

Une Plateforme Immeubles vides

Pour une politique régionale efficace de lutte contre les immeubles inoccupés

Bruxelles compte un nombre très important de bâtiments inoccupés. On peut considérer qu'il y a à l'heure actuelle à Bruxelles au moins 15.000 logements inoccupés. Cette situation est inacceptable compte tenu de l'actuelle crise du logement.

Bruxelles se construit de tous côtés au détriment de la qualité de notre environnement. Les espaces verts disparaissent et la ville se bétonne alors que des bâtiments inoccupés offrent de nombreuses possibilités de logements.

La plateforme « Immeubles Vides » réunit les associations, comités d'habitants et citoyens qui pour des raisons évidentes d'utilisation rationnelle de l'espace, d'écologie et d'économie sollicitent de la part du prochain gouvernement régional, l'adoption d'un « plan de lutte contre les immeubles vides » pour la mise en œuvre d'une politique efficace de réhabilitation des bâtiments inoccupés appartenant tant aux personnes privées qu'aux pouvoirs publics.

Les revendications de la plateforme sont les suivantes :

1. Bien que l'augmentation nécessaire du nombre de logement ne puisse faire sans la construction, la réhabilitation des bâtiments existants doit être une priorité.

La plateforme sollicite une analyse et une réflexion sur l'urbanisation du territoire en région bruxelloise et l'adoption par le gouvernement d'un **plan de densification** afin de déterminer à partir d'études qui prennent en compte les immeubles inoccupés, la nécessité de construire de nouveaux bâtiments.

2. Bien que la région bruxelloise ait doté les communes d'une série d'outils juridiques et de moyens financiers pour lutter contre les immeubles abandonnés, le constat que nous opérons est que ces outils sont sous-utilisés par la plupart des communes. Peu d'entre elles développent une véritable politique efficace.

La Plateforme Immeubles Vides sollicite la **création d'une cellule d'appui aux communes** qui aura pour mission d'offrir aux communes un soutien technique et juridique dans la mise en oeuvre d'une politique transversale efficace et un suivi de dossiers ponctuels en collaboration avec la commune.

Cette cellule devrait également mettre à disposition des communes un programme informatique permettant un inventaire de tous les immeubles inoccupés, ce programme devrait idéalement être lié au cadastre et être alimenté par les informations fournies par les distributeurs d'énergie et d'eau.

3. La plupart des communes disposent d'une taxe sur les logements inoccupés mais peu de communes la perçoivent effectivement. L'efficacité de la taxe pourrait être renforcée si le paiement de la taxe était garanti par une **hypothèque légale sur l'immeuble** visé par la taxe afin que la commune puisse, par la mise en vente forcée de l'immeuble, obtenir le paiement de cette taxe et la remise du bien sur le marché.

4. Prévoir la possibilité d'introduire une **action en cessation** par rapport aux immeubles inoccupés afin de permettre notamment au secteur associatif de pouvoir saisir le président du tribunal de première instance en urgence pour qu'il ordonne qu'il soit mis fin à l'inoccupation, éventuellement sous peine d'astreinte. Cette action judiciaire existe actuellement en matière d'atteintes à l'environnement au sens large et est actionnée pour faire cesser la dégradation des immeubles classés.

5. L'amélioration du **droit de gestion publique**. Le droit de gestion public a été lancé en 2003 comme le cheval de bataille dans la lutte contre les immeubles vides mais n'a jamais été effectivement appliqué. Ce dispositif vise la prise en gestion des immeubles inoccupés ou inhabitables par un opérateur public pendant un délai maximal de 9 ans, pour les mettre en location. Un des obstacles se situe dans le risque qu'encourt l'opérateur public face à des coûts de rénovation élevés qu'il ne pourra s'assurer de récupérer sur le produit de la mise en location pendant de neuf ans. La Plateforme Immeubles Vides demande une révision de la législation sur le droit de gestion public pour le rendre plus attractif pour les opérateurs publics.

6. Bruxelles compte 1,3 millions de m² de bureaux inoccupés, ce parc d'immeubles vides offre une réelle opportunité de créer d'avantage de logements. Une étude du BRAT a identifié certains de ces immeubles de bureaux qui pourraient être transformés en logements, 3200 logements pourraient ainsi être créés.

La plateforme sollicite la création d'un **service régional de transformation de bureaux en logements** qui pourrait remplir deux objectifs. Ce service aurait d'une part comme mission d'inciter et faciliter la transformation de bureaux en logements en analysant les mesures fiscales et urbanistiques nécessaires pour accélérer cette mutation. Ce service aurait également pour mission de permettre la transformation de bureaux inoccupés en logement temporaires. Ces bureaux inoccupés sont en effet souvent dans un bon état et facilement adaptable pour héberger des ménages de manière temporaire. Ce service étudierait la faisabilité, procéderait aux travaux nécessaires et jouerait le rôle d'intermédiaire entre propriétaires et locataires.

7. Bruxelles compte 2.341 logements sociaux vides, ces logements permettraient d'héberger au minimum 6000 personnes. La raison principale de l'inoccupation serait des travaux de rénovation programmés ou en cours, malgré des fonds énormes débloqués, la durée de ces inoccupations est intolérable. **Une amélioration de la gestion des logements sociaux inoccupés** est indispensable, celle-ci passe par une professionnalisation du secteur, par plus de transparence dans la gestion des SISF et un allègement de la procédure de réalisation d'un projet de rénovation qui est manifestement trop fastidieuse.