

<b>Commune</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Anderlecht</b>	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	
<b>Auderghem</b>					25.000 €
<b>Bruxelles</b>	25.000 €	25.000 €	15.510 €	25.000 €	25.000 €
<b>Etterbeek</b>			25.000 €		
<b>Evere</b>	25.000 €		23.976 €		
<b>Forest</b>	22.185 €	22.500 €	22.500 €	22.500 €	25.000 €
<b>Ganshoren</b>		25.000 €	25.000 €	17.100 €	
<b>Ixelles</b>	23.130 €				
<b>Jette</b>		25.000 €	23.414 €	25.000 €	25.000 €
<b>Molenbeek-Saint-Jean</b>	25.000 €	25.000 €		25.000 €	25.000 €
<b>Schaerbeek</b>	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €
<b>Uccle</b>	25.000 €	23.933,5 €	25.000 €		
<b>Watermael</b>		17.100 €	17.100 €		
<b>WSL</b>		25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €
<b>WSP</b>		25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €
<b>TOTAL</b>	195.315 €	263.533,5 €	277.500 €	214.600 €	200.000 €

<b>Gemeente</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Anderlecht</b>	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	
<b>Oudergem</b>					25.000 €
<b>Brussel</b>	25.000 €	25.000 €	15.510 €	25.000 €	25.000 €
<b>Etterbeek</b>			25.000 €		
<b>Evere</b>	25.000 €		23.976 €		
<b>Vorst</b>	22.185 €	22.500 €	22.500 €	22.500 €	25.000 €
<b>Ganshoren</b>		25.000 €	25.000 €	17.100 €	
<b>Elsene</b>	23.130 €				
<b>Jette</b>		25.000 €	23.414 €	25.000 €	25.000 €
<b>Sint-Jans-Molenbeek</b>	25.000 €	25.000 €		25.000 €	25.000 €
<b>Schaarbeek</b>	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €
<b>Ukkel</b>	25.000 €	23.933,5 €	25.000 €		
<b>Watermael</b>		17.100 €	17.100 €		
<b>SLW</b>		25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €
<b>SPW</b>		25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €
<b>TOTAAL</b>	195.315 €	263.533,5 €	277.500 €	214.600 €	200.000 €

## Politique de la Ville de Bruxelles dans sa lutte contre les logements inoccupés Rapport 2018-2019

En 2018-2019, la cellule « Stratégies de développement » (CSD) se compose de deux temps-plein. Sa mission principale est de trouver des solutions à l'inoccupation des immeubles sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

La CSD poursuit la lutte contre les chancres et étages vides à l'aide de différents outils:

- **Relevé systématique sur le terrain**

Les collaborateurs de la CSD examinent l'ensemble du territoire de la Ville afin de vérifier l'état de délabrement des biens, la présence d'habitants, l'avancement des travaux, le respect d'un permis...

- **Création et développement d'une base de données interdépartementale**

Une base de données interdépartementale, liée à un système d'information géographique (CityGis), partagée entre la cellule stratégies de développement, la cellule contrôle/sécurité publique du Département Urbanisme et la cellule enrôlement des impôts du Département Finances permet d'évaluer la situation en termes d'inoccupation et d'abandon d'immeubles afin d'orienter les actions pour favoriser leur réhabilitation.

- **Mesures incitatives**

1. Conseil et guidance :

De nombreuses démarches proactives sont entreprises auprès des divers acteurs, propriétaires, locataires, investisseurs, agents immobiliers :

- contacts téléphoniques, courriers, visites sur place et réunions avec l'ensemble des acteurs concernés ;
- conseils dans le cadre de l'élaboration de projets de réhabilitation ;
- conseils dans le cadre de projets d'occupation temporaire ;
- incitation au recours aux primes disponibles ;
- consultation de spécialistes extérieurs (ex. : Centre urbain...) et association de ceux-ci aux réunions ;
- renvoi vers des AIS, ....

2. Règlement qui accorde une prime pour la création d'un accès séparé aux logements situés au-dessus des commerces :

L'absence d'entrée indépendante du commerce constitue un frein, car créer cet accès implique un investissement, des travaux et des compromis à trouver avec l'exploitant du commerce. C'est pourquoi une prime à la création d'accès séparé au logement donne un petit coup de pouce aux propriétaires et commerçants qui souhaitent effectuer les travaux pour rendre les logements accessibles et habitables.

Nombre de primes « Création d'un accès séparé » en 2018: 2

- **Mesures coercitives**

1. Taxation

La Ville de Bruxelles a modifié son Règlement–taxes sur les immeubles et terrains à l'abandon. Son champ d'application a notamment été élargi aux immeubles négligés, inoccupés ou inachevés.

Nombre de taxations pour logements inoccupés en 2018 : 128

2. Actions en cessation environnementale (biens classés)

L'action en cessation environnementale permet à la Ville et à la Région de Bruxelles-Capitale de saisir "comme en référé" le Tribunal de 1ère instance, dans le but de faire cesser la violation des articles 214, 231 et 232 du CoBAT obligeant le propriétaire à maintenir son bien en bon état.

Elle vise à faire cesser la dégradation du bien et imposer sa remise en état.

Nombre d'actions en cessation environnementales en cours en 2018 : 16

3. Actions en cessation sur base du code du logement

Une modification du Code bruxellois du logement, entrée en vigueur en janvier 2010, permet à la Ville d'intenter une action judiciaire à l'encontre d'un propriétaire, suivant une procédure accélérée, en vue de le contraindre à faire cesser l'inoccupation de son bien. Elle inclut la possibilité d'exiger la réalisation de travaux nécessaires à l'occupation d'un bien.

Nombre d'actions en cessation sur base du Code du Logement en cours en 2018 : 5

4. Acquisition d'immeuble dans le cadre du périmètre soumis au droit de préemption

La Ville a mis en application l'un d'eux, prévu par le titre VII du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire - CoBAT (articles 258 à 274) : un périmètre de préemption a été proposé par la Ville et adopté par la Région en 2005 (adapté en 2006). Suite à son expiration, une nouvelle demande d'arrêté instaurant un périmètre de droit de préemption sur la zone Unesco est en cours de procédure auprès de la Coordination Régionale, après avoir été adopté par le gouvernement régional en septembre 2016. Un autre périmètre de préemption appelé « périmètre de préemption Manneken Pis » est entré en vigueur en 2015.

Nombre de mises en œuvre du droit de préemption en 2018 : 0

5. Expropriations

En vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990, la Ville dispose de la possibilité d'obtenir des subsides régionaux pour l'acquisition d'immeubles abandonnés, en vue de les rénover et les affecter principalement au logement.

Nombre d'immeubles concernés par une procédure d'expropriation en 2018 : 4

6. Droit de gestion publique

En vertu du Code Bruxellois du Logement (texte coordonné au 27.06.2014), la Ville de Bruxelles peut proposer au titulaire d'un droit réel principal sur une habitation inoccupée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Nombre d'immeubles concernés par une procédure de prise en gestion publique en 2018: 2

## 7. Amendes administratives

Depuis le 1er janvier 2010, un chapitre relatif à la sanction des logements inoccupés est ajouté dans le Code bruxellois du logement. Il instaure des sanctions administratives régionales et permet au juge d'ordonner toute mesure utile afin d'assurer l'occupation du logement.

Sur plainte des communes, la Cellule régionale « Logements Inoccupés » est habilitée à dresser une amende administrative à un propriétaire d'un logement inoccupé.

Nombre de plaintes par la Ville de Bruxelles pour 'logement inoccupé' en 2019 : 54

<p style="text-align: center;"><b>Politique de la Ville de Bruxelles dans sa lutte contre les logements inoccupés</b> <b>Rapport 2019-2020</b></p>
--

En 2019-2020, la cellule « Stratégies de développement » (CSD) se compose de deux temps-plein. Sa mission principale est de trouver des solutions à l'inoccupation des immeubles sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

La CSD poursuit la lutte contre les chancres et étages vides à l'aide de différents outils:

- **Relevé systématique sur le terrain**

Les collaborateurs de la CSD examinent l'ensemble du territoire de la Ville afin de vérifier l'état de délabrement des biens, la présence d'habitants, l'avancement des travaux, le respect d'un permis...

- **Création et développement d'une base de données interdépartementale**

Une base de données interdépartementale, liée à un système d'information géographique (CityGis), partagée entre la cellule stratégies de développement, la cellule contrôle/sécurité publique du Département Urbanisme et la cellule enrôlement des impôts du Département Finances permet d'évaluer la situation en termes d'inoccupation et d'abandon d'immeubles afin d'orienter les actions pour favoriser leur réhabilitation.

- **Mesures incitatives**

1. Conseil et guidance :

De nombreuses démarches proactives sont entreprises auprès des divers acteurs, propriétaires, locataires, investisseurs, agents immobiliers :

- contacts téléphoniques, courriers, visites sur place et réunions avec l'ensemble des acteurs concernés ;
- conseils dans le cadre de l'élaboration de projets de réhabilitation ;
- conseils dans le cadre de projets d'occupation temporaire ;
- incitation au recours aux primes disponibles ;
- consultation de spécialistes extérieurs (ex. : Centre urbain...) et association de ceux-ci aux réunions ;
- renvoi vers des AIS, ....

2. Règlement qui accorde une prime pour la création d'un accès séparé aux logements situés au-dessus des commerces :

L'absence d'entrée indépendante du commerce constitue un frein, car créer cet accès implique un investissement, des travaux et des compromis à trouver avec l'exploitant du commerce. C'est pourquoi une prime à la création d'accès séparé au logement donne un petit coup de pouce aux propriétaires et commerçants qui souhaitent effectuer les travaux pour rendre les logements accessibles et habitables.

Nombre de primes « Création d'un accès séparé » en 2019: 3

- **Mesures coercitives**

1. Taxation

La Ville de Bruxelles a modifié son Règlement–taxes sur les immeubles et terrains à l'abandon. Son champ d'application a notamment été élargi aux immeubles négligés, inoccupés ou inachevés.

Nombre de taxations pour logements inoccupés en 2019 : 340

2. Actions en cessation environnementale (biens classés)

L'action en cessation environnementale permet à la Ville et à la Région de Bruxelles-Capitale de saisir "comme en référé" le Tribunal de 1ère instance, dans le but de faire cesser la violation des articles 214, 231 et 232 du CoBAT obligeant le propriétaire à maintenir son bien en bon état.

Elle vise à faire cesser la dégradation du bien et imposer sa remise en état.

Nombre d'actions en cessation environnementales en cours en 2019 : 16

3. Actions en cessation sur base du code du logement

Une modification du Code bruxellois du logement, entrée en vigueur en janvier 2010, permet à la Ville d'intenter une action judiciaire à l'encontre d'un propriétaire, suivant une procédure accélérée, en vue de le contraindre à faire cesser l'inoccupation de son bien. Elle inclut la possibilité d'exiger la réalisation de travaux nécessaires à l'occupation d'un bien.

Nombre d'actions en cessation sur base du Code du Logement en cours en 2019 : 3

4. Acquisition d'immeuble dans le cadre du périmètre soumis au droit de préemption

La Ville a mis en application l'un d'eux, prévu par le titre VII du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire - CoBAT (articles 258 à 274) : un périmètre de préemption a été proposé par la Ville et adopté par la Région en 2005 (adapté en 2006). Suite à son expiration, une nouvelle demande d'arrêté instaurant un périmètre de droit de préemption sur la zone Unesco est en cours de procédure auprès de la Coordination Régionale, après avoir été adopté par le gouvernement régional en septembre 2016. Un autre périmètre de préemption appelé « périmètre de préemption Manneken Pis » est entré en vigueur en 2015.

Nombre de mises en œuvre du droit de préemption en 2019 : 0

5. Expropriations

En vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990, la Ville dispose de la possibilité d'obtenir des subsides régionaux pour l'acquisition d'immeubles abandonnés, en vue de les rénover et les affecter principalement au logement.

Nombre d'immeubles concernés par une procédure d'expropriation en 2019 : 1

6. Droit de gestion publique

En vertu du Code Bruxellois du Logement (texte coordonné au 27.06.2014), la Ville de Bruxelles peut proposer au titulaire d'un droit réel principal sur une habitation inoccupée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Nombre d'immeubles concernés par une procédure de prise en gestion publique en 2019: 2

## 7. Amendes administratives

Depuis le 1er janvier 2010, un chapitre relatif à la sanction des logements inoccupés est ajouté dans le Code bruxellois du logement. Il instaure des sanctions administratives régionales et permet au juge d'ordonner toute mesure utile afin d'assurer l'occupation du logement.

Sur plainte des communes, la Cellule régionale « Logements Inoccupés » est habilitée à dresser une amende administrative à un propriétaire d'un logement inoccupé.

Nombre de plaintes par la Ville de Bruxelles pour 'logement inoccupé' en 2020 : 45



<p align="center"><b>Politique de la Ville de Bruxelles dans sa lutte contre les logements inoccupés</b> <b>Rapport 2020-2021</b></p>
---

En 2020-2021, la cellule « Stratégies de développement » (CSD) se compose de deux temps-plein. Sa mission principale est de trouver des solutions à l'inoccupation des immeubles sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

La CSD poursuit la lutte contre les chancres et étages vides à l'aide de différents outils:

- **Relevé systématique sur le terrain**

Les collaborateurs de la CSD examinent l'ensemble du territoire de la Ville afin de vérifier l'état de délabrement des biens, la présence d'habitants, l'avancement des travaux, le respect d'un permis...

- **Création et développement d'une base de données interdépartementale**

Une base de données interdépartementale, liée à un système d'information géographique (CityGis), partagée entre la cellule stratégies de développement, la cellule contrôle/sécurité publique du Département Urbanisme et la cellule enrôlement des impôts du Département Finances permet d'évaluer la situation en termes d'inoccupation et d'abandon d'immeubles afin d'orienter les actions pour favoriser leur réhabilitation.

- **Mesures incitatives**

1. Conseil et guidance :

De nombreuses démarches proactives sont entreprises auprès des divers acteurs, propriétaires, locataires, investisseurs, agents immobiliers :

- contacts téléphoniques, courriers, visites sur place et réunions avec l'ensemble des acteurs concernés ;
- conseils dans le cadre de l'élaboration de projets de réhabilitation ;
- conseils dans le cadre de projets d'occupation temporaire ;
- incitation au recours aux primes disponibles ;
- consultation de spécialistes extérieurs (ex. : Centre urbain...) et association de ceux-ci aux réunions ;
- renvoi vers des AIS, ....

2. Règlement qui accorde une prime pour la création d'un accès séparé aux logements situés au-dessus des commerces :

L'absence d'entrée indépendante du commerce constitue un frein, car créer cet accès implique un investissement, des travaux et des compromis à trouver avec l'exploitant du commerce. C'est pourquoi une prime à la création d'accès séparé au logement donne un petit coup de pouce aux propriétaires et commerçants qui souhaitent effectuer les travaux pour rendre les logements accessibles et habitables.

Nombre de primes « Création d'un accès séparé » en 2020: 1

- **Mesures coercitives**

1. Taxation

La Ville de Bruxelles a modifié son Règlement–taxes sur les immeubles et terrains à l'abandon. Son champ d'application a notamment été élargi aux immeubles négligés, inoccupés ou inachevés.

Nombre de taxations pour logements inoccupés en 2020 pour l'année d'exercice 2019 : 385

2. Actions en cessation environnementale (biens classés)

L'action en cessation environnementale permet à la Ville et à la Région de Bruxelles-Capitale de saisir "comme en référé" le Tribunal de 1ère instance, dans le but de faire cesser la violation des articles 214, 231 et 232 du CoBAT obligeant le propriétaire à maintenir son bien en bon état.

Elle vise à faire cesser la dégradation du bien et imposer sa remise en état.

Nombre d'actions en cessation environnementales en cours en 2020 : 6

3. Actions en cessation sur base du code du logement

Une modification du Code bruxellois du logement, entrée en vigueur en janvier 2010, permet à la Ville d'intenter une action judiciaire à l'encontre d'un propriétaire, suivant une procédure accélérée, en vue de le contraindre à faire cesser l'inoccupation de son bien. Elle inclut la possibilité d'exiger la réalisation de travaux nécessaires à l'occupation d'un bien.

Nombre d'actions en cessation sur base du Code du Logement en cours en 2020 : 6

4. Acquisition d'immeuble dans le cadre du périmètre soumis au droit de préemption

La Ville a mis en application l'un d'eux, prévu par le titre VII du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire - CoBAT (articles 258 à 274) : un périmètre de préemption a été proposé par la Ville et adopté par la Région en 2005 (adapté en 2006). Suite à son expiration, une nouvelle demande d'arrêté instaurant un périmètre de droit de préemption sur la zone Unesco est en cours de procédure auprès de la Coordination Régionale, après avoir été adopté par le gouvernement régional en septembre 2016. Un autre périmètre de préemption appelé « périmètre de préemption Manneken Pis » est entré en vigueur en 2015.

Nombre de mises en œuvre du droit de préemption en 2020 : 1

5. Expropriations

En vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990, la Ville dispose de la possibilité d'obtenir des subsides régionaux pour l'acquisition d'immeubles abandonnés, en vue de les rénover et les affecter principalement au logement.

Nombre d'immeubles concernés par une procédure d'expropriation en 2020 : 0

6. Droit de gestion publique

En vertu du Code Bruxellois du Logement (texte coordonné au 27.06.2014), la Ville de Bruxelles peut proposer au titulaire d'un droit réel principal sur une habitation inoccupée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Nombre d'immeubles concernés par une procédure de prise en gestion publique en 2020: 2

## 7. Amendes administratives

Depuis le 1er janvier 2010, un chapitre relatif à la sanction des logements inoccupés est ajouté dans le Code bruxellois du logement. Il instaure des sanctions administratives régionales et permet au juge d'ordonner toute mesure utile afin d'assurer l'occupation du logement.

Sur plainte des communes, la Cellule régionale « Logements Inoccupés » est habilitée à dresser une amende administrative à un propriétaire d'un logement inoccupé.

Nombre de plaintes par la Ville de Bruxelles pour 'logement inoccupé' en 2021 : 49

<b>Beleid van de stad Brussel ter bestrijding van de leegstand Verslag 2020-2021</b>
--

In 2020-2021 telt de cel "Ontwikkelingsstrategieën" (COS) twee voltijdse medewerkers. De voornaamste taak van de COS is om oplossingen te vinden voor de leegstand van gebouwen op het grondgebied van de stad Brussel.

De COS zet de strijd tegen stadskankers en leegstaande verdiepingen verder door gebruik te maken van verschillende hulpmiddelen:

- ***Systematische opmeting ter plaatse***

De medewerkers van het COS onderzoeken het geheel van het grondgebied van de stad om de slechte staat van gebouwen, de aanwezigheid van bewoners, de vooruitgang van werken, de naleving van een vergunning, enz. te controleren.

- ***Oprichting en ontwikkeling van een interdepartementale databank***

Een interdepartementale databank die is gekoppeld aan een geografisch informatiesysteem (CityGis) en wordt gedeeld door de cel Ontwikkelingsstrategieën, de cel Controle/Openbare veiligheid van het departement Stedenbouw en de cel Inkohiering van de belastingen van het departement Financiën, maakt het mogelijk om de toestand op het vlak van de leegstand en de verwaarlozing van gebouwen te beoordelen, om de acties te sturen ter bevordering van hun renovatie.

- ***Stimuleringsmaatregelen***

1. Advies en begeleiding:

Er worden talrijke proactieve stappen ondernomen bij diverse actoren, eigenaars, huurders, investeerders, vastgoedmakelaars:

- telefonische contacten, brieven, bezoeken ter plaatse en vergaderingen met alle betrokken actoren;
- advies in het kader van de uitwerking van renovatieprojecten;
- advies in het kader van tijdelijke bewoningsprojecten;
- stimulans voor het gebruik van de beschikbare premies;
- raadpleging van externe specialisten (bv. Stadswinkel,...) en samenbrengen van deze specialisten tijdens vergaderingen;
- contact met SVK, ...;

2. Reglement dat een premie toekent voor het creëren van een afzonderlijke ingang tot de woningen die zich boven de handelszaken bevinden:

Het feit dat er geen aparte ingang naar de woningen leidt, vormt een struikelblok. Het creëren van deze nieuwe ingang brengt immers een grote investering met zich mee voor het uitvoeren van de nodige werken en houdt bovendien in dat er compromis met de handelaars moet worden gevonden. Daarom geeft een premie voor het creëren van een afzonderlijke ingang tot de woning een duwtje in de rug aan eigenaars en handelaars die werken willen uitvoeren om de woningen toegankelijk en woonbaar te maken.

Aantal premies "Creëren van een afzonderlijke ingang" uitgereikt in 2020 : 1

- **Dwangmaatregelen**

1. Belastingheffing

De stad Brussel heeft haar reglement betreffende de belasting op verwaarloosde gebouwen en gronden gewijzigd. Het toepassingsgebied van dit reglement werd onder meer uitgebreid tot onverzorgde, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen.

Aantal belastingheffingen voor leegstaande gebouwen in 2020 : 385

2. Milieustakingsvorderingen (geklasseerde gebouwen)

De milieustakingsvordering maakt het voor de stad en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest mogelijk om "zoals in kort geding" de zaak aanhangig te maken bij de rechtbank van eerste aanleg, om een einde te maken aan de schending van artikels 214, 231 en 232 van het BWRO, die de eigenaars verplichten om zijn goed in goede staat te houden.

Het doel ervan is om een einde te stellen aan het verval van het goed en ertoe te verplichten dat het in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld.

Aantal milieustakingsvorderingen in 2020: 6

3. Stakingsvorderingen op basis van de huisvestingscode

Een wijziging van de Brusselse Huisvestingscode, die in werking trad in januari 2010, maakt het voor de stad Brussel mogelijk om via een snelrechtprocedure een rechtsvordering in te stellen tegen een eigenaar, om hem ertoe te verplichten een einde te stellen aan de leegstand van zijn goed. Ze omvat eveneens de mogelijkheid om de uitvoering van werken te eisen die nodig zijn voor het betrekken van een goed.

Aantal in 2020 lopende stakingsvorderingen op basis van de huisvestingscode: 6

4. Aankoop van een gebouw in het kader van de aan het voorkeoprecht onderworpen perimeter

Dergelijk voorkeoprecht werd door de stad uitgeoefend krachtens titel VII van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening - BWRO (artikel 258 tot 274): er werd een voorkeopperimeter voorgesteld door de stad, die in 2005 door het Gewest werd goedgekeurd (aangepast in 2006). Na het verstrijken ervan werd een nieuwe besluitaanvraag ingediend tot instelling van een voorkeoprechtperimeter op de Unesco-zone, waarvoor de procedure momenteel aan de gang is bij de Gewestelijke Coördinatie (in 09/2016 goedgekeurd door het Brusselse regering). Een andere voorkeopperimeter, "voorkeopperimeter Manneken Pis" genaamd, is in 2015 in werking getreden.

Aantal tenuitvoerleggingen van het voorkeoprecht in 2020: 1

5. Onteigeningen

Op grond van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 19 juli 1990 beschikt de stad over de mogelijkheid om gewestelijke subsidies te verkrijgen voor de aankoop van verlaten gebouwen, om ze te renoveren en ze voornamelijk te bestemmen voor huisvesting.

Aantal gebouwen waarvoor in 2020 een onteigeningsprocedure aan de gang is: 0

6. Openbaar beheersrecht

Op grond van de Brusselse Huisvestingscode (tekst gecoördineerd op 27.06.2014) kan de stad Brussel aan een houder van een zakelijk hoofdrecht op een leegstaand gebouw voorstellen om zijn goed te beheren om het te verhuren, desgevallend, na de vereiste

werken te hebben uitgevoerd om het compatibel te maken met de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Aantal gebouwen waarvoor in 2020 een procedure inzake de uitoefening van het openbaar beheer aan de gang is: 2

#### 7. Administratieve boetes

Sinds 1 januari 2010 is er aan de Brusselse Huisvestingscode een hoofdstuk toegevoegd over de bestraffing van leegstand. Dat hoofdstuk voert gewestelijke administratieve sancties in en geeft de rechter de mogelijkheid om elke maatregel te treffen die hij nuttig acht om de bezetting van een gebouw te verzekeren.

Na een klacht van de gemeenten is de gewestelijke cel "Leegstaande woningen" gemachtigd om een administratieve boete op te leggen aan een eigenaar van een leegstaande woning.

Aantal in 2021 verwachte klachten van de stad Brussel wegens "onbewoonde woningen":

49.



## Rapport annuel - Lutte contre les logements inoccupés

Conformément à l'article 15, §6, de l'ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 2013, modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, la Cellule Logement de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean a dressé un rapport de sa politique de lutte contre les logements inoccupés pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 1<sup>er</sup> juillet 2019.

### Introduction

La lutte contre les immeubles inoccupés (logements et autres affectations – bureaux, entrepôts, commerces,...) fait partie des axes de travail de la Cellule Logement communale. Cette mission est assurée en collaboration avec les services communaux des taxes communales, de la population, de l'urbanisme ainsi qu'avec les gardiens d'espace public et services de police.

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean dresse depuis plusieurs années une liste des biens inoccupés sur son territoire. Cette liste nécessite cependant une actualisation permanente et implique une identification parfois difficile des situations (les situations évoluent, ne sont pas toujours visibles, et les services communaux ne disposent pas d'un nombre suffisant d'agents permettant une mission de repérage systématique). Au 31 décembre 2018, cette liste reprenait 106 immeubles de logements inoccupés sur le territoire communal.

Depuis que la faculté est prévue dans le Code bruxellois du Logement (art.15, § 4), les personnes désignées à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Echevins reçoivent la liste annuelle d'immeubles dont les consommations d'eau et/ou d'électricité (Hydrobru et Sibelga) sont inférieures au seuil de consommation minimal fixé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Au début du mois de février 2018, de nouvelles listes avaient été communiquées à la Commune. Ces listes fournissent des indices supplémentaires pour appuyer les constats d'inoccupation et permettent aussi d'identifier de nouvelles situations.

Jusqu'en 2013, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean appliquait essentiellement des mesures fiscales en matière de bâtiments inoccupés (Règlement de taxation sur les immeubles inoccupés, abandonnés et inachevés). En raison de la crise du logement, le Collège des Bourgmestre et Echevins a décidé, en mai 2013, de collaborer avec la Cellule Régionale de Lutte contre les Logements Inoccupés pour viser une plus grande efficacité dans la réoccupation des logements vides. Il a été renoncé à la taxe communale, en vue de confier le traitement des plaintes et la sanction des situations à la Région de Bruxelles-Capitale, afin de contraindre davantage les propriétaires à remettre leur bien sur le marché locatif (les amendes administratives étant plus dissuasives que la taxe communale, l'amende étant

doublée la deuxième et la troisième année d'inoccupation). La taxe communale reste d'application pour les immeubles qui ne concernent pas du logement.

Au niveau communal, il reste nécessaire d'agir de manière substantielle en amont de ces situations (souvent délicates à démêler) avant le dépôt éventuel d'une plainte à la Cellule Régionale de Lutte contre les Logements Inoccupés. Des visites sont effectuées et des contacts sont pris avec les propriétaires pour comprendre la raison de l'inoccupation, rappeler leurs responsabilités, proposer le recours aux agences immobilières sociales ou à des associations susceptibles de les soutenir dans des démarches de rénovation et dans la constitution d'un dossier de demande de primes, etc. Les plaintes transmises à la Région requièrent d'être détaillées. Pour chaque situation, un important travail de collecte de données et d'instruction reste donc effectué par le service communal.

Le travail en réseau avec les partenaires associatifs est constant. Il permet d'échanger des informations et d'ébaucher des propositions d'aide aux propriétaires disposés à faire évoluer leur situation. Une réflexion et un examen approfondi de certains outils, tels que le droit de gestion publique, mais plus encore l'action en cessation, ont également lieu.

### **Actions spécifiques**

#### **Subvention régionale 2018**

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean a obtenu, pour l'année budgétaire 2018, une subvention régionale de 15.000 € en vue de faire une recherche sur l'existence d'autres possibilités d'actions en matière de lutte contre les logements inoccupés existantes dans la Région de Bruxelles-Capitale (autres que l'introduction de plaintes à la Cellule Régionale de Lutte contre les Logements Inoccupés). L'objectif de cette recherche est également d'analyser la pertinence de ces actions (efficacité, proportionnalité, ...) et la reproductibilité de celles-ci sur le territoire de Molenbeek-Saint-Jean et/ou sur l'entièreté du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce projet permettra de faire un état des lieux des actions déjà entreprises à Molenbeek-Saint-Jean, ainsi que dans d'autres communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

Il sera intéressant d'évaluer lesquelles de ces actions se sont avérées les plus efficaces, et qui vaudraient donc la peine d'être entamées sur le territoire de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean (voire dans d'autres communes, en fonction de la spécificité de chacune d'entre elles).

### **Evaluation chiffrée**

#### **Prise en gestion publique**

L'Administration communale et le C.P.A.S. de Molenbeek-Saint-Jean n'ont pas été en mesure d'activer la prise en gestion publique à ce jour.

Tous les courriers adressés aux propriétaires de logements inoccupés mentionnent cependant le risque d'une telle prise en gestion. Toutefois, la faisabilité financière et administrative de ce



mécanisme n'est pas parue possible à ce jour. Aucune situation qui se prêterait aux critères de faisabilité (en termes de budget pour la rénovation, de capacité de suivi de chantier et de gestion des logements, et de sécurité de poursuite dans le temps justifiant un tel investissement) n'a été rencontrée.

### **Action comme en référé**

1) La première action judiciaire en cessation a été introduite en date du 17/12/2015 par la Commune à l'encontre d'une propriétaire qui, depuis de nombreuses années, ne mettait pas fin à l'état d'inoccupation et/ou de grande insalubrité des logements de son immeuble, malgré plusieurs arrêtés d'insalubrité et plusieurs tentatives de la Commune de faire réoccuper son bien.

Un arrêt définitif de la Cour d'appel de Bruxelles a été pris le 2 juin 2017. Celui-ci condamne la propriétaire à exécuter les travaux. Si la Commune de Molenbeek-Saint-Jean constate que ceux-ci n'ont pas été exécutés correctement dans les 6 mois de la signification de l'arrêt, la propriétaire est condamnée à une astreinte de 250 € par jour de retard. Si les travaux ont été exécutés, la propriétaire a un délai de 2 mois pour assurer l'occupation effective et conforme au Code bruxellois du Logement, sous peine d'une nouvelle astreinte de 250 € par jour de retard.

L'arrêt définitif de la Cour d'appel a été signifié le 3/07/2017. En date du 4/01/2018, la Commune a constaté que la propriétaire n'avait pas entamé les travaux et que la situation restait tout à fait inchangée.

Les astreintes ont donc commencé à courir à dater de ce jour.

La propriétaire est entretemps décédée et les héritiers pensent mettre un terme à l'inoccupation de ce bien par la vente de celui-ci.

2) Vu la condamnation très favorable à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, obtenue contre la propriétaire lors de cette première action en cessation, la Commune a décidé de réitérer l'introduction d'une action en cessation. Un immeuble avait été choisi fin de l'année 2017 en vue d'intenter l'action en cessation dans le courant de l'année 2018. L'affaire a cependant pris du retard et les propriétaires informent avoir entamé des travaux. La Commune de Molenbeek-Saint-Jean n'a cependant pas fait ce constat-là (début des travaux), de sorte que la procédure va être poursuivie pour cet immeuble (sauf en cas d'évolution et de commencement des travaux).

### **Plaintes auprès de la Cellule Régionale de Lutte contre les Logements inoccupés**

Le 23 mai 2013, le Conseil communal a approuvé la modification du règlement de taxation sur les immeubles inoccupés et inachevés, visant à confier à la Région le suivi des dossiers « logements inoccupés ».

Du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 1<sup>er</sup> juillet 2019, 27 plaintes ont été introduites auprès de la Cellule régionale de lutte contre les logements inoccupés (15 plaintes du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre et 12 plaintes du 1<sup>er</sup> janvier au 31 juin).

Administration communale de Molenbeek-Saint-Jean  
20 rue du Comte de Flandre – 1080 Bruxelles

Tel: 02/412.12.60 et 02/412.12.63 – E-mails : cel.logement.1080@molenbeek.irisnet.be,  
adecanniere@molenbeek.irisnet.be.

1/06/2019

## Cellule Logement - Immeubles inoccupés

De manière plus globale, depuis l'abandon de la taxe sur les logements inoccupés par la Commune de Molenbeek-Saint-Jean au profit de la Région de Bruxelles-Capitale en 2013, 88 plaintes ont été introduites à la Région. De plus, de nouvelles plaintes sont sur le point d'être introduites.

Parallèlement, une vingtaine d'autres situations d'inoccupation (logements) sont suivies de près par la Cellule Logement, situations pour lesquelles une plainte ne peut encore être déposée auprès de la Région (ou ne sera pas nécessaire) : soit les 12 mois d'inoccupation ne sont pas atteints, soit la preuve de ces 12 mois n'a pu être établie avec certitude (de sorte que le délai est établi au temps « o » par un constat d'inoccupation), soit des travaux sont en cours et réguliers, soit il s'agit d'une succession vacante pour laquelle nous sommes en contact avec les services concernés...

Les amendes administratives réellement perçues par la Région de Bruxelles-Capitale ont été rétrocédées pour 85% à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean. Le montant total perçu par la Commune est de **91.189,91 €**. Les montants par année budgétaire sont les suivants :

- Année budgétaire 2016 : 11.542,50 € ;
- Année budgétaire 2017 : 30.148,90 € ;
- Année budgétaire 2018 : 49.498,51 €.



## **Rapport annuel - Lutte contre les logements inoccupés**

Conformément à l'article 15, §6, de l'ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 2013, modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, la Cellule Logement de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean a dressé un rapport de sa politique de lutte contre les logements inoccupés pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 1<sup>er</sup> juillet 2020.

### **Introduction**

La lutte contre les immeubles inoccupés (logements et autres affectations – bureaux, entrepôts, commerces, etc.) fait partie des axes de travail de la Cellule Logement communale. Cette mission est assurée en collaboration avec les services communaux des taxes communales, de la population, de l'urbanisme ainsi qu'avec les gardiens d'espace public et services de police.

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean dresse depuis plusieurs années une liste des biens inoccupés sur son territoire. Cette liste nécessite cependant une actualisation permanente et implique une identification parfois difficile des situations (les situations évoluent, ne sont pas toujours visibles, et les services communaux ne disposent pas d'un nombre suffisant d'agents permettant une mission de repérage systématique). Au 31 décembre 2019, cette liste reprenait 106 unités de logements inoccupés sur le territoire communal.

Depuis que la faculté est prévue dans le Code bruxellois du Logement (art.15, § 4), les personnes désignées à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Echevins reçoivent la liste annuelle d'immeubles dont les consommations d'eau et/ou d'électricité (Hydrobru et Sibelga) sont inférieures au seuil de consommation minimal fixé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Au début du mois de mai 2019, de nouvelles listes avaient été communiquées à la Commune. Ces listes fournissent des indices supplémentaires pour appuyer les constats d'inoccupation et permettent aussi d'identifier de nouvelles situations.

Jusqu'en 2013, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean appliquait essentiellement des mesures fiscales en matière de bâtiments inoccupés (Règlement de taxation sur les immeubles inoccupés, abandonnés et inachevés). En raison de la crise du logement, le Collège des Bourgmestre et Echevins a décidé, en mai 2013, de collaborer avec la Cellule Régionale de Lutte contre les Logements Inoccupés pour viser une plus grande efficacité dans la réoccupation des logements vides. Il a été renoncé à la taxe communale, en vue de confier le traitement des plaintes et la sanction des situations à la Région de Bruxelles-Capitale, afin de contraindre davantage les propriétaires à remettre leur bien sur le marché locatif (les amendes administratives étant plus dissuasives que la taxe communale, l'amende étant doublée la deuxième et la troisième année d'inoccupation). La taxe communale reste d'application pour les immeubles qui ne concernent pas du logement.

Administration communale de Molenbeek-Saint-Jean

25/06/2020

20 rue du Comte de Flandre – 1080 Bruxelles

Tel: 02/412.12.60 et 02/412.12.63 – E-mails : cel.logement.1080@molenbeek.irisnet.be

[nthiry@molenbeek.irisnet.be](mailto:nthiry@molenbeek.irisnet.be)

Au niveau communal, il reste nécessaire d'agir de manière substantielle en amont de ces situations (souvent délicates à démêler) avant le dépôt éventuel d'une plainte à la Cellule Régionale de Lutte contre les Logements Inoccupés. Des visites sont effectuées et des contacts sont pris avec les propriétaires pour comprendre la raison de l'inoccupation, rappeler leurs responsabilités, proposer le recours aux agences immobilières sociales ou à des associations susceptibles de les soutenir dans des démarches de rénovation et dans la constitution d'un dossier de demande de primes, etc. Les plaintes transmises à la Région requièrent d'être détaillées. Pour chaque situation, un important travail de collecte de données et d'instruction reste donc effectué par le service communal.

Le travail en réseau avec les partenaires associatifs est constant. Il permet d'échanger des informations et d'ébaucher des propositions d'aide aux propriétaires disposés à faire évoluer leur situation. Une réflexion et un examen approfondi de certains outils, tels que le droit de gestion publique, mais plus encore l'action en cessation, ont également lieu.

### **Actions spécifiques**

#### **Subvention régionale 2019**

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean a obtenu, pour l'année budgétaire 2019, une subvention régionale de 25.000 € en vue de faire une recherche sur l'existence d'autres possibilités d'actions en matière de lutte contre les logements inoccupés existantes dans la Région de Bruxelles-Capitale (autres que l'introduction de plaintes à la Cellule Régionale de Lutte contre les Logements Inoccupés). L'objectif de cette recherche est également d'analyser la pertinence de ces actions (efficacité, proportionnalité, ...) et la reproductibilité de celles-ci sur le territoire de Molenbeek-Saint-Jean et/ou sur l'entièreté du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce projet permettra de faire un état des lieux des actions déjà entreprises à Molenbeek-Saint-Jean, ainsi que dans d'autres communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

Il sera intéressant d'évaluer lesquelles de ces actions se sont avérées les plus efficaces, et qui vaudraient donc la peine d'être entamées sur le territoire de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean (voire dans d'autres communes, en fonction de la spécificité de chacune d'entre elles).

### **Evaluation chiffrée**

#### **Prise en gestion publique**

L'Administration communale et le C.P.A.S. de Molenbeek-Saint-Jean n'ont pas été en mesure d'activer la prise en gestion publique à ce jour.

Tous les courriers adressés aux propriétaires de logements inoccupés mentionnent cependant le risque d'une telle prise en gestion. Toutefois, la faisabilité financière et administrative de ce mécanisme n'est pas parue possible à ce jour. Aucune situation qui se prêterait aux critères de faisabilité (en termes de budget pour la rénovation, de capacité de suivi de chantier et de

gestion des logements, et de sécurité de poursuite dans le temps justifiant un tel investissement) n'a été rencontrée.

### **Action comme en référé**

1) La première action judiciaire en cessation a été introduite en date du 17/12/2015 par la Commune à l'encontre d'une propriétaire qui, depuis de nombreuses années, ne mettait pas fin à l'état d'inoccupation et/ou de grande insalubrité des logements de son immeuble, malgré plusieurs arrêtés d'insalubrité et plusieurs tentatives de la Commune de faire réoccuper son bien.

Un arrêt définitif de la Cour d'appel de Bruxelles a été pris le 2 juin 2017. Celui-ci condamne la propriétaire à exécuter les travaux. Si la Commune de Molenbeek-Saint-Jean constate que ceux-ci n'ont pas été exécutés correctement dans les 6 mois de la signification de l'arrêt, la propriétaire est condamnée à une astreinte de 250 € par jour de retard. Si les travaux ont été exécutés, la propriétaire a un délai de 2 mois pour assurer l'occupation effective et conforme au Code bruxellois du Logement, sous peine d'une nouvelle astreinte de 250 € par jour de retard.

L'arrêt définitif de la Cour d'appel a été signifié le 3/07/2017. En date du 4/01/2018, la Commune a constaté que la propriétaire n'avait pas entamé les travaux et que la situation restait tout à fait inchangée. Les astreintes ont donc commencé à courir à dater de ce jour.

La propriétaire est entretemps décédée et des démarches ont été entreprises afin de désigner un curateur à la succession vacante de feu Mme Piret puisque les héritiers hésitaient à accepter la succession. Finalement, tous les héritiers ont refusé la succession à l'exception d'un seul qui a accepté la succession sous bénéficiaire d'inventaire de sorte que la mission du curateur a pris fin en décembre 2019.

Notons l'arrêt favorable de la Cour d'Appel le 28/02/2019 en ce qui concerne la taxe sur les immeubles inoccupés relative à l'exercice 2008.

2) Vu la condamnation très favorable à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, obtenue contre la propriétaire lors de cette première action en cessation, la Commune a décidé de réitérer l'introduction d'une action en cessation. Un immeuble avait été choisi fin de l'année 2017 en vue d'intenter l'action en cessation dans le courant de l'année 2018. L'affaire a cependant pris du retard et les propriétaires informent avoir entamé des travaux. La Commune de Molenbeek-Saint-Jean n'a cependant pas fait ce constat-là (début des travaux), de sorte que la procédure va être poursuivie pour cet immeuble (sauf en cas d'évolution et de commencement des travaux).

### **Plaintes auprès de la Cellule Régionale de Lutte contre les Logements inoccupés**

Le 23 mai 2013, le Conseil communal a approuvé la modification du règlement de taxation sur les immeubles inoccupés et inachevés, visant à confier à la Région le suivi des dossiers « logements inoccupés ».

## Cellule Logement - Immeubles inoccupés

Du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 1<sup>er</sup> juillet 2020, 27 plaintes ont été introduites auprès de la Cellule régionale de lutte contre les logements inoccupés (15 plaintes du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre et 12 plaintes du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin).

De manière plus globale, depuis l'abandon de la taxe sur les logements inoccupés par la Commune de Molenbeek-Saint-Jean au profit de la Région de Bruxelles-Capitale en 2013, 88 plaintes ont été introduites à la Région. De plus, de nouvelles plaintes sont sur le point d'être introduites.

Parallèlement, une trentaine d'autres situations d'inoccupation (logements) sont suivies de près par la Cellule Logement, situations pour lesquelles une plainte ne peut encore être déposée auprès de la Région (ou ne sera pas nécessaire) : soit les 12 mois d'inoccupation ne sont pas atteints, soit la preuve de ces 12 mois n'a pu être établie avec certitude (de sorte que le délai est établi au temps « o » par un constat d'inoccupation), soit des travaux sont en cours et réguliers, soit il s'agit d'une succession vacante pour laquelle nous sommes en contact avec les services concernés...

Les amendes administratives réellement perçues par la Région de Bruxelles-Capitale ont été rétrocédées pour 85% à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean. Le montant total perçu par la Commune est de **118.828,08 €**. Les montants par année budgétaire sont les suivants :

- Année budgétaire 2016 : 11.542,50 € ;
- Année budgétaire 2017 : 30.148,90 € ;
- Année budgétaire 2018 : 49.498,51 € ;
- Année budgétaire 2019 : 27.638,17 €.

## Équipe de la Cellule Logement

L'équipe de la Cellule logement se composait de 6 agents, dont 2 dont la fonction est dédiée à la lutte contre les inoccupés.

Cependant, tandis que le contrat de l'un se terminait le 31 octobre 2019 et que la coordinatrice reprenait la suite afin d'assurer la continuité, la coordinatrice a terminé son contrat en décembre 2019.

La place est restée vacante jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2020.

Deux offres d'emploi sont toujours en cours, un temps plein afin de remplacer l'agent chargé des inoccupés, et un ½ temps dans le cadre du Contrat de quartier autour du Parc de l'Ouest, mission délimitée par le périmètre et englobant l'insalubrité et l'amélioration de l'habitat dans son ensemble.

## **Rapport annuel - Lutte contre les logements inoccupés**

Conformément à l'article 17, § 6, de l'ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 2013, modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, la Cellule Habitat de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean a dressé un rapport de sa politique de lutte contre les logements inoccupés pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020.

### **Introduction**

La lutte contre les immeubles inoccupés (logements et autres affectations – bureaux, entrepôts, commerces, etc.) fait partie des axes de travail de la Cellule Habitat (ex-Cellule Logement) communale. Cette mission est assurée en collaboration avec les services communaux des taxes communales, de la population, de l'urbanisme ainsi qu'avec les gardiens d'espace public et services de police.

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean dresse depuis plusieurs années une liste des biens inoccupés sur son territoire. Cette liste nécessite cependant une actualisation permanente et implique une identification parfois difficile des situations (les situations évoluent, ne sont pas toujours visibles, et il est difficile d'identifier avec précision les unités inoccupées, faute de nomenclature uniformisée lors de l'inscription de nouveaux locataires au registre de la population). Au 31 décembre 2020, cette liste reprenait 211 unités de logements inoccupés privées et 277 publiques sur le territoire communal.

Depuis que la faculté est prévue dans le Code bruxellois du Logement (art.15, § 4), les personnes désignées à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Echevins reçoivent la liste annuelle d'immeubles dont les consommations d'eau et/ou d'électricité (Hydrobru et Sibelga) sont inférieures au seuil de consommation minimal fixé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Au début du mois de janvier 2020, de nouvelles listes ont été communiquées à la Commune. Ces listes fournissent des indices supplémentaires pour appuyer les constats d'inoccupation et permettent aussi d'identifier de nouvelles situations.

Jusqu'en 2013, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean appliquait essentiellement des mesures fiscales en matière de bâtiments inoccupés (Règlement de taxation sur les immeubles inoccupés, abandonnés et inachevés). En raison de la crise du logement, le Collège des Bourgmestre et Echevins a décidé, en mai 2013, de collaborer avec la Cellule Régionale de Lutte contre les Logements Inoccupés pour viser une plus grande efficacité dans la réoccupation des logements vides. Il a été renoncé à la taxe communale, en vue de confier le traitement des plaintes et la sanction des situations à la Région de Bruxelles-Capitale, afin de contraindre davantage les propriétaires à remettre leur bien sur le marché locatif (les amendes administratives étant plus dissuasives que la taxe communale, l'amende étant doublée la deuxième et la troisième année d'inoccupation). La taxe communale reste d'application pour les immeubles qui ne concernent pas du logement.

Au niveau communal, il reste nécessaire d'agir de manière substantielle en amont de ces situations (souvent délicates à démêler) avant le dépôt éventuel d'une plainte à la Cellule

Régionale de Lutte contre les Logements Inoccupés. Des contacts sont pris avec les propriétaires pour comprendre la raison de l'inoccupation, rappeler leurs responsabilités, proposer le recours aux agences immobilières sociales ou à des associations susceptibles de les soutenir dans des démarches de rénovation et dans la constitution d'un dossier de demande de primes, etc. Les plaintes transmises à la Région requièrent d'être détaillées. Pour chaque situation, un important travail de collecte de données et d'instruction reste donc effectué par le service communal.

Le travail en réseau avec les partenaires associatifs est constant. Il permet d'échanger des informations et d'ébaucher des propositions d'aide aux propriétaires disposés à faire évoluer leur situation. Une réflexion et un examen approfondi de certains outils, tels que le droit de gestion publique et l'action en cessation, ont également lieu.

### **Actions spécifiques**

#### **Subvention régionale 2020**

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean a obtenu, pour l'année budgétaire 2020, une subvention régionale de 25.000 € en vue de faire une recherche sur l'existence d'autres possibilités d'actions en matière de lutte contre les logements inoccupés existantes dans la Région de Bruxelles-Capitale (autres que l'introduction de plaintes à la Cellule Régionale de Lutte contre les Logements Inoccupés). L'objectif de cette recherche est également d'analyser la pertinence de ces actions (efficacité, proportionnalité, ...) et la reproductibilité de celles-ci sur le territoire de Molenbeek-Saint-Jean et/ou sur l'entièreté du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce projet doit permettre de faire un état des lieux des actions déjà entreprises à Molenbeek-Saint-Jean, ainsi que dans d'autres communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

Il sera intéressant d'évaluer lesquelles de ces actions se sont avérées les plus efficaces, et qui vaudraient donc la peine d'être entamées sur le territoire de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean (voire dans d'autres communes, en fonction de la spécificité de chacune d'entre elles).

### **Evaluation chiffrée**

#### **Prise en gestion publique**

L'Administration communale et le C.P.A.S. de Molenbeek-Saint-Jean n'ont pas été en mesure d'activer la prise en gestion publique à ce jour.

Tous les courriers adressés aux propriétaires de logements inoccupés mentionnent cependant le risque d'une telle prise en gestion. Toutefois, la faisabilité financière et administrative de ce mécanisme n'est pas parue possible à ce jour. Plusieurs biens dont l'inoccupation est avérée depuis plusieurs années seraient des candidats potentiels à la prise en gestion publique. Cependant, l'Administration communale n'a, pour l'instant, pas les ressources nécessaires (en termes de budget pour la rénovation, de capacité de suivi de chantier et de gestion des



logements, et de sécurité de poursuite dans le temps justifiant un tel investissement) pour entreprendre une telle action.

Cela étant, la Cellule Habitat reste convaincue que le droit de gestion est un outil permettant de répondre rapidement à la pénurie de logement sur le territoire de Molenbeek-Saint-Jean. La mise en gestion publique est une alternative viable en ce qu'elle est moins onéreuse qu'une acquisition ou une action en cessation et qu'elle permet protéger le droit du propriétaire car elle est limitée dans le temps.

La Cellule Habitat a, dès lors, multiplié ses contacts avec la DIRL afin de pouvoir implémenter prochainement ce mécanisme. Il en est ressorti que la DIRL pouvait lui apporter un soutien technique sous la forme de visites de conformité et de faisabilité technique, qu'un fonds de gestion publique pouvait venir soutenir les communes et que la création d'un cellule d'appui régional était à l'étude.

Enfin, la mise en gestion publique doit faire l'objet d'une analyse juridique approfondie par nos services afin que toutes les balises soient en place lorsqu'elle sera mise en œuvre.

### **Action comme en référé**

1) La première action judiciaire en cessation introduite en date du 17/12/2015 par la Commune est actuellement à l'instruction au Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles, section civile et en attente d'une date d'audition en 2021.

2) Vu la condamnation très favorable à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, obtenue contre la propriétaire lors de cette première action en cessation, la Commune a décidé de réitérer l'introduction d'une action en cessation. Un immeuble avait été choisi fin de l'année 2017 en vue d'intenter l'action en cessation dans le courant de l'année 2018. L'affaire a cependant pris du retard et les propriétaires informent avoir entamé des travaux. La Commune de Molenbeek-Saint-Jean n'a cependant pas fait ce constat-là (début des travaux), de sorte que la procédure va être poursuivie pour cet immeuble (sauf en cas d'évolution et de commencement des travaux).

### **Plaintes auprès de la Cellule Régionale de Lutte contre les Logements inoccupés**

Le 23 mai 2013, le Conseil communal a approuvé la modification du règlement de taxation sur les immeubles inoccupés et inachevés, visant à confier à la Région le suivi des dossiers « logements inoccupés ».

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020, 9 plaintes ont été introduites auprès de la Cellule régionale de lutte contre les logements inoccupés.

De manière plus globale, depuis l'abandon de la taxe sur les logements inoccupés par la Commune de Molenbeek-Saint-Jean au profit de la Région de Bruxelles-Capitale en 2013, 113 plaintes ont été introduites à la Région. De plus, de nouvelles plaintes sont sur le point d'être introduites.

Parallèlement, près de 80 autres situations d'inoccupation (logements) sont suivies de près par la Cellule Habitat, situations pour lesquelles une plainte ne peut encore être déposée

auprès de la Région (ou ne sera pas nécessaire) : soit les 12 mois d'inoccupation ne sont pas atteints, soit la preuve de ces 12 mois n'a pu être établie avec certitude (de sorte que le délai est établi au temps «0» par un constat d'inoccupation).

Les amendes administratives réellement perçues par la Région de Bruxelles-Capitale ont été rétrocédées pour 85% à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean. Le montant total perçu par la Commune est de **119.848,08 €**. Les montants par année budgétaire sont les suivants :

- Année budgétaire 2016 : 11.542,50 € ;
- Année budgétaire 2017 : 30.148,90 € ;
- Année budgétaire 2018 : 49.498,51 € ;
- Année budgétaire 2019 : 27.638,17 € ;
- Année budgétaire 2020 : 1.020,00 €

### **Équipe de la Cellule Habitat**

Au 31 décembre 2020, l'équipe de la Cellule Habitat se composait de 5 agents, dont 1 s'occupant de la lutte contre les inoccupés.

Le 1<sup>er</sup> septembre 2020, un ETP a été engagé afin de remplacer l'agent initialement chargé des inoccupés dont le contrat s'est terminé le 31 octobre 2019. La coordinatrice de la Cellule, entrée en fonction le 1<sup>er</sup> mars 2020, a assuré, jusqu'au 31 août 2020, la continuité des missions relatives aux logements inoccupés.

Deux offres d'emploi sont toujours en cours, un ETP chargé de la prospection systématique des logements et non-logements inoccupés sur le territoire de la commune et un 3/5 temps dans le cadre du Contrat de Quartier autour du Parc de l'Ouest, mission délimitée par le périmètre et englobant l'insalubrité et l'amélioration de l'habitat dans son ensemble.



*Service logement*

## Rapport d'activités de l'administration de la commune de Forest, lutte contre les logements inoccupés 2018

La Commune participe au dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés prévu aux chapitres II et III du code bruxellois du logement. Ce dispositif comprend le droit de gestion publique, les sanctions administratives régionales et l'action comme en référé auprès du tribunal de première instance.

En outre, le code du logement prévoit qu'avant le 1er juillet de chaque année, les communes publient un **rapport de leur politique de lutte contre les logements inoccupés**, ainsi que celle de leur C.P.A.S. Le rapport inclut notamment une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique, et à la plainte du collège des Bourgmestre et Echevins en vue de sanctions administratives régionales. Le Collège en informe le conseil communal ainsi que le Gouvernement. La présente note et son annexe – cadastre des logements inoccupés 2018- constituent ce rapport.

Un autre outil de lutte contre la vacance immobilière existe en vertu de la loi Onckelinkx de 1993 : le **droit de réquisition** des logements pour les personnes sans-abri. Sa mise en œuvre n'est possible à l'égard des bailleurs privés que pour fournir du logement à ces personnes et dans la mesure où il n'existe pas de logements publics inoccupés sur le territoire communal, ce qui n'est pas le cas à Forest. La réquisition de logements privés pour des personnes sans-abri est réservée aux pouvoirs publics.

**L'action comme en référé** auprès du tribunal de première instance est en revanche ouverte aux pouvoirs publics et aux associations agréées par le Gouvernement. Elle permet de demander au juge d'adresser une injonction au propriétaire de faire cesser l'inoccupation sous peine d'astreintes. Elle a déjà été utilisée avec succès par la Ville de Bruxelles et le RBDH.

En 2018, l'action de la Commune et du CPAS sur les logements inoccupés s'est concentrée sur les outils suivants : cadastre des logements inoccupés, sanctions administratives régionales, droit de gestion publique, étude de l'action comme en référé et mobilisation du subside régional « observatoire des logements inoccupés ».

### **I Développement d'un cadastre des logements inoccupés et rapports au Conseil et à la Région**

Le cadastre comprend les logements inoccupés constatés sur le territoire communal, y compris ceux appartenant aux opérateurs immobiliers publics (SISP, CPAS, commune) mais ceux-ci ne font pas l'objet de plainte de la Commune dans le cadre des sanctions administratives régionales.

En revanche, le cadastre ne comprend pas les données des dossiers des logements inoccupés ouverts sur initiative de la Région car elle n'est pas tenue de les communiquer aux communes.

Le Collège a désigné les agents du service Logements comme habilités à traiter les tableaux de Sibelga et d'Hydrobru reprenant les compteurs ayant des consommations inférieures à 100 kwh ou 5 m<sup>3</sup> par an. Ils ont été utilisés à titre de vérification dans un premier temps. Un usage systématique limité en a été fait dans le cadre du contrat de quartier Abbaye pour repérer des logements inoccupés en vue d'une mise en gestion publique.

2018 nous a permis de continuer notre collaboration avec le service taxes et son agent constatateur. Celui-ci complète une fiche de signalement lorsqu'il constate un logement inoccupé. Il la transmet au service Logements avec photos de l'immeuble via un dossier partagé sur le serveur communal.

En 2018, le service Logements a obtenu un subside de 22.500 € pour créer un observatoire communal des logements inoccupés. Ce projet a pour objectif de systématiser l'utilisation des données Sibelga et Hydrobru dans le but d'améliorer le repérage des biens inoccupés, notamment ceux invisibles depuis la voie publique.<sup>1</sup>

153 nouveaux signalements ont été traités en 2018, nous constatons une forte augmentation du nombre de logement signalés inoccupés en 2018 (13 en 2017). Cette augmentation est due au fait qu'en 2018 nous avons engagé une personne supplémentaire dans le service pour être affectée au recensement et au dépôt de plainte concernant les logement inoccupés. Cette engagement a pu se faire grâce au subside observatoire des logement inoccupés et aux subsides de rétrocession des amendes liés à des logements inoccupés sur le territoire de la commune de Forest. Grâce à ce temps de travail supplémentaire, nous avons effectué un recensement complet de toutes les rues de la commune. Ce recensement s'est fait à pied et les logements répertoriés l'ont été principalement par repérage visuel.

Vu les résultats positifs des actions menées en 2018, un recensement visuel et une réactualisation générale du cadastre des logements inoccupés sera réalisé en 2019. Par ailleurs, nous continuerons dans le cadre de l'observatoire des logements inoccupés à travailler à l'amélioration de notre outil de travail informatique. Ce travail se fera via l'encodage du cadastre des logements inoccupés dans un nouveau programme informatique. Ce programme facilitera le recoupement des différentes données en notre possession en vue de repérer un maximum de logements inoccupés.

## **II L'observatoire des logements inoccupés 2018**

Pour rappel : l'administration communale a obtenus, en 2018, un subside de 22.500€ pour réaliser un observatoire des logements inoccupés sur son territoire. Ce projet a pour objectif de systématiser l'utilisation des données Sibelga et Hydrobru dans le but d'améliorer le repérage des biens inoccupés, notamment ceux invisibles depuis la voie publique.

En 2018, ce projet avait pour objectif de réaliser une étude pour ayant pour but de vérifier le potentiel d'utilisation des données Sibelga et Hydrobru, pour repérer les logements inoccupés. Pour ce faire, nous avons encodé sur un fichier unique les données non nominatives des distributeurs d'eau et d'électricité pour l'ensemble du territoire de la commune concernant les compteurs à faible consommation. Ce fichier contient 2606 adresses à Forest, il nous a permis de cibler les propriétaires de logements dont au moins un des compteurs révèle une faible consommation.

---

<sup>1</sup> Voir rapport d'activités 2017 en annexe

Ensuite, nous avons réalisé un questionnaire envoyé à 545 de ces propriétaires de logements dont l'adresse à laquelle le compteur était assigné se situait sur le périmètre du contrat de quartier Wiels-sur-Senne. Le choix de ce périmètre était d'analyser plus finement le phénomène afin de voir si la situation justifiait de relancer un projet spécifique de lutte contre l'inoccupation dans le cadre du contrat de quartier. Ce questionnaire portait sur trois aspects :

D'une part connaître les raisons qui font que le compteur affiche une faible consommation d'eau ou d'électricité. Ensuite, si le logement n'est pas occupé, savoir s'il est prévu qu'il le soit dans un délai raisonnable. Pour finir, s'il est inoccupé depuis une longue durée en connaître la raison. Signalons que le questionnaire était complètement anonyme et ce pour permettre aux personnes de répondre librement.

Le courrier d'accompagnement proposait aux propriétaires de répondre soit par téléphone pendant une plage horaire déterminée soit par voie postale en complétant et en renvoyant le formulaire joint au courrier<sup>2</sup>. Au total, nous avons obtenu 230 réponses soit un taux de réponse de 42,2%. Sur ces 230 réponses, 19 propriétaires nous ont indiqués que leur logement était inoccupé soit 8,2% de réponses que nous avons obtenus. Les raisons invoquées pour justifier de l'inoccupation des biens étaient les suivantes :

- 9 propriétaires n'ont pas évoqué de raison et n'ont pas donné de délais de remise en location du logement.
- 6 propriétaires ont déclaré que leur bien était en travaux et avaient l'intention que leur bien soit utilisé dans de brefs délais.
- 2 propriétaires ont déclaré être en maison de repos et ne plus utiliser leur bien sans pour autant avoir l'intention de le faire réutiliser.
- 2 propriétaires ont déclaré que le bien pour lequel nous les contactions était une résidence secondaire

En ce qui concerne les compteurs qui étaient repris dans notre échantillonnage et dont le bien auquel ils étaient liés n'était pas un bien considéré comme un logement inoccupé, nous avons obtenus 114 réponses. Les raisons invoquées pour justifier le fait qu'un ou plusieurs compteurs soient repris dans le listing des compteurs inexploités sans être lié à un logement vide étaient les suivantes :

- 26 Propriétaires, nous ont répondu que le compteur pour lesquels nous les contactions est utilisé et enregistre des consommations, ce depuis plusieurs années.
- 24 Propriétaires, nous ont répondu que le compteur pour lequel nous les contactions était un compteur lié à une copropriété. Nous avons déjà exclu de notre échantillonnage les compteurs dont le nom du propriétaire était clairement une copropriété ou une agence de gestion immobilière. Néanmoins, il restait une partie difficilement détectable de compteurs dont le nom du propriétaire ne laissait pas à penser qu'il s'agit d'un compteur lié aux espaces communs d'une copropriété.
- 21 Propriétaires, nous ont répondu que le compteur pour lequel nous les contactions n'était pas lié à un logement. (Garages, ateliers, bureaux).
- 14 propriétaires nous ont expliqué que le compteur pour lequel nous les contactions était existant mais inexploité bien que le logement auquel il était lié soit occupé. L'exemple qui est revenu à plusieurs reprises sont des maisons qui étaient précédemment divisées en appartements et qui ont été

---

<sup>2</sup> Formulaire en annexe

reconverties en maison unifamiliale. Ces propriétaires gardent un ou plusieurs compteurs inexploités au cas où ils voudraient rediviser leur maison en bien de rapport.

- 12 personnes nous ont répondu ne plus être les propriétaires des biens pour lesquels nous les contactons.

Pour conclure cette enquête, nous pouvons dire que les données issues de Sibelga et Hydrobru sont en mesure de fournir une estimation du nombre de logements vides sur un périmètre défini. Cependant en ce qui concerne le repérage précis de logements vides, nous devons constater qu'au vu du faible nombre de compteurs effectivement liés à des logements inoccupés, cette méthode s'avère inefficace à cause du temps et des moyens à mettre en œuvre pour trouver peu de logements.

### III Les sanctions administratives régionales

Le Conseil communal a voté fin 2013 un nouveau règlement taxe sur les immeubles inoccupés qui exonère les logements de la taxation communale. Cette exclusion permet à la commune de bénéficier de la rétrocession des 85 % du produit des amendes administratives régionales sur les logements inoccupés.

En outre, la commune transmet volontairement au service régional qui instruit ces dossiers d'amendes, des plaintes pour des logements inoccupés sur son territoire. Une procédure de constitution et de communication des dossiers de plaintes a été mise au point avec la Région et a commencé à fonctionner fin 2014.

Depuis lors, sur base de premiers constats réalisés en 2010-2011 et des signalements reçus via les différents moyens détaillés en I ci-dessus, 278 dossiers ont été ouverts dont 143 qui ont été classés car une solution a été trouvée et 135 dossiers qui ont fait l'objet d'une enquête au niveau du service logement de la commune de Forest.

Sur ces 135 dossiers, 66 plaintes ont été envoyées à la cellule logements inoccupés régionale. Au 31 décembre 2018, parmi ces plaintes :

- 26 procédures ont été suspendues pour cause de travaux / permis d'urbanisme octroyé ou de remise en location ;
- 16 dossiers font toujours l'objet d'une enquête par la cellule logements vides pour soupçon d'infraction ;
- 13 mises en demeure ont été envoyées à des propriétaires. La mise en demeure laisse un délai de 3 mois aux propriétaires pour régulariser la situation de son bien ;
- 8 amendes ont été envoyées aux propriétaires qui après la mise en demeure n'ont pas régularisé leur situation ;
- 3 amendes ont été payées.

85% des amendes que la Région perçoit une année sont rétrocédés à la Commune l'année suivante sous forme de subside soit 13 910 € en 2015, 11 857 € en 2016, 28 233 € en 2017 et 48 909 € en 2018. Cet argent est affecté par convention avec la Région au financement d'investissements dans les logements communaux et des frais de personnel liés au logement.

Pour augmenter les chances de succès et assurer un traitement rapide, les dossiers transmis à la région comprennent pour chaque logement, un constat d'inoccupation, la situation cadastrale et l'historique des dernières inscriptions à l'adresse, ainsi que les relevés Sibelga-Hydrobru lorsque ceux-ci confirment l'inoccupation.

La procédure est victime de son succès et de plus en plus de communes signent la convention avec la Région pour récupérer les 85% du produit des amendes. Le délai de retour sur les plaintes déposées s'allonge.

#### **IV usages du droit de gestion publique par la Commune et par le CPAS**

La Commune a lancé en 2015 un projet pilote grâce au soutien du contrat de quartier Abbaye pour remettre en conformité et en location des biens inoccupés ou sous le coup d'un arrêté d'inhabitabilité du Bourgmestre ou d'une interdiction de mise en location de la Région. Il lutte à la fois contre les logements vides mais aussi contre les logements insalubres, puisqu'il agit notamment sur des situations de vacance liées à un défaut de conformité au code du logement voire à un danger pour la sécurité ou la salubrité publiques.

Afin de mettre au point ce projet, le service Logements a effectué des prospections de terrain qui ont permis d'identifier 33 logements inoccupés dans le périmètre du contrat de quartier Abbaye. Fin 2018, sur les 33 immeubles qui avaient été repérés en vue d'une mise en gestion publique :

- 5 étaient vendus ;
- 4 en cours de permis d'urbanisme ;
- 8 suivi par l'AISF ;
- 1 pour lequel il s'agit d'inoccupation suite à un incendie criminel, en attente d'une décision de justice ;
- 6 ont été transmis à la Région en vue d'une taxation dès que sera précisée la position exacte des logements vides dans l'immeuble;
- 5 se sont avérés occupés.
- 3 restaient en cours de discussion plus ou moins difficile : 1 problème d'indivision, 1 problème d'accumulation dans l'immeuble vide mais la Commune a pu visiter le bien, 1 dont le propriétaire a fini par accepter une visite du bien ;



## Service logement

### Fiche 3 : La lutte contre les logements inoccupés

La Commune participe au dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés prévu aux chapitres II et III du code bruxellois du logement. Ce dispositif comprend le droit de gestion publique, les sanctions administratives régionales et l'action comme en référé auprès du tribunal de première instance.

En outre, le code du logement prévoit qu'avant le 1er juillet de chaque année, les communes publient un **rapport de leur politique de lutte contre les logements inoccupés**, ainsi que celle de leur C.P.A.S. Le rapport inclut notamment une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique, et à la plainte du collège des Bourgmestre et Echevins en vue de sanctions administratives régionales. Le Collège en informe le conseil communal ainsi que le Gouvernement. La présente note et son annexe – cadastre des logements inoccupés 2019- constituent ce rapport.

Un autre outil de lutte contre la vacance immobilière existe en vertu de la loi Onckelinkx de 1993 : le **droit de réquisition** des logements pour les personnes sans-abri. Sa mise en œuvre n'est possible à l'égard des bailleurs privés que pour fournir du logement à ces personnes et dans la mesure où il n'existe pas de logements publics inoccupés sur le territoire communal, ce qui n'est pas le cas à Forest. La réquisition de logements privés pour des personnes sans-abri est réservée aux pouvoirs publics.

**L'action comme en référé** auprès du tribunal de première instance est en revanche ouverte aux pouvoirs publics et aux associations agréées par le Gouvernement. Elle permet de demander au juge d'adresser une injonction au propriétaire de faire cesser l'inoccupation sous peine d'astreintes. Elle a déjà été utilisée avec succès par la Ville de Bruxelles et le RBDH.

En 2019, l'action de la Commune et du CPAS sur les logements inoccupés s'est concentrée sur les outils suivants : cadastre des logements inoccupés, sanctions administratives régionales, droit de gestion publique, étude de l'action comme en référé et mobilisation du subside régional « observatoire des logements inoccupés ».

#### **I Développement d'un cadastre des logements inoccupés et rapports au Conseil et à la Région**

Le cadastre comprend 213 logements inoccupés constatés sur le territoire communal, y compris ceux appartenant aux opérateurs immobiliers publics (SISP, CPAS, commune) mais ceux-ci ne font pas l'objet de plainte de la Commune dans le cadre des sanctions administratives régionales.

En revanche, le cadastre ne comprend pas les données des dossiers des logements inoccupés ouverts sur initiative de la Région car elle n'est pas tenue de les communiquer aux communes.

Le Collège a désigné les agents du service Logements comme habilités à traiter les tableaux de Sibelga et



d'Hydrobru reprenant les compteurs ayant des consommations inférieures à 100 kwh ou 5 m<sup>3</sup> par an. Ils ont été utilisés à titre de vérification dans un premier temps. Un usage systématique limité en a été fait dans le cadre du contrat de quartier Abbaye pour repérer des logements inoccupés en vue d'une mise en gestion publique.

En 2019, le service Logements a obtenu un subside de 22.500 € pour prolonger l'observatoire communal des logements inoccupés. Ce projet a pour objectif d'améliorer le repérage des logements inoccupés mais aussi rendre plus efficace la gestion de la procédure visant ceux-ci. Pour ce faire, le subside observatoire logement nous a permis de bénéficier de temps de travail pour alimenter notre base de données du service logement, et aussi pour transférer toutes les données de nos tableaux actuels (sous format Excel) vers le nouvel outil ( ImmoAssist)

98 nouveaux signalements ont été ajoutés en 2019, nous constatons une légère diminution du nombre de logements signalés inoccupés en 2019 (153 en 2018). Cette diminution peut s'expliquer par le fait que nous avons repéré un grand nombre de logements inoccupés en 2018. Ces 98 dossiers se sont ajoutés aux dossiers en cours de traitement. Il faut souligner que le service logement repère beaucoup plus de logement depuis 2018 (plus de 250 en 2 ans). Cette augmentation est due au fait qu'en 2018, nous avons engagé une personne supplémentaire dans le service pour être affectée au recensement et au dépôt de plainte concernant les logements inoccupés. Cette engagement a pu se faire grâce au subside observatoire des logements inoccupés et aux subsides de rétrocession des amendes liés aux logements inoccupés qui ont été sanctionnés sur le territoire de la commune de Forest. Grâce à ce temps de travail supplémentaire, nous avons effectué des recensements complets de toutes les rues de la commune. Ces recensements ont été faits à pied et les logements répertoriés l'ont été principalement par repérage visuel.

Vu les résultats positifs des actions menées en 2018 et 2019, un recensement visuel et une réactualisation générale du cadastre des logements inoccupés sera réalisé en 2020. Pour plus d'efficacité, le recensement de 2020 sera réalisé en collaboration avec le service des taxes. Par ailleurs, nous continuerons dans le cadre de l'observatoire des logements inoccupés à travailler à l'amélioration de notre outil de travail informatique. Ce travail se fera via l'encodage du cadastre des logements inoccupés dans un nouveau programme informatique. Ce programme facilitera le recoupement des différentes données en notre possession en vue de repérer un maximum de logements inoccupés.

## **II Les sanctions administratives régionales**

Le Conseil communal a voté fin 2013 un nouveau règlement taxe sur les immeubles inoccupés qui exonère les logements de la taxation communale. Cette exclusion permet à la commune de bénéficier de la rétrocession des 85 % du produit des amendes administratives régionales sur les logements inoccupés.

En outre, la commune transmet volontairement au service régional qui instruit ces dossiers d'amendes, des plaintes pour des logements inoccupés sur son territoire. Une procédure de constitution et de communication des dossiers de plaintes a été mise au point avec la Région et a commencé à fonctionner fin 2014.

Depuis lors, sur base de premiers constats réalisés en 2010-2011 et des signalements reçus via les différents moyens détaillés en I ci-dessus, 367 dossiers ont été ouverts dont 154 qui ont été classés car une solution a été trouvée et 213 dossiers qui font toujours l'objet d'une enquête au niveau du service logement de la commune de Forest (dossier actifs).

Sur ces 135 dossiers, 93 plaintes ont été envoyées à la cellule logements inoccupés régionale. Parmi ces plaintes :

- 29 procédures ont été suspendues pour cause de travaux / permis d'urbanisme octroyé ou de remise en location ;

- 22 dossiers font toujours l'objet d'une enquête par la cellule logements vides pour soupçon d'infraction ;
- 21 mises en demeure ont été envoyées à des propriétaires. La mise en demeure laisse un délai de 3 mois aux propriétaires pour régulariser la situation de son bien ;
- 14 amendes ont été envoyées aux propriétaires qui après la mise en demeure n'ont pas régularisé leur situation ;
- 6 amendes ont été payées.

85% des amendes que la Région perçoit une année sont rétrocédés à la Commune l'année suivante sous forme de subside soit 13 910 € en 2015, 11 857 € en 2016, 28 233 € en 2017 et 48 909 € en 2018.

Dossiers de plaintes ayant abouti à une amende en 2019:

- [REDACTED]: 9150 euros
- [REDACTED]: 40560 euros
- [REDACTED]: 2480 euros

Cet argent est affecté par convention avec la Région au financement d'investissements dans les logements communaux et des frais de personnel liés au logement.

Pour augmenter les chances de succès et assurer un traitement rapide, les dossiers transmis à la région comprennent pour chaque logement, un constat d'inoccupation, la situation cadastrale et l'historique des dernières inscriptions à l'adresse, ainsi que les relevés Sibelga-Hydrobru lorsque ceux-ci confirment l'inoccupation.

La procédure est victime de son succès et de plus en plus de communes signent la convention avec la Région pour récupérer les 85% du produit des amendes. Le délai de retour sur les plaintes déposées s'allonge.

### **III usages du droit de gestion publique de l'action en cessation par le service logement de l'administration de la commune de Forest.**

Présentation de cas :

- Une maison située [REDACTED] il s'agit d'une indivision liée à une situation complexe. En résumé le titre de propriétaire est contesté entre différentes parties (Pour plus d'infos voir courrier de l'avocat en pièce jointe). Actuellement les personnes qui se revendiquent propriétaires du bien ont porté leurs cas devant la justice.

Vu que les amendes ne permettent pas de faire avancer la situation, le service logement a évalué l'opportunité de mettre en œuvre le droit de gestion publique. Cependant, le coût des travaux à réaliser pour remettre le bien aux normes, était trop important pour être supporté par le subside régional destiné au droit de gestion publique (subside de maximum 50.000 € par logement). De plus, vu que la propriété est contestée, il y a un risque de voir cette décision de prise en gestion publique annulée une fois que le conflit entre les propriétaires aura abouti. Tout cela, avec le risque de perdre les investissements publics qui auraient été réalisés sur le bien.

Par ailleurs, nous avons aussi consulté un avocat pour mettre en œuvre l'action en cessation (*L'action en cessation d'inoccupation, prévue à l'article 22 du Code bruxellois du logement, vise a priori à forcer les propriétaires à exécuter les travaux de rénovation du bien éventuellement sous*

*peine d'astreinte*<sup>[1]</sup>). A nouveau l'investissement que la commune aurait dû réaliser pour porter cette affaire devant la justice risquait d'être fait à perte et de ne pas aboutir, car le titre de propriété de la maison allait être contesté. Comme nous l'indique l'avocat que nous avons consulté : « *Il est probable que les magistrats soient réticents à forcer une personne à exécuter des travaux (et donc à investir de l'argent) dans un immeuble dont le titre de propriété est contesté* »<sup>[2]</sup>

---

[1] Voy. à titre d'exemple, Civ. Bruxelles, 31 janvier 2012, *J.L.M.B.*, 2012, p. 1870 ; Bruxelles, 2 juin 2017, *J.L.M.B.*, 2017, p. 1758.

[2] Document interne, Courrier du cabinet d'avocat Wery Legal, paragraphe 3



## Service logement

### Fiche 3 : La lutte contre les logements inoccupés

La Commune participe au dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés prévu aux chapitres II et III du code bruxellois du logement. Ce dispositif comprend le droit de gestion publique, les sanctions administratives régionales et l'action comme en référé auprès du tribunal de première instance.

En outre, le code du logement prévoit qu'avant le 1er juillet de chaque année, les communes publient un **rapport de leur politique de lutte contre les logements inoccupés**, ainsi que celle de leur C.P.A.S. Le rapport inclut notamment une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique, et à la plainte du collège des Bourgmestre et Echevins en vue de sanctions administratives régionales. Le Collège en informe le conseil communal ainsi que le Gouvernement. La présente note et son annexe – cadastre des logements inoccupés 2019- constituent ce rapport.

Un autre outil de lutte contre la vacance immobilière existe en vertu de la loi Onckelinkx de 1993 : le **droit de réquisition** des logements pour les personnes sans-abri. Sa mise en œuvre n'est possible à l'égard des bailleurs privés que pour fournir du logement à ces personnes et dans la mesure où il n'existe pas de logements publics inoccupés sur le territoire communal, ce qui n'est pas le cas à Forest. La réquisition de logements privés pour des personnes sans-abri est réservée aux pouvoirs publics.

**L'action comme en référé** auprès du tribunal de première instance est en revanche ouverte aux pouvoirs publics et aux associations agréées par le Gouvernement. Elle permet de demander au juge d'adresser une injonction au propriétaire de faire cesser l'inoccupation sous peine d'astreintes. Elle a déjà été utilisée avec succès par la Ville de Bruxelles et le RBDH.

En 2020, l'action de la Commune et du CPAS sur les logements inoccupés s'est concentrée sur les outils suivants : cadastre des logements inoccupés, sanctions administratives régionales, droit de gestion publique, étude de l'action comme en référé et mobilisation du subside régional « observatoire des logements inoccupés ».

#### **I Développement d'un cadastre des logements inoccupés et rapports au Conseil et à la Région**

Le cadastre comprend 214 logements inoccupés constatés sur le territoire communal, y compris ceux appartenant aux opérateurs immobiliers publics (SISP, CPAS, commune) mais ceux-ci ne font pas l'objet de plainte de la Commune dans le cadre des sanctions administratives régionales.

En revanche, le cadastre ne comprend pas les données des dossiers des logements inoccupés ouverts sur initiative de la Région car elle n'est pas tenue de les communiquer aux communes.

Le Collège a désigné les agents du service Logements comme habilités à traiter les tableaux de Sibelga et

d'Hydrobru reprenant les compteurs ayant des consommations inférieures à 100 kwh ou 5 m<sup>3</sup> par an. Ils ont été utilisés à titre de vérification dans un premier temps. Un usage systématique limité en a été fait dans le cadre du contrat de quartier Abbaye pour repérer des logements inoccupés en vue d'une mise en gestion publique.

En 2020, le service Logements a obtenu un subside de 22.500 € pour prolonger l'observatoire communal des logements inoccupés. Ce projet a pour objectif d'améliorer le repérage des logements inoccupés mais aussi rendre plus efficace la gestion de la procédure visant ceux-ci. Pour ce faire, le subside observatoire logement nous a permis de bénéficier de temps de travail pour alimenter notre base de données du service logement.

## **II Les sanctions administratives régionales**

Le Conseil communal a voté fin 2013 un nouveau règlement taxe sur les immeubles inoccupés qui exonère les logements de la taxation communale. Cette exclusion permet à la commune de bénéficier de la rétrocession des 85 % du produit des amendes administratives régionales sur les logements inoccupés.

En outre, la commune transmet volontairement au service régional qui instruit ces dossiers d'amendes, des plaintes pour des logements inoccupés sur son territoire. Une procédure de constitution et de communication des dossiers de plaintes a été mise au point avec la Région et a commencé à fonctionner fin 2014.

85% des amendes que la Région perçoit une année sont rétrocédés à la Commune l'année suivante sous forme de subside.

Pour augmenter les chances de succès et assurer un traitement rapide, les dossiers transmis à la région comprennent pour chaque logement, un constat d'inoccupation, la situation cadastrale et l'historique des dernières inscriptions à l'adresse, ainsi que les relevés Sibelga-Hydrobru lorsque ceux-ci confirment l'inoccupation.

## **III usages du droit de gestion publique de l'action en cessation par le service logement de l'administration de la commune de Forest.**

Entre juin 2020 et juin 2021, l'architecte au service logement de la Commune de Forest a analysé 54 biens en cours de vente pour saisir des opportunités d'exercer le droit de préemption et par ce mécanisme acquérir lesdits biens.

Les informations concernant ces biens proviennent du service régional urban.brussels. Lors de ces analyses, plusieurs éléments sont pris en considération, à savoir l'âge du bâtiment, si il est en copropriété, l'état général du bien et l'estimation succincte des travaux à faire afin que le logements soit remis en bon état.

Après cette analyse du bien, l'échevine du logement est informée et détient les clefs pour prendre une décision quant à l'exercice du droit de préemption. À l'heure actuelle aucun bien ne rentrait dans toutes les conditions pour rendre l'action en cessation viable.