



# LE DROIT DE GESTION PUBLIQUE

Guide pratique  
pour les professionnel·le·s



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



# INTRODUCTION

En 2003, le Droit de Gestion Publique a été introduit sur les logements inoccupés ou non conformes aux normes de sécurité, salubrité ou équipement.

Ce droit permet de désigner un opérateur de gestion publique qui se substitue alors au propriétaire défaillant. Cet opérateur peut ainsi effectuer les travaux nécessaires et mettre lui-même le logement en location pendant une période minimale de neuf ans.

En 2022, le Parlement bruxellois a réformé cette législation. Les modifications visaient à clarifier et renforcer la procédure et à fournir également de meilleurs outils aux Opérateurs de Gestion Publique.

Pour mettre en œuvre cette réforme, Bruxelles Logement a créé la cellule Réhabilitation. Cette nouvelle cellule, composée d'architectes, de juristes, de conducteurs de travaux et de gestionnaires administratifs, a pour objectif de soutenir les communes et CPAS bruxellois dans leurs actions visant à remettre des logements inoccupés sur le marché.

Cette brochure explique, étape par étape, la procédure de mise en œuvre du Droit de Gestion Publique ainsi que la manière dont la cellule Réhabilitation peut vous aider dans vos démarches.

Nous sommes prêts à vous encourager, vous conseiller et vous soutenir pour que vos projets aboutissent !



Gerd Van Den Eede  
Directeur général ad interim de Bruxelles Logement



# TABLE DES MATIÈRES

<b>1. LE DROIT DE GESTION PUBLIQUE.....</b>	<b>6</b>
1.1 Qu'est ce que le droit de gestion publique ?.....	6
1.2 Pour quel type de logement ? .....	6
1.3 Qui peut l'activer ? .....	6
1.4 Dans quel but ?.....	7
1.5 Références légales .....	7
<b>2. UNE CELLULE RÉGIONALE À VOTRE SERVICE .....</b>	<b>8</b>
2.1 Situation au sein de Bruxelles Logement .....	8
2.2 La cellule Réhabilitation .....	9
<b>3. LE DROIT DE GESTION PUBLIQUE ÉTAPE PAR ÉTAPE .....</b>	<b>10</b>
01 Analyse .....	12
02 Visite .....	14
03 Etudes préliminaires .....	16
04 Proposition de prise en gestion .....	18
DEMANDE DE PRÊT.....	20
05 Prise en gestion .....	22
06 Rénovation .....	24
07 Location .....	26
08 Fin de gestion .....	28
<b>4. CONTACT.....</b>	<b>30</b>

# 1. LE DROIT DE GESTION PUBLIQUE

## 1.1 Qu'est ce que le Droit de Gestion Publique ?

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.

## 1.2 Pour quel type de logement ?

- Les **logements inoccupés**.
- Les **logements interdits à la location** par la direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL).
- Les **logements déclarés inhabitables** (art.135).

## 1.3 Qui peut l'activer ?

- Les **19 Communes** de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Les **19 CPAS** de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Les **Régies Communales Autonomes**.
- La **Régie Foncière** de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Le **Service public régional de Bruxelles** (SPRB).

## 1.4 Dans quel but ?

L'objectif du DGP est de réaliser les travaux de rénovation nécessaires pour que **le bien soit conforme** aux exigences du Code du Logement et **puisse être loué** aux locataires qui :

➤ remplissent les conditions d'accès au logement social ;

**ET\*** ➤ sont obligés de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de salubrité, sécurité et d'équipement ;

**OU**

➤ dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location mise en exécution par le bourgmestre.

\* article 12 du Code du Logement

## 1.5 Références légales

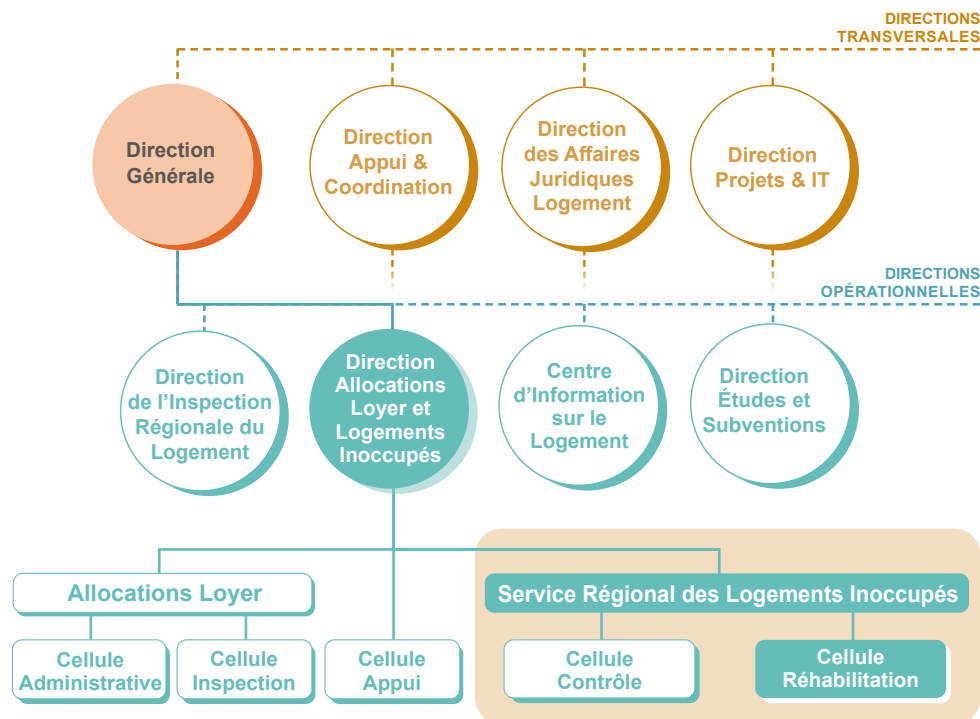
- Code du Logement : de l'article 14/1 à l'article 19 ✨
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2022 ✨
- Article 2, 14° de l'Ordonnance créant des fonds budgétaires ✨





## 2. UNE CELLULE RÉGIONALE À VOTRE SERVICE

### 2.1 Situation au sein de Bruxelles Logement



### 2.2 La cellule Réhabilitation :

La cellule Réhabilitation est une équipe pluridisciplinaire composée de juristes, de gestionnaires administratifs, d'architectes et de conducteurs de travaux.

Elle apporte un soutien **d'ordre juridique, technique, administratif et financier** aux opérateurs de gestion publique dans leurs actions de remise sur le marché locatif de logements inoccupés.



### 3. LE DROIT DE GESTION PUBLIQUE ÉTAPE PAR ÉTAPE

Les points pour lesquels vous pouvez bénéficier du soutien de la cellule Réhabilitation de Bruxelles Logement sont présentés sur fond orange.





## 01 Analyse

### Opportunité de l'opération

Cette phase permettra à l'OGP de déterminer la faisabilité des opérations.



#### Sélection et choix des logements sur base :

- **des informations collectées sur le bien :**
  - ♦ taxes et amendes administratives ;
  - ♦ données des services de la population ;
  - ♦ renseignements urbanistiques ;
  - ♦ archives des permis d'urbanisme, ...
- **des échanges entre l'Opérateur de Gestion Publique et la cellule Réhabilitation.**



#### Contacts préalables avec les propriétaires

Certains propriétaires pourraient coopérer volontairement avec les administrations.



Télécharger la brochure à destination des propriétaires.



Points pour lesquels vous pouvez bénéficier du soutien de la cellule Réhabilitation de Bruxelles Logement.



## 02 Visite

### Diagnostic du bien

#### Demande de visite

L'OGP envoie, par lettre recommandée, une demande de visite qui aura lieu dans le mois suivant (entre 8h et 20h).

#### Accord du propriétaire

➤ Visite

#### Refus ou absence de réponse

1. Demande d'autorisation auprès du Tribunal de police de Bruxelles pour accéder au bien.
2. Dès réception de l'accord du tribunal, **prise de contact avec la police locale et un serrurier** pour s'assurer de leur présence lors de la visite.



Télécharger les modèles de document :

- **Courrier de demande de visite** ✨
- **Formulaire de demande d'autorisation auprès du Tribunal de police** ✨



#### Réalisation de la visite

Cette étape fondamentale se fera **obligatoirement en présence des agents de la cellule Réhabilitation** (architectes et conducteurs de travaux).

Au cours de la visite, nos experts effectuent le relevé de la situation existante ainsi qu'un reportage photographique complet.

Cette étape se conclut par la réalisation d'un rapport de visite, reprenant les photos et les plans ainsi que l'analyse des principaux constats.



Points pour lesquels vous pouvez bénéficier du soutien de la cellule Réhabilitation de Bruxelles Logement.





## 03 Etudes préliminaires

### Faisabilité

Lors de cette étape, une analyse de faisabilité est réalisée. Celle-ci comprend :

- le dessin des esquisses d'aménagement ;
- le listing des travaux à mettre en œuvre ;
- détermination du loyer ;
- l'établissement du budget prévisionnel ;  
Celui-ci inclut une estimation de la période de prise en gestion suivant la formule:



$$\begin{array}{r}
 \text{+} \quad \text{frais de prise en gestion} \\
 \text{+} \quad \text{frais (estimés) liés à la gestion} \\
 \hline
 \text{/} \quad \text{montant du loyer} \\
 \hline
 \text{=} \quad \text{estimation de la période de prise en gestion}
 \end{array}$$

- la fixation des choix et la validation du programme définitif.

**Négociation avec les propriétaires volontaires.**

### Décision

Suite à l'analyse de la faisabilité, la poursuite ou l'arrêt de l'action sera décidé.



Points pour lesquels vous pouvez bénéficier du soutien de la cellule Réhabilitation de Bruxelles Logement.

### DÉFINITIONS DES FRAIS ET MONTANT PRIS EN COMPTE POUR LE CALCUL DE L'ESTIMATION DE LA PÉRIODE DE PRISE EN GESTION.

#### 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 éventuelle de meubles du logement.

#### Frais liés à la gestion

La totalité des frais couvrant toutes les réparations, travaux et entretien à charge du bailleur. <sup>1</sup>

#### Montant des loyers

Le bien faisant l'objet d'une gestion publique est proposé à la location moyennant le loyer maximum lorsque les revenus de l'occupant n'excèdent pas le seuil d'admission du logement social. <sup>2</sup>

	Loyer de base maximum lorsque les revenus de l'occupant n'excèdent pas le seuil d'admission du logement social	Loyers indexés* au 01/01/2023
Studio	328,81 €	400,23 €
Appartement 1 ch.	379,39 €	461,79 €
App. 2 ch.	442,62 €	538,76 €
App. 3 ch.	531,15 €	646,52 €
App. 4 ch.	632,33 €	769,67 €
App. 5 ch. et plus	784,08 €	954,38 €
Maison 2 ch.	476,12 €	579,53 €
Mais. 3 ch.	569,02 €	692,61 €
Mais. 4 ch. et plus	784,08 €	954,38 €

\* Formule d'indexation : le nouveau montant est égal au montant à indexer multiplié par l'indice santé du mois d'août de l'année précédant l'année de révision divisé par l'indice santé du mois d'août 2015 (101,61). L'année de base de l'indice santé est 2013

1. Tels que définis dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur visé à l'article 223 du Code du Logement.

2. Prévus à l'article 16 §1er de l'arrêté du 17 décembre 2015 relatif aux AIS. Ces montants sont indexés tel que prescrit à l'article 20 du même arrêté.



## 04 Proposition de prise en gestion

### Analyse retour du propriétaire



#### Envoi de la proposition de prise en gestion au propriétaire

Une lettre recommandée contenant un contrat de gestion type est envoyée. Ce contrat reprend les mentions suivantes :

1. la nature des travaux à effectuer par l'Opérateur de Gestion Publique et l'estimation de leur coût total ;
2. le loyer proposé ;
3. l'estimation des frais de prise en gestion et des frais liés à la gestion ;
4. le cas échéant, la clause indiquant que les co-titulaires d'un droit réel sont tenus solidairement au remboursement de ces frais ;
5. les charges estimées de consommation et la provision de charges pour les communs ;
6. le contenu et la périodicité des communications adressées au(x) propriétaire(s) concernant le déroulement de la gestion publique ;
7. la durée et les conditions de résiliation du contrat de gestion.

**Le propriétaire dispose de 2 mois pour répondre par recommandé.**



Télécharger les modèles de document :

- **Proposition de prise en gestion à destination des propriétaires** ✨
- **Contrat de gestion type** ✨
- **Contrat de gestion type (plusieurs titulaires)** ✨
- **Courrier d'accompagnement de la notification du droit de gestion publique** ✨



Points pour lesquels vous pouvez bénéficier du soutien de la cellule Réhabilitation de Bruxelles Logement.



#### Analyse de la réponse du propriétaire

##### ✓ Accord du propriétaire

- Signature du contrat de gestion.

##### ✗ Refus du propriétaire

- **avec motif légitime**
  - Fin du projet
- **sans motif légitime ou absence de réponse dans les 2 mois**
  - Par envoi recommandé, l'Opérateur de Gestion Publique **met le propriétaire en demeure** de louer le logement après avoir réalisé les travaux nécessaires.

Le délai doit tenir compte de l'estimation des travaux à effectuer pour remettre le bien en location (minimum 2 mois).



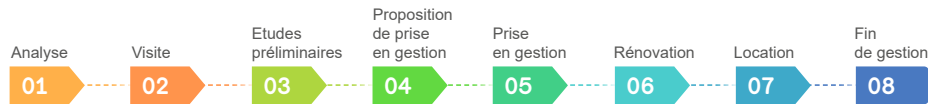
Télécharger les modèles de document :

- **Mise en demeure (réponse insuffisante)** ✨
- **Mise en demeure (absence de réponse)** ✨



#### Préparation de la demande de prêt

Après l'envoi de la proposition de prise en gestion, l'OGP peut introduire la demande de prêt (voir page suivante pour plus de détails).



## DEMANDE DE PRÊT

### 1 Introduction de la demande de prêt

Elle doit être introduite au Service Régional des Logements Inoccupés - Cellule Réhabilitation par toute modalité conférant date certaine à l'envoi.

Elle doit contenir :

1. la proposition de gestion publique ;
2. un descriptif du logement faisant l'objet de la proposition ;
3. un descriptif des actes et travaux ainsi que l'estimation des frais de prise en gestion ;
4. un plan prévisionnel de remboursement du prêt.

### 2 Réponse à la demande

La cellule Réhabilitation notifie sa réponse **dans les 2 mois** suivant la demande.

### 3 Conclusion du contrat de prêt

En cas d'accord, un contrat de prêt est conclu entre l'OGP et le Service public régional de Bruxelles.

### 4 Libération du montant

Le montant du prêt sera libéré :

- après la réception du contrat de gestion signé par le propriétaire

**OU**

- après la notification de la prise en gestion

**ET** après avoir fourni la preuve que le logement a été proposé à la direction de l'Inspection Régionale du Logement (voir point B de la page suivante).

## A. Critères d'obtention et détermination du montant du prêt :

- Seuls les **travaux admissibles et les frais d'étude et d'architecte** peuvent faire l'objet d'un financement.
- Ce financement est **plafonné à 1176 euros hors taxe par mètre carré brut rénové\*** pour la surface totale du logement, incluant les murs et les quotités détenues dans les parties communes de l'immeuble.
- Le montant du prêt est accordé, **dans les limites des disponibilités budgétaires du Fonds du Droit de Gestion Publique.**
- Dans les limites du plafond, lorsqu'au cours de la réalisation des travaux les coûts initialement budgétés sont dépassés, **le plan financier peut être réadapté sur décision du Service Régional des Logements Inoccupés** et aux conditions déterminées par celui-ci.
- Les prêts accordés **sont remboursables mensuellement, sans intérêt.**

## B. Obligation de proposer le logement à la direction de l'Inspection Régionale du Logement.

L'OGP doit informer le Service d'Inspection Régionale du Logement de la disponibilité du bien. En effet, les logements en gestion publique sont prioritairement proposés aux locataires qui :

- remplissent les conditions d'accès au logement social ;

**ET**

- sont obligés de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de salubrité, sécurité et d'équipement ;

**OU**

- dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location mise en exécution par le bourgmestre (article 12 du Code du Logement).

\*adaptés au premier janvier de chaque année en fonction de l'indice ABEX, l'indice de base étant celui de mai 2022



## 05 Prise en gestion

### Démarches administratives

Après signature du contrat de gestion ou notification de la prise en gestion, l'OGP doit entreprendre une série de démarches :



#### Information de la prise en gestion

Notifier le service de l'Urbanisme de la commune concernée.



#### Enregistrement au bureau Sécurité juridique

L'enregistrement de la prise en gestion au bureau Sécurité juridique permet de rendre celle-ci opposable aux tiers (par exemple : en cas de vente).



#### Libération du prêt

Voir encart "Demande de prêt" de la page précédente. ✨



#### Rapport annuel au propriétaire

Dès la prise en gestion, le propriétaire est annuellement (le 31 mars de l'année civile suivante) informé des actes essentiels de la gestion. Ce rapport mentionne :

- les actes et travaux liés à la prise en gestion publique y compris ceux liés à l'entretien, la réparation et l'occupation du bien ;
- les dates de début et de fin du contrat de location ;
- le relevé des frais de prise en gestion et liés à la gestion.



Télécharger les modèles de document :

- **Notification au Service de l'Urbanisme communal** ✨
- **Rapport annuel à destination du propriétaire** ✨



Points pour lesquels vous pouvez bénéficier du soutien de la cellule Réhabilitation de Bruxelles Logement.

### Généralités

#### • Durée de la prise en gestion

En cours de gestion, si des dépenses supplémentaires ont été engagées, la période de neuf ans peut être prolongée du nombre de mois nécessaires à la perception par les loyers de l'ensemble des frais (de prise en gestion et liés à la gestion).

#### • Précompte immobilier

Le paiement du précompte immobilier est à la charge du propriétaire.

#### • Droit de préemption

Il peut être exercé durant la période de prise en gestion publique ainsi que durant la période pendant laquelle les loyers sont réglementés après la fin de la gestion publique.<sup>1</sup>

1. Article 11 de l'Arrêté du 10/11/2022 du Gouvernement de la région de Bruxelles Capitale portant exécution des articles 15 à 19 du Code bruxellois du Logement.



## 06 Rénovation

### Accord-Cadre et travaux

La cellule Réhabilitation pourra soutenir les OGP dans toutes les phases du processus de rénovation du logement.



#### Finalisation du projet

Dès la notification de la prise en gestion, le projet définitif est réalisé (révision des plans et du budget prévisionnel).

Si nécessaire, le dossier administratif est préparé et la demande de permis d'urbanisme introduite auprès d'Urban.



#### Dossier d'exécution des travaux

Le dossier d'exécution contient les plans et détails de réalisation, le métré des travaux en vue de la commande du marché.



#### Accord-cadre marché de travaux de Bruxelles Logement

Bruxelles Logement intervient comme centrale d'achat pour les OGP qui sont Pouvoir Adjudicateur Bénéficiaire (PAB) dans le cadre de ce marché.

S'il le désire, l'OGP aura la possibilité de faire directement appel à l'une des trois entreprises sélectionnées pour l'exécution des travaux.

EN COURS DE RÉALISATION...



#### Travaux

Cette phase comprend la planification, le suivi des travaux et leurs réceptions provisoire et définitive.



Points pour lesquels vous pouvez bénéficier du soutien de la cellule Réhabilitation de Bruxelles Logement.







## 07 Location

### Gestion locative

L'OGP assume une gestion locative classique :

- obtention du certificat PEB ;
- rédaction et conclusion du bail ;
- état des lieux d'entrée ;
- suivi locatif, ...

#### Proposition du logement à la direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL)

L'OGP doit informer la DIRL de la disponibilité du bien à chaque nouvelle mise en location.

Pour préparer l'entrée en logement des locataires, prenez contact avec la cellule Sociale de la direction de l'Inspection Régionale du Logement.

**Contact :** Grégory RASE ✨

#### Rédaction du bail

#### Gestion du bien et suivi locataires

Les baux conclus par l'OGP sont opposables de plein droit au titulaire d'un droit réel existant ainsi qu'à tout nouveau titulaire d'un droit réel sur le logement.

Le(s) titulaire(s) d'un droit réel perçoit(ven)t le loyer à dater de la mise en location du logement, après déduction de tous les frais de prise en gestion et liés à la gestion publique.

 Points pour lesquels vous pouvez bénéficier du soutien de la cellule Réhabilitation de Bruxelles Logement.





## 08 Fin de gestion

### Fin de la procédure

La procédure se termine à l'issue de la durée calculée de la prise en gestion, lorsque tous les frais engagés pour la gestion et la rénovation des logements sont intégralement remboursés par les loyers.



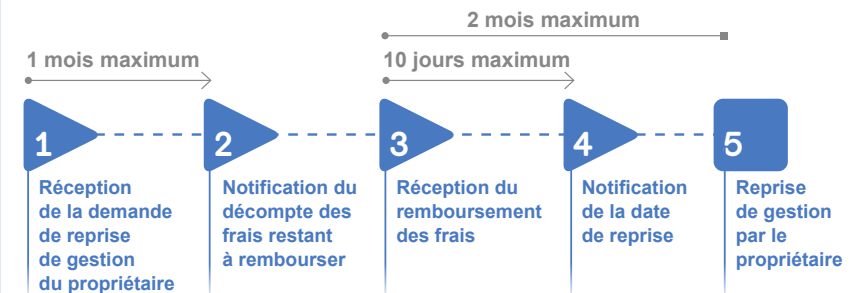
### Reprise anticipée

La reprise anticipée du bien par le propriétaire peut se faire uniquement :

- après une première occupation du logement ;
- ET
- après le remboursement de tous les frais engagés.

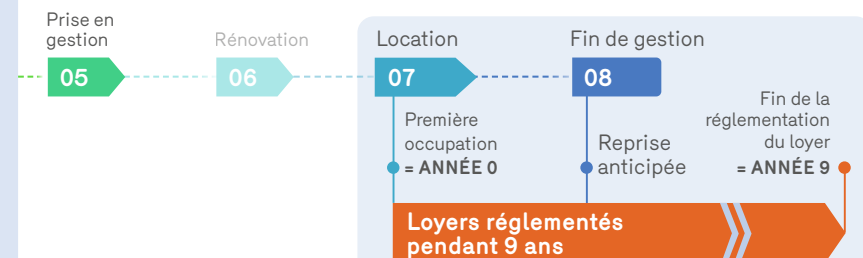
L'OGP clôturera le prêt contracté auprès de la Région.

#### Les étapes et délais d'une reprise de gestion anticipée



Le propriétaire devra également maintenir la location réglementée pendant 9 ans.

#### Réglementation des loyers




Points pour lesquels vous pouvez bénéficier du soutien de la cellule Réhabilitation de Bruxelles Logement.



## 4. CONTACT

Vous avez des questions ?

 Visitez notre site web **logement.brussels** ✨

 Envoyez-nous un mail à **logementsinoccupes@sprb.brussels**. ✨

© **Bruxelles Logement**  
Tous droits réservés

De nombreuses autres informations sur  
Bruxelles Logement à l'adresse :  
**www.logement.brussels**

Direction Allocations Loyer & Logements Inoccupés  
Le droit de gestion publique - Guide pratique  
Bruxelles, mars 2023

© Crédits photos : SPRB, Shutterstock.com



**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Place Saint-Lazare 2 • 1035 Bruxelles  
T +32 (0)800 40 400

logement@sprb.brussels  
www.logement.brussels