

Secrétariat communal
Votre correspondant : JLM
Réf. : QE LV 22.03.2024 - Logements inoccupés
T. 02/600.49.62
secretariat.1080@molenbeek.irisnet.be
www.molenbeek.be

Monsieur Luc Vancauwenberge
Conseiller communal
Rue du Menuet, 36
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Molenbeek-Saint-Jean, le 15/05/2024

Objet : votre question écrite du 22/03/2024 relative aux logements inoccupés.

Monsieur le Conseiller communal,

Vous trouverez ci-dessous les réponses à votre question écrite du 22/03/2024 relative aux logements inoccupés.

La commune établit une liste des logements inoccupés sur son territoire. Au 31/12/2022, cette liste comptait 260 unités de logements inoccupés privés et 313 publiques. Quelle est la situation actuelle de cette liste ?

Conformément à l'article 23/2 de l'Ordonnance du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés, la Cellule Habitat de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean travaille actuellement sur un rapport relatif à la politique de lutte contre les logements inoccupés pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2023, à remettre pour le 30 juin 2024.

La prospection systématique sur le territoire lancée en 2021 n'a pu être pérennisée, faute de moyens humains. De plus, les chiffres reprenant les logements vides sont à nuancer, ce ne sont que les constats. La réalité n'est pas connue.

La Cellule Habitat ne dispose pas encore de l'inventaire des logements de propriétaires publics inoccupés depuis plus de 12 mois au 31 décembre 2023. L'inventaire actuel est composé de 306 unités de logement privés inoccupées depuis plus de 12 mois au 31 décembre 2023 (dont 3 viennent d'être acquis par la Région de Bruxelles-Capitale)

Parmi ceux-ci, 16 ont été vendus dans les 24 mois ou en cours de vente et une dizaine en procédure de permis d'urbanisme et/ou de/en travaux. 5 unités sont sous interdiction à la location par la Région, l'angle « inoccupation » est un levier supplémentaire envers les propriétaires inactifs.

Qui sont les propriétaires des logements publics ?

Les Agences Immobilières sociales, les SISP, le Fond du Logement, la SLRB, les administrations communales, les CPAS, la Région ou encore l'État fédéral...

Combien de personnes sont occupées à établir et suivre cette liste ?

La Cellule Habitat compte 1 agent ETP dédié entièrement à la matière de l'inoccupation.

2 Référents logements via le PUL travaillent également cette matière mais estimé à concurrence de 30 % de leur temps (e.a. pour le Droit de Gestion Publique).

Après 2013, la Commune a renoncé à la taxe communale sur les logements vides pour confier le traitement des plaintes et la sanction (amendes) à la Région. Le but étant de contraindre davantage les propriétaires à remettre leur bien sur le marché locatif.

Dans quelle mesure cette méthode a-t-elle été efficace ? Combien de biens ont ainsi pu être remis sur le marché locatif ?

Nous ne recevons pas d'informations de la Région sur les biens remis en location.

Cependant, parmi les dossiers introduits à la Région encore « actifs », 60 % des unités ont fait l'objet d'une domiciliation dans le 1er trimestre 2024. Cela peut en partie répondre à la question.

En cours de législature, le Collège a modifié le mode de calcul de la taxe. Au lieu de calculer par mètre courant de façade, le Collège a décidé de calculer la taxe par m². Pourquoi ?

En cours de législature, le Collège a modifié le mode de calcul de la taxe. Au lieu de calculer par mètre courant de façade, le Collège a décidé de calculer la taxe par m². Cette méthode de calcul a été modifiée après renseignements pris dans plusieurs autres communes qui l'utilisaient déjà. Cela permettait une certaine harmonisation. Des recettes plus importantes pour une même adresse étaient également espérées.

Article	Libellé	C 2021		C 2022		B 2023	Préfig C 2023 (en cours)	
			2021 enrôlé		2022 enrôlé			2023 enrôlé
			en 2022		en 2023			en 2024
0400/367-15	Immeubles inoccupés	228.833,13	165.952,31	338.089,73	30.999,29	404.700,00	307.894,62	0

Entre 2013 et 2022, 187 plaintes ont été introduites auprès de la Cellule régionale de lutte contre les logements inoccupés, dont 50 en 2022. Combien de plaintes ont été introduites en 2023 ? Quelles sont les raisons de ces inoccupations ? Le nombre semble en hausse, quelle est votre explication ?

34 plaintes ont été introduites en 2023.

Où en est la commune dans la prise en gestion publique ?

- ➔ Procédure de la gestion publique à plein régime entre février 2023 et décembre 2023 : 9 adresses étudiées, 6 adresses approchées pour une visite
- ➔ Petit temps d'arrêt dû à la gestion d'un autre article du Contrat Logement (Socialisation) de janvier 2024 à la première moitié du mois d'avril 2024
- ➔ Reprise de la procédure dès la seconde moitié du mois d'avril 2024

Combien d'immeubles viennent en ligne de compte pour cette prise en gestion publique ?

- ➔ Depuis 2023, plusieurs adresses ont été analysées et ont fait l'objet d'une approche en vue d'une visite :
 - 9 adresses étudiées
 - 6 adresses ont fait l'objet d'une demande de visite (courriers envoyés)
 - 1 adresse a fait l'objet d'un étude plus approfondie (rapport de visite effectué par la Région)
 - 5 adresses ont été clôturées (1 vendue, 1 sur le marché à la suite d'une succession vacante, 1 en cours de travaux, 1 pour laquelle l'inoccupation a été résorbée, 1 constituant un dossier en justice de paix pour squat)
 - 3 adresses qui n'ont pas encore fait l'objet d'un courrier de visite car encore en étude

Combien de bâtiments la commune a-t-elle acquis durant cette législature ?

- Pour CQDEN :
 - Rue Van Hoegaerde 39 (expropriation en cours mais normalement avant fin législature)
 - Rue Tazieaux 4
- Pour CACI :
 - Rue de Courtrai 51 (via subsides CQD EN)
 - Rue de Courtrai 53 (via subsides PdV axe 1)
 - Rue de Courtrai 47-49 (via subsides Beliris)
 - Rue d'Ostende 74 (en cours mais pas sûr avant fin législature) (via subsides Beliris en BE)
- Pour CRU5 :
 - Rue de Liverpool 43
 - Pour le CQD APO :
 - Rue de Lessines 35
 - Rue de Lessines 37-39
 - Rue JB Decock 97
 - Rue Jb Decock 86-88

- Pour PdV axe 1 :
 - Rue de Decock 67-69

Quelles autres démarches la commune a entrepris à l'égard de ces propriétaires ?

La Cellule Habitat a mis en place une méthodologie plus rigoureuse et transversale dans les dossiers initiés sur base d'une présomption d'inoccupation ou d'insalubrité.

Ainsi :

- les interdictions de mise en location qui seraient respectées par les propriétaires font systématiquement l'objet d'un constat d'inoccupation ;
- une occupation non conforme à la destination légale (le plus souvent une unité de non logement – commerce, entrepôt, atelier, activité productive, ... utilisée en logement), est signalée au service de l'Inspection de l'Urbanisme pour suivi (de même que toutes autres infractions constatées en terme de travaux sans PU, augmentation de volume, division illégale, etc...;
- un signalement d'occupation non conforme sera dorénavant également transmis à la DIRL pour enquête de leur part sur base du Code bruxellois du Logement

La Cellule Habitat joue également le rôle d'alerte auprès du service du Cadastre (pour toute occupation additionnelle de m² suspectée) ou auprès du service de la Démographie après échanges et collaboration avec les services de Police (pour toute anomalie constatée relative au Registre de la Population).

Article	Libellé	C 2021		C 2022		B 2023	Préfig C 2023 (en cours)	
			2021 enrôlé		2022 enrôlé			2023 enrôlé
			en 2022		en 2023			en 2024
0400/367-15	Immeubles inoccupés	228.833,13	165.952,31	338.089,73	30.999,29	404.700,00	307.894,62	0

Veillez agréer, Monsieur le Conseiller communal, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance,
La Secrétaire f.f.,



Nathalie VANDEPUT.

La Bourgmestre,



Catherine Moureaux.

De : Luc Vancauwenberge <lucvancauwenberge.conseiller@gmail.com>

Envoyé : vendredi 22 mars 2024 14:12

Objet : Question écrite sur les logements inoccupés

Bonjour,

Merci de me répondre aux questions suivantes.

Cordialement et merci d'avance pour vos réponses,

Luc Vancauwenberge
conseiller communal

Questions écrites

La commune établit une liste des logements inoccupés sur son territoire.
Au 31/12/2022, cette liste comptait 260 unités de logements inoccupés privés et 313 publiques. Quelle est la situation actuelle de cette liste?

Qui sont les propriétaires des logements publics?

Combien de personnes sont occupées à établir et suivre cette liste?

Après 2013, la Commune a renoncé à la taxe communale sur les logements vides pour confier le traitement des plaintes et la sanction (amendes) à la Région. Le but étant de contraindre davantage les propriétaires à remettre leur bien sur le marché locatif. Dans quelle mesure cette méthode a-t-elle été efficace? Combien de biens ont ainsi pu être remis sur le marché locatif?

En cours de législature, le Collège a modifié le mode de calcul de la taxe. Au lieu de calculer par mètre courant de façade, le Collège a décidé de calculer la taxe par m². Pourquoi?

Entre 2013 et 2022, 187 plaintes ont été introduites auprès de la Cellule régionale de lutte contre les logements inoccupés, dont 50 en 2022. Combien de plaintes ont été introduites en 2023? Quelles sont les raisons de ces inoccupations? Le nombre semble en hausse, quelle est votre explication?

Où en est la commune dans la prise en gestion publique?
Combien d'immeubles viennent en ligne de compte pour cette prise en gestion publique?
Combien de bâtiments la commune a-t-elle acquis durant cette législature?

Quelles autres démarches la commune a-t-elle entrepris à l'égard de ces propriétaires?

