

## Braine-l'Alleud / Une cinquantaine de logements découverts chaque année

### « De nombreux biens remis en vente »

Braine-l'Alleud fait la chasse aux logements inoccupés depuis 2008, date à laquelle un règlement-taxe a été adopté par le conseil communal. Les amendes peuvent vite grimper : 50 euros par mètre courant de façade la première année, 100 euros la seconde et 150 euros par la suite. Le tout multiplié par le nombre d'étages. De 2009 à 2011, 108 135 euros sont déjà entrés dans les caisses communales (220 logements enrôlés).

À ce petit jeu, Braine-l'Alleud fait donc office de bon élève. Il s'agit même de l'une des communes les plus actives en la matière en Brabant wallon. Une cellule de trois personnes est en place depuis 2008. Elle est aujourd'hui dirigée par l'architecte communal, Luc Defgnée, qui a pris le problème à bras-le-corps depuis son arrivée en 2010. « Le plus compliqué a été de se reposer sur une méthode de recensement correct », explique-t-il. En 2008, une quarantaine de logements inoccupés étaient relevés, sur 17 000 logements. En 2010, ce chiffre grimpe à... 1 297 ! Les critères de sélection étaient mal définis. « Chez nous, deux possibilités existent pour découvrir un logement inoccupé : l'absence de domiciliation, les compteurs d'eau et d'électricité. Nous envoyons trois

*courriers aux propriétaires. La première fois, ils ne risquent rien. Ils doivent se mettre en ordre. Après, on sanctionne. »*

#### Des imperfections dans le règlement

Cette politique connaît un certain succès. Le nombre de logements inoccupés a chuté dans le centre-ville, même s'il en reste un certain nombre. Comble de l'histoire, dans le centre, il reste une flopée de bâtiments inoccupés appartenant à la Commune ! « Le principal effet est la mise en vente de nombreux biens, à des prix très bas qui plus est. Ces logements ne sont pas habitables, il y a d'importants travaux à effectuer. Mais cela permet de diminuer la pression sur le marché immobilier. » Notons qu'une cinquantaine de logements inoccupés sont découverts chaque année.

Le Centre public d'action sociale a déjà repris près de quatre-vingt logements en gestion locative. « Mais jamais par réquisition, cela se passe toujours à l'amiable. » Après avoir été remis en état par la Commune, ils ont été confiés à des personnes dans le besoin.

Pour le reste, si la taxe pousse certains propriétaires à régler leur situation, d'autres

s'en soucient comme de leur première chemise. Payer l'amende ne leur pose pas de problème. « Il est difficile de comprendre l'intérêt de laisser un logement à l'abandon. Il n'y a aucun avantage. J'ai un exemple qui vaut le détour : un bâtiment de cinq étages a été construit chaussée Reine Astrid et ses appartements n'ont jamais été habités en quarante ans, à l'exception du rez-de-chaussée ! C'est dingue. »

Reste que le règlement actuel, valable pour toutes les communes, connaît certaines imperfections. Luc Defgnée compte d'ailleurs envoyer d'ici peu un courrier à la Région wallonne pour suggérer plusieurs modifications. « Il y a parfois des injustices dans ce règlement : une maison qui a dix mètres de façade à front de rue payera le prix fort alors qu'une maison mise perpendiculairement à la rue et qui a dix mètres de long ne payera que ses cinq mètres de largeur. Et quid des maisons rondes ? »

Enfin, ajoutons que la cellule des logements inoccupés vient d'effectuer un recensement des commerces, bureaux et entreprises inoccupés. Il y en a 59, dont un hôtel, des hangars, des commerces ou encore des garages.

> X. A.



© X. A.

## Une belle rénovation à Mousty

Ottignies-Louvain-la-Neuve traque les logements inoccupés avec succès depuis 2007. Le service logement met une pression importante sur les propriétaires pour qu'ils rénovent ou vendent leur bien. Ça a par exemple été le cas des cinémas de Louvain-la-Neuve, inoccupés pendant plus de deux ans, qui ont été taxés dans le cadre du règlement relatif aux immeubles commerciaux inoccupés. Autre exemple : la transformation de l'ancienne gendarmerie à Céroux-Mousty. Située en face de l'église de Mousty, le bâtiment, qui date du XIX<sup>e</sup> siècle et qui est la propriété du vicariat du Brabant, était à l'abandon. Seul le rez-de-chaussée était encore occupé par des activités paroissiales. La pression de la commune, qui voulait éviter la présence

de chancres dans le quartier, a entraîné la restauration du bien. La résultat est une belle réussite.

Des anciens locaux paroissiaux, qui abritaient aussi la maréchaussée, ont été transformés en appartements destinés prioritairement à des prêtres retraités ainsi qu'à des locaux paroissiaux. Au total, le bâtiment comprend sept appartements.

« Aujourd'hui, il ne doit plus y avoir que trois ou quatre logements inoccupés dans l'entité, se réjouit Frédéric Lombart, du service Logement de la commune. Il s'agit le plus souvent de petits propriétaires qui

ne possèdent pas les finances pour entreprendre une rénovation. Nous nous attaquons à tous les immeubles bâtis. Pour les immeubles concernés, deux constats d'inoccupation à six mois d'intervalle entraînent la possibilité de la perception de la taxe. La Ville écrit au propriétaire en lui indiquant les possibilités qui s'offrent à lui. Souvent, après un échange constructif, la situation se régularise, soit par la vente, soit par la rénovation. Nous informons aussi les propriétaires des primes dont ils peuvent bénéficier. »

> X. A.

## Les bureaux d'études toujours plus présents dans les communes

### « Si on est écouté, on est déjà content ! »

De plus en plus de communes font appel à un œil extérieur pour baliser le développement de leur entité. Que ce soit en termes de mobilité, d'environnement ou d'aménagement du territoire. Ces bureaux d'études lancent des pistes. Reste à les suivre...

**De nombreuses communes font appel à un bureau d'études pour des plans de mobilité, des schémas de structure ou des plans communaux d'aménagement. Ne peuvent-elles s'en passer ?**

Elles possèdent toutes un service urbanisme. Mais il traite principalement les demandes quotidiennes, telles que des demandes de permis d'urbanisme. Un bureau d'études est intéressant pour avoir une vue prospective et un regard extérieur. De plus, il dispose de davantage de ressources humaines et de compétences puisqu'il comprend des urbanistes, des sociologues, des architectes, des bio-ingénieurs, des historiens ou encore des mathématiciens. Chez Agora par exemple, nous sommes une trentaine.

**Quel est le travail d'un bureau d'études ?**

Planifier le développement territorial tout en garantissant un cadre de vie agréable et en s'inscrivant dans les grands principes de développement durable. L'urbaniste va donner une cohérence aux enjeux qui concernent l'environnement, la mobilité, le cadre de vie et le logement.

**Un marché concurrentiel ?**

Comme partout. Il doit y avoir une dizaine de bureaux qui, comme nous, répondent aux appels d'offres de marchés publics.

**L'indépendance des bureaux d'études est parfois mise en cause car c'est la commune qui finance les études. Qu'en pensez-vous ?**

L'objectif n'est pas d'imposer nos vues contre vents et marées. Il s'agit d'un échange entre les acteurs politique et les urbanistes. Une commune fait appel à un bureau d'études pour avoir un œil extérieur. Si nos idées ne sont pas partagées, c'est regrettable. Par contre, si le monde politique se les approprie, c'est gagné.

**Votre travail s'étend à long terme. Y a-t-il de la frustration dans le fait de ne pas voir nécessairement ses propositions réalisées ?**

Le principal est que nos propositions soient écoutées par les édiles politiques, à elles de les mettre en oeuvre. Le rythme de l'urbanisation est différent de celui du quotidien des citoyens. Nous ne sommes pas frustrés mais patients. Nous espérons que nos réflexions participeront au débat public, même si le résultat est lointain.

**On entend souvent des critiques sur le fait qu'un PCA ou un schéma de structure prend deux ou trois ans pour être réalisé. N'y a-t-il pas moyen d'aller plus vite ?**

Mais bien sûr ! Tout dépend de la volonté locale. Un exemple : à

Chaumont-Gistoux, le schéma de structure a été bouclé en deux ans ! Pourquoi ? Car l'échevin et le bourgmestre ont lu l'ensemble du dossier et se l'est approprié. C'est essentiel. Il faut aussi que le service communal soit compétent et que le politique ait la carrure de mener rapidement ce projet à terme. Ce n'est pas toujours le cas. Vous vous rendez aussi compte que, économiquement, il est plus intéressant pour un bureau d'études de finaliser un dossier dans les délais les plus raisonnables et de ne pas faire trainer les choses.

**N'a-t-on pas tendance aujourd'hui à délaisser, comme on le voit à Wavre ou Waterloo, les schémas de structure pour des guides urbanistiques ?**

Réaliser un schéma de structure dans ces deux communes n'a pas beaucoup de sens car elles sont déjà fortement urbanisées et la réserve foncière est limitée. Il n'est plus nécessaire de baliser

leur développement sur l'ensemble du territoire. Il faut par contre retravailler la ville sur la ville. Dans le cas de Wavre, le centre-ville avait vraiment besoin d'un Master plan. Les propositions que nous

avons avancées sont des évidences. C'est maintenant au politique de prendre les choses en main. À Braine-le-Château ou Chaumont-Gistoux par contre, un schéma de structure est nécessaire pour maîtriser au mieux le développement de l'ensemble de la commune. Bref, aucun outil ne remplace l'autre. Chacun s'adapte aux réalités. **Mais quand on voit l'urbanisation du Brabant wallon, les schémas de structure ont-ils encore un sens ?**

Pas partout. Mais dans l'Ouest, je pense que oui. À Ottignies, par exemple, il est vrai que la révision actuelle du schéma de structure a peu de sens. Il faudra plutôt des outils spécifiques sur la gare ou le centre d'Ottignies.

**Votre métier a-t-il évolué ces dernières années ?**

Sous deux aspects. Au début, il était possible de faire de l'urbanisme sans l'intervention d'un juriste. Ce n'est plus le cas aujourd'hui. Je le regrette. Un exemple : la révision du CWATUPE est pilotée par des juristes et autres consultants et non des urbanistes ! Deuxième point : la participation citoyenne a évolué. Elle est moins importante qu'auparavant. La longueur des procédures lasse peut-être les gens.

> Xavier Attout



Serge Peeters est architecte-urbaniste et administrateur du bureau d'études Agora, situé à Koekelberg. Un bureau qui travaille régulièrement en Brabant wallon.

### « Notre objectif est de donner de la cohérence aux enjeux d'une commune »

224

septembre 2012  
mensuel

# espace-vie

La revue de la Maison de l'urbanisme / Centre culturel du Brabant wallon

Bureau Agora  
Rue Montagne aux Angès, 26  
1081 Bruxelles



## La traque des logements inoccupés

Des succès divers selon les communes

### URBANISME

Des bureaux d'études  
toujours plus présents

### ENVIRONNEMENT

Quel avenir  
pour nos sablières ?

### CULTURE BW

La question du logement  
en événement surprise