



Premier bilan encourageant pour la cellule régionale en charge de la lutte contre le logement inoccupé

A l'occasion d'une interpellation du député Alain Maron (Ecolo), le Secrétaire d'Etat au Logement, Christos a eu l'occasion ce mardi d'établir un premier bilan de la Cellule Logement inoccupé.

Laisser un bien inoccupé sans justes motifs étant désormais considéré par la loi comme une infraction administrative, le Gouvernement bruxellois s'est donné les moyens de lutter de façon efficace contre la cette vacance immobilière en créant une « Cellule logement inoccupé » au sein de la Direction régionale du Logement. Celle-ci mène des enquêtes d'initiative ou sur plaintes des collègues communaux et associations de défense du droit au logement agréées. Elle est chargée d'infliger l'amende régionale mais avant tout, d'inciter les propriétaires à remédier à l'inoccupation, en les renvoyant vers les nombreux dispositifs existant dans notre Région, allant de la prime à la rénovation à la prise en gestion de leur bien.

Concrètement, les cas d'inoccupation décelés sont examinés au moyen du recoupement de diverses informations : registre national, cadastre, données de consommation d'eau, visite sur place si nécessaire. Si la suspicion de vide locatif de plus de douze mois se confirme, une mise en demeure est envoyé au propriétaire l'informant du montant de l'amende encourue qui correspond à 500 euros par mètre de façade multiplié le cas échéant par le nombre d'étages et le nombre d'années d'inoccupation.

Comme le montre le premier bilan chiffré de la cellule, au-delà du caractère coercitif de l'amende, c'est bien sûr l'impact incitatif d'une telle mise en demeure qui est le plus appréciable. A ce jour, la cellule indique que 502 dossiers ont été ouverts pour enquête, qui ont mené à l'envoi de 92 mises en demeure et ensuite, d'une trentaine d'amendes. Elle vient, en outre, de recevoir un relevé d'Hydrobru de plus de 2.000 biens, sur 4 communes, qui présentent une consommation annuelle de moins de 5 m³, ce qui constitue une présomption d'inoccupation selon le Code du logement. Un très grand nombre de dossiers sont écartés, soit avant même l'envoi d'une mise en demeure, soit après un contact avec le propriétaire, aux motifs que le bien est mis en location ou en vente, qu'il fait l'objet de travaux non visibles depuis l'extérieur, qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite, ou encore d'une affectation autre que le logement. Ces nombreux cas d'abandon de l'amende révèlent le bon impact incitatif de la mesure : des projets de mise en vente sont concrétisés, des régularisations de situations urbanistiques sont entamées, ou encore d'interminables travaux sont accélérés avec l'engagement de les terminer dans un délai raisonnable, engagement suivi de près par la cellule.

Ce premier bilan est aussi l'occasion de pointer les difficultés de terrain ou de procédure auxquelles il

conviendra de remédier rapidement. Dans le cadre de leurs recherches quotidiennes, les inspecteurs sont en effet confrontés à la difficulté de retrouver un propriétaire radié ou résidant à l'étranger, à un immeuble en déshérence, à l'absence de mention des étages au registre national ou de propriétaires distincts au cadastre. Les situations problématiques sont très souvent liées à de fausses domiciliations dans le bien. « *Cela démontre que des synergies avec les niveaux de pouvoir compétents – communal ou fédéral - doivent être examinées pour une lutte plus efficace. Tout le monde doit prendre ses responsabilités en fonction des moyens et compétences dont il dispose et permettre de travailler avec les meilleurs outils possibles* », insiste Christos Doulkeridis.

Christos Doulkeridis s'adresse également aux propriétaires : « *La remise sur le marché de logements inoccupés est un intérêt collectif et commun : un marché locatif plus stable, des immeubles rénovés, des quartiers embellis et sécurisants, un droit au logement décent effectif auquel nombre de propriétaires sont sensibles. Il ne s'agit pas d'une chasse aux propriétaires de bonne foi, ni d'un moyen de faire rentrer de l'argent dans les caisses de la Région. Ce sont les propriétaires négligents ou exclusivement spéculateurs qui sont visés par cette mesure. C'est ainsi que l'avertissement au propriétaire, qui dispose d'un délai de trois mois pour justifier l'inoccupation ou remettre le bien sur le marché et ainsi échapper toute amende, contient toutes les informations utiles pour bénéficier d'un accompagnement dans la rénovation ou la mise en location via une AIS (Agence Immobilière Sociale). L'objectif premier est bien de remettre des logements sur le marché, lutter contre la spéculation ou la dépréciation de quartiers. Propriétaires et pouvoirs publics doivent donc être des partenaires dans cette lutte* ».