



## Lutter contre le vide

Jeudi 13 novembre 2025, GC De Kriekelaar

Accueil		
Etat des lieux		
9.30	Benjamin Wayens <i>ULB</i>	Vacance résidentielle, commerciale et des bureaux à Bruxelles : mythes, tendances, opportunités et enjeux
Leviers institutionnels		
11.00	Najib El Kejairi ; Catherine van Geel <i>sprb Logement Bruxelles</i>	Missions et actions des cellules contrôle et réhabilitation de Bruxelles Logement
11.30	Luana Berthelot <i>citydev.brussels</i> ; Sophie Cottier <i>perspective.brussels</i>	Missions et actions du Guichet des Occupations Temporaires
Lunch		
13.30	<b>Regards croisés sur le terrain</b>	
	Naël Daibes (Rockin'squat) ; Catherine De Zuttere (ERU) ; Véronique Gérard (Fébul)	Quels leviers mobilisables pour s'emparer des espaces inoccupés à Bruxelles ?
15.00	<b>Conclusion collective</b>	

## Table des matières

Lutter contre le vide .....	1
Benjamin Wayens .....	3
Vacance résidentielle .....	3
Vacance commerciale.....	6
Bureaux vides .....	7
Conclusions générales .....	7
Questions réponses.....	7
Bruxelles logement .....	8
Cadre légal .....	8
Amendes administratives.....	10
Droit de Gestion Publique.....	10
Action en cessation .....	10
Questions réponses.....	11
Guichet des occupations temporaires.....	11
Rôles du guichet .....	11
Actions du guichet .....	12
Regards croisés .....	12
ERU .....	12
Fébul .....	13
Rockin' Squat.....	13
Questions réponses.....	14

# Benjamin Wayens

Bxl, BRIO, ULB IGEAT, bsi.brussels

## Vacance résidentielle, commerciale et des bureaux : les enjeux du vide à Bruxelles<sup>1</sup>

Etude commandée par Bruxelles logement pour les aider à mieux faire les contrôles. Enquête devait déboucher sur un PV juridique.

1. Vacance résidentielle
2. Vacance dans le commerce
3. Bureaux vides

En 2025 il faut relativiser la question du vide. Il ne faut pas en faire l'arbre qui cache la forêt. Travailler avec des statistiques implique par essence qu'il y a une marge d'erreur. Le chiffre de 4500 logements repris en 2024 par tous les médias représente le milieu de la marge d'erreur, et le milieu n'est pas le chiffre le plus pertinent. On peut avoir une bonne estimation des 30 dernières années mais ce n'est qu'une estimation.

## Vacance résidentielle

### Définition du logement vide, archéologie des légendes urbaines

« Une bonne statistique est une statistique qui rapporte de l'argent à qqn.e »

2002 (mise en œuvre du PRAS<sup>2</sup> entre 95 et 97) on sort le chiffre de 30 000 logements

2003 (statistiques distribution eau) 14 642 logements : attention un compteur n'est pas toujours un logement

2003 E. Deny

2005 Estimation de 20.000 via Syndicat des propriétaires

Nombre de ménages<sup>3</sup> 2001 = 474.622 ; 2021 = 559.260

Si on se réfère aux estimations « historiques » des années 2000, c'est jusqu'à 10% de logements (43.000 = +/-10% des logements) qui étaient considérés comme vides.

### Analyse de risque appliquée au logement

- 1) Analyse des banques de données

---

<sup>1</sup> [Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale – Synthèse ; Rembert De Blander \(VUB\), Anneloes Vandenbroucke \(BSI\), Pierre Marissal & Benjamin Wayens \(ULB\) ; 29 février 2024](#)

<sup>2</sup> Plan Régional d'Affectation du Sol : détermine pour chaque parcelle de la Région bruxelloise si elle est constructible (zones bâissables, zones vertes...). Et si oui, quels types de constructions (logement, bureaux, commerces...) sont autorisables. Il définit donc les affectations du sol.

<sup>3</sup> Gens qui vivent dans le même foyer

Complicé parce qu'on cherche du vide (ex. si pas d'eau consommée, ce n'est pas le rôle de Vivaqua d'en faire le suivi)

2) Préciser les variables

C'est quoi le seuil entre consommer et ne pas consommer ?

Absence vs faible valeur

3) Coupler les données

Toutes les adresses ne sont pas forcément les mêmes (copropriétés, raisons linguistiques, etc.) → algorithmes de correction

4) Constituer un indicateur

Moins de Y M3 pendant X temps = critère qui dit que c'est vide ou pas vide

Comparer cadastre et factures eau, différence pourrait être du vide

## Bases de données

**Registre National (RN)** : banque regroupant toutes domiciliations en Belgique (adresses avec rue, numéro, indices) = 476.000 (2021)

Données vivaqua 2021 = 378.000 (perte de 100.000)

**Cadastre** recense 537.000 unités potentielles

**Banque carrefour des entreprises** (maisons de commerce, logements vides dans bâtiments repris dans la banque des carrefours)

Définitions différentes : pour vivaqua c'est un consommateur, RN c'est un ménage, cadastre c'est un lieu mais pas spécialement utilisé pour le logement (maison de commerce)

**Il faut instaurer un identifiant unique par unité d'habitation à Bruxelles** - Ostende l'a fait pour faire la taxe de seconde résidence pour les logements vides en hiver : volonté politique de rentabilité

« *Un ordinateur c'est très très bête* »

Il faut lui dire ce qu'on cherche, lui faire de l'entraînement sur base d'un jeu d'apprentissage :

1. Montrer - ça c'est un logement vide, ça c'est un logement occupé
2. L'ordinateur va comparer les données statistiques associées à chaque catégorie

L'échantillon d'entraînement doit être statistiquement représentatif : les logements sont tirés au sort pour établir lesquels étaient vides ou occupés dans les pourcentages du cadastre, pour représenter :

- 5 catégories de types de bâti
  - 1) Appartements
  - 2) Maisons mitoyennes
  - 3) Maisons 3 et 4 façades

- 4) Magasins
- 5) Autres
- 15 types d'îlot
- 19 communes = **5000 adresses** représentatives donnent un pourcentage représentatif de la RBC

*Complémentarité des compétences pour accéder aux bases de données (Bruxelles Logement pour le RN par exemple)*

## Contrôle approfondi

« *On a fait un travail de contrôle du travail de contrôle du logement* »

Sur le terrain (sonnette, boîtes aux lettres, voisin.es, hall, lumière la nuit)

Suivi administratif

Ecart entre ce qui est visuellement vide et ce qui est vide sanctionnable

## 3 catégories de résultats

- 1) VACANT  
Bâtiment où on est sûr.es qu'il y a de la vacance = 6,35% des logements BXC
- 2) VACANCE PARTIELLE  
Ceux partiellement vides = 2%
- 3) VACANCE POTENTIELLE  
Ceux où y a des doutes = 1/10 logements vides dans un immeuble au min 10/10  
au max : à intégrer dans les marges d'erreur

## Estimations de la vacance résidentielle

La plus basse      0.7%

La plus haute      4.6%

Sanctionnable =    0.2% à 1.8% → effectifs extrêmement faibles

**Attention : données peu fiables et importance du travail de terrain !**

## Conclusions

Un vide sanctionnable c'est un logement qui pourrait être remis directement sur le marché, mais ce n'est pas dans les logements sanctionnables qu'on va trouver plein de logements à Bruxelles en 6 mois, pas de capacité résiduelle rapidement mobilisable.

Le titre de la journée de formation est dangereux parce que les vrais enjeux c'est

- 1) Le prix d'accès
- 2) L'offre nouvelle

Le vide ce n'est pas le problème : il faut se battre pour la création de logements sociaux

Mauvaises occupations de logements (norme sociale qui se traduit en norme réglementaire) : il faut avoir une réflexion sur les formes d'habiter

À un moment à Bruxelles on a estimé qu'un logement vide était un mauvais logement et c'est entré dans le juridique

Les enjeux actuels à Bruxelles sont :

1. Logements de tourisme
2. Sous-occupation des logements
3. Colocations d'étudiant.es : où est le logement étudiant ?

## Questions/réponses

- Politique : une partie des élus libéraux voit l'intérêt de faire un recensement pour la taxation. Mais c'est un gros dossier qui ne rapporte rien électoralement.
- Si on demande à Benjamin comment renflouer le budget, selon lui il faut :
  - 1) Arrêter le métro
  - 2) Fiscalité immobilière
- En Flandre, Bond Beter Leef Milieu vient de lancer une plateforme qui recense les logements vides<sup>4</sup>

## Vacance commerciale<sup>5</sup>

### Chiffres

Il y a des lieux emblématiques qui forgent l'imaginaire collectif, il y a par exemple du logement aujourd'hui rue Neuve.

Chiffres (données payantes via acteurs commerciaux) entre 2009 & 2019 :

- Plus de 20.000 RDC commerciaux, 2009 = 5% de vide, 2019 (post COVID) = 13%
  - o Raison : commerce de vêtements et ventes physiques se portent mal

*Le problème s'étend en périphérie (Waterloo, périphérie flamande) on est passé de 4% à 12% ; (Jodoigne, Hannut) 3% à 11%. Ce qui était un problème de centre-ville est en train de se généraliser mais cette crise est plus récente.*

25% de vide structurel si on estime que ça doit être vide depuis min. 3 ans

### Définition

Commerce bruxellois = surtout des indépendant.es, pas des grosses chaînes (succursalistes). Mais on en perd beaucoup.

2009-2019 : croissance commerce vêtements, 2019-2023 : perte de cette croissance.

---

<sup>4</sup> [https://www.bondbeterleefmilieu.be/leegstand-kaart/kaart\\_absoluut.html](https://www.bondbeterleefmilieu.be/leegstand-kaart/kaart_absoluut.html)

<sup>5</sup> Projets ERU – [Marie de Manet](#)

Ce n'est pas neuf, en comparaison avec 1950 on a perdu plus de 25.000 commerces à Bruxelles - **fantomisation du commerce** : on voit la trace, l'empreinte de 25.000 fantômes de commerces.

## Conclusions

Oui, il y a encore du potentiel mais on s'est bien débrouillé.es pour que le vide ne reste pas vide. Travaillons sur la transformation.

## Bureaux vides

Perspective.brussels a fait un inventaire<sup>6</sup> : 26% des bureaux vides sont dans des immeubles de bureaux récents (moins de 5 ans) = hérésie de faire de la rénovation après 5 ans en termes énergétiques.

**Le vrai processus à faire c'est un processus de consolidation (remembrement urbain). Pour renforcer l'occupation des immeubles partiellement occupés. Travail d'organisation des acteurs avant tout. Compliqué de faire du logement dans des bureaux à cause de la profondeur (pas de lumière dans toutes les pièces).**

Ne peut-on pas créer d'autres segments de logements dans ces bureaux ?

- Y installer airbnb ou Meininger (hôtels)
- Localisation : Les bureaux vides sont dans le quartier Léopold
- À Demey bureaux déjà rasés, reconstruction de logements qui sont à la vente. Mais quartier de prestige, on crée du logement de luxe
- Il faudrait une prise de contrôle d'une AIS qui permette aux écoles, associations, etc. d'investir les bureaux

## Conclusions générales

Il faut un travail du secteur public pour mettre en place des mécanismes de financement

## Questions réponses

- Permis d'urbanisme pour divisions d'immeubles :  
Plein de logements/divisions ne sont pas déclarés.es - **Il faudrait remettre à plat, forme de déclaration urbanistique libératoire unique**. Cas du bâti ancien : maison bourgeoise subdivisée en appartement mais aussi maisons ouvrières avec historiquement 2 logements et aujourd'hui unifamilial. Mais l'essentiel c'est de la subdivision, même si il y a des processus de fusion et subdivision qui ne laissent aucune trace. Donc il y a davantage de logements. Il faut intégrer de nouvelles façons d'habiter ensemble, on regroupe parfois en ménage (donc logement) des gens qui ne constituent pas forcément un logement au sens usuel. On crée aussi artificiellement des ménages isolés donc

---

<sup>6</sup> [La conversion des bureaux à l'appui du projet régional : Un outil pour accélérer la production de logements, in ABOUT.brussels #08, avril 2024](#)

des logements, car c'est parfois une manière de composer avec la non-individualisation des droits sociaux. Ça dépasse les politiques du logement. On a probablement trop de ménages à Bruxelles si on se réfère au RN.

- Sophie Cottier, perspective.brussels - Guichet des occupations temporaires : Document sur la conversion des bureaux produit par perspective.brussels est plus nuancé. L'enjeu est de mettre en parallèle le nouveau bureau construit vs celui rénovable. Une fois la vacance identifiée c'est une véritable bataille juridique pour la commune afin de récupérer quoi que ce soit. Réponse Benjamin : Entre chercher des logements (rapide) et faire le suivi du dossier, il y a une grande différence d'investissement. L'occupation temporaire (OT) aujourd'hui est devenu un business. Fonctions fortes et faibles dans l'OT : professionnalisation du secteur nous fait aller vers des solutions qui ne sont pas spécialement du logement. Quand on transforme un lieu qui était du logement en lieu pour faire des événements ça pose question. Droit de préemption<sup>7</sup> publique à faire autour de l'OT.

## Bruxelles logement

*Najib El Kejairi : coordinateur cellule contrôle ; Catherine Van Geel : juriste cellule réhabilitation*

### Service public régional de Bruxelles

1. Cadre légal
2. Amendes administratives
3. Droit de gestion publique
4. Action en cessation

### Cadre légal

Droit de gestion publique (DGP) = Prise en gestion publique d'un bien par un opérateur public. Créé en 2003, pas un franc succès parce que les conditions d'octroi étaient trop complexes.

2009 : Inoccupation érigée en infraction, premières amendes en 2012.

Difficile à mettre en place parce que le DGP n'était pas adapté à la ?? Quand un bien est pris en gestion publique la durée n'est plus de 9 ans mais sera conformément à la durée des travaux et aux montants investis dans les travaux.

2022 : Création de la cellule de Fabien Champigny (réhabilitation) par réforme<sup>8</sup> qui introduit aussi les montants des prêts (50.000€ par unité de logement n'était pas

---

<sup>7</sup> Le droit de préemption publique est un mécanisme juridique qui permet aux autorités publiques d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente, se substituant ainsi à l'acheteur initial

<sup>8</sup> Réforme du Code Bxl du logement : nouveaux critères de présomption d'inoccupation & répartition du produit des amendes (25% va aux communes qui ont abandonné leur taxe sur les logements inoccupés)



adapté) + reprise anticipée (si proprio voulait reprendre son bien il pouvait le faire quand il voulait) sous nouvelles conditions<sup>9</sup>. Nouvelles préemptions d'occupations aussi introduites.

3 outils pour lutter contre le vide au niveau régional : amendes administratives, DGP, actions en cessation

Organigramme Bruxelles Logement
Direction générale de Bruxelles Logement > Direction Allocations Loyer & Logements Inoccupés (DALLI) > Service Régional Logements Inoccupés > <u>Cellule Contrôle</u> + <u>Cellule réhabilitation</u>

#### Missions cellule contrôle

*1 coordinateur et 9 enquêteurs*

1) Identifier logements inoccupés

- Avant, pour le recensement, BXL logement travaillait juste avec les listes Sibelga & Vivaqua. Maintenant grâce au travail de Benjamin Wayens, utilisation d'un logiciel plus pointu
- Action de lutte contre l'inoccupation est enclenchée, le [RBDH](#) est aussi agréé pour lancer une enquête
- Etabli annuellement

2) Réaliser inventaire (depuis 2022)

Objectif : informer OGP<sup>10</sup>

3) Contrôler que la réglementation est suivie par les propriétaires (amendes admin)

Logement inoccupé ou utilisé non conformément à sa fonction de logement

- Présomptions d'inoccupation : adresses où personne n'est inscrit à titre de résidence principale
- Déclarés inhabitables par le bourgmestre (collaboration avec la DURL<sup>11</sup>)
- PV infraction urbanistique (collaboration avec communes) par ex. airbnb
- Sanction admin :
  - 1/3 va en standby (on sait que c'est justifié, iels suivent le proprio jusqu'à ce que le logement soit occupé), 1/3 sans suite, 1/3 soupçon d'infraction
  - Réforme du Code Bruxellois du Logement (2022)
    - Nouveaux critères de présomption d'inoccupation
    - Précision des moyens de défense

---

<sup>9</sup> À condition de rembourser les frais de prise en gestion (rénovations, permis, etc.) et de gestion publique et à condition que le bien soit occupé par un 1<sup>er</sup> locataire – tenu que loyer convenu soit maintenu 9 ans

<sup>10</sup> Opérateur de Gestion Publique

<sup>11</sup> <https://be.brussels/fr/propos-de-la-region/structure-et-organisation/aperçu-des-administrations-et-institutions-de-la-region/bruxelles-logement/structure-de-bruxelles-logement/direction-de-linspection-regionale-du-logement-dirl>

- Suppression du délai de fin d'infraction (3 mois), à la place contrôle annuel d'occupation du logement
- Répartition produit amendes : 70% pour le fond DGP, 25% pour les communes qui ne taxent pas les espaces inoccupés et 5% pour le budget général de la région
  - 2024 : 1097 nouveaux dossiers ouverts sur initiative des communes (Schaerbeek, Bruxelles, Molenbeek déposent le plus de plaintes) ou initiative cellule contrôle sur base de l'étude de l'ULB/VUB
- Amendes perçues : saisies sur salaire sont faites !
- Successions vacantes : requête introduite au tribunal de la famille pour régler succession et mettre un terme à l'inoccupation quand il n'y a pas d'héritier.es connu.es (2 cas depuis 2022)

### Mission cellule réhabilitation

- 1) Soutenir les OGP (opérateur de gestion publique<sup>12</sup>)
 

DGP introduit en 2003, réformé en 2022 pour permettre à un OGP de prendre temporairement en gestion un logement inoccupé, le rénover pour le mettre aux normes de conformité et le remettre à la location à un loyer réduit

Logements inoccupés par amende admin  
Logements interdits par DIRM  
Logements déclarés inhabitables par Bourgmestre

73 adresses ont fait l'objet d'une demande de visite, 76 tentatives de visite réalisées, 50 visites effectives, 6 envois de proposition de prise en gestion, 4 envois mise en demeure, 1 signature de contrat de gestion, 2 notifications DGP.
- 2) Actions en cessations
 

9 mises en demeure envoyées :

  - 1 clôturée suite à une réoccupation
  - 7 requêtes introduites auprès du TPI : 5 ordonnances obtenues

### Amendes administratives

Voir powerpoint *presentation\_DALLI\_logement inocupés\_Formation\_13-11-25*

### Droit de Gestion Publique

Voir powerpoint *presentation\_DALLI\_logement inocupés\_Formation\_13-11-25*

### Action en cessation

Voir powerpoint *presentation\_DALLI\_logement inocupés\_Formation\_13-11-25*

---

<sup>12</sup> Région, communes, CPAS, des régions communales autonomes

## Questions réponses

- Il y a un réel pouvoir d'injonction communal par rapport au cadastre qu'il faudrait actionner davantage
- On dirait qu'il n'y a pas beaucoup d'impact par rapport au DGP mais ça fait réagir les gens, les contacts avec les proprio sont positifs
- DGP = proprio perd gestion du bien
- Réquisition (Onkelynckx 1996)<sup>13</sup> = échec parce qu'on utilise l'argent du public alors qu'on voudrait que ce soit réglé dans le privé

## Guichet des occupations temporaires

*Luana Berthelot & Sophie Cottier, Guichet régional des occupations temporaires*

Créé en 2021 suite à la déclaration de politique régionale pour la RBC entre 2019 et 2024 pour faciliter les plans de gestion transitoire et les Occupations Temporaires (OT) pour simplifier l'accès à l'information.

Pas dans leur compétence de faire évoluer les textes juridiques qui bloquent l'OT mais il y a quand même du plaidoyer.

OT est encadrée, si elle n'est pas encadrée c'est du squat, encadrement complexe, faire le relai entre O/D et acteurs comme Bruxelles Logement, vulgarisation de la réglementation.

## Rôles du guichet

- Facilitateur (CityDev)
  - o Site web boîte à outils
    - Formulaire pour demandeurs d'espace en OT dans la région (Demande)
    - Formulaire pour propositions d'espace en OT (Offre)
  - o Paramétrer aides financières
  - o 3 formules d'accompagnement des propriétaires :
    - Consultation ressources (léger)
    - Assistance renforcée (ressources, espaces, participation au comité d'avis de l'OT) = basée sur diagnostics CityDev)
    - Accompagnement complet = logistique en plus
- Centre expertise
  - o Inventaire géré chez Perspective.brussels (tour des communes pour informer sur l'OT)
  - o Documents boîte à outils actualisés

---

<sup>13</sup> <https://www.ama.be/loi-onkelinx-sur-la-requisition-dimmeubles-pour-les-sdf-elle-na-ete-appliquee-quune-fois/>

- Analyses et études spécifiques → Étude lancée en avril 2024 sur la Région
- Ambassadeur
  - Cartographier les projets OT
  - Développement réseau
  - Promotion OT auprès proprio publics et privés

## Actions du guichet

1. Récolte de données : en allant voir des opérateurs comme la Fébul, les communes ayant de l'expérience (Forest, bxl) pour voir les modèles qu'ils souhaitent, les facteurs excluants, etc. Objectif = comprendre quel rôle le guichet pourrait avoir auprès d'eux + en allant voir les proprio
2. Comparaison à l'étranger : modèles (in)existant à Bruxelles et pas ailleurs. Objectif = comprendre quels axes pourrions-nous choisir à Bruxelles pour accompagner de manière plus centrée
3. Evolution des actions du Guichet : Guichet vraiment effectif en 2023 seulement avec le site web
4. Etude « Modèles économiques et de gouvernance des projets d'occupation temporaire en RBC » (Fin janvier 2026)  
Objectif : Essayer de comprendre comment s'organisent ces projets, sont-ils autoporteurs, ont-ils besoin de subsides ? Sont-ils commerciaux ou y a-t-il un risque qu'ils le deviennent ? Comment ces modèles s'organisent et peuvent-ils être inspirants ?

## Regards croisés

### ERU

*Catherine de Zuttere*

Asbl à la fois bureau d'urbanisme (mène études) et acteur de projets à leur impulsion. Travaillent pour les communes et les institutions régionales. Plus grand projet est celui qui a couru de 1955 à 2000 autour du centre historique. Travaillent aussi sur les contrats de quartier. Amélioration des outils utilisés pour l'occupation en lien avec la Région.

Solutions pour les leviers contre la vacance :

- 1) La question de la forme du vide - avant il y avait beaucoup plus d'immeubles à l'abandon qu'aujourd'hui. Intérêt à systématiser les différents types de bâtiments et de situation d'inoccupation. Question du vide apparent et du vide caché : il y a des situations qui paraissent inoccupées mais il s'agit en fait de mal logement. Nécessité de spécialiser les réponses à apporter.

- 2) Vide et précarité - importance de travailler avec acteurs du social et de la santé. Personnes vivant seules et/ou isolées, elles-mêmes en précarité, vivant en logement peu adapté à elles. Beaucoup de logements récupérables.
- 3) Temporalité du vide - communément admis que la période charnière est 1 an mais a des marges et des exceptions. Etude sur l'OT a révélé que pour avoir une OT stable et intéressante, la durée est fixée à deux ans d'occupation par l'OT. Situations d'inoccupation qui peuvent avoir des durées de 5 10 15 années -> importance d'activer des OT pendant cet intervalle
- 4) Fonction des espaces vides - il y a des immeubles facilement reconvertibles en d'autres fonctions (bureaux par ex) mais d'autres plus compliqués à réaliser pour le logement mais qui servent à maintenir une ville équilibrée (espaces sportifs, culturels, etc.) se développent plus facilement sur de larges espaces.

## Fébul

*Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement, Véronique Gérard*

*Powerpoint Présentation Fébul\_AOT.RBDH*

Financée depuis 2014 par la Région de Bruxelles-Capitale, [l'Agence Occupations Temporaires \(AOT\)](#) de la FÉBUL favorise l'occupation temporaire de bâtiments vides, afin d'y développer du logement.

Obstacles actuels :

- RGPD : opérateurs insertion par le logement n'ont plus accès au cadastre, coup de frein au contact direct avec les propriétaires
- Incohérences politiques :
  - o Taxes communales et régionales ne sont pas assez appliquées
  - o Les propriétaires les plus amendables sont les communes

QR : Logements vides parce que mis en location/vente depuis plus d'un an : si le logement est dans les conditions de location, la commune peut taxer.

## Rockin' Squat

*Naël Daibes*

- Collectif né spontanément, initiative née sur les ruines d'une asbl « Chez nous » « Bij Ons » (accueil de jour pour personnes sans-abris) connue pour soutenir des projets de squat sauvage en tant que facilitateur pour faire le lien avec les autorités, police, proprio. Expérience a duré quelques années. Mais le CA a décidé d'arrêter de soutenir l'occupation temporaire illégale et Naël a lancé un projet de cartographie. À ce moment-là ils ont occupé illégalement un bâtiment pour loger une vingtaine de familles et puis une 50 aine de personnes ont commencé à affluer. Naël et son collègue se sont installés sur place pour faciliter et sont restés là. Le premier était au sablon.

« On squatte parce qu'on est dans la merde » et qu'on a besoin d'un logement ou pour des raisons politiques (dénoncer propriété privée, spéculation immobilière, etc.) : deux aspects qui se rencontrent.

- Question de la non-mixité dans les squats (réflexe institutionnel : logements pour des femmes seules, des hommes célibataires ou des familles) problématique parce que ça laisse les gens dans la merde, au départ Rockin' Squat (RIS) a pris uniquement des familles, puis a accueilli les hommes seuls aussi. Réalisé importance que vivent sur place des personnes ayant accès à un certain nombre de ressources (ayant grandi dans la ville, ressources financières, etc.) à mobiliser dans l'intérêt et au bénéfice de l'ensemble du groupe.

Subside HCAN<sup>14</sup> ? (n'existe plus) → ils ont pu en bénéficier pendant un an.

C'est compliqué pour un groupe de 90 personnes pas très identifiables comme RIS de recevoir un bâtiment. Iels sont donc obligé.es de mettre les proprios devant le fait accompli, et souvent le proprio est d'abord très énervé et veut aller au juge de paix, mais là RIS explique les options rassurantes mobilisables et ça calme le jeu.

## Questions réponses

Taxes et amendes servent à mettre en évidence des situations problématiques.

La commune et la région doivent contrôler quand un logement est mis en location pendant plus d'un an.

Il existe des subsides à la rénovation, qui permettent effectivement de rentrer en lien avec les proprios, et d'enclencher la réflexion avec eux. Mais ce n'est pas le subside qui devrait être utilisé partout : Efficacité de l'investissement de l'argent public est à garder dans le public, l'accès à la capacité de l'investissement n'est pas un problème en Belgique. Jugement sociétal concernant la rentabilité envisagée pour ça. Encadrement des loyers. → on a bousillé nos outils de fonctionnement collectifs

Les acteurs de l'OT peuvent aussi apporter des solutions.

Les ressources sont là, les partenariats demandent à être engagés.

Chaque AIS a un mode de fonctionnement différent.

Faible capacité à mobiliser des outils dans le secteur privé.

Risques de gentrification : quels leviers mobilisables ?

Gentrification est multifactorielle parce que les politiques publiques ne sont pas

---

<sup>14</sup> Mobilisé pendant le COVID par Bxl logement, distribué en grande partie à CityDev, la Région est venue chercher la Fébul qui avait des occupations de 100pap. Calcul = combien coûte une personne pendant 24h au Samusocial (12/13€) → en comparaison les OT ne coûtent pas cher. Etiquette d'hébergement collectif, mtn il y a aussi la croix rouge, belrefugees. Quand un subside disparaît, il réapparaît ailleurs mais pour les acteurs bien placés. Conditions trouvables en mélangeant les publics, qui récupère sa capacité à créer.

assez engagées contre celle-ci. OT est visible mais elle ne provoque pas seule la gentrification.

Critère local très important dans la recherche d'un acteur d'OT.

Il faut envisager aujourd'hui de compter moins sur le public et davantage sur le privé pour trouver des fonds → on réinsiste sur les discussions avec les proprios qui sont cruciales.

Véronique Gérard (Fébul) « J'espère qu'on rejoigne un modèle plus social et solidaire un jour, mais actuellement on doit se tourner vers le privé »

Il y a deux mondes dans l'OT :

- 1) Les politicien.nes qui ont lancé le guichet
- 2) Les OT nées des squats

La gentrification : « lutter contre le vide mais peu importe ce qu'on y met ? » (Sophie Cottier)

Naël (RIS): Lutter contre la vacance immobilière au niveau politique ce n'est pas permettre aux gens précaires de se loger. Et « nous » on se retrouve souvent en concurrence déloyale avec des asbl qui ont plus de ressources et qui chopent les appels à projet. Iels avaient tenté de postuler pour USquare et ont été remballés en disant que ce n'était pas ça l'idée. Lutter contre la gentrification, promouvoir de la mixité sociale, ça n'a pas l'air de se diriger vers là politiquement actuellement. Important de souligner qu'on peut faire beaucoup avec peu de moyens. RIS en contradiction avec l'hébergement d'urgence -> idée est que les gens habitent dans un lieu de sociabilité, comme un « atelier de réparation » contre la solitude. Espaces communs utilisés pour le bien commun ouvert à l'extérieur aussi (cours de sport, réunions, etc.), ça crée un espace de rencontre entre autres pour le voisinage. On ne peut pas non plus faire de la « dégentrification » en créant de l'hébergement d'urgence à la place de l'OT.

## Conclusions collectives

- Étonnement général concernant la surévaluation du vide
- Rosalie (Fédé CPAS) Les réflexions sur le rôle des CPAS seront ramenées en commission de la fédération des CPAS
- Contact établi avec Bruxelles logement pour trouver données nécessaires
- (Kevin) CPAS St Gilles, prévention expulsions → perte de subsides a lieu maintenant mais solutions pas claires, peur d'être pris par le cours du temps
- La Rue (Lucas) → contrat de quartier étang noir où créer logement à caractère social en contactant proprio pour les convaincre de léguer leur logement à AIS pendant 9 ans. Répondu à un appel Roi Baudouin aussi pour familles nombreuses. Plus de primes révolution donc du mal à trouver proprio candidat pour le projet à étang noir.



- Eleonore (centre rénovation urbaine Anderlecht) → occupation de ZN. Retient que le marché est hyper tendu avec focus sur le fait qu'il faille insister sur la construction de logements sociaux
- Catherine (ULSchaerbeek) → on voit que de plus en plus de personnes ne savent plus payer de loyers à Bruxelles. Accompagnement de l'OT de la rue du progrès
- Manuela (ULSchaerbeek) → comment reloger les personnes sans papiers de la rue du progrès
- Marie (Urbaniste) → coller besoins subventions avec attentes
- Sarah (student) → formation lui a donné un panorama plus large par rapport au vide
- Christian (CPAS Uccle) → dans le cas de personnes n'arrivant pas à se reloger, il a eu les réponses qu'il voulait par rapport à occuper le vide.
- Steve (Urbanisme) → a eu pas mal de pistes à ramener à ses collègues
- Dany (Community Land Trust) → comment utiliser mieux ce qui est vacant comme un levier pour créer du logement abordable avec le CLT, question encore un peu ouverte
- Sybille (Chambery à Etterbeek) → rénovation en réinsertion professionnelle les amène à aller dans des endroits pour les occuper. Intéressant de découvrir que pas tellement de logements vides
- Massimiliano → analyse statistique de quantification du vide était très intéressante

