

DIRECTION ALLOCATIONS-LOYER ET LOGEMENTS INOCCUPÉS

Rapport d'activités 2022



BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



INTRODUCTION



Le logement est un enjeu majeur pour la Région de Bruxelles-Capitale, qui fait face à une pénurie de logements abordables et de qualité pour ses habitants. C'est pourquoi le Gouvernement bruxellois a fait du logement sa priorité pour cette législature et a lancé un « Plan d'urgence Logement » visant notamment à augmenter l'offre de logements sociaux et publics, à soutenir les ménages à faibles revenus dans l'accès au logement et à lutter contre les logements inoccupés.

La direction Allocations-loyer et Logements inoccupés (DALLI) contribue à ce plan par la réalisation concrète de deux mesures phares :

- La réforme du dispositif des allocations-loyer, en vue d'augmenter le nombre de bénéficiaires de ces aides et de leur en simplifier l'accès.
- Une refonte du droit de gestion publique, pour mieux lutter contre les logements inoccupés.

Ce rapport d'activité présente les actions menées par la DALLI en 2022, ainsi que les résultats obtenus. Il se structure en trois parties :

La première partie présente le monitoring de l'allocation de relogement et fait le bilan de la mise en œuvre de la nouvelle allocation de loyer, qui a connu un succès énorme et immédiat auprès des ménages bruxellois.

A ce propos, nous exprimons notre gratitude envers nos formidables collègues de Bruxelles Logement, qui nous ont soutenus, et maintes fois secourus. Nous remercions également nos précieux collègues de la Direction Coordination informatique, véritables partenaires, engagés et tenaces, de nos projets. Toutes ces personnes, solidaires et efficaces, ont grandement contribué au succès de nos efforts.

La deuxième partie rend compte du travail effectué par la cellule contrôle, en charge d'identifier les logements inoccupés et de sanctionner les propriétaires en infraction.

La troisième partie présente la réforme du droit de gestion publique bruxellois et ses premiers effets, notamment la création d'une cellule de soutien aux opérateurs immobiliers publics œuvrant à la remise en occupation de logements vacants : la cellule réhabilitation. Les résultats des premières actions de remise en occupation menées par cette équipe y sont également présentés.

Nous espérons que ce rapport reflète l'engagement et la détermination des équipes de la DALLI à mener à bien ses missions et ses projets.

Gerd Van Den Eede
Directeur général ad interim de Bruxelles Logement



SOMMAIRE



1.1. Organigramme, missions et activités5



2.1 L'allocation de relogement8
 2.2 L'allocation de loyer.....11
 2.3 Contacts avec les citoyens-clients14
 2.4 Contentieux.....16



3.1 Identification des logements inoccupés ..20
 3.2 Procédures de sanction administrative22
 3.3 Recours introduits auprès du Fonctionnaire délégué.....24
 3.4 Réforme du Code du Logement en matière de Logements inoccupés25
 3.5 Premières actions de remise en occupation menées par l'équipe28



1. LA DIRECTION ALLOCATIONS-LOYER ET LOGEMENTS INOCCUPÉS (DALLI)

1.1. Organigramme, missions et activités5



1.1. Organigramme, missions et activités

Direction Allocations-Loyer et Logements Inoccupés

Mission :

Opérationnaliser les politiques d'aides au loyer et de lutte contre les logements inoccupés menées par le Gouvernement régional bruxellois

Aides au loyer

Gestion des Allocations-Loyer

Mission :

Traiter les demandes d'aide financière (allocations-loyer) des locataires bruxellois.

Activités

- L'équipe analyse les différentes demandes d'allocations et rédige les courriers d'octroi, de rejet ou de demande de pièces manquantes envoyés aux demandeurs.
- Elle procède aux ordres de paiement des allocations octroyées.
- L'équipe assure également une permanence téléphonique quotidienne pour les demandeurs et bénéficiaires et répond à leurs nombreux mails et courriers.

Inspections-Relogement

Mission :

Contrôler le respect des normes d'adéquation et l'habitabilité des logements.

Activités

- L'équipe intervient dans le cadre du traitement de l'allocation de relogement octroyée aux personnes qui quittent une situation de sans-abri ou un logement considéré comme inadéquat (c-à-d insalubre, surpeuplé ou inadéquat à un handicap).
- L'équipe visite les logements et vérifie si le logement pris en location est adéquat et si le logement quitté est bien inadéquat.

Appui

Mission :

Soutenir les besoins opérationnels et transversaux de la DALLI.

Activités

- Secrétariat de la direction.
- Recouvrement des amendes pour logements inoccupés.
- Recouvrement des indus d'allocations.
- Comptabilité des recettes.
- Appui juridique.
- Traitement des recours gracieux.
- Projets qualité.
- Simplification administrative.
- Tableaux de bord.

Lutte contre les Logements inoccupés

Contrôle

Mission :

Identifier les logements inoccupés en Région bruxelloise et sanctionner les propriétaires en infraction.

Activités

- D'initiative ou sur base de plaintes (des communes et d'associations agréées), l'équipe identifie les logements, en vérifie l'inoccupation réelle et le cas échéant, adresse des notifications aux propriétaires.
- Les propriétaires qui ne peuvent justifier l'inoccupation se voient infliger une amende.

Réhabilitation

Mission :

Soutenir les OGP dans leurs actions de remise en occupation de logements et mener ce type d'actions, d'initiative.

Activités

- L'équipe apporte un soutien juridique, financier, administratif ou technique, aux opérateurs de gestion publique qui entreprennent des actions de remise (contrainte) de logements en location, tels l'action en cessation, la prise en gestion publique ou l'expropriation.
- L'équipe mène également ces actions, d'initiative.

2. LA GESTION DES ALLOCATIONS-LOYER



2.1 L'allocation de relogement..... 8

2.1.1 Demandes	8
2.1.2 Bénéficiaires	9
2.1.3 Dépenses	9
2.1.4 Inspections-relogement	9
2.1.5 Avis de non-conformité	10

2.2 L'allocation de loyer 11

2.2.1 Demandes	11
2.2.2 Octrois	12
2.2.3 Bénéficiaires	12
2.2.4 Dépenses	13

2.3 Contacts avec les citoyens-clients... 14

2.3.1 Courriels	14
2.3.2 Appels téléphoniques	14
2.3.3 Evolution des contacts.....	15

2.4 Contentieux 16

2.4.1 Recours administratifs organisés.....	16
2.4.2 Recours gracieux.....	17
2.4.3 Recouvrements	17

Au sein de la DALLI, deux cellules œuvrent au traitement des demandes d'aide financière de citoyens-locataires de la Région bruxelloise : la cellule « Gestion des Allocations-loyer » et la cellule « Inspections-relogement ».

La cellule Gestion des Allocations-loyer traite les demandes relatives aux différentes allocations-loyer existantes et procède aux ordres de paiement des allocations octroyées. L'équipe assure également une permanence téléphonique quotidienne pour les demandeurs et bénéficiaires et répond à leurs nombreux mails et courriers.

La cellule Inspection-relogement inspecte les logements des demandeurs dans le cadre du traitement des demandes d'allocation de relogement.



Quelques agents des cellules Gestion des Allocations-loyer et Inspections-relogement



2.1 L'allocation de relogement

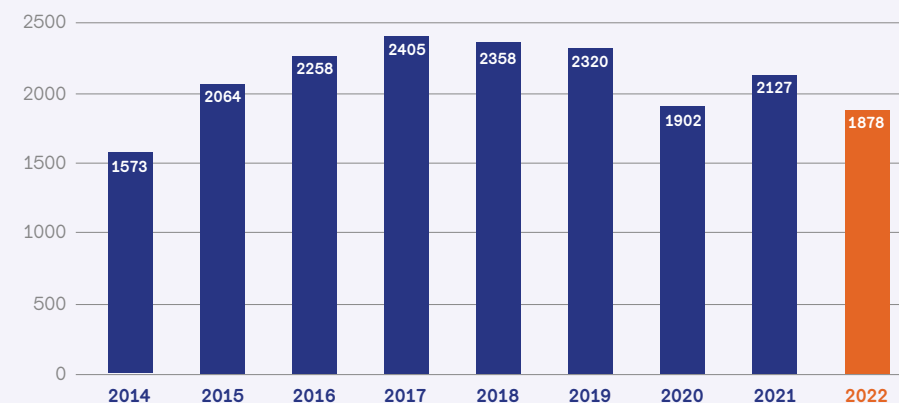
L'allocation de relogement existe depuis 2013¹ et est octroyée aux personnes qui prennent un logement en location après avoir quitté une situation de sans-abrisme ou un logement considéré comme inadéquat (c'est-à-dire insalubre, surpeuplé ou inadapté au handicap ou à l'âge d'un des membres du ménage).



1 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013.

2.1.1 Demandes

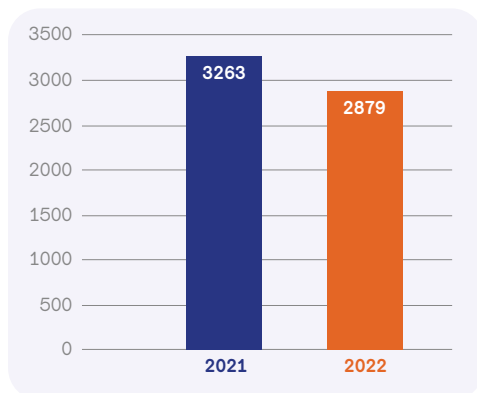
→ Evolution du nombre de demandes par an



- En 2020, le nombre de demandes d'allocations de relogement avait chuté à cause du confinement COVID 19 (peu de déménagements). Cette situation s'est normalisée en 2021.
- En 2022, le nombre de demandes a diminué de 11,7 %, par rapport à l'année précédente. Cette tendance se marque davantage depuis octobre, mois qui correspond à la promulgation d'une nouvelle allocation-loyer. Il semble que les demandeurs qui sont dans les conditions, se tournent plus volontiers vers cette dernière.

2.1.2 Bénéficiaires

→ Nombre de dossiers en paiement



- En 2022, le nombre de ménages ayant bénéficié de l'allocation de logement a diminué de 11,8 %.

2.1.3 Dépenses

→ Budget dédié aux paiements



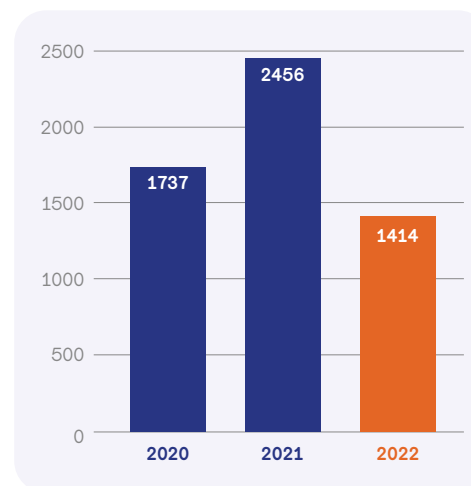
- En conséquence, le budget dédié à l'allocation de logement a diminué de 14,2%.

2.1.4 Inspections-relogement

L'arrêté prévoit de contrôler la salubrité et l'habitabilité des logements, qui constituent des conditions d'octroi de l'allocation de relogement. C'est pourquoi une équipe d'inspecteurs visite les logements des demandeurs et vérifie si le logement pris en location est adéquat et si le logement quitté est bien inadéquat.



→ Nombre d'inspections réalisées



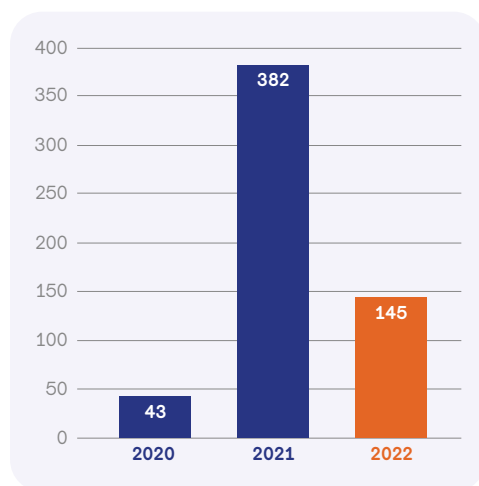
- En 2021, un processus de rattrapage a été opéré suite à la suspension des visites de logements durant le confinement de 2020. En 2022, la programmation des inspections est à jour. Leur nombre a diminué en conséquence de la diminution du nombre de demandes de l'allocation de logement.



2.1.5 Avis de non-conformité

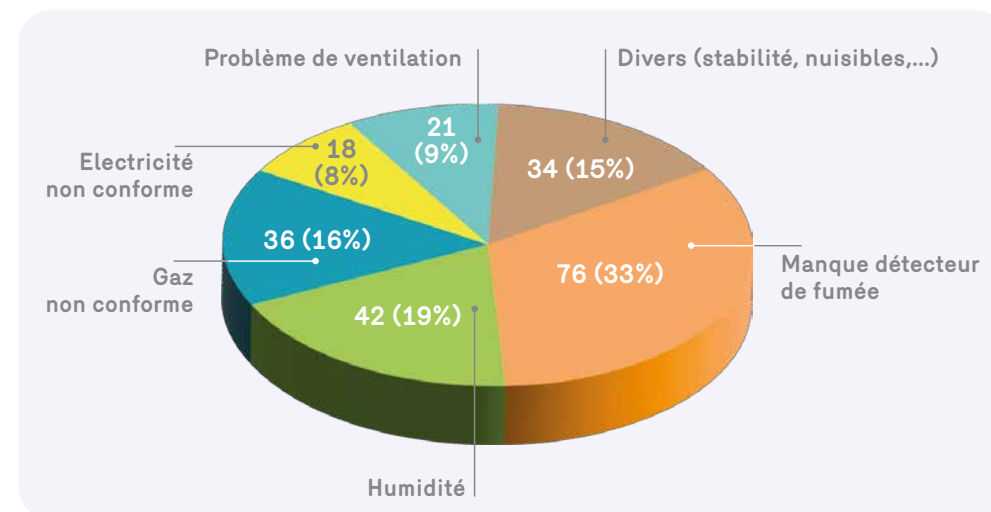
Le Code du Logement bruxellois² prévoit que des avis de non-conformité soient transmis à l'Inspection régionale du Logement lorsque des logements inspectés, en vertu de la réglementation relative à l'allocation de logement, présentent des indices de non-conformité aux normes définies à l'article 4 dudit Code.

→ Nombre de dossiers transmis à la DIRM



- La variation du nombre de transferts d'avis de non-conformité entre 2020 et 2022 suit logiquement la même courbe que le nombre de visites effectuées.

→ Manquements aux normes constatés



- Remarque : Plusieurs manquements peuvent justifier le transfert d'un dossier. Ceci explique le nombre plus élevé de manquements constatés (227) que le nombre de dossiers transférés (145).



2.2 L'allocation de loyer

L'allocation de loyer a été entièrement réformée. Le nouvel arrêté a été promulgué le 1er octobre 2021¹

Pour rappel, cette allocation bénéficie aux bruxellois à faibles revenus, locataires sur le marché privé, et inscrits comme candidats locataires sur la liste d'attente d'attribution d'un logement social².

La réforme a porté ses fruits. Les conditions pour bénéficier de cette nouvelle allocation ont été fortement assouplies et la procédure de demande est ultra simplifiée.

En effet, hormis le formulaire de demande, le demandeur doit uniquement joindre une copie de son contrat de bail, de sa carte de banque et une attestation des allocations familiales pour les enfants de plus de 18 ans encore à charge du ménage. Les autres informations permettant de vérifier s'il est dans les conditions sont recherchées par l'Administration même, directement auprès des sources authentiques (Registre national, Consultimo, SPF Finances, etc).

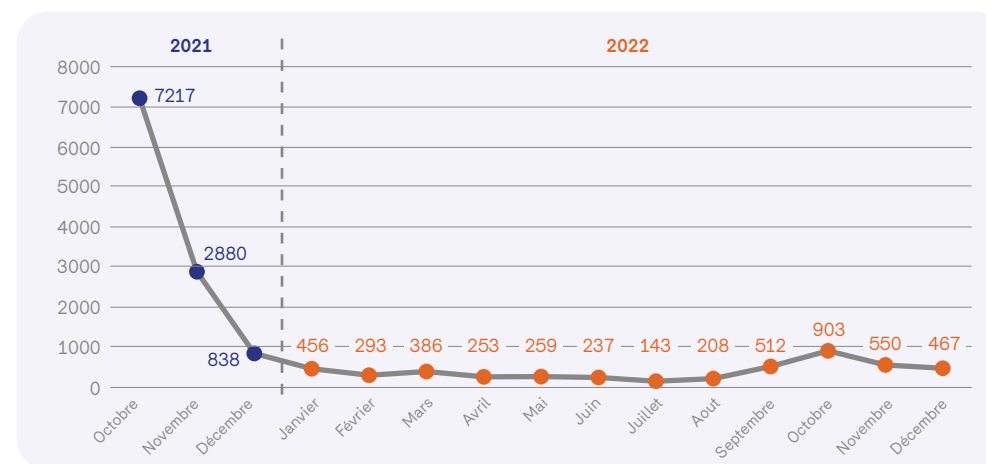
La mise en place de cette nouvelle allocation de loyer a été précédée d'une campagne d'information, dont l'envoi d'un courrier à chaque citoyen inscrit comme candidat à un logement social et susceptible d'être dans les conditions d'octroi.

¹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer

² Les conditions pour bénéficier de ces allocations sont consultables sur le site <https://logement.brussels/louer/allocation-loyer/>

2.2.1 Demandes

→ Nombre de demandes par mois



Environ 12.500 demandes ont été introduites auprès de la DALLI dès les premiers mois de l'entrée en vigueur de l'allocation. En 2022, le nombre de demandes s'est stabilisé à une moyenne de 390 par mois.

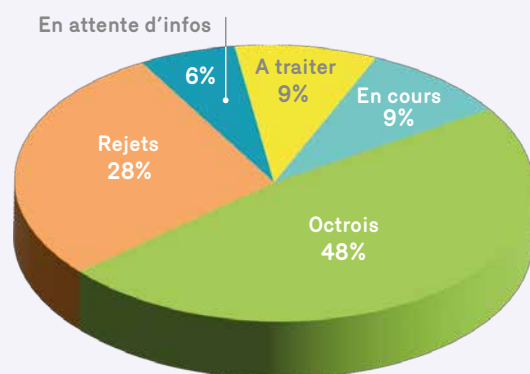
Cet afflux massif de demandes dès les tous premiers mois a nécessité beaucoup d'adaptation et d'efforts de la part de l'équipe, qui n'a pas été renforcée en 2022.

Le module de traitement informatique des dossiers a été mis à disposition en avril 2022, permettant d'effectuer les premiers paiements à partir de mai. (Un premier module, permettant d'enregistrer les demandes, de créer les dossiers et de communiquer avec les demandeurs avait été livré dès octobre 2021).



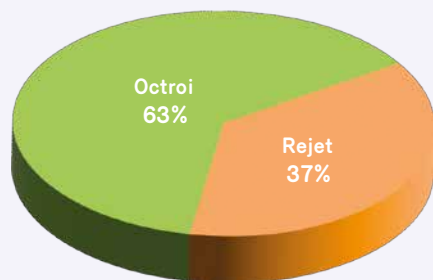
Grâce à l'aide de plusieurs collègues d'autres services et aux heures supplémentaires prestées par tous les membres de l'équipe (5h/semaine durant 4 mois), à la fin de l'année, le traitement des dossiers était à jour :

→ Traitement des dossiers de demandes d'allocation loyer, situation au 31/12/2022



2.2.2 Octrois

→ Décisions pour les 11.984 dossiers de 2022

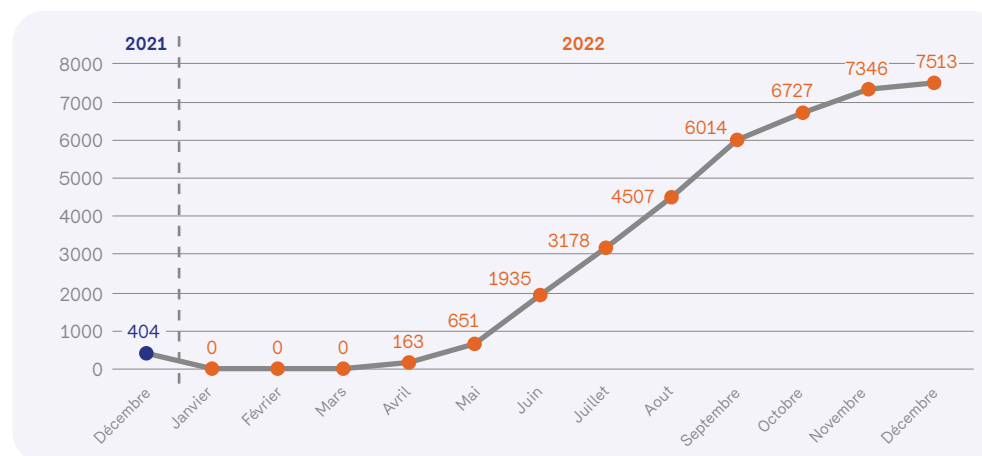


- Sur les 11.984 demandes traitées en 2022, 62,7 % ont abouti à l'octroi de l'allocation.

2.2.3 Bénéficiaires

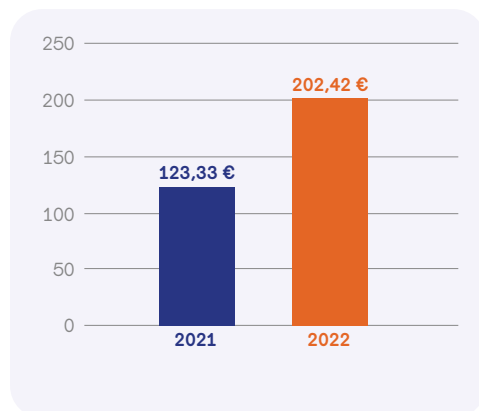
Bien que la plupart des demandes aient été introduites et enregistrées dès octobre 2021, le traitement des demandes a démarré en avril 2022, à la réception du module de traitement des dossiers. Les premiers paiements ont donc pu être effectués, avec effet rétroactif, à partir de mai.

→ Nombre de dossiers en paiement



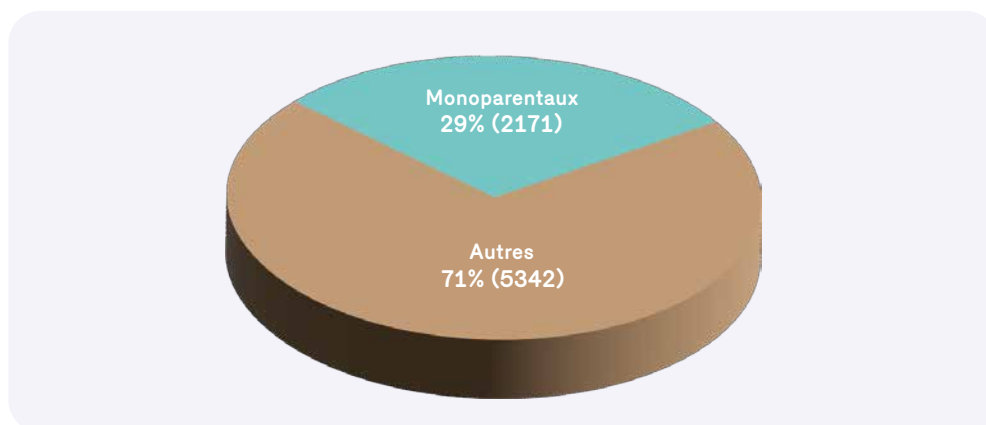
- En 2021, avant la réforme de l'allocation, le nombre de bénéficiaires stagnait autour de 400. Fin 2022, le nombre de bénéficiaires s'élève à 7.513, soit une augmentation de 1.859 % (!) par rapport à 2021.

→ Montant moyen des allocations versées (en euros)



- Le montant mensuel moyen par allocation octroyée est de 202,42 €. Soit, une augmentation de 64 %, comparativement aux montants versés avant la réforme du dispositif.

→ Proportion de ménages monoparentaux bénéficiaires



- Notons que près d'un tiers des bénéficiaires de l'allocation de loyer sont des ménages monoparentaux.

2.2.4 Dépenses

→ Budget dédié aux paiements



- Le montant total des allocations de loyer versées en 2022 est de 19.542.000 €. Ce montant est donc plus de 30 fois plus élevé qu'avant la réforme.

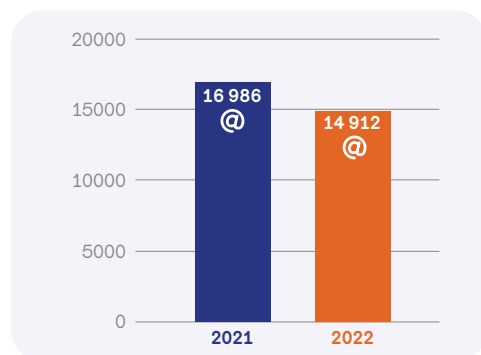




2.3 Contacts avec les citoyens-clients

2.3.1 Courriels

→ Nombre de courriels reçus



- Au dernier trimestre de 2021, on a pu observer une forte augmentation du nombre de courriels entrants (+ 364% par rapport à la moyenne des trimestres précédents). Cette augmentation spectaculaire est bien sûr due à l'entrée en vigueur de l'allocation de loyer.

- En 2022, Le nombre moyen de courriels reçus s'est stabilisé autour de 1.250/mois. Cette moyenne reste plus haute qu'avant la réforme, d'une part parce que la nouvelle législation autorise d'introduire sa demande d'allocation par voie de courriel, mais également au vu de l'augmentation du nombre de citoyens-clients quotidiennement en contact avec le service.

2.3.2 Appels téléphoniques

→ Nombre d'appels entrants



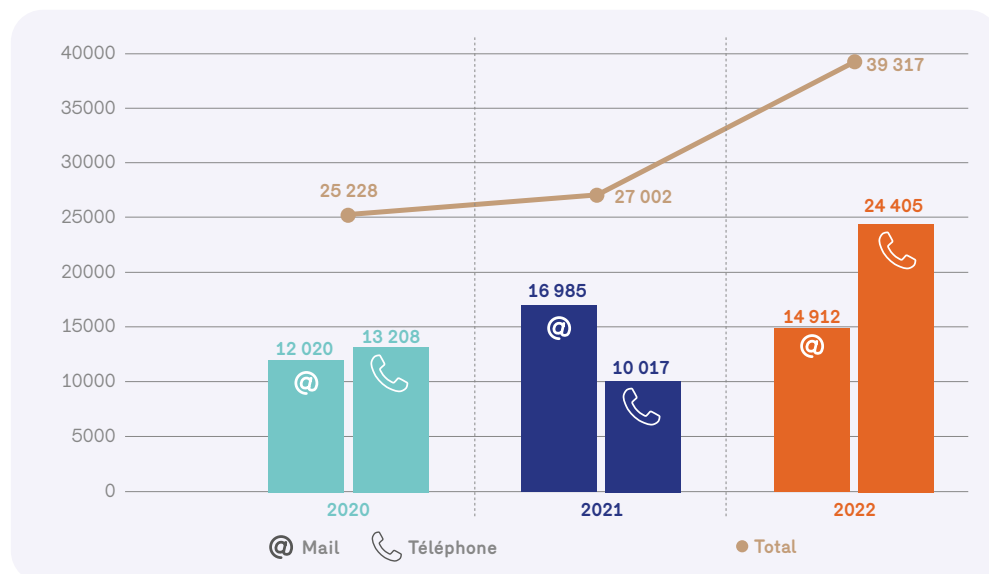
- Même constat pour le nombre d'appels entrants, qui a fait un bond de 275% en 2022.
- De nombreux citoyens ont en effet appelé le service pour s'assurer de l'enregistrement de leur demande d'allocation de loyer ou pour obtenir des informations sur son suivi ou sur sa complétude.





2.3.3 Evolution des contacts

→ Evolution des prises de contact



- Depuis 2020, le nombre total de prises de contacts avec le service ne cesse d'augmenter :
 - 2020-2021 : + 7,03%
 - 2021-2022 : + 45,60%
- En 2020, les permanences physiques (accessibles 2 matinées/semaine) avaient été suspendues pour cause de pandémie. En conséquence, le service s'était organisé pour étendre ses permanences téléphoniques à cinq matinées/semaine, au lieu de deux.
- En 2022, la permanence téléphonique de la DALLI fonctionne toujours à raison de cinq matinées/semaine et l'accueil physique du public est assuré, tous les jours, par une équipe d'accueil commune à l'ensemble du SPRB.





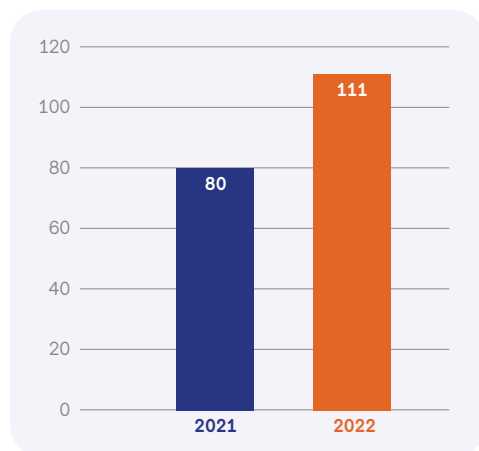
2.4 Contentieux

2.4.1 Recours administratifs organisés

La législation relative aux allocations-loyer prévoit la possibilité d'introduire un recours auprès de l'Administration pour contester les décisions prises par le service (rejet de la demande, calcul du montant l'allocation, retrait du droit, recouvrement des indus, etc.).

Un Fonctionnaire délégué est chargé de statuer sur ces recours.

→ Nombre de recours introduits auprès du fonctionnaire délégué



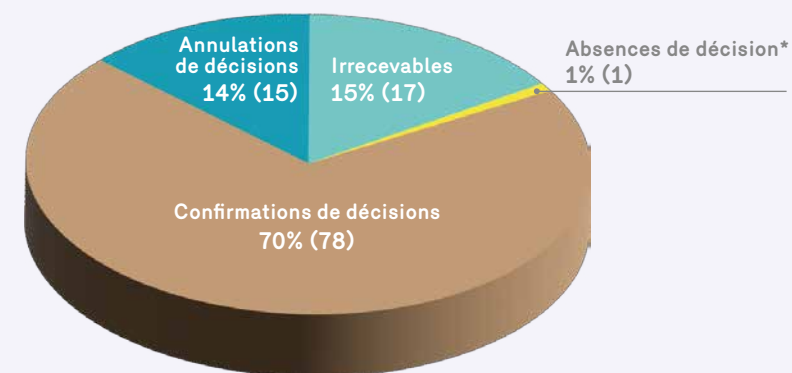
- L'augmentation du nombre de recours est probablement due au succès de l'allocation de loyer. Un plus grand nombre de demandes entraîne un plus grand nombre de probabilités de recours.

→ Proportion de recours introduits par rapport aux demandes



- Comparativement aux 17.480 demandes d'allocations-loyer introduites en 2022, le pourcentage de recours est très faible (0,64%).

→ Décisions du Fonctionnaire délégué



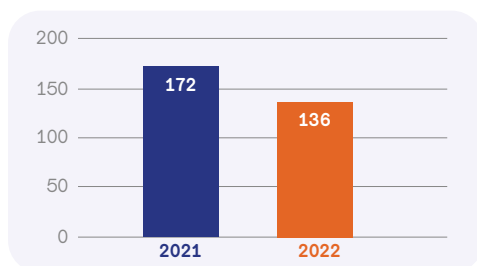
* en cas d'absence de décision du FD dans les 60 jours, la décision contestée est annulée et une nouvelle décision doit être prise.



2.4.2 Recours gracieux

Indépendamment de la procédure de recours organisé, la direction reçoit régulièrement des courriers (et courriels) de citoyens-clients. Ces courriers font essentiellement suite aux décisions de rejet. Il s'agit de contestations mais aussi de demandes de clarifications de la décision ou de demandes pour obtenir une aide financière malgré la décision de rejet. La Direction analyse et répond à chacun de ces courriers.

→ Nombre de recours gracieux



- La diminution de 21 % du nombre de recours gracieux introduits correspond à la diminution du nombre de demandes de l'allocation de relogement, qui est la plus concernée par ces demandes.

→ Proportion des recours gracieux introduits par rapport aux demandes d'allocations

Recours gracieux introduits
< 1% (136)

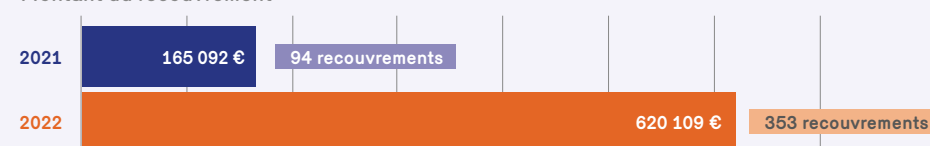
Demandes introduites 17 480

- 15 demandes sur les 17.480 demandes introduites ont mené à une décision de réouverture du dossier car le demandeur a pu démontrer qu'il n'a pas pu réagir à une demande du service dans les délais pour cas de force majeure. Dans tous les autres dossiers, la décision prise a été confirmée ou clarifiée au demandeur.

2.4.3 Recouvrements

→ Recouvrements des allocations indues

Montant du recouvrement

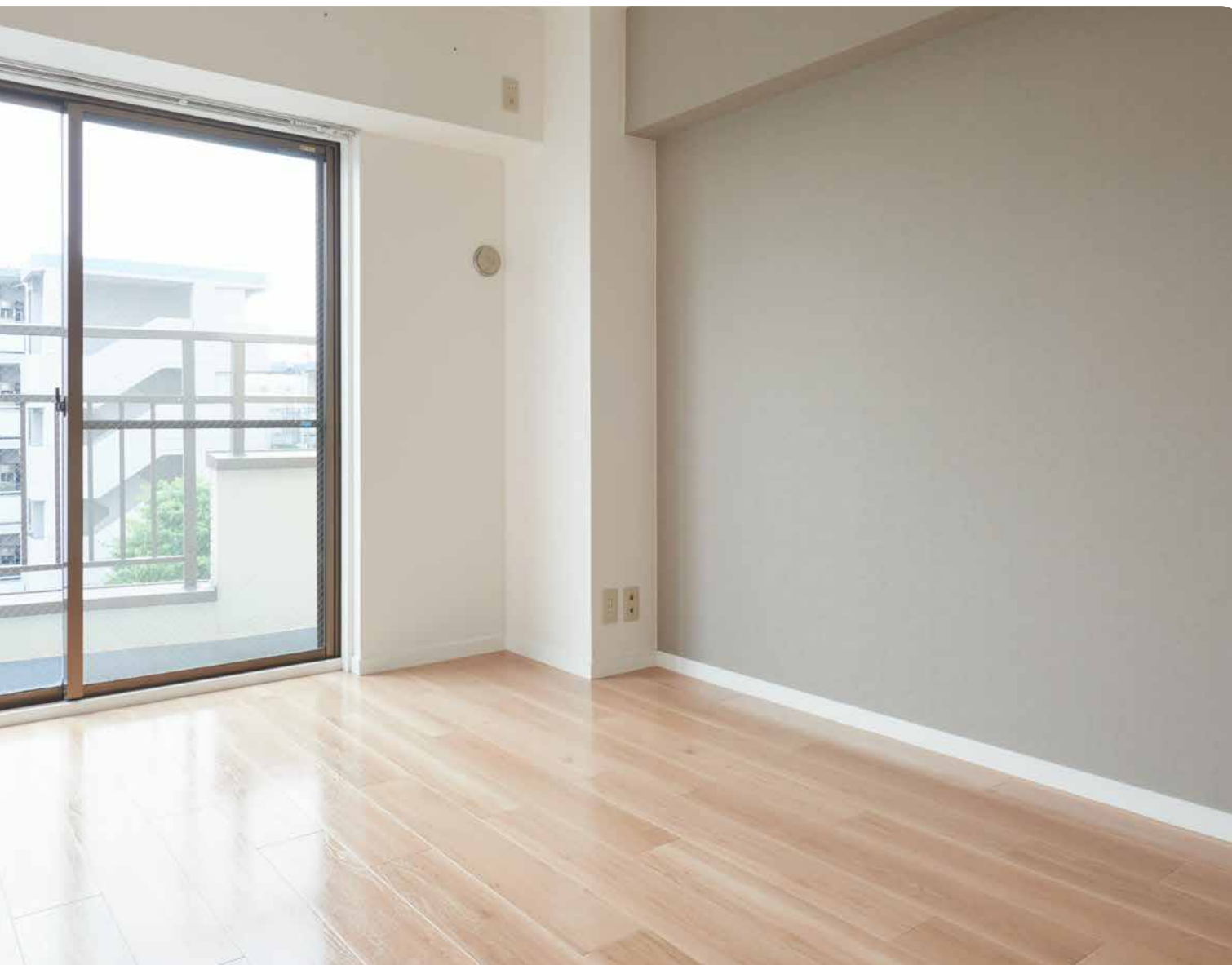


Montant reçu



- Le montant total des recouvrements a augmenté de 375 %. Ceci est le résultat d'une meilleure coopération avec Bruxelles Fiscalité. En 2022, cela s'est également traduit par une augmentation de 150% des montants effectivement perçus.

3 LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS



3.1	Identification des logements inoccupés.....	20
3.1.1	Les enquêtes	20
3.1.2	Résultat des enquêtes en 2022.....	20
3.1.3	Nouveaux dossiers.....	21
3.2	Procédures de sanction administrative	22
3.2.1	Avertissements	22
3.2.2	Amendes infligées.....	22
3.2.3	Amendes perçues.....	23
3.2.4	Fins de procédure	23
3.3	Recours introduits auprès du Fonctionnaire délégué	24
3.4	Réforme du Code du Logement en matière de Logements inoccupés....	25
3.4.1	Clarification de la sanction administrative.....	25
3.4.2	Mise en place d'un Inventaire régional des Logements inoccupés.....	25
3.4.3	Réforme du Droit de Gestion publique	26
3.4.4	Création d'une cellule de soutien aux OGP au sein d'un Service régional des Logements inoccupés	26
	A. Mise en place.....	26
	B. Collaboration avec les Référénts Logement communaux....	27
3.5	Premières actions de remise en occupation menées par l'équipe	28
3.5.1	L'action en cessation	28
3.5.2	La vente forcée	28
3.5.3	La désignation de curateur à successions vacantes	28



En Région bruxelloise, le fait de maintenir inoccupé un immeuble, ou une partie d'immeuble destiné au logement, plus de 12 mois consécutifs, constitue une infraction et est passible d'une amende administrative.

Au sein de la DALLI, deux cellules œuvrent à mettre fin aux situations de vacance immobilière en région bruxelloise, en exerçant des missions complémentaires : la cellule « Contrôle » et la cellule « Réhabilitation ».

La Cellule Contrôle de la DALLI a pour mission d'identifier les logements suspects, d'en vérifier l'occupation réelle et le cas échéant, d'infliger une amende aux propriétaires qui ne peuvent en justifier l'inoccupation. Chaque logement inoccupé fait l'objet d'un contrôle annuel jusqu'à qu'il soit effectivement occupé. C'est sur base de cette activité de contrôle que l'Inventaire régional des Logements inoccupés est établi annuellement et mis à disposition des communes.

La Cellule Réhabilitation de la DALLI apporte un soutien juridique, financier, administratif ou technique aux Opérateurs de Gestion Publique (OGP) qui mènent des actions de remise (contrainte) de logements en location, tels que l'action en cessation, la prise en gestion publique ou l'expropriation. La cellule Réhabilitation peut également mener ces actions d'initiative.



Quelques agents des cellules Contrôle et Réhabilitation

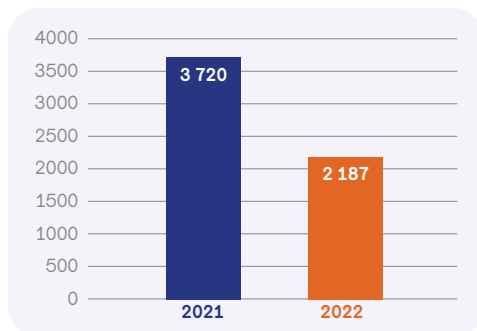


3.1 Identification des logements inoccupés

3.1.1 Les enquêtes

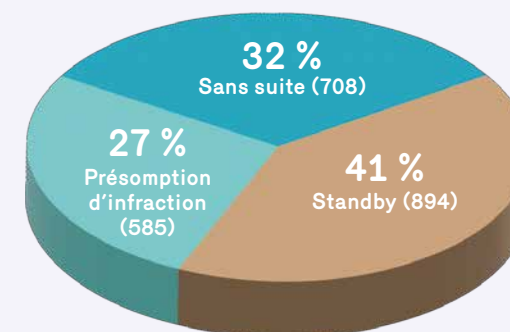
En 2022, la cellule Contrôle a mené un total de 2187 enquêtes concernant au moins 1775 logements¹ suspectés d'être inoccupés.

➔ Nombre d'enquêtes réalisées



- La diminution de 41,2 % du nombre d'enquêtes en 2022 est due à l'absence de trois inspecteurs (pour une équipe qui en compte normalement neuf).

3.1.2 Résultat des enquêtes en 2022



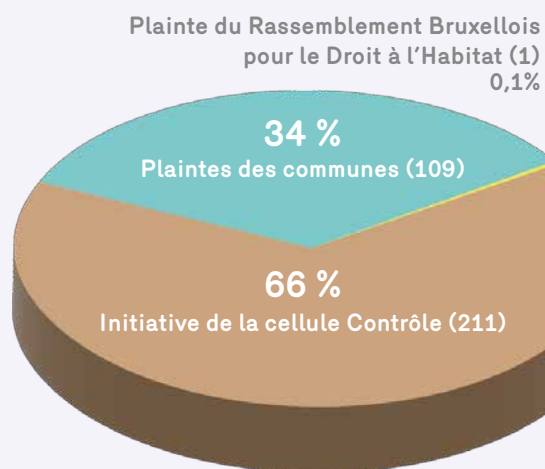
- En 2022, 32% des enquêtes ont été classées « sans suite ». Cela signifie qu'aucune infraction n'a été constatée (le bien était occupé, n'était pas destiné au logement, avait été démoli, etc.).
- 41% des enquêtes ont été mises « en standby » en attendant de trouver ou recevoir des informations complémentaires (informations sur la destination urbanistique demandées à la commune, vérifications quant à la vente de l'immeuble ou de travaux en cours, etc.).
- Enfin, dans 27% des cas, l'enquête a confirmé la présomption d'infraction.

¹ Une même adresse peut faire l'objet de plusieurs enquêtes la même année (par exemple après avoir été mis en standby)

3.1.3 Nouveaux dossiers

En 2022, parmi toutes les enquêtes réalisées, 14,6% concernent des logements présumés inoccupés nouvellement découverts. Les autres enquêtes visent des logements inoccupés ayant déjà fait l'objet d'un contrôle antérieur. Ces logements inoccupés sont contrôlés chaque année, jusqu'à leur occupation effective.

→ Origine des 321 nouveaux dossiers en 2022



- **Plaintes :** Rappelons que seules les communes et le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH)¹ sont habilités à signaler les logements présumés inoccupés auprès du service. En 2022, 34% des nouvelles enquêtes ont été initiées suite aux signalements de Communes tandis qu'un signalement a été transmis par le RBDH.

¹ Seules les associations agréées sont compétentes pour introduire des plaintes auprès du service (Art. 20 du Code du Logement).

- **Enquêtes d'initiative :** 58% des logements suspects ont été repérés par la cellule en 2022, soit suite à un repérage visuel sur le terrain, soit, notamment à partir des listes des logements montrant une très faible consommation d'eau ou d'électricité².
- A cet égard, la base de données des logements présumés inoccupés, qui croisent ces données parmi d'autres (inscriptions au RN, cadastre, consommations d'eau et d'électricité, siège social d'une entreprise.) est toujours en cours d'élaboration. Grâce à un échantillon aléatoire d'adresses contrôlé par la DALLI en 2022, et après avoir testé de nouveaux modèles prévisionnels, l'équipe de chercheurs associant l'ULB et la VUB en charge de ce projet, devrait être en mesure de produire une version finalisée en 2023.



² En vertu de l'art. 19/3, 4°, du Code du logement, «sont présumés inoccupés, jusqu'à preuve contraire, notamment les logements pour lesquels la consommation d'eau est inférieure à cinq mètres cubes par an ou pour lesquels la consommation d'électricité est inférieure à cent kilowattheures par an »



3.2 Procédures de sanction administrative

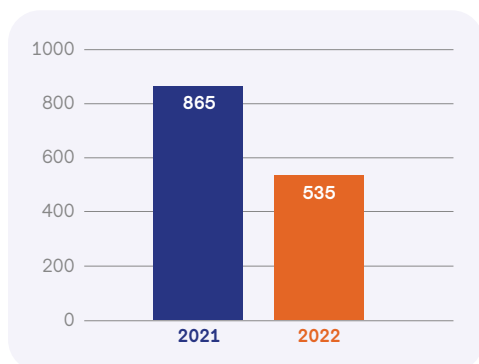
3.2.1 Avertissements

Lorsque la présomption d'inoccupation d'un logement est confirmée, un courrier d'avertissement (incluant le montant de l'amende encourue) est adressé au propriétaire, qui dispose d'un délai de 3 mois pour renverser la présomption d'infraction ou justifier valablement l'inoccupation.

Durant cette période, les agents vérifient toutes les justifications apportées par le propriétaire. Celui-ci peut demander qu'une visite de son bien soit organisée ou d'être reçu en audition. À l'issue du délai, une décision est prise quant au maintien ou non de la sanction encourue.

En 2022, 535 avertissements ont été envoyés aux propriétaires :

→ Nombres d'avertissements envoyés aux propriétaires



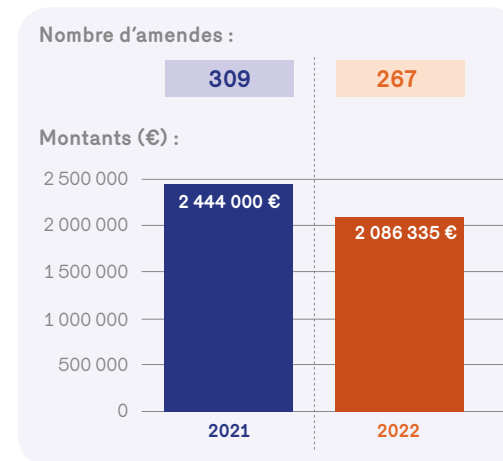
- La diminution du nombre d'avertissements, en 2022, est conséquente à la diminution du nombre de contrôles pour cause d'inspecteurs absents.

3.2.2 Amendes infligées

Si l'inoccupation est avérée et que le propriétaire ne peut pas justifier cette inoccupation par des raisons légitimes ou un cas de force majeure, une amende administrative lui est infligée à titre de sanction.

En 2022, 267 propriétaires se sont vus infliger l'amende :

→ Nombre et montant des amendes infligées

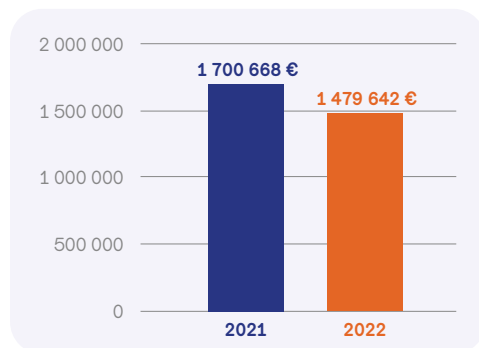


- La diminution des amendes infligées résulte du manque d'enquêteurs.
- Il s'agit ici des amendes infligées par la cellule Contrôle, qui ne tiennent pas compte de décisions ultérieures de confirmation ou d'annulation de la sanction, prises dans le cadre de recours introduits auprès du Fonctionnaire délégué.



3.2.3 Amendes perçues

→ Montant des amendes perçues

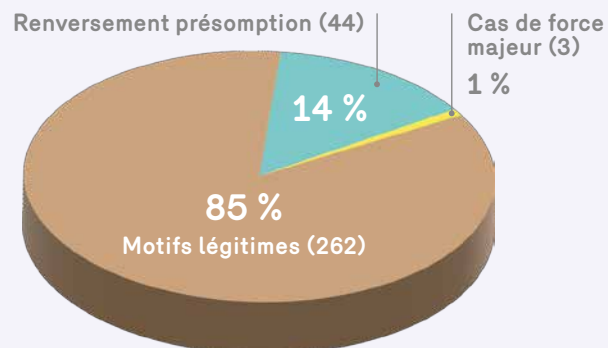


- Le montant des amendes perçues a été très élevé en 2021, en raison d'un mouvement de rattrapage des recouvrements par Bruxelles Fiscalité. En 2022, la situation s'est normalisée.

3.2.4 Fins de procédure

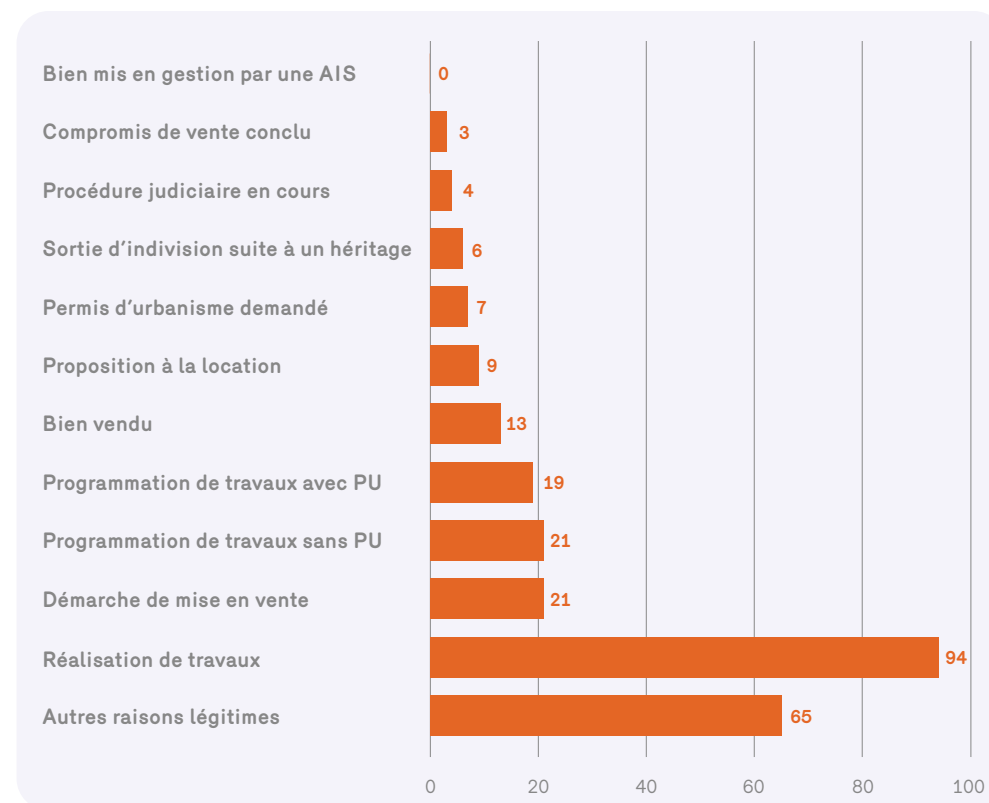
Suite à l'avertissement, dans 309 cas, le propriétaire a démontré que le logement était occupé ou que le logement était inoccupé pour des raisons légitimes ou un cas de force majeure. La cellule a alors pu mettre fin à la procédure :

→ Répartition des motifs des fins de procédure en 2022



On peut observer que dans 85% des cas, l'inspecteur met fin à la procédure parce que le propriétaire invoque des motifs légitimes.

→ Répartition des fins de procédure pour motifs légitimes en 2022



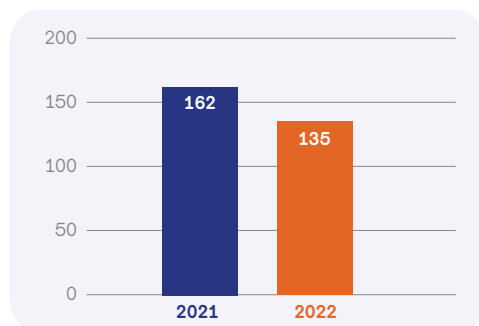
- Parmi les « autres raisons légitimes » citons par exemple des circonstances nécessitant de laisser le bien en l'état (expertises assurances, enquêtes de police) ou des procédures de changement de destination du bien.



3.3 Recours introduits auprès du Fonctionnaire délégué

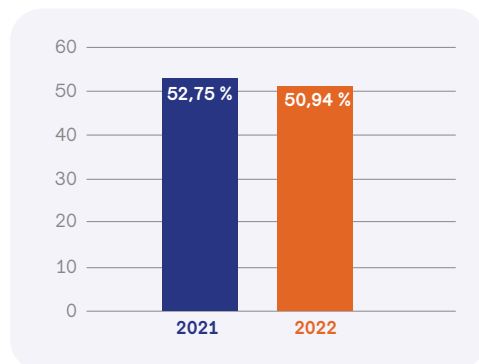
A la suite de l'infliction de l'amende, le propriétaire dispose du droit d'introduire un recours administratif auprès du Fonctionnaire délégué pour contester la décision de sanction.

→ Nombre de recours introduits auprès du Fonctionnaire délégué



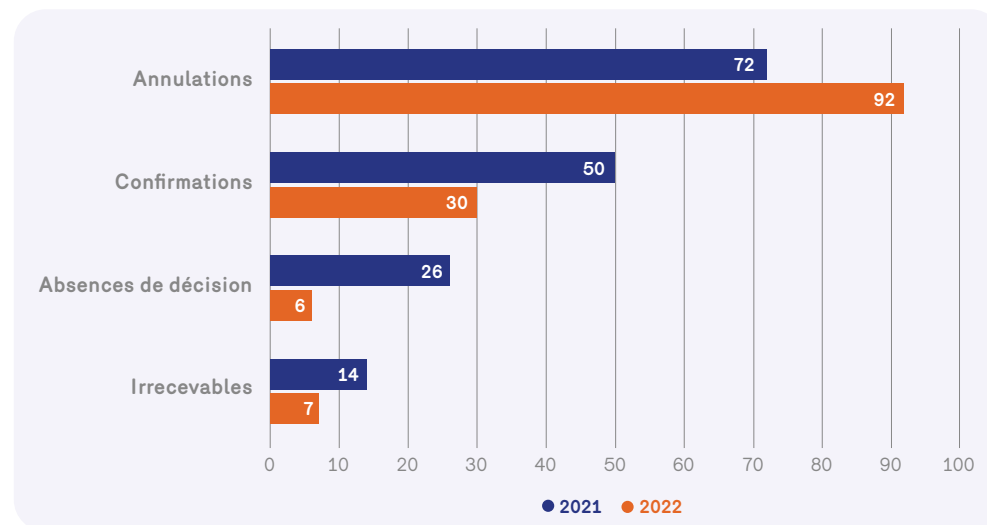
- La baisse du nombre de recours est conséquente à la diminution du nombre d'amendes infligées.

→ Proportion des recours introduits



- En 2022, comme les années précédentes, on constate que plus de la moitié des propriétaires sanctionnés ont introduit un recours de la décision.

→ Evolution des décisions du Fonctionnaire délégué entre 2021 et 2022



- Plus de la moitié des décisions d'infliction d'amendes (68,1%) ont été annulées par le Fonctionnaire délégué en 2022. Etant donné que l'absence de décision du Fonctionnaire délégué dans les délais légaux requis, entraîne également une annulation de l'amende, la proportion d'annulation des amendes par le Fonctionnaire délégué s'élève donc à 72,6% en 2022. Elle s'élevait à 60,5% en 2021.
- Pour 35 des 92 décisions d'annulation (38%), il s'agit de recours provenant de propriétaires ayant réagi pour la première fois, après la confirmation de l'amende. Cela signifie que ces propriétaires avaient des motifs suffisants pour réfuter la présomption d'infraction, mais n'ont présenté ces motifs qu'au moment du recours.



3.4 Réforme du Code du Logement en matière de Logements inoccupés

Dans sa déclaration de politique générale pour la législature 2019-2024, le Gouvernement a fait du droit au logement une priorité. Cette volonté s'est traduite par la mise en place d'un Plan d'Urgence Logement (PUL) qui consacre notamment le renforcement de la lutte contre les logements inoccupés.

Dans ce contexte, la législation en la matière a été renforcée par une réforme de l'Ordonnance, entrée en vigueur le 23 décembre 2022. Cette réforme en matière de logements inoccupés porte sur 4 changements :



1. Une clarification des dispositions relatives à la sanction administrative en cas de logement inoccupé ;
2. La mise en place d'un inventaire régional des logements inoccupés ;
3. La révision du Droit de Gestion publique (DGP) ;
4. La création d'une cellule régionale chargée de soutenir les opérateurs immobiliers publics dans leur actions de lutte contre les logements inoccupés (la cellule Réhabilitation).

3.4.1 Clarification de la sanction administrative

Après une dizaine d'années d'application, les articles du Code du logement consacrés à l'infraction administrative nécessitaient des modifications, pour clarifier certains aspects de la législation et du dispositif de contrôle, notamment la distinction entre la période visée par l'infraction et celle destinée à mettre fin à l'inoccupation, la précision des justifications de l'inoccupation ou encore la modification de la clef de répartition du produit des amendes perçues.

3.4.2 Mise en place d'un Inventaire régional des Logements inoccupés

Depuis l'entrée en vigueur de la réforme, le 23 décembre 2022, la Région est en charge d'établir un inventaire des logements inoccupés de la Région et de le mettre à disposition des Communes, afin qu'elles puissent mener leurs actions spécifiques.

Cet inventaire, réalisé sur base des résultats des enquêtes menées la cellule Contrôle de la DALLI, sera mis en ligne dès février 2023. Cette base de données partagée avec chaque Commune (uniquement pour les adresses qui la concerne) sera mise à jour trimestriellement.



3.4.3 Réforme du Droit de Gestion publique

En mars 2022¹, le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé l'ordonnance modifiant le Code du logement relatif au droit de la gestion publique et aux logements inoccupés. L'ordonnance et son arrêté d'exécution sont entrés en vigueur le 23 décembre 2022, en toute fin d'année donc.

Ces modifications visent à garantir que ces logements, entièrement rénovés par les pouvoirs publics, soient remis à disposition de locataires à des loyers abordables, par exemple en offrant la garantie pour l'opérateur public qui prendra un logement en gestion, de le conserver jusqu'à ce qu'un locataire puisse l'intégrer ou encore par l'instauration d'une réglementation cadrée du loyer à l'issue de la prise en gestion permettant de s'assurer que le logement rendu au propriétaire, continue à être loué à des conditions raisonnables.

L'Arrêté d'exécution accompagnant ces modifications prévoit également une réglementation du loyer en cas de reprise anticipée, les modalités du droit de préemption et de nouvelles modalités d'octroi de prêts lors de la prise d'un logement en gestion publique.

1 Ordonnance du 23 mars 2022, parue au MB du 31 mars 2022

3.4.4 Création d'une cellule de soutien aux Opérateurs de Gestion Publique au sein d'un Service régional des Logements inoccupés

A. Mise en place

La Cellule Réhabilitation, créée dans le cadre de la réforme du Droit de Gestion publique, a pour mission d'apporter un soutien juridique, financier, administratif ou technique aux Opérateurs de Gestion Publique (OGP)² qui mènent des actions de remise en occupation (contrainte) de logements, tels que l'action en cessation, la prise en gestion publique ou l'expropriation. La cellule peut également mener ces actions d'initiative.

En 2022, 7 agents sur les 8 prévus ont été recrutés et sont entrés en fonction progressivement. La cellule se compose de deux architectes, deux conducteurs de travaux, deux juristes (dont 1 en attente de recrutement) et deux assistants administratifs.



La nouvelle cellule Réhabilitation

2 Les OGP sont : les communes, les CPAS, les régies communales autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, le Service public régional de Bruxelles. (Titre I – Art. 2, § 1er, 40° du Code bruxellois du logement)



En attendant l'entrée en vigueur de la réforme, la DALLI est intervenue auprès de différents organismes pour déjà présenter les missions de la cellule Réhabilitation et les réformes en cours.

- 10 février 2022 : Audition en Commission Logement au Parlement bruxellois dans le cadre de la recherche de l'ULB ;
- Présentation de la réforme du droit de gestion publique et la cellule Réhabilitation aux communes et CPAS ;



- 11 mai 2022 : Participation au Webinaire SOHONET (Societal Housing Network) consacré à la lutte contre les logements inoccupés ;
- 13 mai 2022 : Participation à la formation « Lutte contre le vide en région Bruxelloise », organisée par La Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement ;
- 21 juin 2022 : Intervention de la cellule auprès du Pôle logement du Conseil Économique, Social et Environnemental de Wallonie ;
- Fin d'année : premières rencontres bilatérales avec des communes.

B. Collaboration avec les Référents Logement communaux



Enfin, En 2022, la cellule Réhabilitation a débuté sa collaboration avec les référents logement d'Ixelles, d'Etterbeek et de Forest. Rappelons que dans le contexte de la mise en œuvre du Plan d'Urgence Logement, la Région a accordé à chaque Commune signataire d'un « Contrat Logement », une subvention lui permettant d'engager un « Référent Logement » ayant, entre autres missions, de contribuer à la remise sur le marché des logements inoccupés de sa commune, notamment à partir de l'Inventaire.

3.5 Premières actions de remise en occupation menées par l'équipe

3.5.1 L'action en cessation

Le 6 juillet 2022, l'équipe a tenté pour la première fois d'initier une action en cessation pour un bien vide depuis de très nombreuses années, connu par la cellule contrôle depuis 2012 et dont le propriétaire n'avait jamais entrepris la moindre action pour mettre fin à l'inoccupation.

Le propriétaire a donc été mis en demeure, via un avocat désigné par la Région, de répondre dans les 15 jours de la réception du courrier en apportant la preuve des démarches concrètes entreprises pour mettre fin rapidement à l'inoccupation. A la fin octobre 2022, suite à cette mise en demeure, le propriétaire a introduit une demande de permis d'urbanisme concernant son bien, entraînant la suspension de la procédure.

Cette expérience-pilote est donc probante, puisqu'elle a amené le propriétaire à entreprendre des démarches en vue de la réoccupation de son bien.

Ce bien continuera à faire l'objet d'un contrôle, jusqu'à son occupation effective.

3.5.2 La vente forcée

Rappelons que le Code du Logement prévoit que lorsque le titulaire d'un droit réel demeure en défaut de payer volontairement les amendes pour logements inoccupés, « il est procédé, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction »¹.

Cette disposition n'a, à ce jour, jamais été appliquée.

En 2022, la collaboration avec Bruxelles Fiscalité a été renforcée dans le cadre du suivi du recouvrement des amendes impayées en cas de logement inoccupé. Dans ce cadre, différents dossiers ont été identifiés et analysés et il a été convenu de lancer une première procédure de saisie-exécution immobilière sur 2 maisons à Forest pour lesquelles plusieurs amendes consécutives ont été notifiées aux propriétaires et n'ont pas suscité de réaction ni de paiement de leur part, malgré l'ampleur de la dette (139 850,00€).

3.5.3 La désignation d'un curateur à successions vacantes

Depuis plusieurs années, la cellule contrôle est confrontée, lors de ses enquêtes, à des logements inoccupés pour lesquels les propriétaires sont décédés, sans héritiers connus.

Cette situation laisse des biens inoccupés et à l'abandon avec pour conséquences, la dégradation du bâti, des nuisances pour le voisinage, l'absence de paiement de la fiscalité immobilière, l'apparition de squats, etc.

Dès lors, l'équipe a décidé d'introduire une requête auprès du tribunal de la famille pour la désignation d'un curateur à succession vacante. Par cette action, la Région espère que d'éventuels héritiers pourront être retrouvés ou que le bien pourra entrer en possession de l'Etat afin qu'il puisse être réhabilité et remis sur le marché.

Le dossier en question concerne une maison située à Ixelles, dont la propriétaire est décédée depuis 2018. Si cette première expérience s'avère probante, au moins 9 autres biens ont déjà été identifiés qui pourraient faire l'objet de la même procédure en 2023.

1 (Titre III, Chapitre III – Art. 22, § 1er du Code bruxellois du logement)



PERSPECTIVES



2022 a donc été une année d'intenses activités pour la direction Allocations-Loyer et Logements Inoccupés, qui a initié plusieurs projets ambitieux et novateurs.

Ainsi, le lancement de la nouvelle allocation-loyer, totalement fondée sur le principe du « Once only »¹ et la mise en place d'une équipe qui œuvre, par différents moyens d'action inédits, à la remise en occupation effective de logements inoccupés.

Malgré le surplus de travail, l'équipe s'est organisée pour rester joignable et à l'écoute de ses citoyens-clients, cinq jours sur cinq.

2023 s'annonce tout aussi intense.

Après l'Allocation de Loyer, c'est l'Allocation de Relogement qui sera entièrement refondue, avec une mise en œuvre prévue pour la toute fin de l'année.

L'équipe des logements inoccupés prépare déjà de possibles opérations de prise en gestion publique de biens, en soutien aux Communes et CPAS. En parallèle, elle continue de consolider ou d'explorer d'autres actions susceptibles de mettre fin aux situations de vacance immobilière illégitime.

La direction Allocations-Loyer et Logements Inoccupés poursuivra donc sur sa lancée en 2023, avec de nouveaux projets et de nouvelles collaborations.

¹ Selon ce principe, les administrations ne demandent plus aux citoyens, des informations auxquelles elles peuvent avoir elles-mêmes accès (après autorisation) directement auprès de la Source authentique

Ont collaboré au présent rapport :

Olivier De Crem
Fabien Champigny
Elodie Solot
Najib El Kejairi
Eric Fameree
Florence Adant
Gabriela Fabry
Nathalie Blommaers
Murielle Danseray
Stefaan De Rouck

Mise en page et illustration :

Cellule Communication, Bruxelles Logement

© Bruxelles Logement

Tous droits réservés

De nombreuses autres informations sur
Bruxelles Logement à l'adresse :

www.logement.brussels

Direction Allocations loyer et Logements inoccupés
Rapport d'activités 2022
Bruxelles, 2023



BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Place Saint-Lazare 2 • 1035 Bruxelles
T +32 (0)800 40 400

logement@sprb.brussels
www.logement.brussels