

THEME 6 : Lutter contre les logements vides et insalubres

	Liste des mesures annoncées dans l'accord de Gouvernement	Actions	Stade d'avancement Septembre 2013						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 à la Région pourra ainsi être, lui aussi, prolongé. L'ordonnance doit encore être approuvée.</p> <p>Le nouveau Code du logement, adopté par le parlement fin juin 2013, contient aussi des nouveautés pour tenter de rendre le dispositif efficient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Désormais, le droit de gestion publique est également accessible aux AIS. - En outre, <u>la définition de l'inoccupation</u> est améliorée : les logements inoccupés qui peuvent faire l'objet d'une gestion publique sont « les logements manifestement inoccupés, ou non occupés conformément à leur destination en logement ». Cette définition est accompagnée de 4 présomptions d'inoccupation, non limitatives : « Sont présumés inoccupés, notamment les logements : <ul style="list-style-type: none"> 1°à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale au registre de la population; 2°pour lesquels les propriétaires ont demandé une réduction du précompte immobilier pour improductivité; 3°qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation; 4°pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement. » <p>Les domiciliations (fictives) ne suffisent plus pour qu'un logement soit considéré comme occupé.</p> <p>Sur le terrain, une expérience pilote est menée par le CPAS de Forest. Un appartement est pris en <u>gestion publique</u>, « à l'amiable ».</p>
45	L'ordonnance relative aux immeubles inoccupés sera <u>appliquée</u> .	Autre action : Mise en œuvre de l'ordonnance							<p>La mise en œuvre de l'ordonnance, adoptée le 30 avril 2009 suppose d'une part la mise en place d'un 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. Depuis lors, il traite/a traité plus de 2000 dossiers, envoyé 315 mises en demeure aux propriétaires défaillants et imposé 62 amendes. Selon les estimations de l'administration, 130 logements ont été remis sur le marché, sans que l'amende n'ait dû être imposée.</p> <p>Deux associations agréées, le RBDH et l'Union des Locataires Quartier Nord, ont introduit plus de 350</p>

THEME 6 : Lutter contre les logements vides et insalubres

								<p>plaintes.</p> <p>Certaines communes entament également une collaboration avec la cellule régionale, collaboration formalisée à Schaerbeek et Molenbeek - qui ont modifié leur règlement taxe communal afin d'en exclure les logements inoccupés. Ainsi, 85% des amendes perçues par la Région pour les biens situés sur leur territoire sont cédés aux communes qui ont le devoir de les utiliser pour leur politique sociale du logement.</p> <p>La cellule peut donc ouvrir des dossiers sur interpellation des associations agréées et des communes, elle dispose en outre des données des fournisseurs d'eau et d'électricité quant aux adresses ne consommant pas d'eau et/ou pas d'électricité. Cette obligation de diffuser ces données imputée aux distributeurs est confirmée par le nouveau code du logement, adopté par le parlement le 28 juin 2013.</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 développées.	<p>Autre action : Développer des conventions d'encadrement</p>						<p>En la matière, il faut distinguer les logements sociaux vides des bâtiments privés vides.</p> <p>Le développement des conventions d'occupation à titre précaire des <u>logements sociaux vides</u> bénéficie de plusieurs soutiens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nouveau Code du Logement a confié de nouvelles missions à la SLRB et aux SISP visant à favoriser l'occupation de logements sociaux inoccupés « 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. » - Le secrétaire d'Etat a notamment impulsé des rencontres entre occupants et SISP. <p>Deux nouvelles occupations conventionnées dans le logement social sont à signaler :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Foyer Forestois et le CPAS de Forest ont conclu une convention portant sur 5 appartements « de transit » dans lesquels le CPAS pourra reloger temporairement des familles. - Le Foyer Ixellois a conclu avec le collectif « Leeggoed » – composé d'une dizaine de personnes et encadré par plusieurs associations – une convention d'occupation temporaire pour quatre appartements. A noter que les délais entre l'entame des discussions entre les parties et la remise des clés aux occupants sont extrêmement longs. <p>Le secrétaire d'Etat et les associations actives dans les occupations temporaires pilotes étudient la possibilité de créer une agence visant à faciliter et pérenniser ce type de projets.</p> <p>Pour ce qui concerne les <u>logements privés vides</u>, nous ne pouvons qu'indiquer une intention, qui figure parmi les recommandations de la Conférence interministérielle bruxelloise social-santé (CIM)¹, destinée à accroître l'offre de logements de transit : « la création d'une agence à finalité sociale dont la mission serait de contacter les propriétaires, publics <u>comme</u> privés, d'immeubles vides pour les convaincre de les mettre à la disposition d'un public spécifique de manière temporaire » (commission logement 4/06/13).</p>
47	La reconversion en logement des espaces inoccupés au-dessus des commerces sera soutenue avec les organismes publics concernés.	<p>Orientation politique : Soutien à la reconversion des étages vides au-dessus des commerces</p>						<p>Une étude-action (entamée en juin 2011) sur la problématique des logements vides au-dessus des commerces a été confiée à l'ERU.</p> <p>Cette mission d'étude comprend plusieurs phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un inventaire des étages vides réhabilitables : une analyse de 66 noyaux commerçants, réalisée avec la collaboration d'ATRIUM et de plusieurs communes a permis d'identifier près de 300 000 m² inoccupés qui pourraient être réhabilités, soit entre 3400 et 5200 logements. - Un diagnostic de la situation qui regroupe : <ul style="list-style-type: none"> • « les problématiques : c'est à dire les causes de l'abandon des étages (les deux principales étant l'absence d'accès séparé et les baux commerciaux uniques); • les outils et moyens mis en œuvre : c'est à dire les expériences passées ou en cours, ainsi

¹ Pour plus d'info : Voir thème 2, mesure 11.

THEME 6 : Lutter contre les logements vides et insalubres

									<p>que les outils et mesures existants ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • les lacunes : c'est à dire les outils manquants ou à améliorer ; • les recommandations : c'est à dire les mesures nouvelles à mettre en œuvre pour optimiser la réhabilitation. » <p>- Un projet pilote devrait être mené par la Région « prochainement ».</p> <p>Source : « Favoriser les logements au-dessus des commerces: un des enjeux de 2013 », 8 janvier 2013, document disponible en ligne : www.doulkeridis.be</p> <p>En outre, le PRAS démographique, adopté le 3 mai 2013, contient la modification d'une prescription littérale qui « limite l'autorisation de création ou d'extension d'un commerce existant en liseré de noyau commercial <u>au rez-de-chaussée et au premier étage d'un immeuble.</u> »</p>
Nombre de mesures par stade d'avancement			1	0	1	0	2	1	



LEGENDE : Avancement de la mesure depuis la dernière évaluation du baromètre du logement, en décembre 2012.