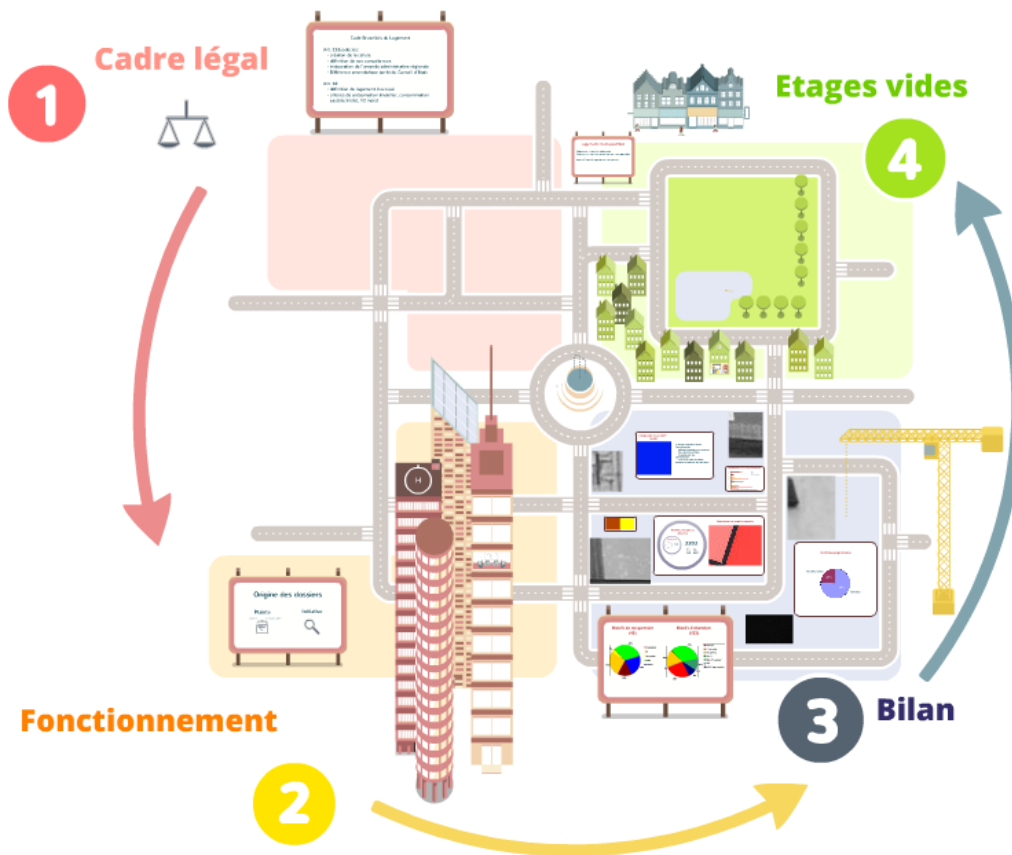


La lutte contre les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale



De strijd tegen woningleegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Caio Lopes Célio Carlier
02 294 16 99 02 294 23 44
clopes@rbc.brinet.be ccarlier@rbc.brinet.be



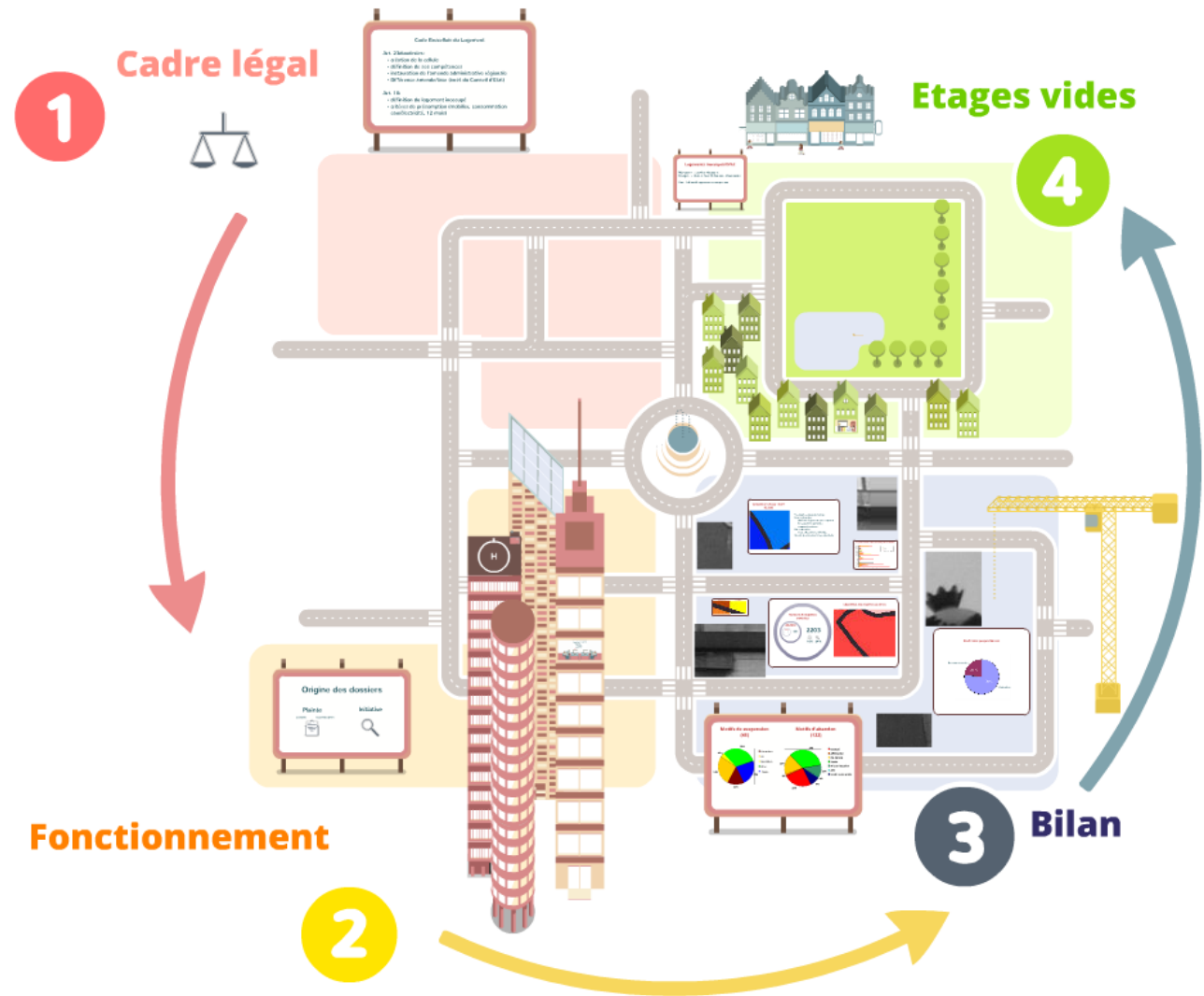
La lutte contre les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale



De strijd tegen woningleegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Cassio Lopes
02 204 16 99
clopes@mrbc.irismet.be

Cédric Carliez
02 204 23 44
ccarliez@mrbc.irismet.be



1

Cadre légal



Code Bruxellois du Logement

Art. 23duodécies:

- création de la cellule
- définition de ses compétences
- instauration de l'amende administrative régionale
- Différence amende/taxe (arrêt du Conseil d'Etat)

Art. 18:

- définition du logement inoccupé
- critères de présomption (mobilier, consommation eau/électricité, 12 mois)

Code Bruxellois du Logement

Art. 23 duodecies:

- création de la cellule
- définition de ses compétences
- instauration de l'amende administrative régionale
- Différence amende/taxe (arrêt du Conseil d'Etat)

Art. 18:

- définition du logement inoccupé
- critères de présomption (meublé, consommation eau/électricité, 12 mois)

La lutte contre les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale

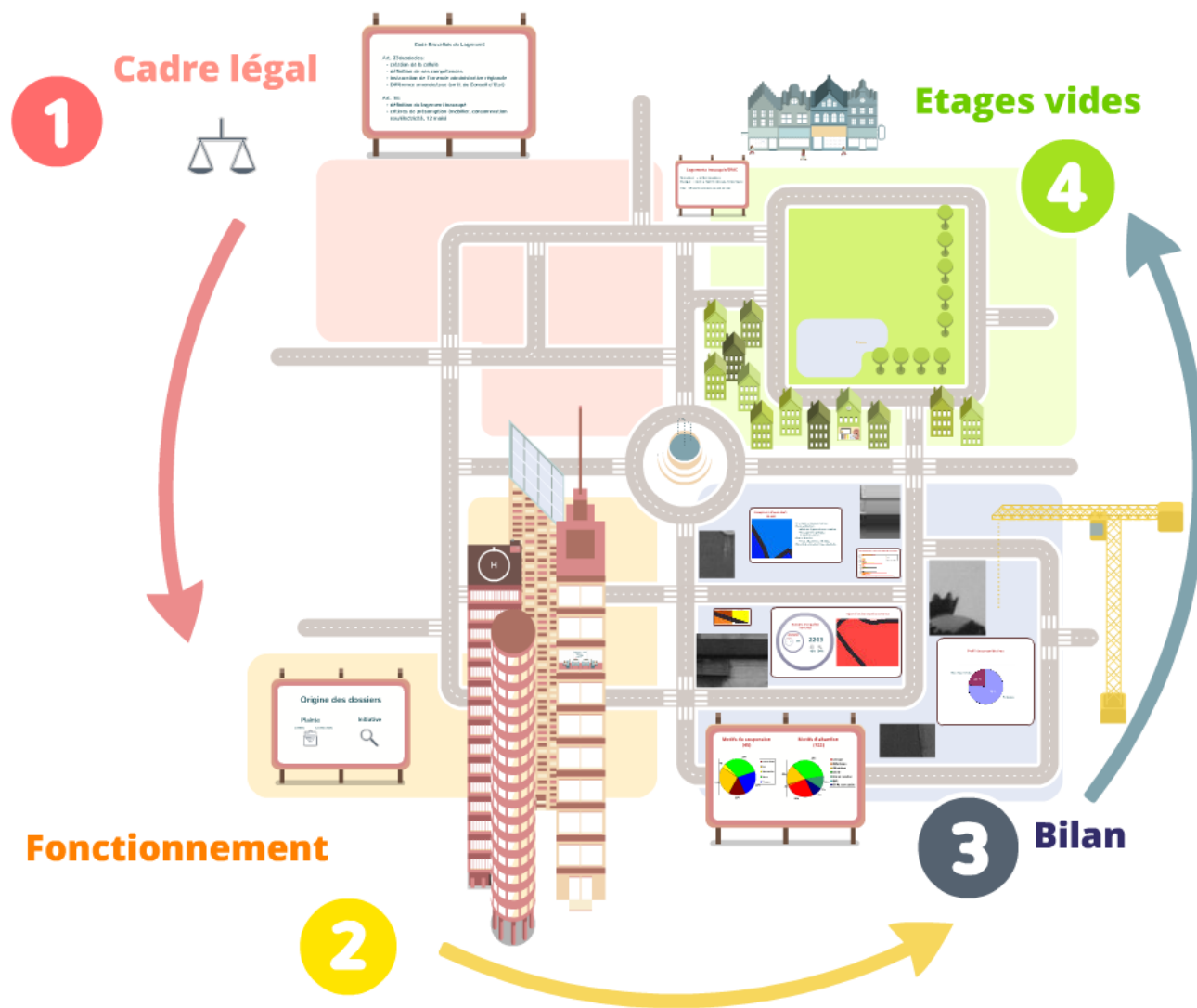


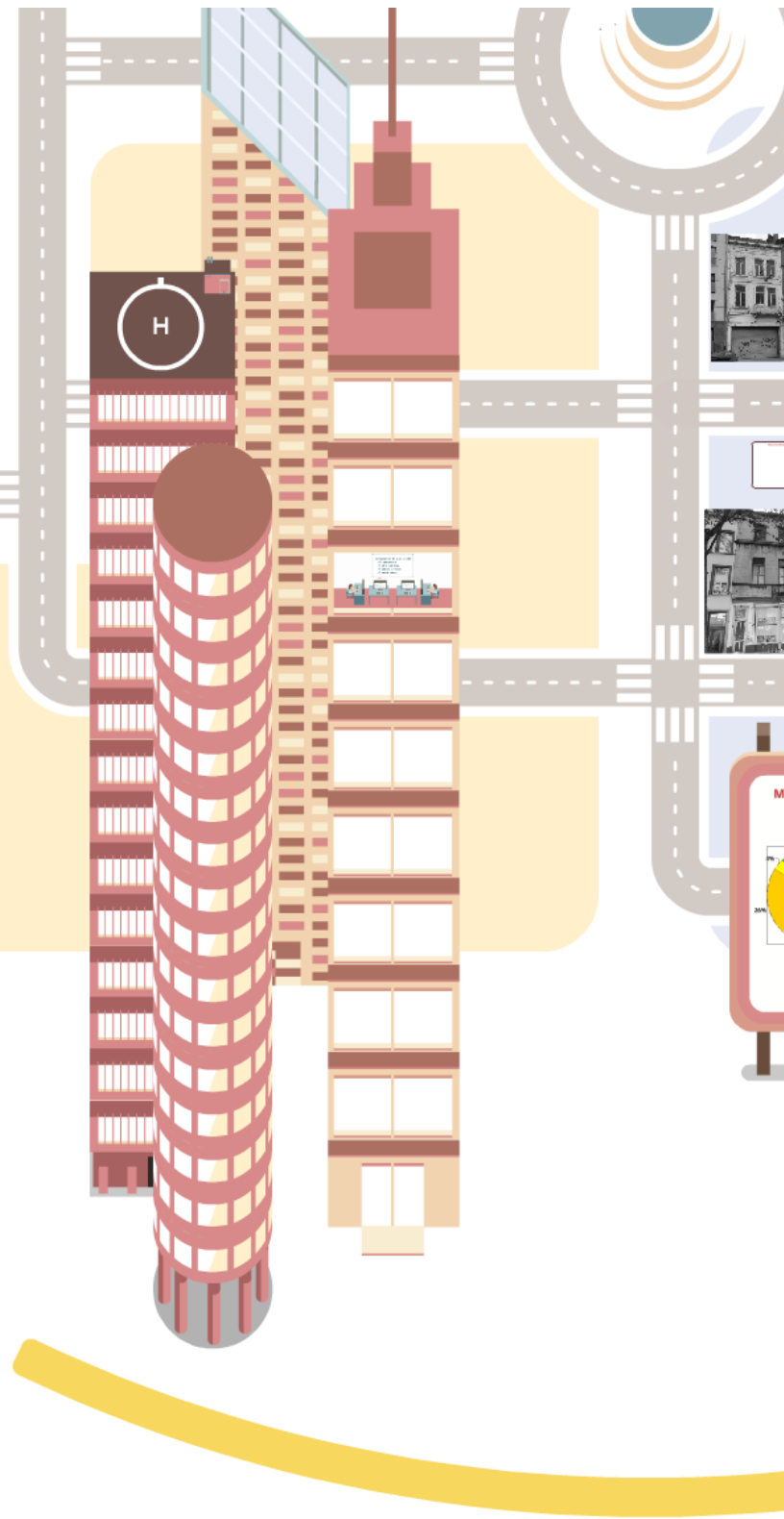
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

De strijd tegen woningleegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Cassio Lopes
02 204 16 99
clopes@mrbc.irisnet.be

Cédric Carliez
02 204 23 44
ccarliez@mrbc.irisnet.be



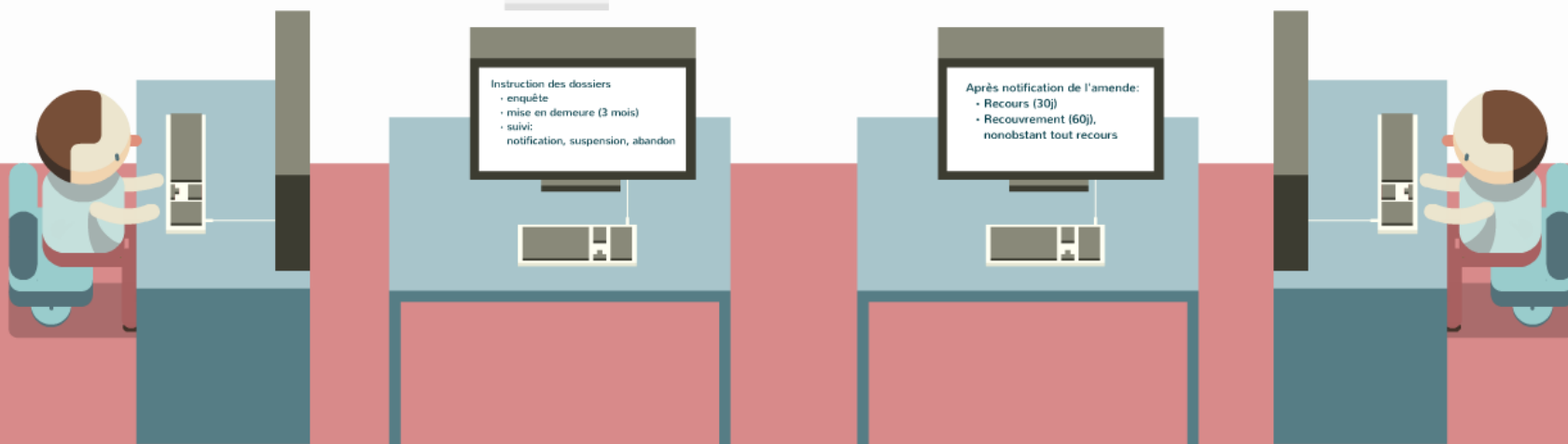


Fonctionnement

2

Composition de la cellule (5):

- 2 inspecteurs
- 1 administrative
- 1 assist. juridique
- 1 coordinateur



Origine des dossiers

Plainte

Communes



Associations agréées

Initiative



Plainte

Communes

Associations agréées



Instruction des dossiers

- enquête
- mise en demeure (3 mois)
- suivi:
notification, suspension, abandon



Après notification de l'amende:

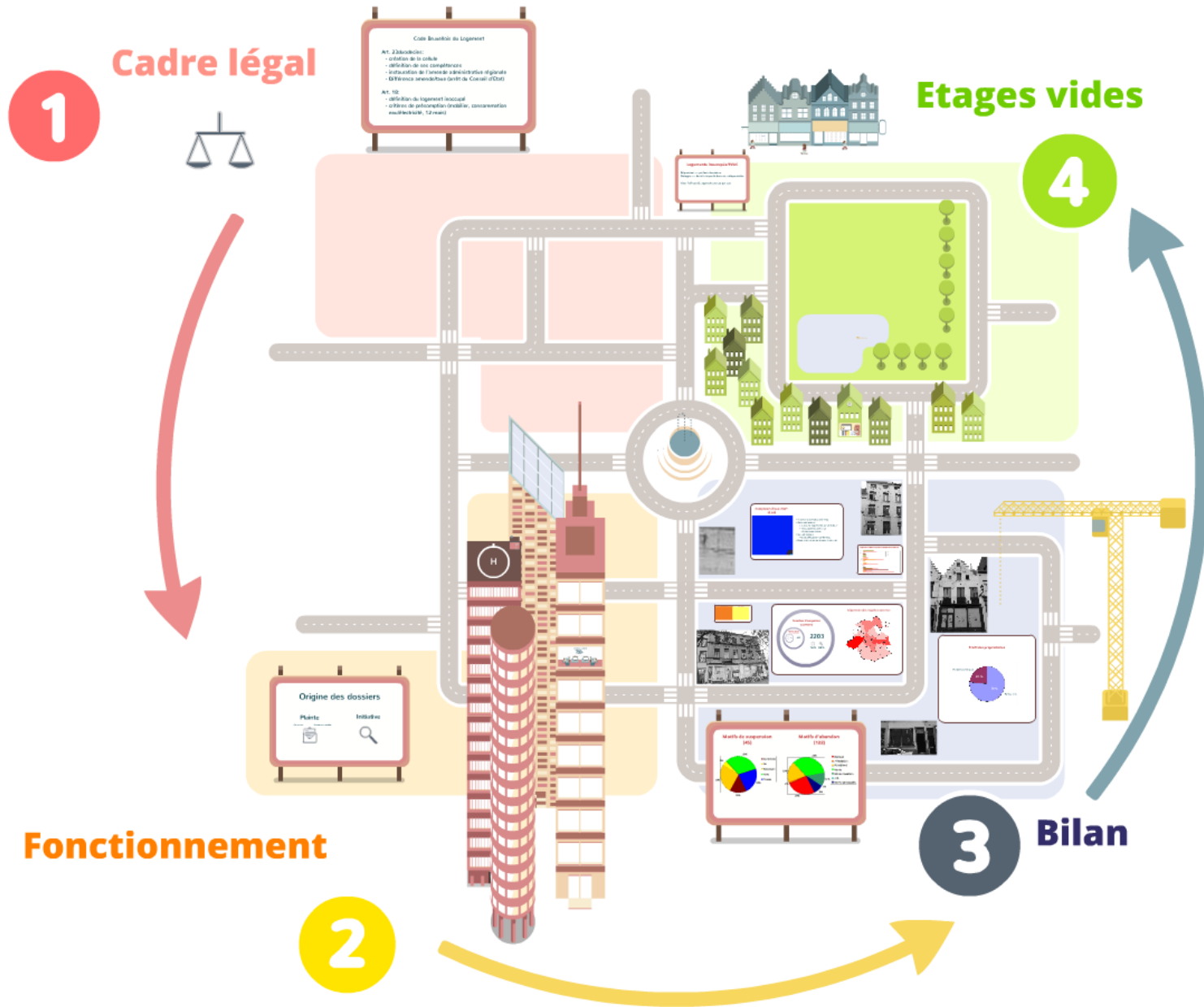
- **Recours (30j)**
- **Recouvrement (60j),
nonobstant tout recours**

Etages inoccupés
Capitale

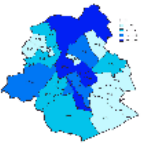
Etat
FONCTIONNEMENT
LIJK GEWEST

Etat
FONCTIONNEMENT
LIJK GEWEST

net.be



Compteurs d'eau <5m²:
15.668



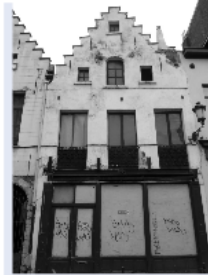
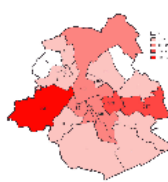
- Y compris compteurs fermés
- Sous-estimation:
 - plusieurs logements par compteur
 - incertitudes particulières n° appartements pas
- Sur-estimation:
 - faute affectation confondue
 - Besoin de croisement avec électricité



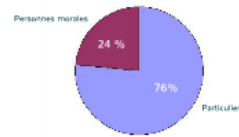
Nombre d'enquêtes ouvertes



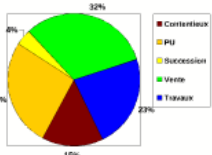
Répartition des enquêtes ouvertes



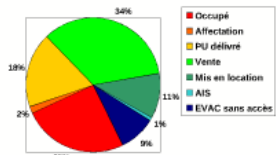
Profil des propriétaires



Motifs de suspension (45)



Motifs d'abandon (122)



3

Bilan

Nombre d'enquêtes ouvertes

Nombre de mises en
demeure adressées

328

2203

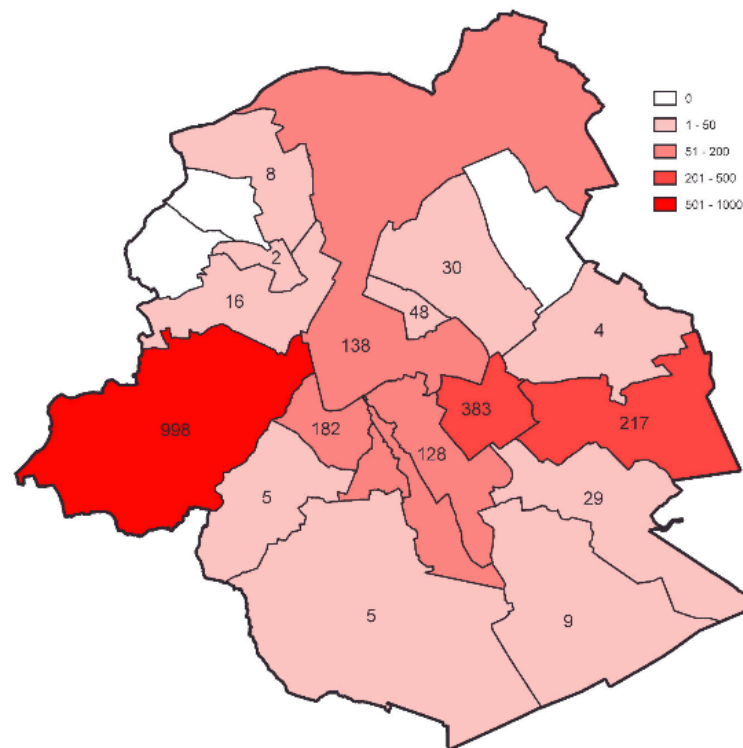


16%



84%

Répartition des enquêtes ouvertes



Nombre d'enquêtes ouvertes

Nombre de mises en
demeure adressées

Nombre d'amendes
infligées

8

69

328

2203



16%



84%



Nombre de mises en demeure adressées

Nombre d'amendes
infligées

Nombre de recours

8

69

328

Nombre d'amendes infligées

Nombre de recours

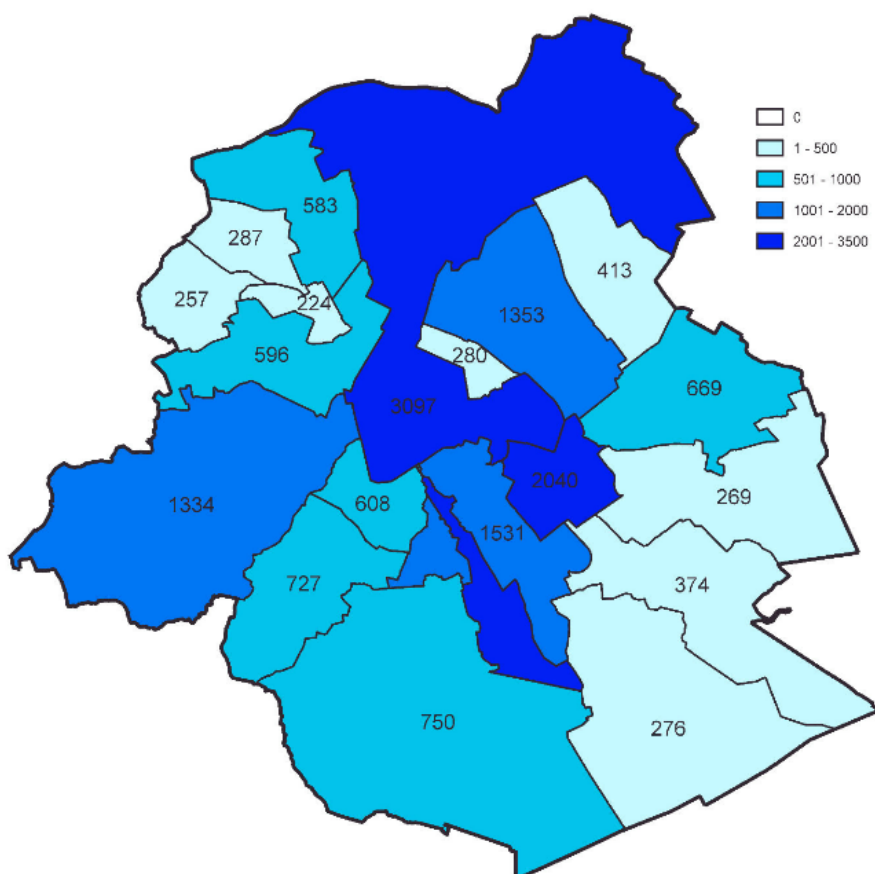
8

69

Nombre de recours

8

Compteurs d'eau <5m³: 15.668



- Y compris compteurs fermés
- Sous-estimation:
 - plusieurs logements par compteur
 - inoccupations partielles n'apparaissent pas
- Sur-estimation:
 - toute affectation confondue
- Besoin de croisement avec électricité

Sources d'enquête d'initiative



283

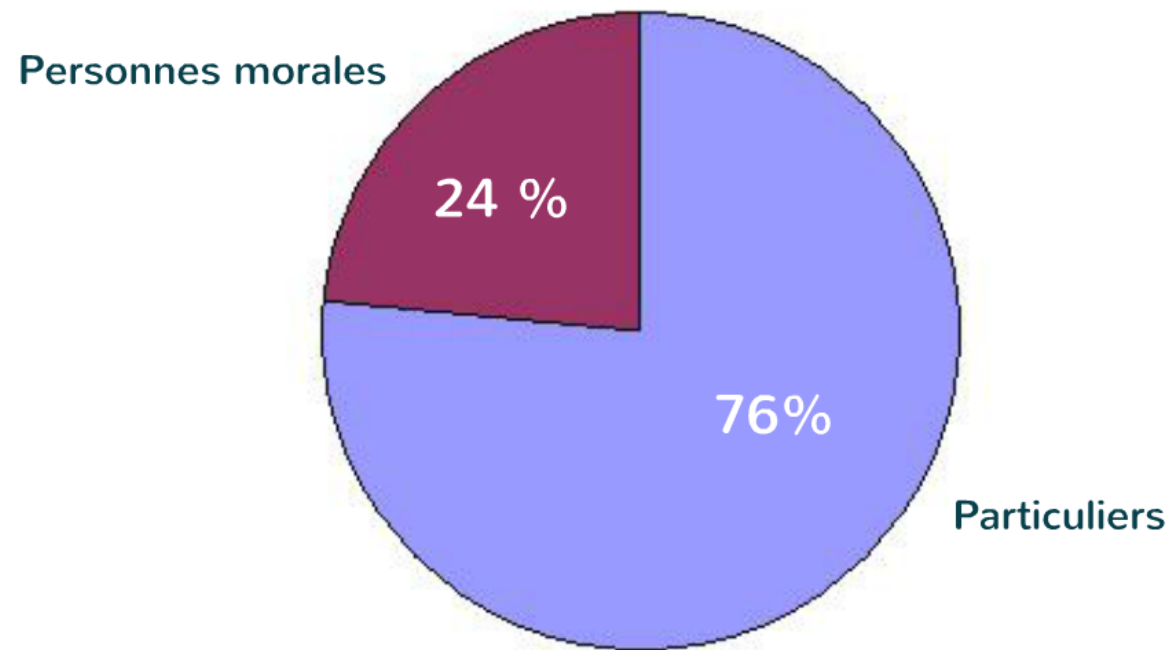


30

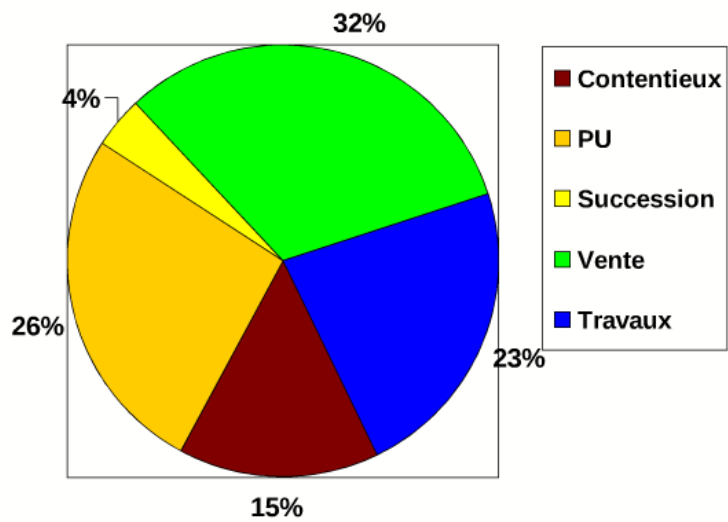
HYDR
BRU

1532

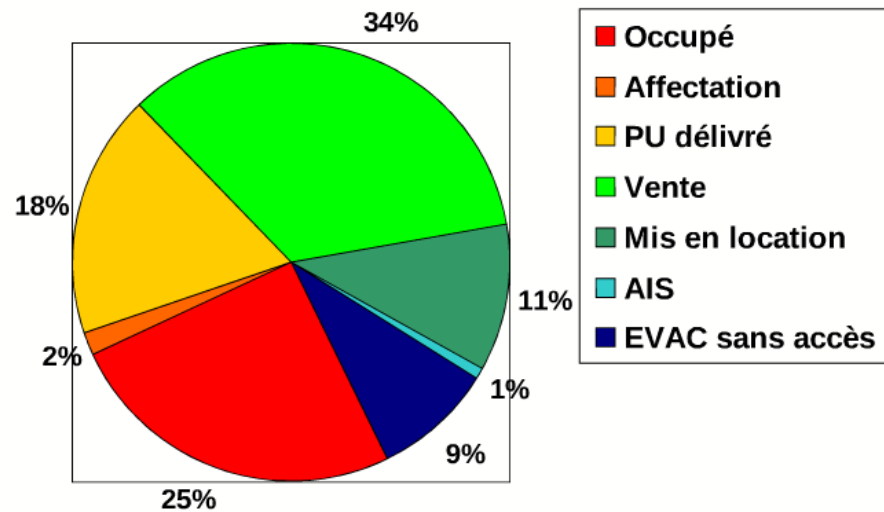
Profil des propriétaires



Motifs de suspension (45)



Motifs d'abandon (122)



Etages vides



Logements inoccupés/EVAC

Répression -> parfois nécessaire
Dialogue -> dans la majorité des cas, indispensable
Viser l'efficacité: approche au cas par cas

4



Logements inoccupés/EVAC

Répression --> parfois nécessaire

Dialogue --> dans la majorité des cas, indispensable

Viser l'efficacité: approche au cas par cas

RÉHABILITATION EN LOGEMENTS DES ÉTAGES VIDES SITUÉS AU-DESSUS DES COMMERCES

1° Combien?

2° Pourquoi?

3° Comment?

1° Inventaire et potentiel

66 noyaux commerçants

6.598 immeubles concernés, sur 9.718

L'inoccupation en quelques chiffres:

| | Estimation basse | Estimation haute |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| Immeubles sous-occupés | 1.139 | 1.674 |
| Étages vides | 2.344 | 3.450 |
| Logements potentiels | 3.386 | 5.191 |
| Superficie globale | 208.604 m ² | 306.553 m ² |

2° Causes de l'inoccupation

Méconnaissance de la problématique

Absence d'accès séparé aux étages

Affectation des étages

Bail commercial unique

État dégradé du bâti

Gestion de la location des logements

Déresponsabilisation

3° Solutions

Sensibilisation à la problématique
Recréation d'accès séparés aux étages
Réaffectation des étages au logement
Révision du bail commercial
Remise en état du bâti
Aide à la gestion des logements
Sanction des propriétaires

Logements inoccupés/EVAC

Répression --> parfois nécessaire

Dialogue --> dans la majorité des cas, indispensable

Viser l'efficacité: approche au cas par cas

La lutte contre les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale

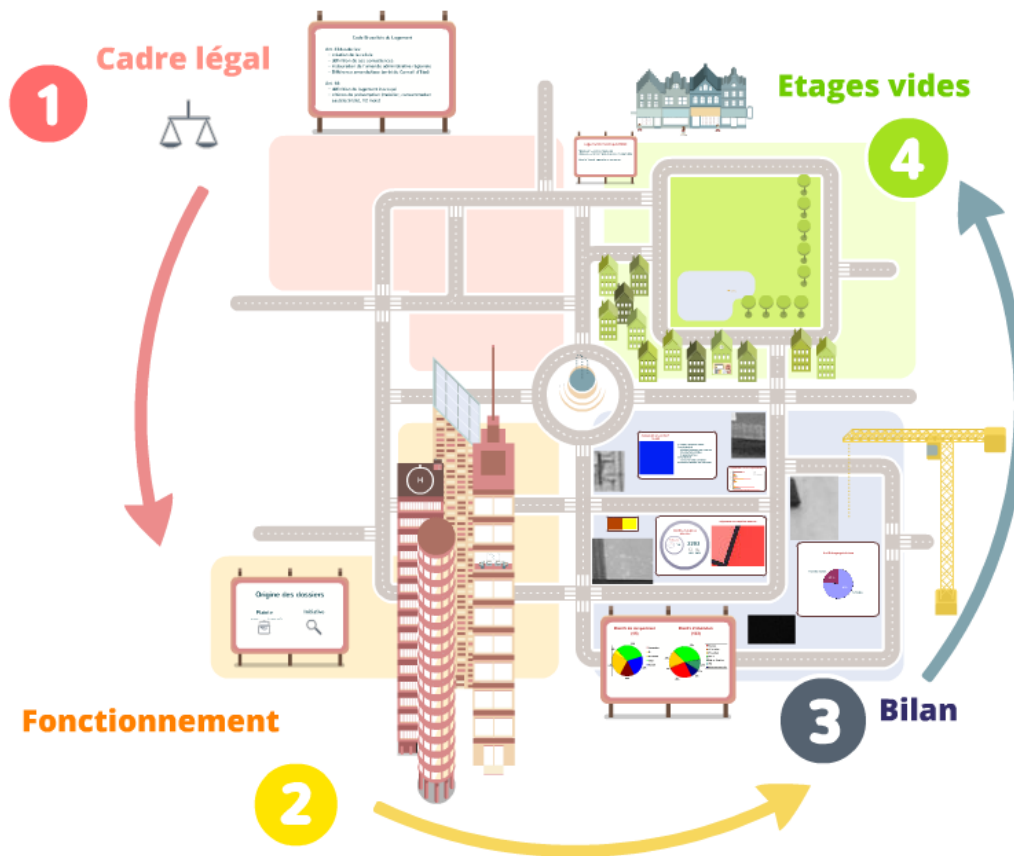


REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

De strijd tegen woningleegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Casalo Lopes
02 294 16 99
clopes@mrbc.irinet.be

Cédric Carlier
02 294 23 44
ccarlier@mrbc.irinet.be



Cassio Lopes

02 204 16 99

clopes@mrbc.irisnet.be

Cédric Carliez

02 204 23 44

ccarliez@mrbc.irisnet.be

La lutte contre les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

De strijd tegen woningleegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Casato Lopes Cédric Carlier
02 204 19 99 02 204 23 44
clopes@mrbc.irifinet.be scarlier@mrbc.irifinet.be

