

COMMENT BRUXELLES POURSUIT-ELLE LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VIDES ?



INTRODUCTION

La traque des logements vides - et leur réoccupation - est une priorité pour le RBDH. Depuis la naissance de notre rassemblement, nous n'avons cessé de dénoncer le manque de volonté et d'intervention politiques pour sanctionner les propriétaires et réhabiliter les biens. La coexistence de logements vides et de personnes sans chez-soi était, et reste, inacceptable. Depuis, les choses ont évolué.

Le corpus réglementaire s'est étoffé, les procédures ont été fluidifiées et les outils optimisés. Laisser un logement vide plus de 12 mois consécutifs est une infraction au Code du logement, passible d'une amende administrative depuis 2009. Pour réhabiliter les inoccupés, les opérateurs publics peuvent les prendre en gestion ou faire condamner leur propriétaire par un tribunal (action en cessation).

Des acteur.rices ont été mandaté.es au niveau communal et au niveau régional pour dynamiser la lutte contre l'inoccupation. C'est sur ce point que s'est particulièrement distinguée la législature sortante, en dédoublant l'équipe régionale chargée des logements vides et en finançant 1 ETP par commune (les référent.es logement).

Nous reconnaissons, dans notre dernier baromètre, que si les résultats étaient toujours maigres sur le plan quantitatif, le signal était positif car des procédures inédites avaient été menées par un acteur régional fort. Nous attendions une montée en puissance des actions pour mettre fin à l'impunité dont jouissent encore trop souvent des propriétaires en défaut.

Qu'en est-il aujourd'hui ? Comment la dynamique se poursuit-elle sans exécutif régional et dans un contexte d'économies à tous les étages ? Eléments de réponse.

SOURCES

- [Ordonnance du 31/03/2022 modifiant le code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés](#)
- [Bruxelles Logement, Rapport annuel 2024](#)
- Formation "Lutter contre le vide", organisée par le RBDH le 13/11/2025 et rencontre avec la coordination des cellules « contrôle » et « réhabilitation » des inoccupés de la DALLI.
- [Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale – Synthèse, janvier 2024](#)
- RBDH, Lutter contre l'inoccupation, [baromètre 2022](#) et [2024](#)

LES ACTEURS

La Région – CELLULE CONTRÔLE

- 8 enquêteur.rices
- 1 coordinateur

- Identifier les logements présumés inoccupés,
- Inventorier les logements effectivement inoccupés,
- Contrôler et imposer des amendes

La Région – CELLULE REHABILITATION

- 2 architectes
- 2 juristes
- 1 technicien
- 2 agents administratifs
- 1 coordinateur

- Soutenir les opérateurs de gestion publique
- Mettre en œuvre le droit de gestion publique et l'action en cessation

Les communes

Les référent.es logement issus des services logement, taxe, urbanisme... en fonction des communes

- Mettre en œuvre le droit de gestion publique et l'action en cessation
- Taxer les bien inoccupés et contrôler les infractions urbanistiques
- Soutiens à la rénovation et aux AIS

LES OUTILS

Amende administrative

500€ x largeur de la façade x nombre d'étages inoccupés x nombre d'années d'inoccupation x index.

Droit de gestion publique

Le DGP permet à un opérateur de gestion publique (les communes, les CPAS, la Région) de prendre temporairement en gestion un logement inoccupé ou insalubre afin de la rénover et de le mettre en location à des conditions sociales pour 9 ans minimum

Action en cessation

Action judiciaire devant le Tribunal de première instance afin d'ordonner au propriétaire la cessation de l'inoccupation en prenant toute mesure utile dans un délais raisonnable

Des contrôles mieux ciblés

En 2024, les inspecteur.rices régionaux de la cellule "contrôle" ont réalisé 3168 enquêtes. C'est moins que l'année précédente, iels avaient alors atteint les 3796 enquêtes. La diminution s'explique par le départ de 3 enquêteur.rices. Des départs non remplacés, compte tenu du moratoire sur les recrutements dans l'administration bruxelloise, en vigueur depuis décembre 2023, pour raisons budgétaires.

Alors que le volume des enquêtes a baissé en 2024, le nombre de propriétaires avertis (lorsque l'enquête confirme une inoccupation) a, quant à lui, augmenté sur la même période (708 avertissements envoyés en 2023 pour 858 en 2024). Cet apparent paradoxe s'explique par les avancées en matière de détection des inoccupés.

La secrétaire d'état sortante a commandé une étude universitaire pour faciliter le recensement des inoccupés^[1].

Cette recherche a abouti au développement d'un outil informatique capable d'attribuer un score de risque d'inoccupation à chaque logement bruxellois (obtenu par le croisement de différentes bases de données telles que le registre national, le cadastre, la Banque Carrefour des Entreprises et les faibles consommations d'eau via Vivaqua). Grâce à cet indice, les enquêteur.rices peuvent cibler plus justement les biens à contrôler. Le rapport avertissements / enquêtes évalue favorablement depuis le recours à cet outil, ce qui semble confirmer sa fiabilité, bien qu'une évaluation plus complète doive encore avoir lieu.

Deux inquiétudes viennent tempérer ces résultats encourageants : Les enquêtes d'initiative régionale, qui se fondent principalement sur les adresses dont le score d'inoccupation est élevé, représentaient 769 dossiers en 2024 (les autres dossiers concernent le suivi des dossiers ouverts les années précédentes et les plaintes émanant des communes)^[1].

[1] L'étude a été attribuée en 2020 et réalisée par des chercheurs du Brussels Studies Institute (BSI), en collaboration avec le Brussels Informatie-, Documentatie- en Onderzoekscentrum (BRIO, VUB) et l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT, ULB). Pour plus d'infos : [Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale – Synthèse, janvier 2024](#)

[1] 65 % des enquêtes concernent des biens déjà contrôlés les années précédentes, qui demandent un suivi : des logements vides sanctionnés (l'amende est due chaque année et augmentée si l'inoccupation perdure) ou des logements mis en "stand-by". Dans cette catégorie, on retrouve essentiellement des logements en travaux – les inspecteurs contrôlent annuellement l'avancée de ceux-ci – ou mis en vente. Les 35% nouveaux dossiers sont pour partie des initiatives régionales (7 fois sur 10 en 2024) et en partie des plaintes des communes (3/10).

Le volume d'enquête dépend directement du nombre d'enquêteur.rices : la priorité va vers le suivi des dossiers actifs des années précédentes et les réponses aux plaintes. Ce sont les initiatives régionales qui font fonction de variable d'ajustement et qui seraient les plus impactées si le nombre d'enquêteurs venait encore à diminuer.

L'outil d'aide à l'identification des inoccupés doit encore être amélioré, sur la mise à jour annuelle des données spécifiquement. A ce jour, il ne permet pas d'intégrer les nouvelles données de Vivaqua pour les faibles consommations d'eau, ni celles de Sibelga pour les compteurs électriques qui ne tournent pas ou très peu. Ces améliorations imposent l'intervention de spécialistes, et, de ce fait, des coûts supplémentaires que le contexte budgétaire et le régime des affaires courantes ne permettent pas. Le caractère dynamique et évolutif de l'outil était pourtant un élément important de la demande initiale.

Soutenir la lutte contre les reconversions de logements en hébergements touristiques

L'ordonnance de 2022 apporte de nouvelles présomptions d'inoccupation. Désormais, les logements "pour lesquels un PV d'infraction urbanistique a été dressé pour modification illicite de leur destination" sont présumés inoccupés. Sont visés les logements convertis illégalement en hébergements touristiques.

Cette disposition vient renforcer le dispositif régional cadrant l'hébergement touristique^[i]. Aujourd'hui, les reconversions illicites peuvent être sanctionnées par Bruxelles Economie et

^[i] [Ordonnance relative à l'hébergement touristique](#). Pour rappel, tous les hébergements touristiques doivent être enregistrés au niveau régional. Pour accéder à cet enregistrement, les propriétaires doivent présenter, notamment, une attestation de conformité urbanistique (délivrée par la commune). Si le bien est converti durablement en hébergement touristique alors que son affectation urbanistique est du "logement résidentiel", la plupart des communes refusent de délivrer l'attestation. Sur le papier, la procédure devrait limiter drastiquement les reconversions de logements durables en hébergements touristiques, mais de nombreux propriétaires s'abstiennent d'enregistrement régional préalable pour mettre leurs logements sur les plateformes.

Emploi (défaut d'enregistrement), par le contrôle urbanistique au niveau communal (non-conformité à la destination urbanistique) et par Bruxelles Logement pour inoccupation.

En effet, les biens concernés répondent à une (ou plusieurs) des présomptions d'inoccupation (destination urbanistique illicite, mais aussi absence de domiciliation et/ou de bail enregistré) et sont donc considérés, justement, comme inhabités.

Selon les premiers retours de la cellule contrôle, plusieurs communes (Bruxelles-ville^[ii] et Ixelles en tête) signalent des appartements proposés exclusivement aux touristes, afin que l'accumulation des amendes décide les propriétaires contrevenants à relouer leur bien durablement, conformément à leur affectation initiale, voire à les revendre.

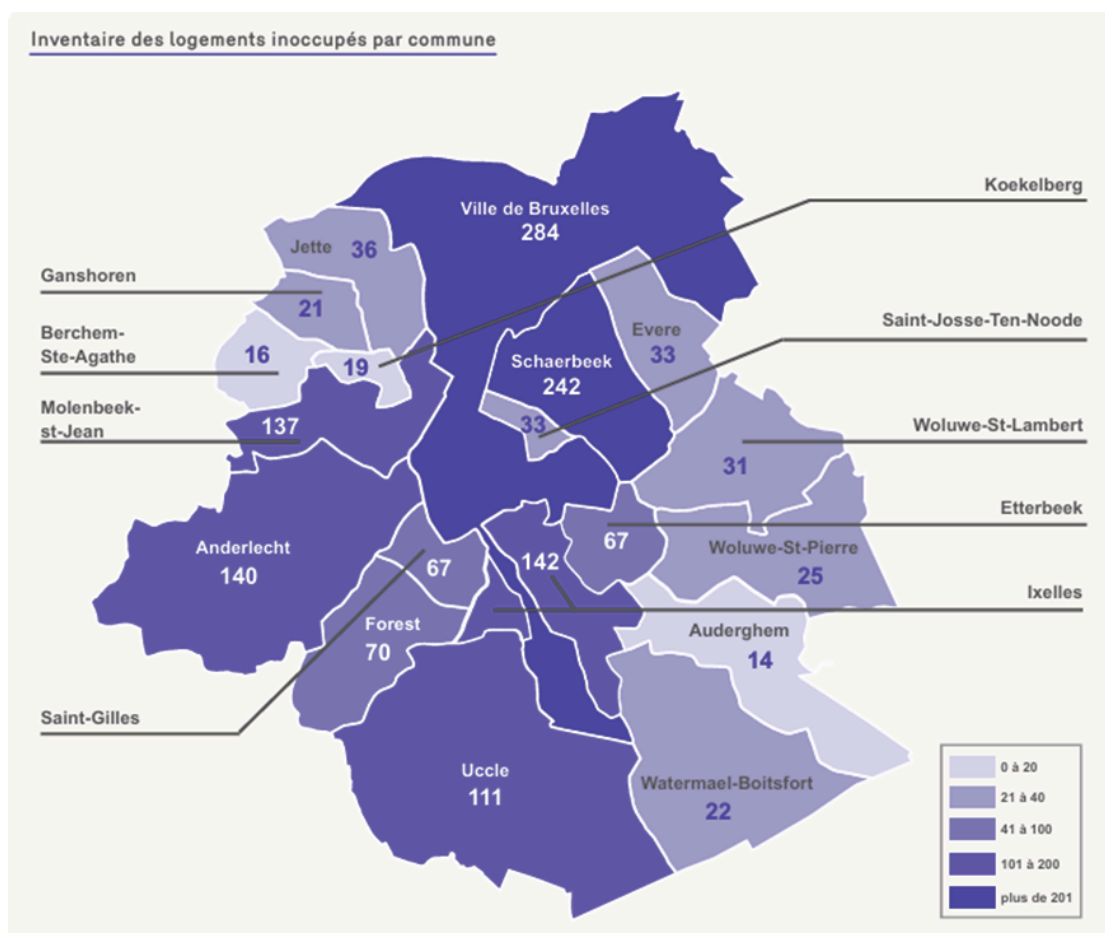
Ainsi une société propriétaire de tout un immeuble de 20 logements airbnb l'a entièrement revendu à la suite d'une première amende pour inoccupation. Le prochain rapport annuel de Bruxelles Logement devrait fournir une information plus complète sur les contrôles de ce type de biens.

L'inventaire des logements inoccupés

La cellule contrôle est également chargée de tenir à jour un inventaire des logements effectivement vides (après enquête et plus simplement présumés inoccupés donc). Au 31 décembre 2024, l'inventaire comptait 1.510 logements inoccupés (que l'inoccupation ait été considérée, après enquête régionale, comme légitime ou non).

^[ii] Toutes les communes ne sont pas affectées de la même manière par le phénomène. Les quartiers centraux les plus touristiques sont particulièrement concernés. C'est pourquoi, dès 2020, la Ville de Bruxelles a créé une cellule contrôle avec pour mission d'identifier les logements convertis illégalement en hébergement touristique, de les sanctionner (police de l'urbanisme) et d'imposer un retour à l'affectation initiale. En 2023, 500 logements avaient retrouvé leur fonction logement. [La Ville de Bruxelles s'en va en guerre contre Airbnb](#)

Voir aussi : [Anaïs Maes : "Un logement sur cinq dans la Ville de Bruxelles est un Airbnb et la plupart sont illégaux" - BX1](#)



Source : [Bruxelles Logement, Rapport annuel 2024, p.19](#)

Cet inventaire est partagé avec les communes. Sous la législature sortante, celles-ci ont été libérées de l'identification des inoccupées au profit de la Région, pour être désignées comme chevilles ouvrières de premier rang pour ce qui est de la réhabilitation. L'objectif de l'inventaire partagé : indiquer aux communes sur quels logements axer leurs actions.

Pour soutenir les communes dans leur mission de réhabilitation, Nawal Ben Hamou avait financé 1ETP par commune, à condition que celle-ci conclue un contrat logement avec la Région. Les nouvelles recrues avaient notamment pour mission de contacter les propriétaires de biens inoccupés, les mobiliser et mettre en œuvre les outils de réhabilitation que sont le droit de gestion public ou l'action en cessation. Les contrats logement ayant pris fin en 2024, les référent.es logement ne sont plus subsidiés par la Région, ce qui affecte inévitablement le dynamisme communal dans les efforts de réhabilitation. Le futur exécutif aura à décider de remettre la contractualisation sur les rails ou non, et de déterminer la forme et les éventuelles contreparties. Dans l'attente, certaines communes financent le référent.e logement sur fonds propres, d'autres ont supprimé le poste et ont réparti les missions sur plusieurs têtes ou en ont abandonné une partie, selon les priorités et possibilités locales.

La mise en œuvre du droit de gestion publique (DGP)

Le dispositif existe depuis 2003, il a connu plusieurs améliorations au fil du temps, tant au niveau de la procédure que des moyens de financement, mais manque toujours d'effectivité. La création en 2022 de la cellule réhabilitation régionale pour soutenir les communes dans la mise en œuvre du DGP et pour être à l'initiative de prises en gestion en cas de défaut d'initiatives communales, a porté ses fruits : en 2023, 32 adresses étaient dans le viseur pour une prise en gestion, en grande majorité à l'initiative des communes (et CPAS). Les chiffres évoluent en 2024, 73 adresses sont concernées mais le centre de gravité s'est déplacé vers la Région. C'est la cellule réhabilitation, en collaboration avec la Régie régionale, qui est le plus souvent à l'initiative. La perte en puissance des référent.es communaux se fait sentir.

Au niveau du bilan quantitatif, 1 prise en gestion à l'amiable par la Régie régionale et 2 notifications de prise en gestion non consenties (commune d'Etterbeek) à pointer. Les opérateurs nuancent la faiblesse de ces chiffres car la situation de tous les logements ciblés par un DGP à évoluer : chacune des étapes de la procédure incite les propriétaires à entamer eux-mêmes des démarches pour éviter la prise en gestion (travaux / mise en vente). L'effet dissuasif de la menace d'une prise en gestion est puissant, plus encore qu'une accumulation d'amendes pour certains propriétaires. Il permet débloquent des situations enlisées depuis des années, lorsque l'amende n'a pas eu d'impact.

Des actions en cessation

La cellule réhabilitation opte pour cette procédure pour des situations particulièrement inextricables, des propriétaires qui ne bougent pas malgré de lourdes amendes, des biens dont la rénovation s'avérerait trop complexe et coûteuse pour une gestion publique. Depuis la création de la cellule, 9 propriétaires ont été cités en justice. Les ordonnances rendues par le tribunal ont toutes donné raison à la Région en confirmant l'illégitimité de l'inoccupation et en imposant aux propriétaires de prendre des mesures pour faire cesser l'inoccupation. Certaines des Ordonnances détaillent ces mesures (mise en vente ou échéancier pour travaux), d'autres non. Toutes imposent des astreintes journalières conséquentes dans le cas où les propriétaires ne s'exécuteraient pas. Pour deux des biens, une procédure de saisie exécutoire immobilière a été lancée, la valeur des astreintes dues justifiant la mise en vente des biens, et la première vente publique a eu lieu en septembre dernier.

Toutes les actions en cessation ont été menées avec le concours d'un avocat (les juristes de la cellule réhabilitation préparent les dossiers de pièces). Ce sont les frais d'honoraires qui expliqueraient d'ailleurs la frilosité des communes à porter elles-mêmes de telles actions. Les juristes de la Région, qui connaissent le dispositif sur le bout des doigts et maîtrisent parfaitement les dossiers et les preuves d'inoccupation, ne pourraient-ils pas agir en justice sans conseil ? Il faut interroger cette piste, car le contexte budgétaire pourrait ralentir le rythme des actions régionales également.

Faire mieux, avec moins

Les restrictions budgétaires et l'affaiblissement des ressources humaines, au niveau communal comme au niveau régional, marquent inévitablement l'activité. La réduction des forces semble cependant compensée, en partie du moins, par le perfectionnement des outils et la professionnalisation des équipes. Dans les circonstances que nous connaissons, il faut pouvoir maintenir la pression sur les propriétaires, en dépassant les quelques actions isolées, pour mettre fin à l'impunité et remettre en location le plus grand nombre de logements possibles.

Pour poursuivre, nous estimons qu'il faut pouvoir agir sur les conditions de remise en location des logements. Le futur exécutif devrait améliorer le dispositif de l'action en cessation en ce sens. Le RBDH plaide pour que les remises en locations imposées par le juge le soient à des conditions sociales (conditions de loyers et revenus ou mise en gestion auprès d'une AIS) pour un certain nombre d'années. On est face à des propriétaires en défaut, faut-il le rappeler. La disposition doit viser le développement du parc de logements abordables et pas uniquement faire grandir le stock de logements disponibles.

De même, nous défendons la mise en vente forcée systématique des biens des propriétaires qui refusent de remettre leurs logements dans le circuit et de payer les amendes ou astreintes dues. Les pouvoirs publics devraient pouvoir acheter ces logements (déduction de l'amende), en faisant valoir leur droit de préemption pour en faire du logement social durable. Pour financer ces achats, pourquoi ne pas profiter du produit des amendes (le pouvoir du fonds droit de gestion publique pourrait être étendu aux acquisitions, les DGP n'étant pas nombreux) ? Dans cette hypothèse, les efforts pour récupérer les amendes impayées doivent être renforcés (saisies sur salaires, saisies immobilières ... par Bruxelles Fiscalité) pour renflouer les caisses et offrir un véritable pouvoir d'acquisition à la Région.

Cette analyse est produite et publiée avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, et de la Région de Bruxelles-Capitale, insertion par le logement.

Analyse RBDH – novembre 2025