

Écoutez les podcasts du « Soir »

Retrouvez le podcast quotidien du *Soir* pour s'informer, décrypter et s'inspirer.



« À propos », c'est l'information comme vous l'entendez, avec des sujets racontés et analysés par les journalistes de la rédaction pour mieux comprendre l'actualité.



Découvrez « À propos » et tous les podcasts sur : *Le Soir* (podcasts.lesoir.be ou via l'application), « Podcast Addict », « Apple Podcasts », « Google Podcasts », Spotify et Amazon Music.

IMMOBILIER

Environ 4.500 logements vides et en infraction à Bruxelles

Un modèle développé par l'ULB et la VUB permet de pointer la vacance résidentielle suspecte dans la capitale. De quoi permettre à la Région et aux communes de s'attaquer de manière ciblée à la problématique.

tallés en nombre dans la capitale... Mais aucune donnée scientifiquement collectée, malgré une crise du logement qui couve depuis longtemps dans la Région, n'était en réalité disponible. Seules six communes sur 19 réalisaient un comptage sur leur territoire, chacune avec sa méthodologie « maison ».

Des chercheurs de l'ULB et de la VUB, mandatés (après marché public) par la ministre du Logement Nawal Ben Hamou (PS) travaillent donc depuis 2021 à un modèle mathématique pour quadriller la capitale, cibler la vacance résidentielle « présumée » et pointer les logements « sortis » du marché illégalement. Désormais alimentés de données vérifiées sur le terrain, ces indicateurs sont, trois ans plus tard, fin prêts.

Spoiler : remettre ces biens sur le marché ne sera pas la solution à tous les maux, mais une telle démarche aiderait à répondre à une demande en souffrance. Sur une vacance globale inférieure à 5 % du parc résidentiel bruxellois - le niveau estimé « normal » sur un marché immobilier - « seules » 4.500 habitations seraient en effet vides, en infraction et donc « mobilisables ».

Des maths et du terrain

Pour arriver à ces conclusions, les universitaires ont construit leur modèle, qui sera réévalué dans 5 ans, en deux temps.

D'abord en croisant une série de bases de données : registre national, cadastre,

consommation d'eau chaude et d'électricité... Aidés par des algorithmes, ils estimaient que la Région comptait entre 17.000 et 26.400 logements vides de leurs occupants. Et qu'environ 10.000 immeubles pouvaient raisonnablement être considérés comme « suspects ». « Mais le modèle devait être perfectionné par des enquêtes de terrain, car les bases de données, celle du cadastre notamment, sont imparfaites », détaille la ministre en charge et relève, par ailleurs, le rapport universitaire. Un travail de longue haleine a donc été mené de concert avec les enquêteurs de Bruxelles Logement, dont l'équipe a été renforcée pour l'occasion.

Seize sur 19 communes sont accompagnées par un référent logement, un équivalent temps plein payé par la Région, chargé entre autres d'enrayer la vacance illégale

Pour nourrir les suites mathématiques, un échantillon test de 5.000 adresses sélectionnées de manière aléatoire mais tenant compte de la diversité du bâti bruxellois a été vérifié plusieurs fois (visuellement et administrativement) par l'administration régionale. Sur ces 5.000 immeubles et maisons, 342 (contrôlés par la suite de manière approfondie) semblaient effectivement inoccupés et autant de

propriétaires potentiellement dans l'illégalité. Plus de 1.300 bâtiments jugés « critiques » par les premiers résultats du modèle ont également fait l'objet de visites et de vérifications. Pour rappel, à Bruxelles, maintenir vide, en tout ou en partie, un bien destiné au logement est une infraction au code du logement.

Résultat : les indicateurs affinés pointent une vacance résidentielle globale entre 0,7 % et 4,6 % de la totalité du parc. La vacance « sanctionnable », elle, se situe entre 0,2 et 1,8 %, soit entre 720 et 9.000 appartements ou maisons (des résultats minimalistes et maximalistes « peu probables »). L'ULB et la VUB estiment donc qu'il est réaliste de conclure que les nombreux habitants de la Région (Bruxelles a une densité de population très élevée) sont probablement injustement privés d'environ 4.500 logements. A préciser : la mauvaise occupation peut également se substituer à la vacance. L'Ibsa (Institut bruxellois de statistique et d'analyse) mesurait en 2023 que 2.400 logements étaient retirés du marché au profit de la location touristique, organisée par des plateformes type Airbnb.

De nouveaux moyens d'action

Selon Nawal Ben Hamou, la première chose à retenir est que « l'on manque surtout de logements et de logements abordables en particulier à Bruxelles ». Mais, avec ce nouveau cadastre, « il est aussi possible de cibler avec plus de pré-

AGRICULTURE

Les agriculteurs en colère reviennent mettre la pression

Plusieurs centaines de tracteurs vont à nouveau « descendre » sur Bruxelles à l'occasion d'un conseil des ministres européens de l'Agriculture. Revenu juste, allègement des charges administratives, fin des accords de libre-échange... les fermiers estiment que leurs revendications ne sont toujours pas entendues.

BERNARD PADOAN

Le 1^{er} février dernier, plus de 1.300 tracteurs avaient bloqué les rues du quartier européen à Bruxelles, comme un point d'orgue du mouvement de colère qui agite le monde agricole dans de nombreux pays de l'UE. Moins d'un mois plus tard, les agriculteurs seront pourtant déjà de retour ce lundi au rond-point Schuman, à l'occasion d'un conseil des ministres de

l'Agriculture, pour crier leur impatience devant ce qu'ils estiment être un manque de réaction des autorités européennes. Ils viendront de Belgique, mais aussi de France, d'Italie, d'Espagne, d'Allemagne ou de Slovaquie. Au niveau belge, plusieurs organisations agricoles, dont la Fédération wallonne des jeunes agriculteurs (FJA) et la Fugea, ont appelé les fermiers à manifester. Combien seront-ils ? « C'est difficile à dire », concède Guillaume Van

Binst, secrétaire général de la FJA. « Le 1^{er} février, c'était inédit. Mais la colère est toujours présente. » Et les tracteurs pourraient donc à nouveau se compter par centaines.

Alors que le mouvement dure maintenant depuis des semaines - manifestations, blocages d'autoroutes et de dépôts de la grande distribution... -, les agriculteurs estiment que leurs revendications n'ont toujours pas été entendues : des prix justes pour leur produc-

tion, l'allègement des charges administratives, la sortie des accords de libre-échange jugés déloyaux, la revalorisation du budget de la Politique agricole commune (PAC)...

Mesures hors PAC

« Aux niveaux fédéral et wallon, des groupes de travail ont été mis en place », souligne Guillaume Van Binst. « Il faut encore concrétiser les dix-neuf mesures de simplification administrative proposées par le ministre (wallon de l'Agriculture, NDLR) Borsus, mais le message est là. Au fédéral, on avance sur la transparence de la filière agroalimentaire, et une première batterie de mesures est promise pour le 1^{er} mars. On est sur nos gardes, mais le travail se fait. » A l'échelon européen, en re-

KROLL



Les principales fédérations agricoles du sud du pays se mobiliseront une nouvelle fois à Bruxelles ce lundi, en marge d'une réunion des ministres européens de l'Agriculture. © PIERRE-YVES THIENPOINT.