

LIÉVIN CHEMIN

Droit de gestion publique : Il y a des causes à l'inefficacité

Si le RBDH s'était réjoui de l'adoption du Droit de Gestion Publique, il constate qu'en cinq ans, quasiment aucun acteur n'a fait recours à ce droit¹. Sans doter cette mission de moyens, les pouvoirs locaux ne sont pas poussés à prendre en charge des biens abandonnés et se demandent si le jeu en vaut la chandelle. Examinons-en les causes.

11 ans. C'est depuis 2003 que le Code bruxellois du Logement a intégré la « loi Onkelinx »² sous le titre de « Droit de Gestion Publique » (DGP). La déclaration de la nouvelle majorité y fait référence en souhaitant renforcer l'article 20 du Code du Logement mais n'évoque pas le rôle de cette loi : saisir les logements inhabités depuis plus de 12 mois et les mettre à disposition des plus nécessiteux, en imposant neuf ans de gestion publique au propriétaire qui n'a pas assumé son devoir de le louer. Nouvelle timidité de la DPR.

Dans sa mise en pratique, la gestion publique d'un immeuble se révélera chère, et l'investissement précaire. Tout d'abord parce qu'il faut assumer la procédure administrative, essayer des recours, puis investir dans la rénovation pour remettre le bien aux normes (ce sont souvent des ruines), et enfin pouvoir en assurer la gestion immobilière à long terme. Autant de responsabilités gourmandes en ressources humaines et financières, qui représentent un risque financier et qui rendent l'opération inintéressante. N'oublions pas qu'au terme de neuf ans, le droit de gestion publique est levé³, et qu'à tout moment le propriétaire peut récupérer la gestion de son bien : il lui suffit de rembourser tous les frais engagés. Du point de vue de l'opérateur immobilier public, cela revient à offrir une rénovation au propriétaire négligent.





Le Code du Logement ouvre le DGP aux Agences Immobilières Sociales (AIS) qui voient les mêmes inconvénients à cette prise en charge, auxquels il faut ajouter le fait que les AIS ne peuvent accéder au fonds de gestion publique, et qu'il est exclu qu'elles soient financées pour supporter les frais de gestion, puisque ceux-ci doivent rester à charge du propriétaire.

« L'idée de gestion publique doit encore être adaptée et rendue compatible avec la gestion AIS. Il faut créer les conditions favorables pour que ça se fasse. (...) La Région pourrait être l'acteur de la gestion publique, ou fonder une AIS spécialisée dans le DGP. Actuellement, elle sanctionne les propriétaires en leur vendant les AIS comme la solution miracle pour rénover et gérer les immeubles vides, sans fournir aucune recette pour financer l'investissement. (...) Une commune ou une AIS peuvent dire à un propriétaire « maintenant vous remettez en location, ou nous allons le faire à votre place. » Mais celui qui dit ça doit être prêt avec ses solutions de rénovation et son plan financier! (...) Forcer un propriétaire à traiter avec nous? Même menacé d'une sanction, il faut qu'il le veuille et comprenne son intérêt. S'il ne veut rien savoir, la seule solution, c'est la vente. » Gert van Snick, gestionnaire d'AIS

Les AIS ne se reconnaissent pas dans le rôle sanctionneur. Elles sont partagées : certaines veulent saisir cette possibilité de générer du logement socialisé, tandis que d'autres n'entendent pas agir contre la volonté des propriétaires et ainsi se substituer à la puissance publique qui est en charge de sanctionner. Forcer un propriétaire par la voie légale et lui faire ensuite recouvrer la dette →

1. Seules trois communes l'ont utilisé, plutôt dans une optique d'action urbanistique (réaffecter un chancre urbain) que dans celle d'appliquer le droit au logement.

2. Arrêté Royal du 6 décembre 2013 « réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés visant l'article 134bis de la nouvelle loi communale ». Cet article avait été inséré à la loi communale par l'Art. 27 de la loi du 12 janvier 1993 « contenant un programme d'urgence pour une société plus égalitaire. »

3. Il peut éventuellement être prolongé jusqu'au remboursement intégral des frais encourus par l'opérateur immobilier public.

Une Région qui prétend vouloir prendre en main la problématique du logement vide peut se charger elle-même de saisir et gérer des immeubles abandonnés pour y loger des publics fragilisés.

inhérente aux travaux et frais de gestion... elles préfèrent une relation négociée, volontaire et d'accompagnement du propriétaire. Enfin, elles ne peuvent pas prendre de larges risques financiers, doivent investir en fonds propres et doivent amortir leurs investissements avec des loyers à tarif social. Qui plus est, elles ne seront pas subsidiées pour cette mission.

Un fonds de gestion publique oublié

Pour aider les opérateurs publics, un « fonds de gestion publique » est alimenté par une fraction des amendes régionales d'inoccupation. Il permet d'avancer 70 à 90 % des sommes utiles à la remise en état des logements pris en gestion. À ce jour, pas un projet n'a fait appel à ce fonds. Alors que les AIS peuvent aussi se lancer dans une procédure de gestion publique, il n'est pas prévu qu'elles puissent faire usage du fonds. En outre les AIS n'ont pas le droit d'utiliser leur financement pour couvrir les frais de suivi des immeubles dont elles assumeraient la gestion publique pour le compte d'un opérateur immobilier public. La réglementation prévoit que ces frais reviennent au propriétaire et soient, comme l'amortissement des travaux, déduits du loyer. Autre obstacle et non des moindres, les contrats AIS se signent avec un propriétaire, détenteur de droits réels. Or, si la gestion est confiée à l'AIS par la commune, le subventionnement public et les primes ne seront pas d'application.

Un accord de Gouvernement ambitieux aurait annoncé un soutien aux communes, et envisagerait de rendre plus praticable la gestion publique à usage social par les AIS. Sans soutien régional concret, le droit de gestion publique restera sans effet.

Quand la Région osera-t-elle la gestion publique à Bruxelles?

Les communes et CPAS déplorent toutes le manque de logement de transit pour répondre aux urgences des ménages. Des fonctionnaires communaux motivés par le droit de gestion publique se voient répondre par leur Collège que seule la vente publique de l'immeuble vide justifierait un investissement de fonds communaux. Ce pragmatisme devrait entraîner une réflexion législative : la vente publique, voire l'expropriation ne seraient-elles pas des mesures à explorer? Et si le droit de gestion publique est appliqué, pourquoi ne pas l'assortir d'un droit de préemption qui permette l'usage social du logement saisi de manière définitive?

Le RBDH recommande :

- Qu'un opérateur régional soit mis en place pour prendre en charge la gestion publique, en proche collaboration avec les communes, l'inspection du logement (DIRL) et la cellule régionale « logements inoccupés ». Que cette action publique libère des logements exclusivement pour un usage social, afin de répondre aux urgences de la crise du logement.
- De financer les acteurs du droit de gestion publique pour leur fonctionnement, donner les moyens et les pouvoirs aux AIS d'opérer cette gestion.
- D'envisager des outils législatifs d'expropriation et de préemption pour donner aux biens abandonnés une fonction sociale pérenne;

Une Région qui prétend vouloir prendre en main la problématique du logement vide peut se charger elle-même de saisir et gérer des immeubles abandonnés pour y loger des publics fragilisés. Le Droit de Gestion Publique sert à cela, il s'agit maintenant de le rendre opérationnel, en spécialisant un service régional à cette fin. ✕