

Le droit de gestion publique à Bruxelles.
Le champ d'application par trop restreint d'un dispositif stimulant

Nicolas BERNARD

Si le droit de gestion publique du Code bruxellois du Logement apparaît comme une stimulante initiative, il souffre à notre estime d'un champ d'application par trop restreint. Reprenons dès lors celui-ci, point par point. Et relevons tout d'abord que le nombre des logements déclarés en défaut de travaux de régularisation dépendra, en dernière instance, des moyens financiers et des ressources humaines alloués au Service d'inspection régionale, pour ne pas parler du zèle.

Parce qu'il s'abstient, ensuite, d'étoffer significativement la gamme des solutions de relogement mises à la disposition de la commune¹, le Code ne risque pas d'inciter le bourgmestre à multiplier les arrêtés d'inhabitabilité. Or, dans ses arrêts Jadoul et Leroy, le Conseil d'État a encore réitéré la nécessité pour l'autorité locale d'envisager les possibilités effectives de relogement avant de prononcer l'inhabitabilité².

Par ailleurs, certains propriétaires madrés de Wallonie, soumis en la matière à un régime plus strict encore (puisque la présomption afférente à l'absence de mobilier ne saurait, là, être renversée³), pourront expliquer à leurs homologues de la capitale qu'il suffit souvent de disposer dans le logement un mobilier minimal (table, lit et chaises) pour réussir à s'exonérer du droit de gestion publique. On recourt également à d'autres stratagèmes, comme le bail de complaisance ou l'occupation familiale fictive.

Et, contrairement à la judicieuse suggestion émise par le Conseil consultatif du logement⁴, le législateur régional a décidé de ne faire aucun usage officiel des inventaires communaux existants qui répertorient, à des fins de taxation notamment, les immeubles inoccupés sur le territoire de la

¹ Voy. *supra* n°45 et s.

² Voy. respectivement C.E., 23 septembre 1999, Jadoul, n°82.382, *Amén.*, 2000, p. 199 et s., obs. N. VAN DAMME et C.E., 12 février 2003, Leroy et Postiau, n°115.808, *Échos log.*, 2003, p. 80, note L. THOLOMÉ.

³ Sans que, étrangement, la Cour d'arbitrage, cette fois, ne s'en émeuve. Voy. l'art. 80, al. 2, 2°, du Code wallon du logement.

⁴ *Doc. parl.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/2, p. 308.

municipalité. Dans un méritoire souci d'intégration des différentes politiques publiques, le droit de gestion sociale flamand repose expressément, lui, sur les inventaires communaux réalisés dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 avril 1996 relatif à la redevance visant à lutter contre l'inoccupation⁵.

Enfin, les fraudes à la domiciliation (fictive), expérimentées notamment en matière d'allocations sociales, sont suffisamment répandues pour qu'il y ait lieu de s'inquiéter des dérives en germe dans cette faculté offerte au propriétaire.

Au rang des acteurs, on n'identifie malheureusement pas l'agence immobilière sociale, qui a pourtant pour vocation de prospecter le terrain à la recherche d'habitations improductives. Quant à elles, les A.I.S. du sud du pays (et, même, les "associations de promotion du logement" depuis peu) ont reçu la faculté d'exercer le droit de gestion sociale⁶.

Quoi qu'il en soit, réserver le droit de gestion publique aux seuls pouvoirs publics (ou assimilés) relève de l'absurde quand on sait que ces derniers possèdent *eux-mêmes* de très nombreux immeubles inoccupés et n'ont donc pas fait preuve d'une grande efficacité dans la gestion de leur parc immobilier. Prendront-ils dès lors le risque, en décidant d'aventure d'enclencher la procédure du droit de gestion publique, d'attirer l'attention sur leurs propres turpitudes ? Probablement non. Le feraient-ils qu'ils se verraient immédiatement suggérer, non sans raison, de balayer d'abord devant leur porte avant de s'occuper des logements inoccupés des autres.

Notons encore, par souci d'objectivité, que certaines agences immobilières sociales n'étaient pas désireuses d'exercer le droit de gestion publique, de peur de ternir leur réputation de neutralité auprès des propriétaires, avec lesquels elles sont condamnées à travailler et à rester en bons termes.

Finalement, qu'il soit simplement permis de dire que ce nouvel instrument doit moins s'analyser comme une menace pour les propriétaires, dont il constituerait une atteinte à leur droit, que comme une véritable instance de médiation de marché. Susceptible de rencontrer aussi bien les intérêts des

⁵ Voy. l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 avril 1996 relatif à la redevance visant à lutter contre l'inoccupation et le délabrement de bâtiments et/ou d'habitations, *M.B.*, 1er mai 1996.

⁶ Art. 1er, 23°, et 80, al. 1er, du Code wallon du logement tel que révisé par le décret du Parlement wallon du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du logement et l'article 174 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, *M.B.*, 1er juillet 2003.

locataires que ceux des propriétaires tout en exerçant une stimulante influence sur la rénovation urbaine, le mécanisme mérite, sur papier à tout le moins, le meilleur accueil. Un peu à la manière des agences immobilières sociales, cette interface permet, au bénéfice de tous, de socialiser le marché privé et d'offrir des logements décents aux personnes à revenus modestes.