


THEME 6 : Lutter contre les logements vides et insalubres

	Liste des mesures annoncées dans l'accord de Gouvernement	Actions	Stade d'avancement						Info/commentaire
			Non initiée	Délaissée	Annoncée	En projet	En cours de réalisation	Réalisé	
43	Les <u>procédures</u> liées au pouvoir d'expropriation seront <u>allégées</u> dans le cas d'immeubles (de logements ou de bureaux) vides ou insalubres.	Initiative législative : Modification du COBAT							Nous ne disposons d'aucune information quant au fait qu'il y ait une initiative relative à la modification de la procédure administrative de l'expropriation. (La Région ne peut qu'alléger la procédure administrative de l'expropriation puisque la phase judiciaire est fixée au niveau fédéral.)
44	Les modalités du droit de gestion publique seront <u>assouplies</u> notamment par l'augmentation de la durée d'amortissement.	Initiative législative : Modification du Code du Logement							<p>Pour faciliter la mise en œuvre du droit de gestion publique, le gouvernement a adopté, en 2010, une ordonnance permettant l'allongement des délais de prise en gestion des opérateurs publics au-delà de 9 ans, afin qu'ils puissent assurément être remboursés, par les loyers perçus, des investissements en rénovation engagés. Pour accompagner cet allongement du délai de prise en gestion, l'arrêté 'fonds droit de gestion publique' est également en cours de modification. Le délai de remboursement des fonds empruntés pourra ainsi être, lui aussi, prolongé. L'ordonnance doit encore être discutée et approuvée.</p> <p>En outre, le gouvernement a augmenté la part des travaux de rénovation qui peuvent être financés par un prêt à taux nul, octroyé par la Région. Cette part correspond désormais à 70% des frais de rénovation et 90% pour les communes situées en zone de « Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation », sur un total de 50 000€ maximum par logement rénové.</p> <p>A l'occasion de la révision du Code Bruxellois du Logement, une nouvelle définition de l'inoccupation, plus opérante, est associée au dispositif. A noter que cette nouvelle mouture du Code du Logement n'est pas encore effective ; elle doit encore être approuvée par le Parlement.</p> <p>Deux communes, Ixelles et Saint-Gilles (dans le cadre de Contrats de Quartier), ont annoncé la mise en œuvre de ce dispositif pour remettre sur le marché locatif des immeubles vides sis sur leur territoire.</p> <p>Le Fonds du Logement prépare également un dossier qui mobilise le droit de gestion publique pour la remise en location d'un immeuble.</p> <p>Dans son dernier baromètre, le RBDH regrettait qu'un organisme spécifique, en charge de la prise en gestion publique d'immeubles vides, ne soit créé.</p> <p>Mais deux acteurs complémentaires sont cités parmi les potentiels gestionnaires publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans projet du nouveau Code du Logement, les agences immobilières sociales sont intégrées aux opérateurs immobiliers publics, avec le pouvoir de mettre en œuvre directement la procédure de gestion. - La nouvelle cellule régionale 'logements inoccupés' devrait aussi devenir à terme un nouvel acteur dans la mise en œuvre du droit de gestion publique. 5% des sommes perçues des amendes que le service inflige alimenteront un fonds droit de gestion publique – permettant l'octroi de prêts à taux nul aux communes – et le service pourra, lui-même, prendre des logements vides en gestion. <p>Il est trop tôt que pour déjà pouvoir évaluer cette intention.</p>
45	L'ordonnance relative aux immeubles inoccupés sera <u>appliquée</u> .	Autre action : Mise en œuvre de							La mise en œuvre de l'ordonnance, adoptée le 30 avril 2009 suppose d'une part la mise en place d'un

THEME 6 : Lutter contre les logements vides et insalubres

		l'ordonnance							<p>Service régional chargé de rechercher les situations d'inoccupation et de les frapper d'une amende et d'autre part l'agrément des associations qui peuvent introduire une action en cessation devant le Président du Tribunal de Première Instance et introduire des plaintes par rapport à l'inoccupation auprès du Service régional et des communes concernées.</p> <p>Le service régional a été mis en place en janvier 2012. Il est aujourd'hui opérationnel et a envoyé 136 courriers de mises en demeure aux propriétaires défaillants. (pour 738 dossiers ouverts) Deux associations agréées (le RBDH et l'Union des Locataires Quartier Nord) ont interpellé le nouveau service régional pour plusieurs centaines d'adresses de logements vides. En octobre 2012, la cellule a également pu bénéficier du concours d'Hydrobru, qui lui fournit les premières données quant aux logements dont les consommations d'eau sont (quasi-)nulles (c'est-à-dire moins de 5 m³ par an). Une proposition d'ordonnance « modifiant l'article 18 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement » - datée du 20 juillet 2012 et approuvée en commission du logement le 6 novembre 2012, a été votée au parlement le 23 novembre 2012. Elle vise à contraindre les distributeurs d'eau et d'électricité de fournir au service régional en charge de la lutte contre l'inoccupation les listes des logements trop faibles consommateurs d'eau et d'électricité.</p> <p>Outre l'amende régionale, l'ordonnance contient un nouvel instrument pour lutter contre les logements inoccupés : la possibilité pour les autorités administratives et les associations ayant pour but la défense du droit au logement agréées, d'introduire une action en cessation auprès du Président du Tribunal de Première Instance. Celui-ci peut ordonner au propriétaire d'un logement inoccupé qu'il « prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable ». En mars 2012, la Ville de Bruxelles a intenté et gagné une première action en cessation. Deux nouvelles mises en demeure à deux autres propriétaires ont été approuvées par le conseil communal de la Ville de Bruxelles en juin 2012.</p>
46	Dans le respect d'exigences élémentaires de sécurité et de salubrité, des conventions d'encadrement d'initiatives d'occupation à titre précaire de bâtiments vides seront <u>développées</u> .	Autre action : Développer des conventions d'encadrement							<p><i>L'ASBL Woningen123Logements</i> a conclu plusieurs conventions – avec des propriétaires privés/associatifs/publics – qui encadrent des occupations précaires à Bruxelles.</p> <p>Les SISP disposent également de nombreux logements sociaux vides. Les délais de rénovations peuvent être d'assez longue durée. Aussi, <i>la Fébul</i> développe des projets pour que ces logements puissent être provisoirement occupés, avant qu'ils ne soient effectivement rénovés. Le conseil d'administration de la SLRB a approuvé le 2 mars 2010 une convention-type qui sert pour des projets pilotes à Evere (Ieder Zijn Huis) et à Forest (Foyer Forestois). Depuis lors, pas de nouvelle convention à signaler.</p> <p>Dans son article 41 (relatif aux missions de tutelle de la SLRB), 16°, le projet du futur Code du Logement consacre le rôle de la SLRB dans l'encadrement des mises à disposition précaires des logements sociaux en attente de rénovation. Il est libellé comme suit : « autoriser et encadrer les mises à disposition précaires de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP ».</p> <p>A côté des actions spécifiquement dirigées vers les logements sociaux vides, aucun développement n'est à signaler.</p>
47	La reconversion en logement des espaces inoccupés au-dessus des commerces sera <u>soutenue</u> avec les organismes publics concernés.	Orientation politique : Soutien à la reconversion des étages vides au-							<p>Une étude-action (entamée en juin 2011) sur la problématique des logements vides au-dessus des commerces a été confiée à l'ERU. En collaboration avec le Syndicat National des Propriétaires, la rédaction d'un bail commercial type, permettant la facilitation de l'établissement d'entrées séparées, y est analysée. L'étude doit aussi dégager les éléments qui peuvent inciter les propriétaires et commerçants désireux de louer les étages de leur commerce.</p>

THEME 6 : Lutter contre les logements vides et insalubres

	dessus des commerces							<p>À terme, l'objectif est de charger la cellule régionale 'inoccupation' d'offrir aux propriétaires et commerçants bailleurs principaux, des services spécifiques afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mieux les informer sur les avantages des étages occupés, notamment pour ce qui est du bon état du bâti, des amendes ainsi évitées, des revenus complémentaires, des primes et aides possibles pour la réalisation d'entrées séparées... ; - d'accompagner propriétaires dans les démarches nécessaires pour permettre l'occupation des étages.
Nombre de mesures par stade d'avancement		1	0	1	1	1	1	



LEGENDE

Avancement de la mesure depuis la dernière évaluation du baromètre du logement, en avril 2012.