

La lutte contre les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale

Conférences du 4 juin 2013
Cédric CARLIEZ et Cassio LOPES

En 2012, la Direction du Logement de l'AATL s'est dotée d'une nouvelle cellule « Logements inoccupés », afin d'exécuter plus efficacement sa mission de lutte contre l'inoccupation des logements en Région bruxelloise. Depuis lors, la cellule a ouvert plus de 2.200 dossiers pour enquête. Elle a mis en demeure plus de 328 propriétaires et infligé 69 amendes administratives. Résultat? La remise sur le marché d'une centaine de logements, par la vente ou la location.



CADRE LÉGAL DE LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

L'article 18 du Code Bruxellois du Logement donne la définition du « logement inoccupé » ainsi que les critères de présomption d'inoccupation (mobilier, consommation d'eau et électricité, 12 mois d'inoccupation).

L'article 23 duodecimes du même Code crée la cellule « Logements inoccupés », définit ses compétences et instaure l'amende administrative régionale. A la différence de la taxe communale qui porte sur les logements inoccupés, l'amende régionale sanctionne le comportement de laisser son bien à l'abandon.

FONCTIONNEMENT DE LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

La cellule Logements inoccupés compte 5 agents dont 2 inspecteurs, 1 administratif, 1 assistant juridique et 1 coordinateur.

Les dossiers sont ouverts suite à une plainte émanant des communes ou des associations agréées ou à l'initiative de la cellule elle-même.

L'instruction des dossiers comporte trois étapes :

1. **La réalisation d'une enquête approfondie.**
2. **La mise en demeure du propriétaire** de se mettre en conformité dans les 3 mois.
3. **Le suivi de l'amende** : notification de l'amende, suspension éventuelle de l'amende et abandon de l'amende. Le recouvrement de l'amende doit avoir lieu dans les 60 jours de sa notification, nonobstant tout recours introduit par le propriétaire dans les 30 jours de la notification.

PRINCIPAUX CHIFFRES SUR LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

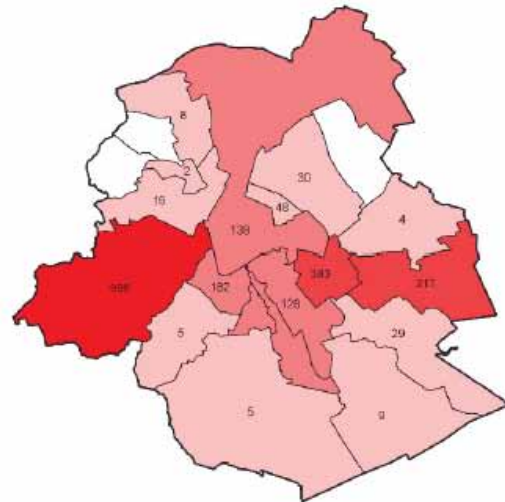


En une année d'existence, le bilan d'activité de la cellule Logements inoccupés est très positif. Celle-ci a en effet ouvert 2.203 enquêtes dont 16% font suite à des plaintes et 84% d'initiative.

La cellule a également adressé à ce jour 328 mises en demeure et infligé 69 amendes dont 8 ont fait l'objet d'un recours. Il faut souligner que ces chiffres ne sont pas représentatifs des résultats attendus car la plupart des procédures ne sont pas encore arrivées à leur terme.

Les sources d'information permettant à la cellule d'ouvrir des enquêtes d'initiatives proviennent principalement d'Hydrobru (société bruxelloise de distribution d'eau) qui communique à l'administration les adresses des

Répartition des enquêtes ouvertes



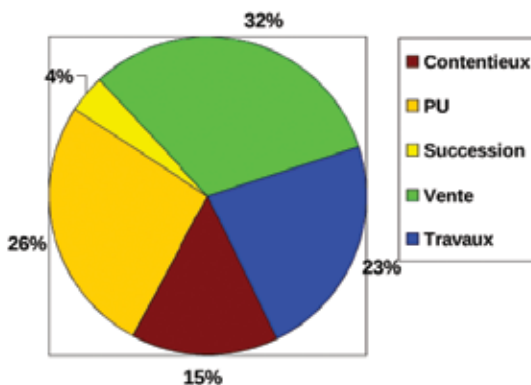
compteurs d'eau dont la consommation est inférieure à 5m³ eau, toutes affectations confondues y compris les compteurs fermés. Il serait dès lors intéressant de pouvoir croiser ces informations avec celles de la consommation électrique.

Une autre source d'information est le SIAMU (service d'incendie et d'aide médicale urgente) qui communique les adresses des biens en mauvais état.

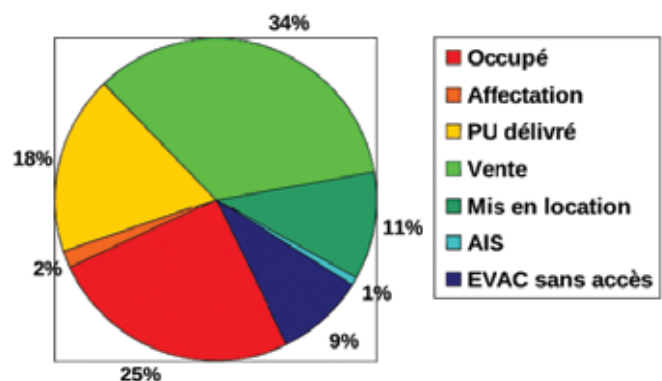
Parmi les propriétaires dont les biens font l'objet d'une enquête, 76% sont des particuliers et 24% sont des personnes morales.

Les motifs de suspension et d'abandon des amendes se répartissent comme suit :

Motifs de suspension (45)



Motifs d'abandon (122)



RÉHABILITATION EN LOGEMENTS DES ÉTAGES VIDES AU-DESSUS DES COMMERCES

Fin 2011, une étude a été confiée au bureau ERU pour analyser le problème des étages vides au-dessus des commerces dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Au niveau des chiffres estimant l'ampleur de ce type d'inoccupation, il faut relever le fait que 6.598 immeubles commerciaux sont concernés (sur un total de 9.718 immeubles commerciaux), situés dans 66 noyaux commerçants (sur un total de 105 noyaux repris par l'Observatoire régional du commerce).

La superficie de ces étages vides est estimée entre 208.600m² et 306.550m², ce qui représente un potentiel entre 3.386 et 5.191 logements.

Les causes de l'inoccupation des étages au-dessus des commerces sont nombreuses :

- Absence d'accès séparé aux étages (dans 65% des immeubles inoccupés)
- Affectation des étages au commerce
- Bail commercial unique pour tout l'immeuble
- Etat dégradé du bâti (lié à la longue inoccupation des étages)
- Gestion (trop lourde) de la location des logements
- Déresponsabilisation
- Méconnaissance de la problématique.

Il existe de nombreuses solutions pour permettre de résoudre ce problème d'inoccupation, telles que :

- La sensibilisation des propriétaires (équipe à la rencontre des propriétaires, colloques, formations, séance d'information, mise à jour régulière des inventaires...)

- La re-création d'accès aux étages (études de faisabilité préalables à présenter aux propriétaires, envisager aussi l'accès par l'intérieur d'îlots, création d'une prime pour la création d'accès séparés comme cela existe déjà dans certaines communes...)
- La réaffectation des étages au logement (par exemple dans les zones renforcées du logement)
- La révision du bail commercial (modèle type)
- La remise en état du bâti avec le soutien de primes (primes à l'énergie, au petit patrimoine, au logement pour les propriétaires ou Agences Immobilières Sociales) et le financement d'études de faisabilité des travaux à réaliser
- L'aide à la gestion des logements (par exemple par les Agences Immobilières Sociales)
- Les sanctions des propriétaires défaillants (amendes régionales, taxes communales, expropriations, actions en cessation, droit de préemption pour les communes, droit de gestion publique...).

POUR CONCLURE

Un constat s'impose pour les logements inoccupés comme pour les étages vides au-dessus des commerces. S'il est nécessaire parfois de recourir à des moyens répressifs, il faut toujours privilégier le dialogue et la négociation avec les propriétaires, et étudier chaque dossier au cas par cas, afin de parvenir à une nouvelle occupation de ces logements dont la Région a grand besoin pour répondre à sa croissance démographique actuelle.

Contacts

Cédric CARLIEZ, attaché à la cellule Politique du Logement de la Direction du Logement de l'AATL
Cassio LOPES, attaché - coordinateur de la cellule Logements inoccupés de la Direction du Logement de l'AATL
Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles
Tél. : 02/204.23.44 et 02/204.16.99
E-mails : ccarliez@sprb.irisnet.be et clopes@sprb.irisnet.be
www.logement.irisnet.be