

Ces propriétaires qui exploitent la misère sociale: batailles locales, guerre nationale

La Libre Belgique - 15 mar. 2018

Immo Face au fléau des "marchands de sommeil" à Bruxelles, les acteurs de terrain se battent à leur niveau sans réelle coordination régionale.

PARQUET FÉDÉRAL, Services de police, CPAS, guichets Logement ou comités de quartier, les acteurs confrontés aux propriétaires peu scrupuleux sont nombreux. Beaucoup déplorent un manque de moyens financiers et humains pour y faire face. Le phénomène est, en effet, tentaculaire. "Il appelle une collaboration resserrée entre tous les niveaux de pouvoirs : le SPF Justice, les Régions, les communes. Il y a tout un suivi social à effectuer pour prendre en charge et reloger les victimes", introduit Pol Wala, premier attaché à la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL), chargée d'assurer le contrôle de la qualité du bâti en Région bruxelloise. "Les marchands de sommeil ne s'arrêtent pas aux frontières d'Anderlecht ou de Bruxelles-Ville, note Gaëtan Van Goidsenhoven, échevin en charge de l'Urbanisme et du Logement à la commune d'Anderlecht (MR). Cette lèpre concerne toutes les communes de la capitale à différents degrés."

Exploitation systématique

S'il n'y a pas de portrait-robot des marchands de sommeil, ils ciblent tous un public vulnérable fait de locataires à très bas revenus, surendettés ou sans emploi, voire en situation illégale. Comme le souligne Sandrine Couturier, directrice de l'ASBL Convivence, qui vient notamment en aide aux locataires mal logés, on ne peut pas les confondre avec des propriétaires négligents. "Il y a plusieurs familles de mauvais bailleurs. Tous ne sont pas malveillants ni mus par l'appât du gain. Certains vivent d'ailleurs dans les mêmes conditions que leurs locataires. La plupart sont mal informés."

Souvent organisés en réseaux, les propriétaires véreux sont, eux, bien au fait de l'illégalité de leurs pratiques. "Les marchands de sommeil sont souvent très bien organisés. Ils savent ce qu'ils font et connaissent bien la loi. Ils ont du patrimoine sur toute la Région, parfois aussi en dehors, et montent des sociétés écran", affirme Pol Wala. "Il ne faut surtout pas les sous-estimer, le rejoint Gaëtan Van Goidsenhoven. Les enjeux financiers sont très importants. Certains propriétaires engrangent beaucoup de cash rapidement et n'ont pas de problème à payer les amendes. Ce sont des adversaires de poids."

Comment reconnaître des biens immobiliers propices à ces activités ? Souvent dotés de plusieurs étages, ils sont la plupart du temps en mauvais état, voire insalubres. Et Pol Wala d'expliquer : "un des problèmes récurrents à Bruxelles, c'est le nombre de maisons unifamiliales transformées en unités de logements, souvent en dépit du bon sens et sans respect des normes. La subdivision excessive d'un bâtiment peut être un indice". De faible qualité, ces unités sont pourtant assorties de loyers plus élevés que ceux du marché.

Dégradation urbaine

Comme le rappelle Gaëtan Van Goidsenhoven, ces logements peuvent pénaliser tout un quartier. "En achetant un bâtiment, puis un autre à vils prix et ainsi de suite, les marchands de sommeil détruisent progressivement le tissu urbain et la salubrité de certaines zones. Il suffit de quelques maisons pour arriver à une désertification de la classe moyenne, constate-t-il. Nous avons eu quelques avancées sur la commune, mais nous ne sommes pas encore en mesure d'éradiquer le phénomène. La justice est lente, l'administration aussi. Les combattre doit aujourd'hui être une priorité." A Anderlecht, c'est la cellule "Contrôle-taxe" qui prend la problématique à bras-le-corps. Créée en 2016 sous l'impulsion de l'échevin, elle emploie 12 agents en charge de la conformité du bâti de la commune. En 2017, la cellule a procédé à 1100 contrôles.

A Molenbeek-Saint-Jean, autre commune de la capitale volontariste en la matière, 5 000 logements ont été déclarés insalubres sur un parc de 38 000 biens. C'est un des effets du protocole "Marchands de sommeil" créé en 2013 pour resserrer la collaboration entre différents acteurs, de la police au CPAS, en passant par les services d'urbanisme. Il a notamment abouti à une base de données commune accessible à tous les services en temps réel. "Ces cinq dernières années ont permis de diminuer de 20 % le nombre de logements insalubres sur notre territoire", indique Karim Majoros, échevin molenbeekois du Logement (Ecolo).

Parmi les sanctions administratives communales, les marchands de sommeil peuvent voir leur bâtiment mis sous scellés lorsqu'il est encore en travaux ou réquisitionné et attribué au CPAS dans les cas les plus extrêmes.

Frapper fort

Au niveau pénal, les condamnations, qui se font sur base de l'article 433 decies du Code pénal, se comptent sur les doigts de la main. "La judiciarisation intervient dans un très petit nombre de dossiers et pour des cas très graves", confirme Gaëtan Van Goidsenhoven. Pour qu'il y ait infraction, il faut à la fois prouver l'incompatibilité des conditions de logement avec la dignité humaine et l'intention du propriétaire de réaliser un profit anormal. "C'est au SPF Justice qu'il revient de faire de cette lutte une priorité. Il n'est plus à démontrer que cela permettrait de rendre les actions entreprises pour éradiquer ce phénomène indigne plus efficaces", affirme Céline Fremault, ministre bruxelloise du Logement (CDH). En 2014, à l'échelle nationale, les services de police ont dressé quelque 244 procès-verbaux pour des faits de cette nature. Ce chiffre est de 145 en 2015, 160 en 2016 et... 102 pour le seul 1er trimestre de 2017, les derniers chiffres disponibles en date.

Du côté du Parquet, on ne poursuit pas systématiquement ces dossiers complexes et souvent fastidieux. "La procédure au pénal est très lourde. Elle nécessite de réunir de nombreuses preuves. S'il n'y a pas de condamnation, le marchand de sommeil est confirmé dans son bon droit. On a tous envie de le voir condamné, mais ce n'est pas toujours la voie la plus efficace pour les locataires, ni pour la réaffectation du bâtiment. Le Parquet privilégie d'ailleurs souvent la négociation", partage Sandrine Couturier. D'autant plus que la Région bruxelloise manque de logements de transit et qu'il faut compter 6 à 8 mois pour reloger quelqu'un de manière pérenne.

Réponses régionales

Hors sphère judiciaire, à la Région, c'est le Code bruxellois du Logement qui fait loi. Dans le contexte de la régionalisation du bail, son article 219 § 5 prévoit une sanction spécifique pour les marchands de sommeil. Dans le cas de récidive de moins de dix ans, la nullité d'office des baux peut être prononcée. Le bras armé en matière de contrôles sur le terrain, c'est la Direction de l'Inspection du Logement (DIRL), qui emploie une trentaine d'agents dont 15 inspecteurs. En 2017, ils ont traité 500 plaintes, principalement déposées par des locataires. Ces dossiers peuvent aboutir à des amendes allant de 2000 à 25 000 euros (100 cas par an), mais aussi à une interdiction de mise en location du bien (200 dossiers). La durée moyenne entre la première visite du bien et la sanction est d'un an. Avec plus de moyens à disposition, la DIRL pourrait utiliser son pouvoir d'initiative. "Nous n'avons actuellement pas les moyens humains de le développer", déplore Pol Wala.

Et Gaëtan Van Goidsenhoven d'affirmer : "il faut être intraitable, même si c'est un combat long, coûteux et ingrat. Il faudrait encourager les communes qui s'attaquent à ces criminels. On manque de soutien à l'échelon régional. C'est pourtant un enjeu majeur pour la qualité de vie à Bruxelles". "Il n'y a pas assez de moyens débloqués, embraye Karim Majoros. La Région pourrait coordonner davantage les initiatives et faire en sorte que les communes collaborent."

Bruxelles est loin d'être la seule concernée, puisque les villes de Charleroi, Liège, Namur, Mons et bien d'autres communes wallonnes sont également touchées et ont chacune apporté des réponses locales.

Une condamnation retentissante

Fin 2017, un couple de bailleurs molenbeekois était officiellement reconnu par la Justice comme marchands de sommeil. A ce titre, leurs biens ont été confisqués, tout comme les loyers perçus. En tout, une dizaine de locataires ont été indemnisés. Ils louaient alors un espace de 30 m² pour 500 euros par mois dans une construction menaçant de s'effondrer et dotée de problèmes électriques et de gaz. Pour Karim Majoros, échevin molenbeekois du Logement, ce dossier pourrait faire jurisprudence. "La grande majorité des marchands de sommeil sont condamnés en raison du mauvais état de leur bien et non pour leur exploitation de la misère sociale. Cette condamnation a réaffirmé le message que ces agissements ne restent pas impunis." La victoire s'est fait attendre, puisqu'en 2008, l'immeuble avait déjà été frappé par un arrêt d'inhabitabilité de la commune, puis condamné par l'Inspection régionale du logement en 2009. Après différentes amendes, un dossier avait été ouvert à la police, réunissant témoignages de locataires et rapports d'experts. "Ce type de cas nécessite un travail de recherche minutieux et une détermination sans faille. Nous avons d'autres dossiers sur le feu, actuellement dans les mains du Parquet", note l'élu.

3 questions à Jean-Pierre Berthet, notaire depuis plus de 20 ans à Molenbeek

Quelle progression de l'emprise des marchands de sommeil constatez-vous dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean ?

Si le phénomène n'est pas neuf, il devient de plus en plus intolérable. J'ai personnellement déjà vu des maisons unifamiliales habitées par 50 personnes dans des conditions indignes, sans lumière ni aération. Ce n'est plus acceptable aujourd'hui. Si les contrôles étaient limités et peu efficaces durant des années, la commune s'est organisée et a intensifié son action. C'est un problème qui n'est pas cantonné à quelques quartiers.

Comment reconnaître un bien exploité par un marchand de sommeil ?

De l'extérieur, c'est très difficile à déterminer, si ce n'est en comptant le nombre de sonnettes, de boîtes aux lettres ou encore de poubelles. Seule une investigation peut permettre de le déterminer avec certitude. Google Maps, également utilisé par les services du cadastre, peut aider à suivre l'évolution des quartiers année par année.

Quels sont les moyens à utiliser localement pour leur faire la chasse ?

Couplées à un bon outil informatique, les données du registre national, auxquelles les communes ont accès, peuvent constituer une mine d'informations. C'est la plus haute source d'identification du Royaume. Son utilisation est complémentaire aux contrôles sur le terrain pour détecter les logements surnuméraires. Fort heureusement, des moyens de pression existent contre les propriétaires malhonnêtes, par exemple, des amendes pour anomalie urbanistique.

Florence Thibaut