements inoccupés dans la capitale : entre 17.000 et 26.000. Prochaine étape : vérifier, sur le terrain, que c'est bien le cas. Puis agir envers le propriétaire.

VÉRONIQUE LAMQUIN

Dix mille bâtiments présumés vides dans la capitale, soit 17.000 à 26.400 logements inoccupés. C'est le cadastre établi par une équipe pluridisciplinaire de l'ULB et de la VUB, à la demande de la secrétaire d'Etat au Logement, Nawal Ben Hamou (PS). Une grande première à Bruxelles : jusqu'ici, les chiffres les plus divers circulaient quant aux immeubles en déshérence. Seules quelques communes se hasardaient à en faire l'inventaire - 657 logements au dernier comptage alors que les acteurs du secteur parlaient de dizaines de milliers... Or, pour rappel, le fait de maintenir vide un immeuble ou une partie de bâtiment destiné au logement constitue une infraction administrative au Code bruxellois du logement.

3.538 enquêtes dès 2022

« Maintenant, nous disposons d'un cadastre fiable », insiste la mandataire socialiste. Première étape indispensable pour lutter contre les logements inoccupés. La deuxième passe par la vérification, sur le terrain, de l'occupation ; ces enquêtes de terrain seront confiées à l'administration régionale, Bruxelles Logement. Sur les 10.000 immeubles présumés suspects selon les chercheurs de l'ULB et la VUB, 3.538 ont été classés prioritaires parce que personne n'est domicilié à cette adresse et que la consommation d'eau y est nulle ou anormalement faible sur les quatre dernières années. Mais certains biais peuvent subsister dans la méthode, d'où la nécessité de confronter les chiffres à la réalité : « Les données cadastrales ne sont par exemple pas à jour et ne permettent donc pas de préciser si tous les bâtiments identifiés sont effectivement utilisés comme logement, ni combien de logements individuels ils comptent », souligne Nawal Ben Hamou. Qui assure que parmi les 10.000 immeubles identifiés, « aucun n'appartient au pouvoir public, ce n'est que du privé ».

Parallèlement à la visite sur place, un courrier sera adressé au propriétaire, qui aura trois mois pour répondre. Soit en démontrant son occupation, soit en justifiant l'inoccupation, par exemple pour cause de travaux ou cas de force majeure. S'il se montre convaincant, la procédure s'arrêtera. « Certaines personnes sont de bonne foi », remarque Nawal Ben Hamou. « Je connais ainsi des cas de familles qui occupent les différents étages d'un bâtiment enregistré, à la commune, comme immeuble de rapport. Autrement dit, pour nous, c'est comme si les étages étaient inoccupés puisque personne n'y est domicilié. Là, on peut les aider à se mettre en ordre. »

A défaut, le propriétaire s'expose à une amende - 500 euros par mètre courant de façade, multiplié par le nombre de niveaux inoccupés et le nombre d'années d'inoccupation - contre laquelle il peut introduire un recours. La sanction est alors communiquée à la commune, à charge pour elle de prendre contact avec le propriétaire pour remettre le bien sur le marché. Moyennant, souvent, des travaux de rénovation. « Les administrations communales pourront l'informer qu'il existe des primes pour cela. Que s'il n'arrive pas à gérer son bien, il y a des

agences immobilières sociales (AIS) qui peuvent s'en charger. Et si, vraiment, il est de mauvaise foi, on appliquera le droit de gestion publique que je suis aussi occupée à réformer. »

Coulé dans le code du logement, l'outil existe depuis plus de vingt ans mais n'a jamais été appliqué à une exception près. « C'est très contraignant et le propriétaire peut, à tout moment, reprendre la gestion de son bien. Dans la réforme que je propose, si le propriétaire n'est pas de bonne volonté, la commune prendra le bien en gestion publique, fera les travaux nécessaires. Elle pourra, pour ce faire, puiser dans un fonds, qui sera revu à la hausse. Elle louera ensuite le logement au tarif de l'AIS pour une durée minimale de neuf ans ou jusqu'à ce que les travaux soient remboursés. Et le propriétaire ne pourra récupérer son bien qu'à cette échéance. » Le texte est sur la table du gouvernement régional, divisé sur le sujet. « Mais j'espère qu'il pourra être adopté en février 2022. On ne peut pas avoir une ville avec des bâtiments inoccupés, vu le besoin de logements », plaide Nawal Ben Hamou. « Je suis bien décidée à me battre, je mise beaucoup sur le droit de gestion publique. »

Objectif : les vérifications en 2022

Objectif immédiat fixé par la secrétaire d'Etat pour la lutte contre l'inoccupation immobilière : effectuer les vérifications pour les 3.538 biens prioritaires en 2022. « C'est tout à fait possible : en 2021, l'équipe a effectué 3.400 enquêtes. Et nous allons la renforcer avec cinq enquêteurs supplémentaires dès 2022. » Et boucler l'exercice, pour les 10.000 dossiers, d'ici la fin de la législature. Pour assurer le suivi en aval, la Région financera l'engagement d'un équi-

Une méthode en construction

Les chercheurs de l'ULB et de la VUB mandatés par la Région ont mis au point une méthode permettant de détecter les inoccupations potentielles. Concrètement, ils ont croisé une série de bases : domiciliations (registre national), immeubles affectés au logement (cadastre), consommation d'eau (Vivaqua), taxe sur les secondes résidences... Une collecte laborieuse, qui pousse d'ailleurs la secrétaire d'Etat socialiste à déposer prochainement un projet d'ordonnance autorisant la récolte des données nécessaires. Cette grille de critères a été appliquée à l'ensemble du parc immobilier bruxellois. Chaque bien s'est ensuite vu attribuer un « score de probabilité d'inoccupation ». Une adresse qui coche les cases « sous-consommation d'eau depuis 2015 » et « absence de domiciliation depuis 2015 » aura un score élevé. Sur la base des enquêtes de terrain, l'outil sera affiné. « Il permettra, à terme, une identification systématique, sur l'ensemble du territoire », insiste Nawal Ben Hamou. V.L.A.

valent temps plein dans chaque commune et a constitué une équipe de soutien régionale, constituée de juristes, architectes et autres gestionnaires de travaux. Leur mission ? Gérer le dialogue avec les propriétaires en vue de remettre le bien sur le marché. Cela prendra du temps et ne permettra bien évidemment pas d'offrir une solution aux 50.000 ménages en attente d'un logement social. « C'est vrai, mais il faut quand même y aller », martèle Nawal Ben Hamou.



Le fait de maintenir vide un immeuble ou une partie de bâtiment destiné au logement constitue une infraction administrative au Code bruxellois du logement. © ALAIN DEWEZ

UNIVERSITÉS

La fusion UCLouvain/Saint-Louis passera... ou pas

Ça passe ou ça casse... Ce jeudi, le gouvernement de la Fédération Wallonie-Bruxelles devrait se saisir d'un texte permettant de faire avancer le projet de fusion entre l'UCLouvain et l'université Saint-Louis de Bruxelles. En fait, cinq ans et demi après leurs fiançailles, les deux établissements ne sont toujours pas mariés. Ce n'est pas que l'envie manque... On est plutôt dans un schéma où le politique - singulièrement le PS - voit d'un très mauvais œil cette fusion qui, selon lui, pourrait faire de l'ombre à l'Université libre de Bruxelles.

A l'époque, si les deux institutions - soutenues dans leur projet par le MR, le CDH et Ecolo - pouvaient fusionner au nom de la liberté d'association, le cadre juridique les empêchait de le faire en additionnant leurs habilitations (leurs programmes de cours).

Saint-Louis et l'UCLouvain avaient besoin d'un projet de décret qui leur aurait permis de se marier sans perdre leur « patrimoine académique ». Sous l'ancienne législature, après quelques textes jugés imbuvables par les protagonistes, le gouvernement PS-CDH avait renoncé à avancer sur ce dossier. En fin de législature, au printemps 2019, l'opposition MR avait mis sur la table - dans l'espoir de rallier à sa cause un CDH - un texte très simple autorisant presque sans condition la fusion entre ces universités.

Ces derniers mois, au sein de la nouvelle majorité PS-MR-Ecolo, les libéraux, qui ont l'enseignement supérieur dans leurs attributions, ont remis le couvert. Ils ont cherché un compromis avec leurs partenaires et avec l'ULB qui estime que cette fusion mettrait en péril le fragile équilibre entre universités francophones. Avec sa ministre Valérie Glatigny à la manœuvre, le MR semble avoir bien avancé, de sorte que ce jeudi, le gouvernement devrait (chercher à) s'en-



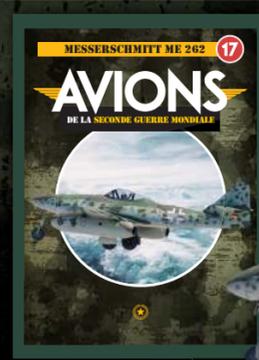
Valérie Glatigny, ministre de l'Enseignement supérieur. © BELGA

tendre sur le dossier. Le deal : trouver un équilibre entre la liberté d'association chère au MR et des mesures évitant d'exacerber la concurrence entre institutions universitaires sur le territoire bruxellois. Selon nos informations, le texte permettrait bien une fusion-absorption de Saint-Louis par l'UCLouvain. Mais il pose des conditions strictes pour limiter la concurrence. Comme celle-ci : l'instauration d'un moratoire de 4-5 ans sur de nouvelles habilitations (en clair, les partenaires n'auraient pas la possibilité d'organiser de nouvelles formations sur Bruxelles). Ou celle-ci : la coorganisation par la nouvelle entité et l'ULB de formations en commun. Rien ne dit à ce stade que le gouvernement trouvera un accord, d'autant que de nombreux détails sont toujours en discussion et que le PS est très, très frileux. S'il n'y parvient pas, la séance de ce jeudi sonnera-t-elle la fin de l'histoire ? Pas sûr... Le CDH pourrait bien jouer les trouble-fête, au parlement cette fois. La semaine dernière en effet, il a déposé une proposition de décret validant la fusion. Elle sera « prise en considération » ce mercredi, et ressemble furieusement à celle que le MR - alors dans l'opposition - avait déposée au printemps 2019. Majorité alternative en vue ? MR, Ecolo et CDH sont en effet numériquement capables d'agir. Reste à savoir si les deux premiers sont prêts à une crise gouvernementale. ERIC BURGRAFF

AVIONS

DE LA SECONDE GUERRE MONDIALE

Une collection de modèles réduits pour voyager à travers l'histoire du plus grand conflit armé de tous les temps et revivre les combats aériens les plus intenses que se livraient chasseurs et bombardiers.



MESSERSCHMITT
ME 262
15.12.2021

Le N° 17

11,99€

soir
mag

Disponible chez votre libraire

WWW.AVIONSSECONDEGUERREMONDIALE.COM