

TAC-Saint-Gilles

Note sur le logement, en particulier inoccupé

(Version 3.2 du 5/4/2017 – Texte en élaboration)

Ce petit mémorandum a pour objectif de rappeler (de manière simplifiée) la législation concernant les logements ou bâtiments inoccupés spécialement dans la Région de Bruxelles-Capitale et en particulier dans la commune de Saint-Gilles, notre terrain d'action local. **Ce texte est évidemment à la libre disposition de toute section du TAC**, et il serait intéressant que chaque locale y ajoute les données propres de sa commune, et que le niveau régional du TAC assure sa diffusion.

Le texte sera analysé à la locale de Saint-Gilles le dimanche 19 mars, à 17 h, au Pianofabriek, rue du Fort 35 à Saint-Gilles. Il a pour objectif surtout de nourrir un (des) projet(s) d'action au niveau local.

Rédaction initiale, Jos BENI

ABRÉVIATIONS

Codes : Comité de défense de Saint-Gilles

RBC : Région bruxelloise = Région de Bruxelles-Capitale

RBDH : Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat

Site de la Commune fait référence au site officiel de la Commune de Saint-Gilles, <http://www.stgilles.irisnet.be/fr/>

SLRB : Société du Logement de la RBC

Gestion des versions

N°	Date		Auteur
V3.0	05/03/17	Rédaction initiale	Jos Beni
V3.1	24/03/17	Correct. Mineures, suite à Atelier 19/3	Jos Beni
V3.2	05/04/17	Ajout annexe 3,5 Coût rénovation	Jos Beni

NOTE TECHNIQUE : rédigé à l'aide de Libre Office, v. 5.1 Style par défaut Arial 12.

Table des matières

1. En Région de Bruxelles-Capitale.....	3
1.1.Le diagnostic.....	3
1.2.Les lois et ordonnances.....	3
1.3.La pratique.....	5
2.Logements inoccupés à Saint-Gilles.....	7
2.1. Le diagnostic.....	7
2.1.1. Selon le Codes.....	7
2.1.2. Un diagnostic connu de longue date par la Commune.....	7
2.2. La pratique de la Commune.....	8
2.2.1. La taxe sur les logements inoccupés.....	8
2.2.2. La réalisation de la taxe.....	9
2.2.3. L'analyse de la taxe en 2016.....	10
2.3. Les logements inoccupés dans le logement social.....	12
2.4.Les luttes dans la commune.....	12
2.5. Les logements sociaux à Saint-Gilles.....	12
3.Annexes.....	14
3.1.Taxe communale concernant les immeubles inoccupés.....	14
3.2. Amendes perçues au niveau Régional [6], p.118svt.....	17
3.3. Logement social, modéré et moyen.....	18
3.4.Propriétaires/ locataires.....	18
3.5. Politique du logement en Région bruxelloise – N. Bernard.....	19
4.Références.....	20

1. En Région de Bruxelles-Capitale

1.1. Le diagnostic

Suivant les sources, on dénombre dans la RBC entre 15000 et 30000 logements vides. Parmi ceux-ci, 80 % appartiennent au secteur privé, dont 62 % à des particuliers. Le tout sans prendre en considération les très nombreux étages vacants au-dessus des commerces (...). sur ces nombreuses habitations improductives, 5000 seraient louables en l'état, immédiatement. ([1], p. 121)

Et, lorsque l'on sait que deux logements en moyenne pourraient être réalisés dans une habitation vide, on réalise le potentiel qu'il y a là, potentiel à mettre en regard du nombre de ménages demandeurs d'un logement social (32 000). Ceci, sans compter les 1 500 000 m² de bureaux vides, potentiellement reconvertibles en logements. [2] Si le taux d'inoccupation oscille, dans les pays voisins, entre 0,8 et 1,5 % (du nombre total de logements), cette proportion atteint 2,5 % en région wallonne et varie de 3 à 6 % à Bruxelles ([1], p. 123)

1.2. Les lois et ordonnances¹

Dans son ouvrage *Politiques du logement en Région bruxelloise* [1], Nicolas Bernard consacre 80 pages à la problématique de la lutte contre l'inoccupation des logements (cf extrait de la Table des matières, en annexe). Autant dire qu'il s'agit d'un travail exhaustif et comprenant moult nuances. J'essaie de me limiter à l'essentiel par rapport à notre préoccupation.

Voici les lois et ordonnances par ordre chronologique (donne une idée de la progression de la prise en compte de la problématique).

1. Loi (fédérale) sur **le droit de réquisition** des immeubles vides par le bourgmestre, 1993

2. **Droit de gestion publique**, 2003 [1], [4]

Le droit de gestion publique est le droit, pour un opérateur immobilier public, de prendre en gestion un logement inoccupé depuis plus de 12 mois ou déclaré insalubre pour le remettre sur le marché locatif. L'autorité publique procède, si nécessaire, à la rénovation du bien et le met en location à des conditions sociales. Elle reverse au propriétaire le montant du loyer, déduction faite du coût des travaux de rénovation et des frais de gestion. Indéniablement, plusieurs amendements au droit de gestion publique ont été décidés par ce gouvernement, afin de rendre le dispositif plus opérant. Citons notamment l'ordonnance obligeant les fournisseurs d'énergie et d'eau à communiquer à la Région les adresses des compteurs auxquels quasi aucune consommation n'est reliée, l'allongement possible du délai de prise en gestion au-delà de 9 ans, l'augmentation de la part des travaux finançables grâce à un emprunt à taux nul auprès de la région ou encore la possibilité de confier la gestion du bien à une agence immobilière sociale. (mars, 2014)

¹ En Région bruxelloise, les lois sont promulguées sous le nom d'ordonnance.

3. **Amende administrative régionale** (ordonnance du 30/4/2009) [1], [4]:
En vertu de cette ordonnance, le maintien d'un logement en inoccupation constitue une infraction administrative, donc punissable par une amende. Elle instaure, d'une part, un service régional chargé de rechercher les situations d'inoccupation et de les frapper d'une amende.
4. **Action en cessation [1]**
La même ordonnance offre aussi la possibilité pour les administrations publiques et les associations de défense du logement agréées d'introduire une action en cessation devant le président du tribunal de première instance, ce dernier pouvant alors d'ordonner aux propriétaires déficients de tout mettre en œuvre pour faire cesser l'inoccupation.
5. **Droit de préemption [1]**
Ce droit permet aux autorités de se porter acquéreur de biens soumis à réquisition ou gestion publique, se procurant ainsi une maîtrise – sur le long terme – du foncier et du bâti, ce qui leur permet de réhabiliter le bien à leur guise.
6. **Obligation de cadastre** (2013) [4]
Le Code bruxellois du logement de 2013 impose à toutes les communes la tenue, et la communication annuelle à la Région, d'un inventaire réunissant tous les bâtiments vides recensés sur leur territoire. Le Code améliore également la définition de l'inoccupation, base indispensable à une meilleure application des outils. Autant de signaux qui vont dans la bonne direction, le croisement de ces différentes sources étant nécessaire pour cerner les différentes situations d'inoccupation. Il devrait permettre de renforcer et accélérer le travail des enquêteurs de la Région.
7. **Taxes communales** sur les logements et immeubles inoccupés
Elles sont aussi nombreuses et variées qu'il y a de communes dans la Région, tant au niveau de la définition d'inoccupé que de montant. Nous nous intéressons à notre commune, Saint-Gilles, dans la suite de ce document.
8. **Observatoires du logement** à l'échelle communale [7]
Il ne s'agit pas ici de créer un nouveau service local qui pallierait un quelconque dysfonctionnement, mais plutôt de renforcer la collaboration entre les pouvoirs locaux et la Région dans la lutte contre les logements inoccupés.

1.3. La pratique

Nous reprenons ci-dessous les résultats par rapport aux loi et ordonnances citées ci-dessus

1. Loi (fédérale) sur le **droit de réquisition** des immeubles vides par le bourgmestre, 1993
Tout simplement, jamais appliquée en Région bruxelloise avant 2016 !
Depuis, le 23 novembre dernier [2016], la Ville de Bruxelles procédait pour la première fois à la réquisition de plusieurs logements, sans l'aval du propriétaire. Il s'agissait d'étages vides au-dessus d'un magasin. [8]
2. **Droit de gestion publique**
Selon le RBDH [4], les principaux obstacles à une utilisation effective de cet outil sont aujourd'hui levés. Mais nous constatons que ces avancées n'ont pas suffi pour convaincre les opérateurs publics à mobiliser le dispositif. Plus de 10 ans après son instauration, seuls deux opérateurs ont utilisé le droit de gestion publique (le CPAS de Forest et la commune de Saint-Gilles²).
3. **Amende administrative régionale**
Le nouveau service régional, créé en 2012, a depuis traité plus de 2 500 dossiers et aurait – selon le service – permis la remise sur le marché d'environ 250 logements. Au fil du temps, les sources d'informations et les données dont le service dispose pour repérer les situations d'inoccupations se sont diversifiées et affinées. [4]
En réponse à une question parlementaire de M. A. Maron, député Ecolo, la ministre du logement, Mme C. Frémault, fournissait les chiffres suivants :

En 2014, les trois inspecteurs sur les sept agents que compte la Cellule Logements Inoccupés ont mené 1.590 enquêtes, dont 190 émanaient de plaintes communales et 191 émanaient d'une association agréée. Le solde est constitué d'enquêtes d'initiative

Concernant le nombre de ces dossiers ayant donné lieu à une mise à l'amende, ces 1.590 enquêtes ont abouti à l'envoi de 503 mises en demeure qui se sont soldées par 178 amendes administratives. La différence est constituée par des dossiers en cours de solution ou des abandons motivés par la fin de l'infraction endéans le délai imparti.

Concernant le montant total des amendes perçues et leur répartition entre communes, ce montant s'élève à 204.313 EUR³ et se répartit [entre] 6,225 € (Anderlecht) et 42,824 € (Saint-Gilles)⁴

Depuis l'entrée en activité de la Cellule Logements Inoccupés en mai 2012, le nombre de logements remis sur le marché locatif est estimé en moyenne à environ 150 par an.

2 En 2012. Cf Logement: comment combler les vides Alter Echo N°435 (déc. ? 2016) Par Martine Vandemeulebroucke

3 Soit ± l'équivalent de 20 immeubles ou 75 logements.

4 Détails des chiffres en annexe.

Lors d'une session de la Commission Logement au PRB en septembre 2016 Mme C. Fremault précisait que la collaboration avec les communes évolue bien : *jusqu'à présent, 10 communes ont abandonné leur taxe sur les logements inoccupés* [au profit de la Région, qui ristourne 85 % de la taxe aux communes]. [7]

4. **Action en cessation** [5]

Pour ce qui est de l'action en cessation, également prévue par l'ordonnance de 2009, la ville de Bruxelles est la première à avoir entamé cette procédure en mars 2012. Le Tribunal de Première Instance a condamné le propriétaire d'un immeuble vide à remettre son bien en état (il doit introduire une demande de permis d'urbanisme et suivre un calendrier de travaux), sans quoi il se verrait soumis à une astreinte de 250 € par jour.

5. **Droit de préemption**

Néant !

6. **Obligation de cadastre**

Concernant l'obligation des communes à transmettre à la cellule régionale un cadastre des logements vides, en 2014, seules les communes de Molenbeek-Saint-Jean et d'Auderghem se sont conformées à cette obligation⁵ [6], mais, en septembre 2016 [7] Mme C. Frémault précisait que *la plupart des communes respectent cette obligation mais pas toutes. Les raisons en sont multiples : cela représente une charge considérable de travail, les renseignements demandés sont parfois complexes etc. Et qu'il n'y a pas de sanction prévue pour les communes qui ne respectent pas leurs obligations.*

7. **Taxes communales**

Cf. chapitre consacré infra à la commune de Saint-Gilles.

8. **Observatoires du logement**

Lors d'une session de la Commission Logement au PRB en septembre 2016, Mme Fremault précise que *les observatoires communaux existent depuis 2013 (...) et que cette année [2016], [elle a] fait le choix politique de doubler le nombre d'observatoires communaux du logement et d'orienter ces observatoires vers la lutte contre les logements inoccupés et, en particulier, en matière d'identification de ces logements.*

Suite à un appel à projets auquel 13 communes ont répondu, les 4 communes de base (Anderlecht, Evere, Molenbeek et Uccle) ont été sélectionnées de même que les communes d'Anderlecht, la Ville de Bruxelles, Ixelles et Schaerbeek. [7]

5 Respectivement 22 et 24 adresses communiquées.

2. Logements inoccupés à Saint-Gilles

2.1. Le diagnostic

2.1.1. Selon le Codes

Selon le Codes⁶ [3] qui dresse un inventaire des logements inoccupés, sur base d'une observation du terrain⁷, depuis plus de 10 ans, il y aurait eu il y a quelques années plus de 1000 logements⁸ qui semblaient inoccupés. Sur cette base, le Codes (avec le RBDH⁹) a déposé en 2012 une plainte à la Commune et à la Région à l'encontre de 75 maisons que l'on soupçonnait entièrement vides. Pour la commune, seuls 2 bâtiments étaient inoccupés, tandis que pour la Région, 69 posaient problèmes.

En 2015, le Codes en a répertorié 891 (légère diminution donc) dans 376 immeubles, y compris 45 immeubles ayant été taxés mais toujours inoccupés, et une vingtaine de logements nouvellement inoccupés

Par contre en décembre 2016, le Codes annonce qu'*En résumé, la vacation immobilière est en net recul dans la commune*, malgré que pas moins de 41 immeubles reconnus comme inoccupés en 2012, l'étaient toujours.

2.1.2. Un diagnostic connu de longue date par la Commune¹⁰

- En 1999 déjà, le *Dossier de base* du Plan Communal de Développement (PCD, p. 124¹¹), précisait déjà, qu'au niveau du logement, secteur privé, l'action communale visera essentiellement à l'amélioration des conditions de logement (...) par le biais (...) d'un renforcement de la lutte contre les logements vide et les immeubles abandonnés par
 - la taxation systématique des immeubles ou parties d'immeubles abandonnés ;
 - un complément au règlement de police en vue d'imposer le maintien en bon état des immeubles.
- 5 ans plus tard (juin 2004), le projet¹² de PCD (p. 12) reprecise que l'action communale visera (...) la lutte contre les logements insalubres et les « marchands de sommeil » via [notamment]
 - l'augmentation de moyens humains du SHE¹³
 - la taxation systématique des immeubles à l'abandon avec utilisation de la faculté de réquisition (...) ou d'expropriation, et l'affinement des méthodes de dépistage. (...) L'expropriation ciblera particulièrement les bâtiments offrant une possibilité d'assainissement d'intérieurs d'îlots trop bâtis (...)

6 Comité de Défense de Saint-Gilles

7 Il s'agit de logements en « apparence » inoccupés, le Codes n'ayant pas les moyens d'investigations dont dispose les Autorités (communale ou régionale).

8 Sur un parc de près de 26000 logements.

9 Rassemblement Bruxellois pour la Défense de l'Habitat.

10 C.-à-d. Par la majorité (PS-MR) en place.

11 20/01/1999

12 Projet, pour des raisons inconnues ne sera jamais validé par le Conseil Communal et est donc resté un projet !

13 Service Hygiène et Environnement

- le développement des activités du CAFA¹⁴ (...) vers un véritable observatoire des logements et des loyers en fonction des différents quartiers. Cela permettra d'établir un « cadastre des logements » et de cibler ainsi les logements à problèmes (...);
- la création d'une structure mandatée au niveau communal sous forme de « Commission logement »¹⁵ qui servira d'interface entre les actions de terrain et les instances communales afin de mieux définir les priorités et leur suivi.
- Législature actuelle (mise en place en 2013)
 - Curieusement, ni sur le site, ni dans les archives, on ne trouve trace d'une déclaration de Politique Générale pour la législature. Dans le plan de gestion 2013-15, il n'est pas explicitement question de la taxe sur les immeubles abandonnés, et dans la rubrique logement, apparaît uniquement les investissements prévus pour la Régie foncière, en ces termes *Chaque année, la Régie foncière perçoit 80% de la taxe de bureau qui sont affectés à un ou des projets de rénovations immobilières. Ce montant qui représente en 2013 un montant de 447.444€ permet de compenser des montants non subsidiés dans le cadre des projets de la Régie*¹⁶.
 - Dans la *Note d'orientation 2016-18*¹⁷ déposée à la mi-législature, la Commune reconnaît que *la situation du logement à Saint-Gilles et en Région bruxelloise reste préoccupante et [qu'] une tranche toujours plus importante de la population rencontre des difficultés à se loger décemment à un prix abordable. La Note précise ses préoccupations. Au niveau communal, la Régie dispose aujourd'hui d'un parc impressionnant de près de 900 logements. Durant les prochaines années, le Collège juge important de pérenniser cette offre de logements et de concentrer les moyens à leur entretien. Bien sûr, nous connaissons encore de la production de logements et ce dans le cadre des différents contrats de quartier. Toutefois, je pense qu'il est également primordial de garantir une offre de logement de qualité aux locataires de la Régie et de pérenniser ce patrimoine. Et afin de développer la production de logement à Saint-Gilles, nous continuerons à mobiliser l'ensemble des acteurs actifs dans le logement public. Je pense, par exemple, au développement de partenariats avec CityDev, mais également à l'augmentation du parc mis en location via l' AIS qui compte aujourd'hui plus d'une centaine de logements. Au vu de l'évolution de la situation du logement en Région bruxelloise, je pense indispensable d'impulser une politique dynamique du logement car celui-ci, plus que jamais, peut devenir un facteur d'exclusion sociale.*

Et donc, pas un mot sur les logements inoccupés, bien que, comme indiqué ci-dessous, on verra une attention de plus en plus grande à partir des années 2013-14, notamment à travers l'étude des budgets et comptes de la Commune.

14 Centre d'Accompagnement et de Formation pour Adultes

15 Il existe un groupe de travail « Logement » au sein de la Coordination sociale créée opar le CPAS.

16 **Donc, clairement, rien pour le logement social, mais dans la mesure où le Foyer du Sud (incluant l'ex Foyer Saint-Gillois) sont des SISF, je ne sais si c'est politiquement possible (à vérifier).**

17 Il s'agit de la Note d'Orientation déposée à la mi-législature.

http://www.stgilles.irisnet.be/public/uploaded/Vie_politique/Plan_gestion/PG2016-2018DEF2-4.pdf

En clair, la Commune vise surtout à attirer une population plus aisée, permettant notamment d'assurer de meilleures recettes fiscales¹⁸.

2.2. La pratique de la Commune

2.2.1. La taxe sur les logements inoccupés¹⁹

Un règlement sur les logements inoccupés, anciennement intitulés immeubles laissés à l'abandon, a été introduit en 1984 et modifié en 2015.

Il précise ce que sera considéré comme logement ou bâtiment inoccupé. Sera *présumé(e) inoccupé(e) l'immeuble ou la partie d'immeuble s'inscrivant dans l'une des situations suivantes, sans que cette énumération soit limitative:*

- a. aucune personne n'a été inscrite à cette adresse dans les registres de la population pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs au cours de l'exercice d'imposition de référence ;
- b. aucune personne n'a été recensée à cette adresse en qualité d'occupant d'une seconde résidence pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs au cours de l'exercice d'imposition de référence ;
- c. aucune activité (commerciale, industrielle, artisanale, sociale, culturelle, de services etc.) n'a été exercée à cette adresse durant une période d'au moins 6 mois consécutifs au cours de l'exercice d'imposition de référence ;
- d. la consommation d'eau ou d'électricité à cette adresse a été inférieure à, respectivement, cinq mètres cube d'eau par an et cent kilowattheures par an au cours de l'exercice d'imposition de référence

2.2.2. La réalisation de la taxe

Comme l'analyse des Comptes de la Commune permet de le vérifier, les taxes enregistrées sont passées de 77.000 € en 2012 à 1,890 millions d'€ en 2015, montant qui sera probablement confirmé en 2016, bien que la commune n'ait budgétisé (prévisions) que 1,425 millions d'€.

Comptes et budgets Saint-Gilles

Taxe sur les immeubles laissés à l'abandon (art. 040/367-15)

	En milliers d'Euros, arrondis au plus proche				
	2012	2013	2014	2015	2016
Budget	250	261	1050	838	1425
Droits constatés	77	1121	1206	1890	

Cette taxe est ainsi devenue une des recettes les plus importantes parmi les taxes communales, en dehors de l'IPP (Impôts sur les personnes physiques), du P.I. (précompte immobilier) et de l'occupation de la voie publique (essentiellement les horodateurs?).

18 Ce qui [à mon avis] n'est pas en soi condamnable, à condition de ne pas le faire aux dépens des familles moins aisées. Le peu d'intérêt accordé à la création de logements sociaux semble malheureusement ne pas nous rassurer.

19 Cf. site Commune. Texte intégral en annexe

En comparaison (Budget 2016)

Taxes Imm. Aband.	1.425	3,21%
Occup. Voie Publ.	4.673	10,54%
Tx Surf. Bur.	1.489	3,36%
P.I.	19.068	42,99%
IPP	6.804	15,34%
Autres taxes	10.891	24,56%
Taxes tot.	44.350	100,00%

2.2.3. L'analyse de la taxe en 2016

A l'occasion de la présentation du budget 2017 au Conseil Communal du 9 février 2017, M. P. Debouverie, échevin des Finances, a communiqué les chiffres et éléments suivants, en réponse à une question posée par le Conseiller A. Maron. Outre les éléments statistiques, la réponse traduit la philosophie de la Commune, qui semble, bien correspondre non seulement à créer des recettes fiscales, mais à viser l'objectif premier, à savoir lutter contre les immeubles abandonnés.

1) Question Conseil relative aux immeubles inoccupés et terrains laissés à l'abandon.

Dans le cadre de la taxe sur les immeubles inoccupés et les terrains laissés à l'abandon, nous avons ouvert 336 dossiers en 2016 et avons taxé 22 % de ceux-ci.

Comme le détaille le tableau ci-dessous, 27% des biens suivis sont actuellement occupés, 15% sont en rénovation en vue d'une occupation et 12% ont été vendus à de nouveaux propriétaires.

Nous avons également décidé de ne pas taxer les propriétaires qui font la démarche auprès du service de l'urbanisme pour obtenir un permis d'urbanisme afin de mettre fin à cet état d'inoccupation.

Taxe sur les immeubles inoccupés et terrains laissés à l'abandon		
Nombre d'immeubles taxés	74	22%
Nombre d'immeubles occupés	90	27%
Nombre d'immeubles vendus	41	12%
Nombre d'immeubles en travaux	49	15%
Nombre d'immeubles pour lesquels un PU a été introduit ou a été obtenu en 2016	25	7%
Occupation non conforme	20	6%
Autres (AIS, ATRIUM, CAFA, ERU, problèmes de copropriétés et de succession, projet de vente, décès du propriétaire, société en faillite ou liquidation en cours, bien mise sous administration,...).	37	11%
Total du nombre d'immeubles inoccupés et terrains laissés à l'abandon	336	100%

Nous avons taxé environ 17 entreprises (SA, SPRL, SNC) en 2016 et pour le reste des contribuables, il s'agit de ménages.

Sur l'ensemble des biens taxés en 2016, il y a 37 rez-de-chaussée, 22 biens pour lesquels nous avons taxé un et/ou des étage(s), 15 biens pour lesquels nous suivons l'immeuble dans son entièreté. Les rez-de-chaussée représentent une part importante des biens taxés.

Nous n'avons pas directement dans notre base de données la notion de rez-de-chaussée commercial, nous intégrerons ce critère dans le futur.

Type de logement taxé en 2016		
Rez-de-chaussée	37	50%
Le(s) étage(s)	22	30%
L'ensemble de l'immeuble	15	20%
Total	74	100%

Relation avec la Cellule logement [de la Région]

Depuis l'entrée en vigueur de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux logements inoccupés, nous sommes tenus de communiquer, avant le 1^{er} juillet de chaque année, au service régional de la lutte contre les logements inoccupés, une liste actualisée des logements dont l'inoccupation est avérée.

La cellule « logements inoccupés » nous communique le listing Sibelga et Hydrobru des logements pour lesquels la consommation d'eau de l'année N-1 était inférieure à 5m³ et/ou la consommation d'électricité de l'année N-1 était inférieure à 100kWh.

Nous leur avons demandé la liste des logements suivis par leurs soins sur Saint-Gilles. Nous avons essuyé un refus.

Changement de la procédure interne

Pour l'exercice 2017, nous avons décidé de procéder différemment. Nous visons à augmenter la qualité des dossiers visés. Cela demande plus de contrôles qu'auparavant. Nous essayons de traiter chaque dossier de manière plus pragmatique :

- Nous ne taxons plus par exemple les propriétaires qui font les démarches auprès du service de l'urbanisme afin de mettre fin à l'état d'inoccupation de leur bien ou afin de régulariser leur situation (occupation non conforme). Les occupations non conformes, avant d'être taxées, doivent être régularisées. Si les propriétaires ne font rien, nous les taxons, mais dans un second temps.
- Suite à un décès par exemple, nous essayons d'attendre que les démarches liées à la succession aboutissent.

- Nous croisons beaucoup plus les critères permettant de présager de l'inoccupation du bien : absence d'inscription au registre national, présence dans les listings Hydrobru et Sibelga de consommations anormalement faibles, absence de noms sur sonnette et boîte aux lettres, aspect visuel,...

2) Question Conseil relative aux façades délabrées.

Dans le cadre de la taxe sur les façades délabrées, nous avons ouvert 19 dossiers en 2016 et avons taxé 5 de ceux-ci.

Taxe sur les façades délabrées en 2016		
Les façades rénovées	7	37%
Les façades taxées	5	26%
Demandes d'exemptions de la taxe (traitement en cours)	7	37%
Total dossiers suivis	19	100%

Les propriétaires ont en effet été proactifs dans les démarches et 7 façades ont été rénovées en quelques mois.

Pour les propriétaires ayant fait une demande d'exemption, la plupart ont entamé des démarches en vue d'effectuer la rénovation de leur façade (demande de primes à l'embellissement, subvention aux petits patrimoines, devis,...).

Nous pouvons donc nous attendre à ce que d'autres façades soient rénovées.

Les 5 façades non rénovées ont été taxées pour un montant total de 14.537,75 euros. Les propriétaires n'ont pas pris contact avec le service en charge du traitement des dossiers malgré le courrier d'avertissement envoyé.

Nous avons également entendu que certains propriétaires ont « pris les devants » et ont entamé des travaux de rénovation avant que nous ne les visions directement (sans que nous ayons eu besoin de leur envoyer un quelconque courrier).

2.3. Les logements inoccupés dans le logement social

Dans la Région bruxelloise.

Logements inoccupés	(31/12/2015)			SLRB, Statistiques 2015	
	Log. inoccupés	dt en « rénov. »	Nb log.	% inocc.	hors rénov.
Foyer du Sud	241	89	1749	13,78%	8,69%
Région	3151	2029	36248	8,69%	3,10%

Le Foyer du Sud est la fusion des Foyers Saint-Gillois et de Forest.

(Chiffres détaillés de SG demandés – en attente de la réponse).

2.4. Les luttes dans la commune

(il me semble qu'il serait intéressant d'intégrer un paragraphe sur les occupations sous l'une ou l'autre forme de logements inoccupés qui ont eu lieu à SG, avec les réactions des pouvoirs publics)

2.5. Les logements sociaux à Saint-Gilles

Bien que sortant a priori du cadre de l'objectif de ce mémorandum, je crois utile de mentionner certaines réalités concernant les logements sociaux, car celles-ci mettent encore davantage l'accent sur le scandale des logements inoccupés.

Sur base des chiffres de la SLRB, il y a moins de 5 % de logements sociaux, le nombre de logements (modéré et moyen) de la Régie, en 2015, atteignant près du millier²⁰. En 2005, ces chiffres étaient respectivement de 1047 et 786²¹. Ils démontrent à suffisance, quel est l'orientation politique du développement du logement à Saint-Gilles, à savoir attirer une population plus nantie.

SLRB – Parc de logements et logements encadrés par commune (estimation 2014 sur base des dernières données communiquées)

Commune	Parc 1/1/2014	Lgmts sociaux 31/12/2014	Parc communal 31/12/2013 (Régie oncière)	Parc CPAS 31/12/2013	AIS 30/9/2014	Fonds du Lgmt (Aide locative) 31/12/2014	Total Public
Saint-Gilles	25814	1123	842	45	248	136	2.394
		4,35%	3,26%	0,17%	0,96%	0,53%	9,27%
REGION	540.440	39.495	7.023	2.367	3.728	1.658	53.267
		4,01%	0,47%	0,04%	0,88%	0,45%	5,84%

20 Info saint-Gilles, n° 48 (2015)

21 SLRB-Info, N° 51-52, déc. 2007

3. Annexes

3.1. Taxe communale concernant les immeubles inoccupés

Ci-dessous les principales clauses du règlement de la taxe. Le texte intégral et disponible sur le site de la Commune.

http://www.stgilles.irisnet.be/public/uploaded/FINANCES/2016/MARS/FR/5.Immeubles_abandon.pdf

[Au vu de la législation et en considération de diverses analyses concernant le logement en Région bruxelloise et spécifiquement saint-gilloise, le règlement-taxe]²²

DECIDE :

1) De renommer, modifier et renouveler son règlement relatif à l'impôt sur les immeubles inoccupés, abandonnés ou inachevés et les terrains laissés à l'abandon comme suit:

Article 1 :

Il est établi au profit de la commune de Saint-Gilles, à partir du 1^{er} janvier 2016 et pour une période de cinq ans expirant le 31 décembre 2020, un impôt annuel direct sur les immeubles inoccupés et les terrains laissés à l'abandon en bordure de la voie publique.

Article 2 :

§ 1 –Est considéré comme « immeuble » : tout bâtiment incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place.

–Est considérée comme « partie d'immeuble » : toute unité d'immeuble faisant l'objet d'une affectation urbanistique propre telle qu'un appartement, un commerce, une maison unifamiliale, un bureau, etc.

§ 2 - Est considéré comme immeuble ou partie d'immeuble « inoccupé(e) » :

l'immeuble ou la partie d'immeuble non occupé(e) effectivement ou dont l'occupation est non conforme à l'affectation urbanistique, pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs au cours de l'exercice d'imposition de référence, qu'il/elle ait fait l'objet d'une mesure de police administrative (tel qu'un arrêté d'incapacité, d'insalubrité ou de démolition, etc.), qu'il/elle ait été déclaré(e) insalubre par les autorités habilitées à cette fin, qu'il/elle ait fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ou qu'il/elle ait fait l'objet d'une location ou d'un transfert du droit d'occupation à une tierce personne s'il en résulte une non occupation par cette dernière.

Sera présumé(e) inoccupé(e) l'immeuble ou la partie d'immeuble s'inscrivant dans l'une des situations suivantes, sans que cette énumération soit limitative:

a. aucune personne n'a été inscrite à cette adresse dans les registres de la population pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs au cours de l'exercice d'imposition de référence ;

b. aucune personne n'a été recensée à cette adresse en qualité d'occupant d'une seconde résidence pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs au cours de l'exercice d'imposition de référence ;

22 Les [mentions] sont développées dans le texte du Règlement.

c. aucune activité (commerciale, industrielle, artisanale, sociale, culturelle, de services etc.) n'a été exercée à cette adresse durant une période d'au moins 6 mois consécutifs au cours de l'exercice d'imposition de référence ;

d. la consommation d'eau ou d'électricité à cette adresse a été inférieure à, respectivement, cinq mètres cube d'eau par an et cent kilowattheures par an au cours de l'exercice d'imposition de référence ;

3 - Est considéré comme « terrain laissé à l'abandon » : la parcelle non bâtie, soit depuis l'origine,

soit suite à la démolition d'un immeuble préexistant, qui n'est pas clôturée, conformément au règlement communal sur les bâtisses, de façon à y interdire l'accès par des tiers ou qui n'est pas entretenue ou qui provoque l'intervention des inspecteurs de l'hygiène ou qui laisse subsister des surfaces non aplanies au niveau de la rue suite à une destruction de l'immeuble préexistant.

Article 3 :

§ 1 - L'état d'inoccupation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble ou l'état d'abandon d'un terrain fait l'objet d'un constat établi par un agent communal assermenté et spécialement habilité à cette fin.

L'impôt est dû pour l'exercice au cours duquel le constat d'inoccupation a été établi et notifié au contribuable.

§ 2 – [Modalités de notification]

Article 4 :

Le Collège des Bourgmestre et Echevins procède chaque année à un recensement des bases d'imposition.

Article 5 :

§ 1 En présence d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble inoccupé(e), le taux de base de l'impôt est fixé, pour les niveaux autres que le rez-de-chaussée, les caves et les combles, à 400 EUR par mètre courant de façade. Pour chaque année successive de taxation, le taux de base de l'impôt sera augmenté de 20% par rapport au taux de base appliqué lors de l'exercice précédent.

Le montant ainsi obtenu est ensuite multiplié par le nombre de niveaux dont l'état d'inoccupation a été constaté, hors rez-de-chaussée, caves et combles.

En ce qui concerne le rez-de-chaussée, le taux de base de l'impôt est fixé à 800 EUR par mètre courant de façade. Pour chaque année successive de taxation, le taux de base de l'impôt pour le rez-de-chaussée sera augmenté de 20% par rapport au taux de base appliqué lors de l'exercice précédent.

§ 2 En présence d'un terrain laissé à l'abandon, le taux de base de l'impôt est fixé à 400 EUR par mètre courant de longueur à front de rue. Pour chaque année successive de taxation, le taux de base de l'impôt sera augmenté de 20% par rapport au taux de base appliqué lors de l'exercice précédent.

§ 3 Pour le calcul de la taxe, toute fraction de mètre est comptée pour un mètre.

§ 4 Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé(e) ou le terrain laissé à l'abandon, touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de l'impôt est le développement total du bien à front de rue.

§ 5 L'impôt est dû pour l'année entière à compter du 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

Article 6 :

L'impôt est dû par le titulaire, au 1er janvier de l'exercice d'imposition, du droit réel de jouissance de l'immeuble, de la partie d'immeuble ou du terrain laissé à l'abandon concerné. [Modalité si plusieurs titulaires]

Article 7 :

L'impôt n'est pas dû lorsqu'il est établi que :

a) l'immeuble, la partie d'immeuble ou le terrain laissé à l'abandon a été accidentellement sinistré(e) ; l'exonération ne vaut que pour les trois premiers exercices d'imposition à dater de l'année de survenance du sinistre ;

b) des travaux, conformes aux lois et règlements en vigueur, ont été entrepris dans l'immeuble, la partie d'immeuble inoccupé(e) ou sur le terrain laissé à l'abandon en vue de mettre un terme à cet état. Cette exonération ne pourra intervenir que pour deux exercices d'imposition maximum, pour autant que le contribuable puisse prouver une réelle volonté de réhabiliter l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé(e) ou le terrain laissé à l'abandon par l'exécution de travaux continus et poursuivis avec diligence tel qu'apprécié en bon père de famille.

[Modalités de preuve de l'exécution des travaux]

c) la parcelle de terrain non bâtie, ayant été aplanie, est mise gratuitement à la disposition de la commune, à la demande de celle-ci, pour une durée minimum de trois ans afin d'y créer des zones de repos, de jardins ou d'aires de jeux pour les enfants ;

d) l'état d'inoccupation ou d'abandon résulte de circonstances objectives et raisonnables pour autant que le contribuable puisse prouver qu'il a été diligent comme un bon père de famille placé dans les mêmes circonstances.

e) l'immeuble, la partie d'immeuble ou le terrain non bâti fait l'objet d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente et toujours d'application.

Article 8 :

[Modalités de signification]

Article 9 :

§1. Le contribuable peut introduire une réclamation auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins [Modalités]

§2. L'introduction d'une réclamation ne suspend pas l'exigibilité de la taxe et des intérêts de retard.

Article 10 :

La présente taxe sera perçue [Modalités de perception]

2) De transmettre la présente décision à l'Autorité de tutelle

3.2. Amendes perçues au niveau Régional [6], p.118svt

Concernant le montant total des amendes perçues et leur répartition entre communes

:

Ce montant s'élève [en 2014] à 204.313 EUR et se répartit comme suit :

Anderlecht 19.018 EUR
Bruxelles-Ville 10.128 EUR
Etterbeek 17.179 EUR
Evere 15.000 EUR
Forest 6.225 EUR
Ixelles 22.035 EUR
Jette 14.667 EUR
Saint-Gilles 42.824 EUR
Schaerbeek 31.125 EUR
Saint-Josse-ten-Noode 8.462 EUR
Watermael-Boitsfort 7.000 EUR
Woluwe-Saint-Pierre 10.650 EU

C'est à Saint-Gilles que le montant le plus important a été perçu, soit 21 % des montants perçus, pour 3 % sur Forest à 15 % sur Schaerbeek. Mais cette somme correspond à ± l'équivalent de 4 immeubles ! Ridicule en comparaison des 1,890 million d'€ constatés en 2015 pour la taxe communale²³.

23 Il serait intéressant d'avoir des chiffres plus récents pour la Région.

3.3. Logement social, modéré et moyen

Involontairement peut-être, mais souvent très volontairement, les Autorités communales ou régionales maintiennent la confusion entre logement public et social.

De quoi parle-t-on ? [5], p. 14

À l'heure actuelle, on manque toujours de précisions sur la nature de ces logements : à qui sont-ils réellement destinés et à quel prix peuvent-ils être loués ou vendus ?

Si le nouveau Code du Logement a intégré une classification des logements publics en six catégories (locatif ou acquisitif de type social, modéré ou moyen), restaient à fixer par arrêté des conditions de revenus et de loyer (plafonds).

Le Gouvernement précédent n'y est pas parvenu. Nous pensons pourtant qu'il s'agit là d'un préalable essentiel. Plus particulièrement, la Région doit clarifier sa position à l'égard du logement moyen et de ses bénéficiaires²⁴, en se basant sur des données socio-économiques qui reflètent réellement la situation bruxelloise.

Précisons encore que la part de logements supplémentaires créés par ou à l'aide des pouvoirs publics (donc y compris des logements privés) a atteint 13,5 % en moyenne entre 2003 et 2012. Parmi ces logements publics, 15 % seulement (soit quelque 850 logements en 10 ans) peuvent être considérés comme du logement social (selon la classification du nouveau Code du Logement) alors que le reste est à considérer comme modéré (24 %), moyen (57 %) ou libre (1 %). [9]

3.4. Propriétaires/ locataires

38,00 % des logements en Région de Bruxelles-Capitale sont occupés par leur propriétaire selon le [Census 2011](#)²⁵. Ce taux de propriétaires occupants pour Saint-Gilles n'est même que de 25,55 %.

3.5. Coût de Rénovation

Selon Renovassistance, spécialisée précisément en rénovation de logements, au 01/01/2017 on tourne autour de 1.300€ (tout compris) /m² bruts et environ 120.000 à 198.000€/appartement en fonction de la taille de ceux-ci (nombre de chambres). En fonction de la taille de l'immeuble et donc du nombre et de la taille des appartements, un immeuble classique en très mauvais état tourne autour de 500.000€. De ces montants, on peut considérer qu'on peut déduire 23% pour les différentes primes rénovation, énergie, embellissement façade,... si c'est du logement AIS, ce qui moyennant un petit crédit pont sur le montant des primes, permet de rénover 1/4 en plus....

²⁴ Les conditions sont parfaitement définies pour le seul logement social.

²⁵ Cf. IBSA – Institut Bruxellois de Statistiques et Analyse. Le Census remplace depuis 2011 les recensements nationaux qui avaient lieu tous les 10 ans.

Par cout total il faut entendre les frais de notaire, géomètre, conseiller sécurité santé, conseiller PEB, Ing. stabilité et techniques, architecte, entrepreneur suppléments compris,TVAC réactualisés au 01/01/2017. Nous répondons aux normes Basses énergie ou mieux et veillons à la qualité des travaux (cahier des charges et exécution) car nous devons assumer l'entretien des immeubles pendant 25 à 30 ans! Nous partons d'immeubles inhabitables (taudis ou pis) en très mauvais état.

3.6. Politique du logement en Région bruxelloise – N. Bernard

Table des matières

INTRODUCTION

Titre 1. Le droit au logement

Titre 2. La lutte contre l'insalubrité

Titre 3. Lutte contre l'inoccupation des logements

CHAPITRE 1. CONTEXTE EMPIRIQUE DE LA VACANCE IMMOBILIÈRE

CHAPITRE 2. NOTION D'INOCUPATION

CHAPITRE 3. OUTILS COERCITIFS DE LUTTE CONTRE LA VACANCE
IMMOBILIÈRE

CHAPITRE 4. OUTILS INCITATIFS

CHAPITRE 5. PROBLÈME PARTICULIER DES ÉTAGES VIDES AU-DESSUS DES
COMMERCES

CHAPITRE 6. JURISPRUDENCE (ABONDANTE) DE LA COUR
CONSTITUTIONNELLE

Titre 4. Logement social

Titre 5. Accès à la propriété

Titre 6. Logements appartenant aux communes et aux C.P.A.S.

Titre 7. Agences immobilières sociales

Titre 8. Aides et primes

Titre 9. Règles anti-discrimination

4. Références

- [1] Nicolas Bernard, Politiques du logement en Région bruxelloise, Ed. Larcier
- [2] Nicolas Bernard, Pol Zimmer et Johan Surkin Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public Note de synthèse, EGB n° 6 Brussels Studies, 2009
- [3] SG Midi, avril, juin et déc. 2015 et déc. 2016, revue du Codes
- [4] RBDH Baromètre du logement (Région Bxl), mars 2014
- [5] RBDH Bâtiments vides Art. 23 #51, mars 2013 contient 10 pages sur logt inocc.
- [6] Parlement de la RBC Questions et Réponses 15 mars 2015
<http://www.weblex.irisnet.be/data/crb/bqr/2014-15/00005/images.pdf>
- [7] Parlement de la RBC Interpellation de M. A. Maron et autres à Mme Céline Frémault, ministre, en Commission Logement du jeudi 29 septembre 2016
<http://www.weblex.irisnet.be/data/crb/biq/2016-17/00006/images.pdf>
- [8] Logement: comment combler les vides Alter Echo N°435 (déc. 2016) Par Martine Vandemeulebroucke
- [9] Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux, 2016
Christian Dessouroux, Rachida Bensliman, Nicolas Bernard, Sarah De Laet, François Demonty, Pierre Marissal et Johan Surkyn
<http://brussels.revues.org/1346#tocto3n20>

Toutes les références à un site internet correspondent à des consultations réalisées en février-mars 2017.