



BRUXELLES LOGEMENT

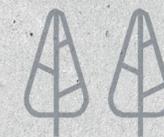
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



LE DROIT DE GESTION PUBLIQUE

(Lutte contre les logements inoccupés)

Bruxelles Logement - Le Droit de Gestion Publique - Juin 2024



1. Le Service Régional des Logements Inoccupés
2. Les mécanismes prévus par le Code du Logement
3. Nos réalisations





BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

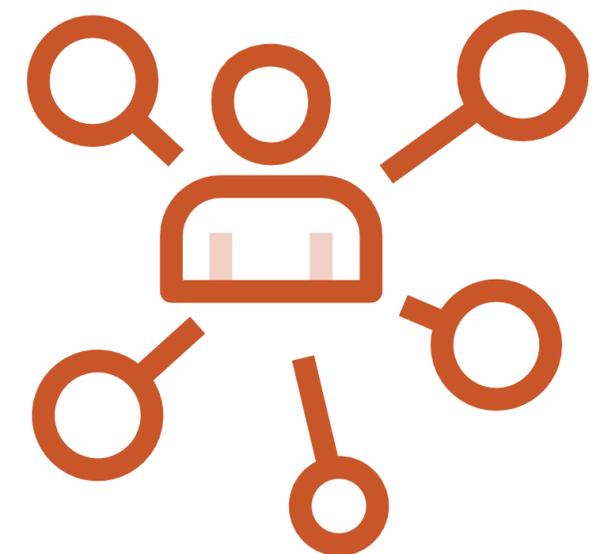
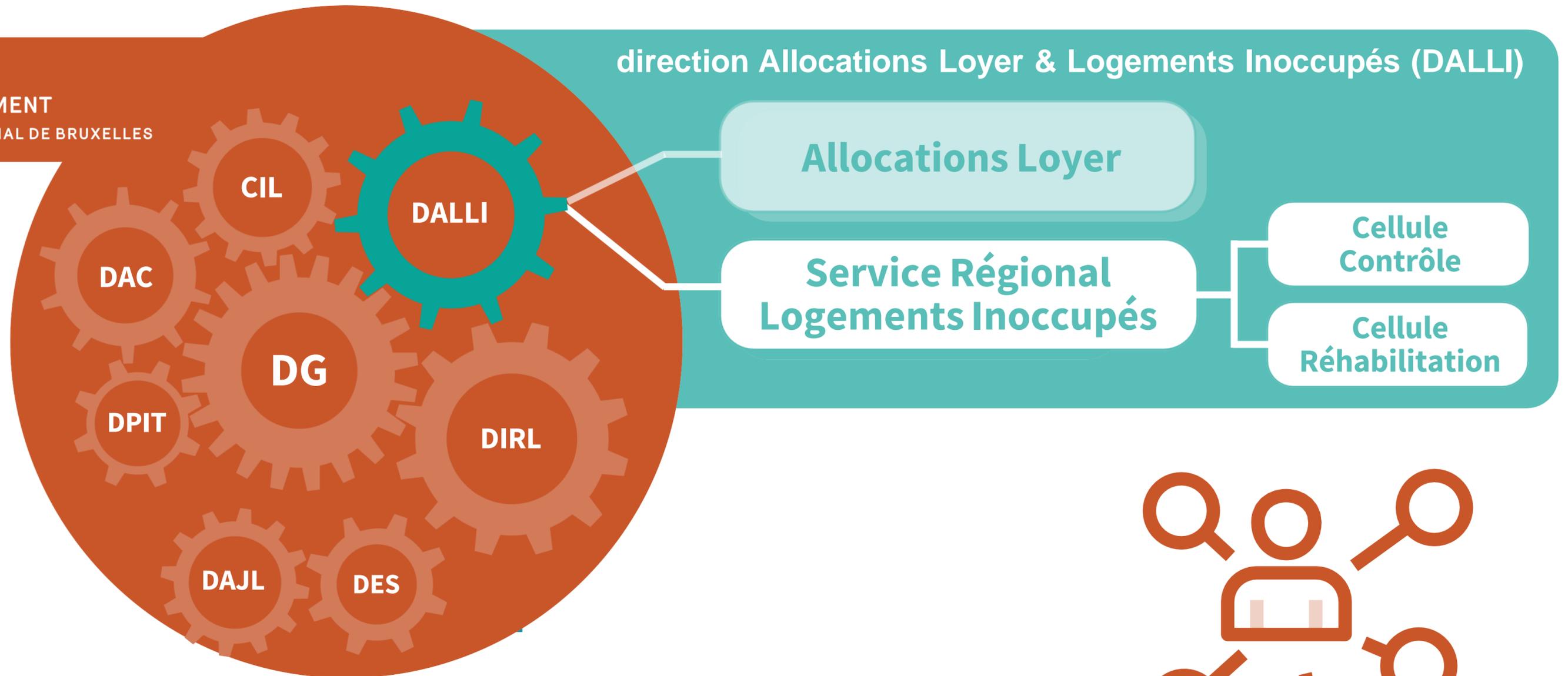
1

Le Service Régional des Logements Inoccupés



Organigramme


BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



CELLULE CONTRÔLE



Identifier
Logements présumés inoccupés



Réaliser l'inventaire
Logements effectivement inoccupés



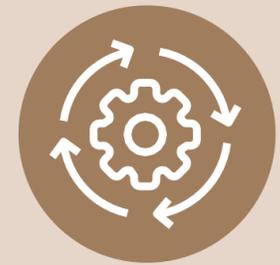
Contrôler
Règlementation (sanctions administratives)



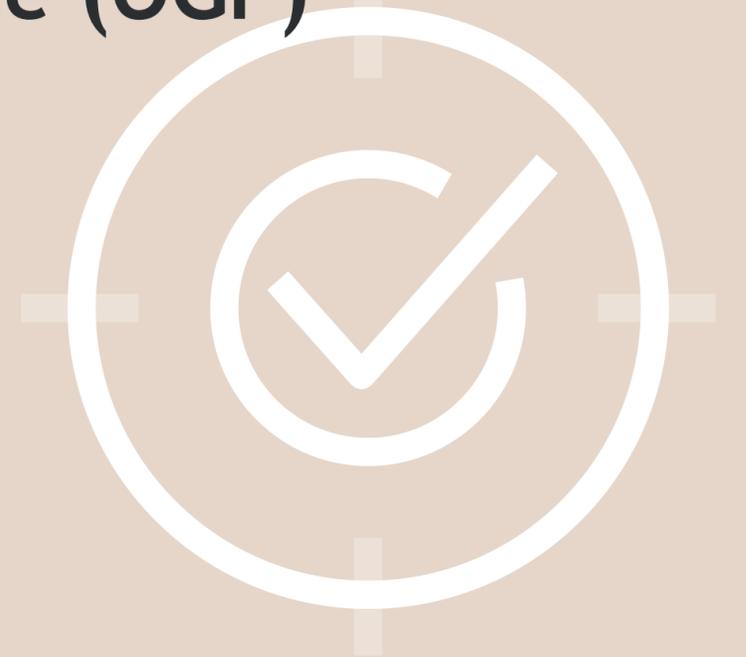
CELLULE RÉHABILITATION



Soutenir les Opérateurs de Gestion Publique (OGP)
dans leurs actions de lutte
contre les logements inoccupés



Mettre en œuvre
→ Droit de gestion publique
→ Action en cessation



Cellule Réhabilitation



SOUTIEN AUX OGP (ACTIONS DE REMISE DE LOGEMENTS EN LOCATION)

- Juridique
- Administratif
- Financier
- Technique



Nouvelle procédure collaboration avec les communes

→ remise sur le marché des logements inoccupés

( CONTRATS COMMUNES LOGEMENTS)

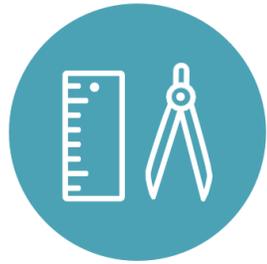


SENSIBILISER

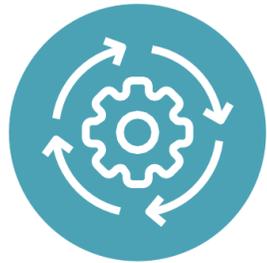
→ **opérateurs publics**

DÉTENEURS DU DROIT DE GESTION PUBLIQUE

Cellule Réhabilitation



Gérer un accord-cadre de marché de travaux (centrale d'achat)



INITIER DES PROJETS :

→ DGP

→ Actions en cessation

→ Successions vacantes



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

2

Les mécanismes prévus par le Code du Logement



1.a Le DGP



Le Droit de Gestion Publique (DGP) permet à un Opérateur de Gestion Publique (OGP) de prendre temporairement en gestion un logement inoccupé ou insalubre afin de le rénover et de le mettre en location à un loyer réduit pour une période minimale de 9 ans.

► Objectif

Réaliser les travaux de rénovation nécessaires pour que le bien :

- soit conforme
 - puisse être loué aux locataires qui :
 - remplissent les conditions d'accès au logement social ;
- ET** | sont obligés de quitter un logement inhabitable
- OU**
- dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location.



1.a Le DGP

► Pour quel type de logements ?

Logements
inoccupés

Logements
interdits à la
location
(DIRL)

Logements
déclarés
inhabitables
(art 135)

1.a Le DGP

▶ Qui peut l'activer ? Les OGP (opérateurs de Gestion Publique)

→ Les 19 Communes

→ Les 19 CPAS

→ Les Régies Communales Autonomes

→ La Régie foncière

→ Le Service Public Régional de Bruxelles (SPRB)

1.a Le DGP – Le prêt

▶ Arrêté du 10 novembre 2022

Portant exécution des articles 15 à 19 du Code bruxellois du Logement (Entré en vigueur le 23/12/2022)

PRÊT FONDS DE DROIT DE GESTION PUBLIQUE :

→ PEUT FINANCER EXCLUSIVEMENT :

↳ Travaux admissibles

- ▶ Travaux de rénovation pour répondre aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement
- ▶ Travaux visant à améliorer le confort du logement

↳ Frais d'étude et d'architecte

→ PLAFOND DU PRÊT

1.176 € / m² brut rénové (hors taxe)

pour la surface totale du logement, incluant les murs
et les quotités détenues dans les parties communes de l'immeuble



1.a Le DGP

▶ Arrêté du 10 novembre 2022

Portant exécution des articles 15 à 19 du Code bruxellois du Logement (Entré en vigueur le 23/12/2022)

FRAIS À REMBOURSER - nouvelles définitions :

→ Frais de prise en gestion

La totalité des frais couvrant tous les actes et travaux liés à la réhabilitation et à la remise sur le marché locatif du logement y compris les frais :

- ▶ d'étude ;
- ▶ d'architecte ;
- ▶ de personnel ;
- ▶ d'évacuation de meubles du logement.

→ Frais liés à la gestion publique :

la totalité des frais couvrant toutes les réparations, travaux et entretien à charge du bailleur.

1.a Le DGP

► **Réforme du Code bruxellois du Logement** (entrée en vigueur le 23/12/2022)

REPRISE ANTICIPÉE

SI

remboursement :

- des frais de prise en gestion publique
- ET des frais liés à la gestion

+

Après une
1^{ère} occupation



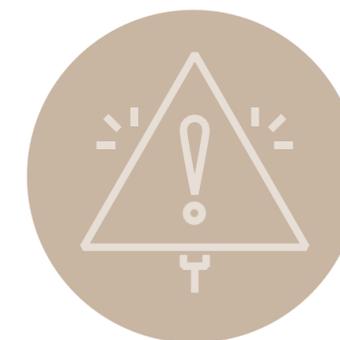
règlementation des loyers pendant 9 ans à dater de la 1^{ère} occupation



NON-RESPECT RÉGLEMENTATION DES LOYERS

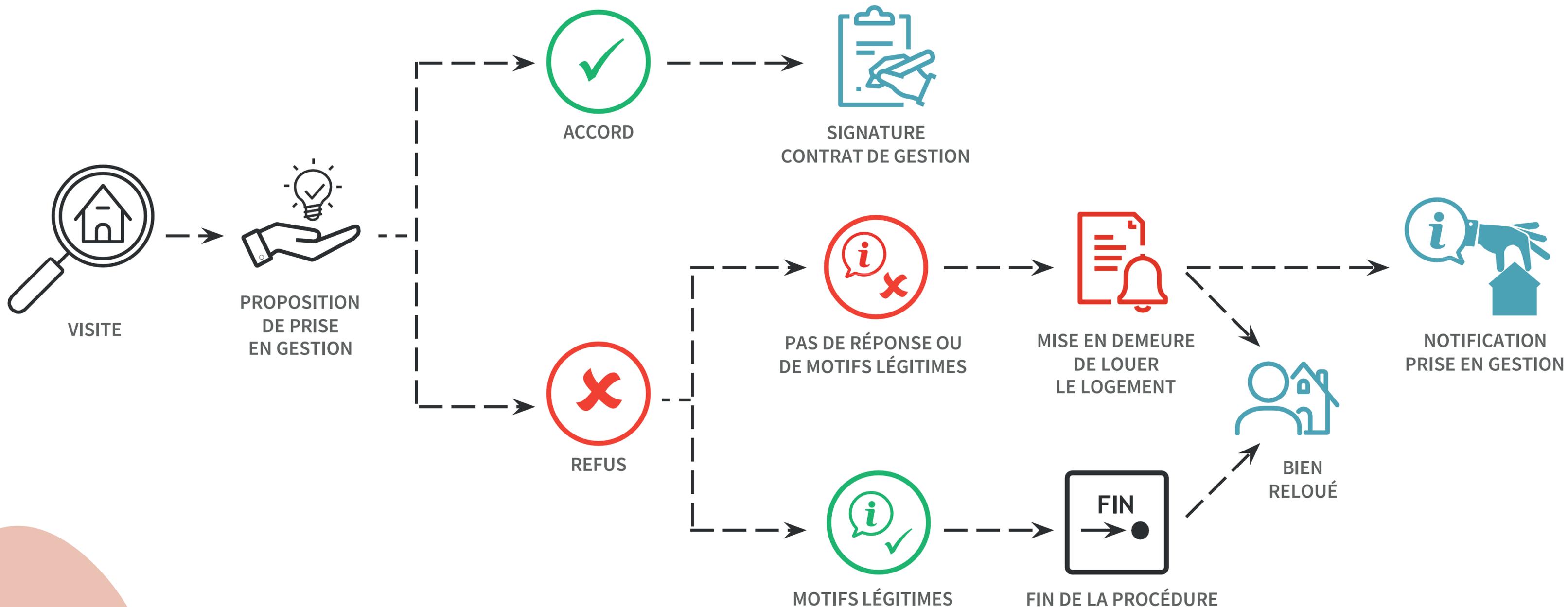
Sanctions :

- amende administrative
- remboursement de la différence de loyer au locataire



1.a Le DGP

► Les étapes de la procédure



1.a Le DGP

► Réforme du Code bruxellois du Logement (entrée en vigueur le 23/12/2022)



NOUVELLE DÉFINITION

opérateurs compétents

OIP → OGP



TRANSCRIPTION OBLIGATOIRE

bureau Sécurité juridique

→ RENDRE LA GESTION PUBLIQUE OPPOSABLE AUX TIERS



PAIEMENT DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER

→ à charge du propriétaire



NOTIFICATION

**renseignements
urbanistiques**



Droit de préemption

✓ OGP

✓ RÉGION



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

3

Nos réalisations



Droit de Gestion Publique – Cellule Réhabilitation

Suite à la nouvelle législation, en 2023,

24 ADRESSES ont fait l'objet d'au moins une **DEMANDE DE VISITE**, dont :

- **5** adresses d'**initiative**,
- **18** en soutien aux Communes d'**Etterbeek**, de **Molenbeek**, d'**Uccle** et d'**Anderlecht**,
- **1** en soutien au CPAS de **Saint-Gilles**.

Droit de Gestion Publique

Pour ces 24 adresses :

- **23 tentatives de visites ont été réalisées :**
 - 12 visites ont effectivement pu être menées
 - visites annulées suite à la réaction du propriétaire avant la visite.

Droit de Gestion Publique – les visites

- **Les visites sont préparées:**
 - En accompagnant les OGP dans les démarches administratives (templates)
 - En récoltant les informations administratives et les plans existants.
- **Sur place:**
 - Interaction avec les propriétaires
 - Relevé des lieux (scanner 3D)
 - Prise des photos et constat de la situation du bien
- **Après la visite, rédaction du rapport de visite:**
 - Situation administrative, situation de droit et de fait
 - Analyse technique
 - Calcul du montant du prêt et interventions nécessaires à la réhabilitation
 - Avant-projet et estimation des travaux



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Contact

www



www.logement.brussels



logementsinoccupes@sprb.brussels

