

# **INSALUBRITÉ : EN FINIR AVEC** **L'IMPUNITÉ DES BAILLEURS**

## ***Permis locatif et autres leviers***

## SOMMAIRE

### Introduction

### Partie 1 : insalubrité à Bxl - état des lieux - page de garde avec fonds de couleur pour chaque titre de partie

- 1) chiffres
- 2) procédure
- 3) faiblesses

### Partie 2 : un permis locatif, oui mais pour quoi faire?

- 1) forces et faiblesses d'un permis locatif
- 2) notre proposition
- 3) perspectives

### Partie 3 : rénover les logements plutôt que les fermer

- 1) Aider les bailleurs  
Délais et suivi  
Primes
- 2) faire à la place de : le DGP
- 3) Sanctionner : amendes administratives et procédure pénale

### Partie 4 : reloger les locataires

- Accès au parcs publics
- Logements de transit et opérations tiroir
- Faire face aux loyers privés
- Sans-papier

### Conclusion

## **PARTIE 1 : ETAT DES LIEUX**

### **OBJECTIVER L'INSALUBRITÉ À BRUXELLES : TENDANCES ET LIMITES DE L'EXERCICE**

Combien de Bruxellois.es vivent dans des logements en mauvais état ? En très mauvais état ? Dangereux ? Impossible de répondre à ces questions pourtant essentielles. Les données fiables à l'échelle de la Région font défaut. Les rapports, enquêtes et études relatifs au logement montrent une réalité partielle de l'habitat ; ils sont le plus souvent subjectifs et prennent difficilement en compte les parcours des plus précaires<sup>1</sup>. Bruxelles manque d'un véritable recensement de son parc locatif et d'un état des lieux fiable et à jour de la qualité de ses logements. Difficile de penser des mesures efficaces pour s'attaquer à un fléau lorsqu'on le connaît mal, et d'en évaluer les effets.

Ce que l'on sait de manière certaine, c'est le nombre de logements qui ont été visités par l'administration régionale en charge des problématiques d'insalubrité, la DURL (la direction de l'inspection régionale du logement), nous y reviendrons. En 17 années d'activité (2004-2020), elle est intervenue dans environ 9000<sup>2</sup> logements locatifs bruxellois, logements, faut-il le préciser, non conformes dans plus de 99% des cas.

Le sommet de l'iceberg ? Encore faut-il savoir à quoi reporter ces 9000 logements contrôlés. Ils représentent environ 2,5% de l'entièreté du parc locatif bruxellois<sup>3</sup>. On ne peut pas croiser cette donnée avec un chiffre objectif qui reflète l'état des habitations, on peut tout juste l'éclairer par des éléments caractéristiques du marché locatif bruxellois et des présomptions, le plus souvent partielles et subjectives<sup>4</sup>.

- Le bâti bruxellois est ancien. La capitale compte 38% de logements construits avant 1945, mais on ne sait rien des dynamiques de rénovation qui ont peut-être porté sur ces logements.
- 44% du marché locatif est constitué de petits logements (parfois le fruit de subdivisions non- autorisées) de types studios ou appartements une chambre. 28% des logements sont surpeuplés.
- Des logements mal isolés. 26% des appartements appartenant à la classe la plus énergivore (G) ;

---

<sup>1</sup> [RBDH art 23 59 FR web-2.pdf \(rbdh-bbrow.be\)](#)

<sup>2</sup> Rapports d'activités de la DURL : les visites d'initiative, les plaintes et les avertissements de non-conformités (émanant d'autres services régionaux) représentent au total 9085 logements. Un risque de doublon existe, des logements pouvant être recontrôlés suite à la plainte d'un nouveau locataire par exemple.

<sup>3</sup> le cadastre 2020 référence 586.000 logements à Bruxelles, l'enquête SILC 2019 a comptabilisé 62% de ménages locataires. Le croisement de ces deux données porte le nombre de logements locatifs à 363 320.

<sup>4</sup> Sources : Observatoire des loyers 2018, p.33

<https://slrb-bghm.brussels/sites/website/files/publications/documents/slrb-obsloyer-enquete2018-fr-web.pdf>

Définition SILC : Une personne se trouve en situation de privation grave du logement quand le logement est considéré comme surpeuplé et présente au moins un des problèmes suivants: (a) le toit qui fuit, (b) de l'humidité sur les murs ou au sol, (c) le pourrissement des boiseries, (d) ni baignoire, ni douche ni toilette intérieure, (e) le logement trop sombre.

28% des logements sont surpeuplés (SILC, 2020). [SILC definitions | Statbel \(fgov.be\)](#)

STRATEGIE DE REDUCTION DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DU BATI EXISTANT EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE AUX HORIZONS 2030-2050, en ligne : [Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050](#)

- 28% des logements sont sujets à des problèmes d’humidité (présence d’humidité dans plus de deux pièces de l’habitation dans 11%).
- **11% des locataires perçoivent leur logement comme en très mauvais ou en mauvais état**, 57% l’estiment bon ou très bon.<sup>5</sup>

Les ordres de grandeurs sont très approximatifs, mais ils laissent à penser que les logements insalubres représentent bien plus que les 2,5% contrôlés. Les ménages contraints de vivre dans ces mauvais logements sont toujours des ménages précaires. Revenus faibles et discriminations opérées par les bailleurs condamnent ces familles au segment le plus dégradé du parc locatif.

## DÉFINIR ET COMBATTRE L’INSALUBRITÉ

### Des critères minimums

La Constitution belge, dans son article 23, garantit à chacun “ le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. (...) Ces droits comprennent notamment (...) le droit à un logement **décent**”. L’adjectif témoigne de la priorité donnée à la qualité de l’habitat par notre Constitution<sup>6</sup>. Ce sont les Régions, compétentes en matière de logement, qui sont chargées d’opérationnaliser ce droit fondamental. Pour y parvenir, elles se sont, toutes les trois, dotées d’un “Code du Logement” définissant des conditions à la mise en location des biens. Le Code bruxellois est voté en 2003. Il impose des exigences minimales en matière de de sécurité, salubrité et équipement auxquelles tous les logements locatifs doivent satisfaire<sup>7</sup>.

Elles concernent les éléments suivants<sup>8</sup> (*en gris, les éléments les plus souvent défailant selon la DURL*):

<sup>5</sup> observatoire des loyers 2018, p.32

<https://slrb-bghm.brussels/sites/website/files/publications/documents/slrb-obsloyer-enquete2018-fr-web.pdf>

3 variables sont prises en compte pour obtenir cet indicateur : la perception des locataires de l’état de leur logement, la présence d’humidité et l’état ressenti des installations et équipements.

<sup>6</sup> Pour de plus amples informations : BERNARD N., “Les normes de salubrité face aux évolutions de la matière du logement. Vers une nécessaire adaptation ?”, dans : *Aménagement, environnement, urbanisme et droit foncier : revue d’études juridiques*, no.2, p. 71-83 (2012). En ligne : <file:///C:/Users/Anne%20Bauwelinckx/Downloads/n%C2%B043.pdf>

<sup>7</sup> Ces critères régionaux s’additionnaient aux règles de droit civil déjà existantes en la matière au niveau fédéral (cf. Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu’un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité de d’habitabilité, M.B., 21 août 1997). Ce n’est qu’avec la régionalisation de la loi sur le bail (2017) que le législateur bruxellois a supprimé la référence aux normes fédérales pour ne conserver que les normes régionales.

<sup>8</sup> Toutes les normes : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d’équipement des logements, 4 septembre 2003. En ligne [https://logement.brussels/documents/dirl\\_dghi/documents-codedulogement.be/02\\_Arrete\\_du\\_%204\\_sept%20\\_2003\\_exigences\\_elementaires.pdf](https://logement.brussels/documents/dirl_dghi/documents-codedulogement.be/02_Arrete_du_%204_sept%20_2003_exigences_elementaires.pdf).

L’éventail d’exigences minimales n’a que très peu évolué depuis 2003. La Secrétaire d’Etat a promis de faire évoluer les normes aujourd’hui datées, au travers du « plan d’urgence pour le logement » (Le PUL acte la « révision des normes applicables pour qu’elles soient en adéquation avec la conception actuelle de logement décent », dans son action 25 : améliorer la lutte contre l’insalubrité. [Plan-Urgence-Logement\\_DEF.pdf \(nawalbenhamou.brussels\)](#)). La DURL dispose de propositions d’évolution pour la plupart des postes, que le législateur devrait suivre. Il s’agira par exemple de faire correspondre les normes du code aux exigences de sécurité incendie imposées par le SIAMU, de faire évoluer les obligations en matière de système de chauffe (un prééquipement suffit aujourd’hui). Ces adaptations, qui

Sécurité	Salubrité	Equipements élémentaires
Stabilité du bâtiment	Humidité	Eau froide
Electricité	Parasites	Eau chaude
Gaz	Eclairage	WC
Chauffage	Ventilation	Installation électrique
Egouts	Surfaces minimales	Chauffage
	Hauteur des locaux	Equipement de cuisson
	Accès au logement	Détecteurs de fumée

Il s'agit bien d'un socle minimal. Le législateur s'est laissé guider "par la prudence" afin d'éviter d'écarter trop de logements du parc locatif, par des normes considérées comme trop exigeantes. A titre d'exemple, en 2003, l'obligation d'une salle de bains dans chaque logement a été jugée séduisante, mais non retenue, risquant de condamner à fermeture près de la moitié des logements des quartiers les plus précaires.<sup>9</sup> Le système normatif est binaire, c'est-à-dire que le logement est conforme lorsqu'il répond à l'ensemble des exigences, et ne l'est pas si un élément fait défaut.

### Assurer le respect des normes établies

Pour garantir l'application effective des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement, le Code bruxellois prévoit un dispositif de contrôle. Il institue l'inspection régionale du logement (la DIRL).

La DIRL intervient sur plainte d'un locataire mal-logé ou d'initiative<sup>10</sup>.

#### 2004-2020:

- Nombre total de logements contrôlés : 9085
  - o Initiatives : 989
  - o Plaintes : 8096

Les inspecteurs de la DIRL visitent les logements et listent l'ensemble des éléments qui ne répondent pas aux exigences.

En cas de défaut, les logements peuvent être interdits à la location, lorsque les risques pour la sécurité et la santé des occupants sont élevés ou imminents. Des installations électriques dangereuses, une humidité importante ou encore des logements en sous-sol font l'objet de fermetures immédiates.

Dans les autres cas, le bailleur sera mis en demeure d'effectuer les réparations nécessaires, dans un délai déterminé. S'il ne s'exécute pas dans les temps, le logement fera également l'objet d'une interdiction à la location.

---

font l'unanimité, généreront un renforcement des normes, la barre placée un peu plus haut (Sophie Grégoire, directrice ff. de la DIRL, entretien du 21 mai 2021.

<sup>9</sup> RAPPORT fait au nom de la Commission du Logement et de la Rénovation urbaine, PROJET D'ORDONNANCE portant le Code bruxellois du Logement, 1er juillet 2003.

<sup>10</sup> En plus des locataires de qui proviennent 9 plaintes sur 10, d'autres acteurs sont également habilités à porter plaintes : associations, communes, avocats.

La DIRL intervient d'initiative sur base des enquêtes du service ou sur base d'avertissements de non-conformité, c'est-à-dire des signalements d'autres agents régionaux attachés au service des allocation logement.

Un système d'amendes administratives, proportionnelles aux manquements constatés, compète le dispositif. Elles s'élèvent entre 2000 et 25000 euros.

Pour lever une interdiction à la location, le propriétaire doit solliciter une nouvelle visite de la DIRL qui délivre une « *attestation de contrôle de conformité* » autorisant ainsi la remise sur le marché du logement.

## 2004-2020

- Fermetures immédiates : 1649
- Mises en demeures : 5539
  - o Remises en conformité après MED : 2095
  - o Fermeture après MED : 1811
- Fermetures actives au : 2075
- Attestations de contrôle de conformité : 1740
- Attestations de contrôle de conformité refusées : 887

Les occupant.es des logements fermés sont accompagné.es par le service social de la DIRL. Ils peuvent bénéficier d'une aide au loyer (fiancée par les amendes) et au déménagement et de points de priorité pour le logement social.

## LIMITES DU DISPOSITIF BRUXELLOIS

### Un combat à armes inégales

A Bruxelles, contrairement aux deux autres régions du pays, le contrôle des normes régionales repose entièrement sur la DIRL et ses 11 enquêteurs. En 2003, au moment de l'élaboration du Code du logement, le législateur a fait le choix « d'écarter » les communes, alors qu'au niveau local pourtant, on disposait d'une expertise en matière de sécurité et de salubrité publiques. Les autorités locales ont des compétences qui leur permettent, en effet, d'intervenir sur les logements ou les immeubles lorsqu'ils présentent un danger pour leurs habitants<sup>11</sup>. Il y avait donc du personnel qualifié au niveau de la première ligne dont on a décidé de se passer.

Certes, si le choix du législateur a pu être guidé à ce moment-là par la faiblesse des effectifs locaux et l'absence de proactivité de certaines communes,<sup>12</sup> cette option interroge aujourd'hui et devrait, nous semble-t-il, refaire débat à l'aune de la volonté du gouvernement d'intensifier la lutte contre l'insalubrité, considérée comme un impératif de santé publique<sup>13</sup>. Toutes les forces vives sont les

---

<sup>11</sup> Article 135 de la Nouvelle loi communale.

<sup>12</sup> Travaux parlementaires de juillet 2003 portant sur l'adoption de l'Ordonnance relative au Code du logement, morceaux choisis (session 2002-2003, A416/2) : « *Dans le premier avant-projet, le Gouvernement avait voulu confier aux communes le soin de réaliser les inspections. Mais les communes, par le truchement de l'Union de la Ville et des Communes, ont refusé [...] parce que les communes n'avaient pas les moyens.* », « *Le Secrétaire d'Etat rappelle que chaque fois que la Région a voulu imposer quelque chose aux communes, celles-ci s'y sont opposées. La Région ne demandera donc plus rien aux communes, en dehors de leurs propres compétences.* » <http://weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2002-03/105512/images.pdf>

<sup>13</sup> Plan d'urgence pour le logement, p.121.

bienvenues. En Flandre et en Wallonie, les acteurs locaux occupent une place centrale dans le contrôle du dispositif régional. Elles sont en outre à la manœuvre pour le permis locatif.

Cette scission bruxelloise entre compétences régionales et locales fait perdre en efficacité et cohérence : double visite, interventions qui tardent à produire leurs effets, nouvelles domiciliations dans des logements pourtant interdits à la location...

#### *Logements insalubres non-identifiés*

Vu ses effectifs, la DIRL peine à réaliser des visites d'initiative. Elle se concentre tant bien que mal sur les plaintes déposées par les locataires. Il y a donc une proportion de logements en mauvais état, difficilement quantifiables on l'a vu, qui ne font l'objet d'aucune intervention, leurs locataires craignant à juste titre de dénoncer leurs conditions de vie.

La chasse aux mauvais logements pèse lourdement sur les épaules des locataires.

Porter plainte à la DIRL est une entreprise risquée. D'abord, parce que le locataire s'attirera très probablement les foudres et représailles de son bailleur : contre-attaque en justice de paix, résiliation du bail - parfois dans les formes, parfois pas - tentative d'intimidation, menaces physiques dans les cas extrêmes, voire expulsion illégale.

Ensuite, parce qu'il ne maîtrise pas l'issue de l'intervention : le locataire peut vouloir mobiliser la DIRL pour faire exécuter des travaux et se trouver au terme de l'enquête, face à une interdiction de mise en location.

Mal-logé, le locataire doit réfléchir à deux fois avant de porter plainte, pour ne pas s'exposer à en payer la contribution la plus lourde et se retrouver à la rue. Pour les plus vulnérables, la plainte n'est même pas une option. On comprend dès lors que des logements en mauvais état mettent du temps à sortir de l'ombre ou que des bailleurs peu scrupuleux ne soient jamais vraiment inquiétés.

Les logements sont contrôlés trop tard, souvent quand rien ne va plus.

Les chiffres de la DIRL montrent d'ailleurs, ces dernières années, que la proportion des interdictions immédiates de mise en location est en augmentation par rapport aux autres décisions<sup>23</sup>. Ainsi, les plaintes relatives à des situations graves pour la sécurité et la santé des personnes progressent.

Si le logement est fermé par arrêté du Bourgmestre, les locataires doivent partir. Cette intervention publique, bien trop tardive, expose les habitants à un relogement difficile qu'aucune autorité ne veut vraiment assumer aujourd'hui<sup>24</sup>. En agissant plus tôt, on épargnerait aux locataires, et des conditions de vie indignes, et l'angoisse d'un relogement incertain.

#### *Des logements fermés qui n'empêchent pas l'impunité*

Faute de personnel encore, les logements interdits à la location, inhabitables et/ou dangereux ne font l'objet d'aucun suivi dans le temps. En pratique, les bailleurs qui remettent leur bien fermé en état doivent solliciter une attestation de contrôle de conformité auprès de la DIRL avant de remettre en location et sur base d'une nouvelle visite de l'administration. Les nombreux dossiers de fermeture toujours actifs montrent que tous ne s'exécutent pas.

Sur les 9000 logements contrôlés par la DIRL depuis ses débuts, 2000 fermetures sont “actives” en 2020.<sup>14</sup> Un peu moins du quart. Si l’on rapporte ce chiffre à tous les logements fermés par la DIRL depuis 2004, le bilan est encore plus défavorable : un tiers seulement de ces logements ont fait l’objet d’une attestation de contrôle de conformité, les deux tiers restant étant toujours concernés par une interdiction de louer.<sup>15</sup>

On peine à croire que ceux qui manquent à l’appel soient des bailleurs vertueux qui ont rénové sans demander le feu vert de la DIRL. Il y a plutôt là un noyau dur de logements très problématiques qui nécessitent un suivi rapproché et systématique pour éviter d’être remis sur le marché. A l’occasion d’une nouvelle plainte, la DIRL peut être amenée à sanctionner les bailleurs en récidive (amende doublée), mais la réponse reste insuffisante et dépend à nouveau d’une démarche entreprise par un locataire.

La DIRL commence très sérieusement à investir cet angle mort. Elle dispose depuis peu d’une cellule recherche dotée de deux inspecteurs dont le travail cible d’une part les visites initiatives et d’autre part, le contrôle, commune par commune, des interdictions à la location<sup>16</sup>. Cette dynamique doit être pérennisée.

### **Relogement des locataires : dilemme inextricable**

Si le manque d’effectifs et de moyens financiers minent l’efficacité de la mécanique bruxelloise, il est une autre réalité qui empêche plus encore d’avancer, c’est l’absence de perspectives pour se reloger correctement ailleurs.

Pour les locataires comme pour les acteurs mobilisés autour du mal-logement, le dilemme c’est qu’agir, c’est toujours prendre le risque de se retrouver dehors ou de mettre des gens dehors. Ainsi, les locataires s’abstiennent de porter plainte s’ils n’ont pas autre part où habiter, les Bourgmestres s’abstiennent de fermer les logements pour ne pas devoir expulser, sauf en cas de danger imminent. Dans un contexte bouché comme celui-là, même encourager les visites d’initiative de la DIRL pose question : plus de contrôles, c’est se risquer à prononcer plus d’interdictions... Le monde à l’envers.

Sur le marché privé, les locataires précaires sont bloqués par les prix et souvent discriminés. Les logements publics manquent à l’appel et quand ils existent, ils servent à autre chose. Il faut dire que du côté des pouvoirs publics, personne n’a vraiment envie de se mouiller pour le relogement. Nous y reviendrons.

Par ailleurs, il n’existe actuellement aucune perspective de relogement pour les habitants sans titre de séjour. Les rares opportunités qui se présentent dans le logement public ou éventuellement en AIS, eux n’y ont pas accès. Or, ces publics particulièrement vulnérables sont les premières victimes de l’insalubrité<sup>17</sup>, celles qui devraient être protégées en priorité et qui sont laissées à leur propre sort.

---

<sup>14</sup> Formation DIRL

<sup>15</sup> Rapports d’activités de la DIRL et calculs propres.

<sup>16</sup> Entretien du 21 mai 2021 avec la directrice de la DIRL.

<sup>17</sup>[http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Analyse-RBDH-Sans-papier-et-logement-accepter-linacceptable\\_part-1.pdf](http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Analyse-RBDH-Sans-papier-et-logement-accepter-linacceptable_part-1.pdf)

## **Des mises en demeure qui ne servent à rien**

Les interdictions de louer de la DURL ne concernent pas seulement des logements insalubres, inhabitables et potentiellement dangereux. Elles touchent aussi des logements pour lesquels les travaux exigés n'ont pas été réalisés dans les temps. Sur les 5539 mises en demeure prononcées depuis 2004, 1811 se sont soldées par une fermeture. Une fois sur trois, le bailleur ne s'exécute pas<sup>18</sup>.

Ces logements non-rénovés sont donc eux aussi interdits à la location. Leurs occupants devront partir tôt ou tard. On ne peut s'empêcher de penser que dans ce cas de figure-là, l'interdiction résonne comme un aveu d'échec. La réalisation des travaux aurait dû permettre d'améliorer les conditions de vie des locataires sans les contraindre au départ<sup>19</sup>, en s'épargnant le coût d'un relogement. Au niveau régional, on semble manquer de leviers incitatifs ou plus contraignants pour faire s'exécuter ces bailleurs-là.

## **Des sanctions qui coulent sur certains bailleurs**

La DURL a la possibilité d'infliger des amendes administratives aux bailleurs dont les biens ne répondent pas aux exigences du Code du logement.

Le montant de l'amende est proportionnel aux défauts constatés.

L'amende a ses atouts, mais elle montre ses limites, notamment pour les logements interdits à la location. Une fois la décision de fermeture prise et l'amende imposée (entre 2000 et 25000 euros), le bailleur n'est, pour ainsi dire, plus inquiété.

Certains bailleurs n'hésitent pas, malgré la sanction administrative à louer ou relouer leurs logements insalubres. Pendant ce temps-là, les logements continuent à se dégrader et font de nouvelles victimes. C'est cette impunité-là qu'il faut faire cesser. Il est peut-être temps d'envisager des sanctions plus sévères pour contrer ces comportements délictueux, comme l'ont fait nos voisins wallons et flamands.

## **Faire mieux**

Ces faiblesses combinées empêchent de s'attaquer plus largement à l'insalubrité, réalité difficile à objectiver mais qui dépasse sans aucun doute les situations relayées à la DURL. Identifier les logements problématiques en élargissant le spectre, les contrôler et les sanctionner avec plus de sévérité si nécessaire, améliorer le suivi pour garantir leur rénovation. Voilà des priorités sur lesquels il faut s'engager de toute urgence. Il y a des personnes qui vivent dans des conditions inacceptables, et ce sont toujours des personnes en situation de précarité. Ce sont leurs réalités qui doivent guider l'action politique.

Mais commençons par revenir sur une mesure qui, de prime abord, semble répondre à toutes les objections soulevées : il s'agit du permis locatif, de location, permis de louer ou encore autorisation de mise en location, selon les terminologies employées par les autorités qui l'ont déployé. Le principe est simple : tous les logements doivent être contrôlés avant d'être loués. Les locataires ont ainsi la garantie d'intégrer des logements conformes. Le permis locatif, comme concept, peut-il néanmoins rivaliser avec un principe de réalité ? Est-il un outil efficace de lutte contre l'insalubrité, celle qu'on n'arrive pas à toucher ou trop tard ?

---

<sup>18</sup> Rapports annuels DURL. La proportion de fermetures après mise en demeure s'élève à 42% en 2019.

<sup>19</sup> Bien qu'il ne soit pas toujours possible d'effectuer les travaux en présence des occupants.

## **PARTIE 2 : UN PERMIS LOCATIF ? OUI, MAIS POUR QUOI FAIRE ?**

Il n'est peut-être pas inutile de souligner, en guise d'introduction, que l'idée du permis locatif n'est pas toujours circonscrite, par ceux et celles qui la défendent, au contrôle de la qualité des logements. D'autres prolongements sont également envisagés ou souhaités. Certains y voient, par exemple, un outil à mettre à profit pour avancer sur le contrôle des loyers, si tant est qu'ils soient régulés. Ce sont des réflexions qui traversent aussi notre réseau associatif bien sûr. Nous tenterons d'y apporter un éclairage par la suite, mais pour l'heure, l'opportunité du permis locatif n'est appréhendée que du point de vue du respect des normes régionales, inscrites au Code du logement.

### **Inverser la vapeur**

La vertu du permis locatif, en tout qu'un cas d'un point de vue théorique, c'est incontestablement de prendre le mal à la racine. La posture est résolument préventive. On agit en amont pour éviter de devoir agir après coup sur des logements dégradés et déjà occupés.

Il existe des règles, des normes minimales qui s'imposent à ceux qui souhaitent mettre un logement en location pour en tirer bénéfice. A eux de démontrer que leur bien est en état d'être loué, avant de le louer. Les locataires n'ont pas à s'exposer et à prendre des risques. Si les critères du Code du logement sont respectés, le bailleur obtient l'autorisation de louer. Dans le cas contraire, une mise en conformité est un passage obligé.

Un permis locatif généralisé peut donc participer à rehausser globalement la qualité du parc locatif, à favoriser des réparations, des rénovations, même si comme le verrons plus avant, il doit être pensé en combinaison avec d'autres mesures. En cela, il possède aussi une visée informative, pédagogique à l'attention des bailleurs qui méconnaissent les normes ou qui n'ont pas toujours conscience de ce que leurs logements sortent des minima prescrits.

Notons qu'il existe d'autres exigences auxquels les propriétaires bailleurs sont déjà censés répondre. On pense au certificat de performance énergétique des bâtiments avant mise en location ou encore à la visite du SIAMU pour la prévention incendie au terme des travaux soumis à permis d'urbanisme et ce, avant toute occupation.<sup>20</sup> Par ailleurs, les biens loués sont censés respecter les prescriptions urbanistiques régionales et communales. L'instauration d'un permis locatif pourrait être l'occasion de repenser l'ensemble de ces visites et de les rationaliser. On gagnerait en lisibilité et on faciliterait la tâche des bailleurs.

L'absence de permis locatif, là où il est obligatoire, pourrait être sanctionné par l'administration. C'est le cas en Wallonie et en France notamment. On pourrait même aller plus loin. Cette infraction au Code du logement, si elle devait être reconnue un jour comme telle à Bruxelles, pourrait aussi servir la cause du locataire qui cherche à faire reconnaître un préjudice en justice de paix, dû à l'état déplorable de son logement. Rappelons que l'insalubrité peut être punie par la justice. Les décisions administratives, celles de la DIRL, peuvent avoir des conséquences sur le droit du bail comme c'est le cas désormais

---

<sup>20</sup>Le certificat PEB a une durée de validité de 10 ans, sauf si des modifications apportées au bien impactent ses caractéristiques énergétiques (changement de châssis, isolation du toit...). La visite du SIAMU n'est pas systématique mais les services communaux peuvent demander qu'un contrôle soit effectué en fin de chantier afin de vérifier si les mesures prescrites dans l'avis initial ont été respectées. Le bailleur peut aussi prendre l'initiative pour s'assurer de la conformité des travaux réalisés.

lorsqu'un logement interdit à la location est reloué : cette situation entraîne la nullité du bail si elle est rapportée en justice de paix.

### **Une idée qui fait son chemin**

Pas étonnant donc que cette proposition ait le vent en poupe. Pas étonnant que le RBDH participe à la réflexion, tout comme d'autres acteurs du secteur associatif. Pas étonnant non plus que des Bruxellois.es préoccupé.es par les dérives du marché locatif privé la défendent. Ainsi, l'introduction d'un permis de louer est un des axes de la Résolution logement de l'Assemblée Citoyenne Bruxelloise<sup>21</sup>, portée au Parlement par le représentant du mouvement Agora<sup>22</sup>. Cette résolution est à l'origine des auditions qui ont été menées en commission du logement à la fin de l'année 2021, et auxquelles nous avons été convié.es.

Les parlementaires ecole se sont saisis eux aussi de la question, en ouvrant le débat plus tôt dans l'année avec nos voisins wallons et flamands chez qui le permis est déjà d'application.

Si les discussions vont bon train, la concrétisation, elle, n'est cependant pas pour demain. Restons réalistes. L'instauration d'un permis locatif n'est pas à l'agenda de la majorité en place<sup>23</sup>. Du reste, le contexte actuel n'y est pas vraiment favorable. La création d'une commission paritaire locative, censée lutter contre les loyers abusifs et actée par le Parlement en octobre dernier, a créé l'émoi chez les représentants des propriétaires. Certains partis de la majorité ne conçoivent pas d'aviver de nouvelles tensions, au risque de rompre le dialogue (qui ne tient d'ailleurs plus qu'à un fil) avec cette partie de l'électorat.

### **Une idée pas si neuve que ça**

Un bref retour en arrière montre que Bruxelles a déjà testé une version édulcorée du permis locatif. Entre 2003 et 2013, les propriétaires de logements de moins de 28 m<sup>2</sup> et de meublés, considérés comme un segment concentrant les problématiques les plus aiguës de mal logement, devaient être en possession d'une attestation de conformité pour pouvoir louer.<sup>24</sup> Environ 35000 logements étaient concernés par cette obligation, 10 % du parc locatif.

Le mécanisme n'était guère contraignant dans la mesure où une simple attestation sur l'honneur, confirmant le bon état du logement, suffisait à obtenir l'autorisation de louer pour une durée de 6 ans. Une visite de contrôle de la DIRM n'était pas impossible mais pas systématique en tout cas.

---

<sup>21</sup> <https://www.assemblee.brussels/r%C3%A9sultat-r%C3%A9solution-citoyenne>

<sup>22</sup> <https://www.assemblee.brussels/> : "L'Assemblée Citoyenne Bruxelloise est la première institution politique bruxelloise constituée entièrement de citoyen·nes tirés au sort. Chaque semestre, ses 89 membres délibèrent sur des sujets relevant de la compétence de la région bruxelloise. L'Assemblée est organisée par le mouvement politique citoyen Agora, et ses propositions sont relayées dans le Parlement par son porte-parole élu."

<sup>23</sup> Notons que le Gouvernement bruxellois plaide pour le conventionnement des logements, un mécanisme visant à encourager les bailleurs à proposer des loyers conformes à la grille régionale et des logements qui respectent les exigences minimales du Code du logement, avec en contrepartie une série d'avantages comme l'accès à certaines primes, le bénéfice d'une assurance contre les impayés de loyer... Il s'agit à ce stade d'un projet. Il ne nous convainc pas dans la mesure il reposera sur la bonne volonté de bailleurs. Par ailleurs, rien ne dit que les logements conventionnés feront l'objet d'une visite de contrôle, préalable à la mise en location.

<sup>24</sup> Par ailleurs, un « *certificat de conformité* » facultatif, pouvait être demandé pour tous les autres logements. Les bailleurs pouvaient opter pour ce certificat pour se rassurer quant à l'état du logement mis en location.

L'attestation de conformité a été abandonnée avec la réforme du Code de 2013. L'évaluation qu'en a fait la DIRL elle-même, nous offre de précieux enseignements à verser à la réflexion actuelle.

Malgré l'obligation, à peine 1/3 des bailleurs concernés ont demandé l'attestation.

Sur les années d'application 2003-2009, la DIRL a été en mesure de réaliser 147 visites de contrôle, moins de 2% des logements soumis à permis. En décembre 2011, lors d'une commission du logement, le Secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis confirmait encore l'actualité de ce constat.<sup>25</sup>

Dans cet échantillon restreint, 1/3 à peine étaient conformes, les autres soumis à des mises en demeure, sans qu'on sache si les défauts constatés étaient d'ampleur ou pas.

Et la DIRL de conclure : *"l'obligation d'obtenir une attestation de conformité n'est pas respectée et nous ne sommes pas en mesure de sanctionner son non-respect."*<sup>26</sup>

De ce qui précède, nous retenons deux choses :

- Le permis ne sert à rien si les logements ne font pas l'objet d'un contrôle préalable effectif.
- Les mauvais bailleurs risquent de rester en dehors des radars, obligation ou pas.

## De l'idéal théorique au terrain

### *Priorité au combat contre l'indécence*

Si un permis locatif peut prévenir les dégradations du bâti et contribuer à améliorer l'état général des logements bruxellois, il ne permettra pas de venir à bout de l'insalubrité. Le marché ne produit pas ou très peu de logements abordables, les pouvoirs publics non plus. Cette pénurie génère toutes sortes de dérives dans le segment locatif le plus modeste où la demande est la plus forte. Dans ce segment-là, on ne choisit pas son logement parce qu'il dispose d'un permis, on ne choisit pas du tout d'ailleurs : on prend ce qu'on trouve. Les bailleurs les moins scrupuleux savent très bien que permis ou pas, dans ce contexte de pénurie, les candidats ne manqueront jamais.

Le certificat PEB est obligatoire depuis 2011 pour toute mise en location à Bruxelles et pourtant cette prescription n'est pas respectée dans la plupart des logements occupés par les ménages précaires. C'est un constat relayé par nos membres sur le terrain. Le certificat PEB a pour ambition d'informer et n'a pas les implications d'un permis locatif qui pourrait mener à une interdiction de mise en location : on peut louer un logement malgré une cote énergétique médiocre. De fait, son existence ou son absence est totalement négligeable pour les ménages qui n'ont pas le luxe de pouvoir comparer les logements entre eux et choisir le plus performant. Du reste, le défaut de certificat peut être sanctionné par des amendes administratives voire des sanctions pénales (plus théoriques que réelles), mais les contrôles sont marginaux.<sup>27</sup>

Le permis locatif généralisé est certes un projet qui défend un vrai idéal en matière de qualité des logements, mais c'est un projet de très longue haleine qui ne répond ni à l'urgence, ni à la réalité des

---

<sup>25</sup> <http://weblex.irisnet.be/data/crb/biq/2011-12/00022/images.pdf#page=55>

<sup>26</sup> Mémorandum 2009-2014 de feu l'administration de l'aménagement du territoire et du logement (AATL), devenue depuis lors Bruxelles logement, p.50. [http://urbanisme.irisnet.be/pdf/memorandum\\_aatl\\_2009\\_2014.pdf](http://urbanisme.irisnet.be/pdf/memorandum_aatl_2009_2014.pdf)

<sup>27</sup> En 2019, Bruxelles Environnement a infligé 422 amendes administratives dont 204 concernaient l'environnement. Sur ce dernier point, on trouve des infractions aux permis d'environnement, à la gestion des déchets non-dangereux autres que ménagers, à l'interdiction d'utilisation de sacs en plastique dans les espaces de ventes, la PEB et l'amiante.

Question écrite n°340 concernant le paiement des amendes administratives à Bruxelles Environnement, Parlement bruxellois, 13/07/2020 : <https://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=146716&montitre=&base=1>

ménages qui vivent dans des logements insalubres. Ce que nous craignons par l'introduction d'un permis locatif de grande envergure, c'est de détourner des moyens humains et financiers essentiels à la lutte contre les mauvais logements. Ce combat-là doit rester prioritaire.

Aujourd'hui, les contrôles ont presque toujours pour origine la plainte d'un locataire, ils restent donc limités. Ce que nous voulons pour demain, c'est un changement de paradigme : élargir et intensifier les contrôles à l'initiative de l'administration et conditionner la remise en location des logements à un permis locatif limité dans le temps.

### *Découpler les moyens ne suffirait pas*

Du reste, généraliser l'usage du permis nous paraît difficilement tenable, voire irréaliste, tant la tâche semble colossale en regard des moyens à disposition. Le parc locatif bruxellois compte plus de 350000 unités. L'administration régionale parvient à peine à en contrôler 500 tous les ans (0,1%). Qui va visiter les logements ?

Quand bien même on opterait pour une démarche plus pragmatique, à l'image de celle déployée en Wallonie, en Flandre et même en France, en ciblant certaines catégories de logements soumises à permis (logements anciens, petits logements, quartiers très dégradés...), il serait tout de même nécessaire de mobiliser des moyens qui n'existent pas actuellement.

Dans les autres régions, la mise en œuvre du permis locatif a été confiée aux communes. On a choisi très justement de s'appuyer sur les forces vives locales pour développer l'instrument : mener les enquêtes, délivrer le permis. La région wallonne est allée un cran plus loin encore, en ouvrant les enquêtes à des certificateurs privés agréés, disposant d'une formation particulière.<sup>28</sup> Le choix d'externaliser vers le privé peut être discutable et discuté mais il répond incontestablement à un certain pragmatisme.

La Flandre se dirige elle aussi tout doucement vers cette solution. Le code flamand du logement a été modifié en ce sens au début de l'année 2021, les arrêtés d'exécution sont en cours. Au Nord du pays, il n'existe pas de permis locatif généralisé ou ciblé qui vaudrait pour tout le territoire régional. Par contre, les communes peuvent imposer cette obligation au niveau local. 22% d'entre elles l'ont mis en place.<sup>29</sup> Il s'agit surtout de communes de petite taille ou de taille moyenne où le parc locatif est réduit. Des grandes villes comme Anvers ou Gand ne l'ont pas développé. L'ouverture aux acteurs privés pourrait changer la donne.

On le voit, même un permis ciblé requiert des conditions particulières pour se déployer. Et il n'est question ici que la capacité à répondre aux bailleurs qui sollicitent l'autorisation de louer et pas du contrôle à l'égard de ceux qui passent outre. En Wallonie, on estime qu'un peu moins de la moitié du parc locatif soumis à l'obligation est en ordre alors que l'outil existe depuis 23 ans<sup>30</sup>...

A Bruxelles, l'inspection du logement a dû mal à garder la tête hors de l'eau. Comment renforcer ce qui est prioritaire ? Quelle place et quelle utilité accorder à un permis locatif avec cet objectif-là ?

---

<sup>28</sup> Pour être agréé par la Région wallonne, le certificateur privé doit démontrer un diplôme particulier : architecte, ingénieur civil architecte ou en construction, ingénieur industriel ou ingénieur technicien en construction, géomètre-expert immobilier. Ils sont 944 à avoir un agrément (au 03/11/2021). Article 11 du Code wallon de l'habitation durable.  
[http://lamps.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1](http://lamps.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1)

<sup>29</sup> Données disponibles sur le site de l'agence flamande du logement (22/10/2021).  
<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/het-conformiteitsattest-verplichten-de-geldigheid-ervan-beperken>

<sup>30</sup> Rencontre avec Philippe Carlier, attaché à la Direction des Etudes et de la Qualité du logement, administration wallonne, 10 juin 2021.

## **NOTRE PROPOSITION : RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITE PAR L'INTENSIFICATION DES CONTRÔLES CIBLES ET DU SUIVI**

Vous l'aurez compris, la position du RBDH dans le débat autour du permis locatif, que nous n'imaginons pas généraliser dans les conditions actuelles, est dictée par les fondamentaux suivants :

- la priorité à la lutte contre l'insalubrité grave dont sont victimes les locataires précaires;
- la nécessité de mettre fin à l'impunité des bailleurs en défaut et d'assurer un suivi des logements contrôlés;
- un principe de réalité et d'efficacité à court terme qui impose un ciblage au plus juste des actions.

Pour répondre à ces intentions, nous avons identifié les éléments sur lesquels agir.

### **1. Identifier les logements insalubres et les contrôler**

Prioriser les actions au segment le plus dégradé du parc implique d'abord d'identifier les logements à contrôler. Or, on sait que, pour une part d'entre eux, leur signalement ne peut venir ni de leurs occupants, ni de leurs propriétaires. C'est donc à l'autorité publique de tout mettre en œuvre pour les débusquer. La meilleure source reste, selon nous, les logements déjà signalés comme problématiques. Quand les locataires franchissent le pas et décident de porter plainte, malgré tous les risques encourus, c'est que la situation est intenable. Ainsi, la quasi-totalité des logements signalés à la DIRL comportent effectivement des manquements, souvent graves.

Un moyen d'élargir le spectre est de partir de ce que l'on connaît de ces logements, à savoir leurs bailleurs et les immeubles dans lesquels ils sont situés.

- **Nous plaillons pour que tout bailleur s'étant vu notifier une obligation de travaux ou une interdiction à la location pour l'un de ses logements, soit enquêté pour l'ensemble des biens qu'il loue, potentiellement soumis au même défaut d'entretien que le logement contrôlé.**<sup>31</sup>

L'objectif reste de focaliser les visites aux habitations problématiques. Aussi, nous ne voyons pas d'intérêt à agir face à des logements que l'administration présumerait conformes (par exemple, des logements neufs), et ce même si leur bailleur est en défaut pour d'autres biens.<sup>32</sup>

- Les immeubles vétustes, dont les communs ou l'enveloppe présentent un mauvais état général, dans lesquels les inspecteurs sont amenés à entrer, constituent aujourd'hui le point

---

<sup>31</sup> Cette option faisait partie des suggestions émises par la DIRL en 2013, y voyant un indice sérieux d'insalubrité. Cf. F. DEGIVES, "la lutte contre l'insalubrité", dans : *e nouveau Code bruxellois du logement en débats*, Larcier, Bruxelles, 2014, p.141. Elle est également portée par IASBL le CAFA, lors de notre consultation.

<sup>32</sup> Ceci pour éviter de consacrer du temps et des moyens à des logements non problématiques. Dans la même logique, nous ne pensons pas que les logements des bailleurs sociaux doivent être systématiquement contrôlés lorsqu'un locataire porte plainte auprès de la DIRL. La plainte et les constats de l'inspecteur régional peuvent aboutir à la réalisation de travaux améliorant les conditions de logement du plaignant. Quant au parc social dans son ensemble (qui n'est pas exemplaire sur les questions de salubrité), d'autres politiques régionales sont développées pour le rénover (les financements quadriennaux pour le logement social ou les subsides aux acquisitions et rénovations pour les parcs communaux notamment.)

de départ le plus usité pour les initiatives de l'inspection<sup>33</sup>. C'est indéniablement un indice fort du mal-logement. La dynamique mérite d'être poursuivie et intensifiée.

Ce sont tous ces logements-là qui doivent être visités à l'initiative de l'administration.

## 2. Assurer un suivi à long terme des logements contrôlés, en les soumettant à un permis locatif

Il s'agit donc d'intensifier les visites et contrôles des logements ainsi identifiés. Mais il faut pouvoir aller un cran plus loin.

D'abord, en faisant en sorte que les logements contrôlés soient effectivement réparés et réoccupés. Le dispositif actuel abouti trop souvent à des fermetures de logements ou à des remises en location frauduleuses, sans amélioration des logements. Les efforts doivent être renforcés pour soutenir les rénovations et sanctionner les bailleurs qui refusent de s'exécuter. Nous les détaillons dans le chapitre suivant.

Ensuite, nous plaçons pour que le segment du parc locatif problématique fasse l'objet d'un suivi spécifique, afin de s'assurer que les logements contrôlés et rénovés restent conformes. Pour répondre à cette intention, **l'imposition d'un "permis locatif"** - ou attestation de contrôle de conformité, peu importe le nom qu'on lui donne - **limité dans le temps et circonscrit aux logements contrôlés par la DIRL** apparaît comme un levier intéressant. Concrètement, cela implique des contrôles réguliers, initiés par l'administration, afin de s'assurer que les logements demeurent conformes, que les propriétaires en assurent correctement l'entretien. Un effort de veille qui paraît essentiel pour pérenniser l'impact des opérations entreprises par la DIRL. Rappelons qu'aujourd'hui, pour remettre en location un logement fermé, le bailleur doit obtenir une attestation de contrôle de conformité. Une fois obtenue, plus aucune obligation ne pèse sur lui.

A quel rythme faut-il reconstruire les logements? Les régions qui imposent un permis locatif procèdent différemment pour déterminer sa durée de validité. La Wallonie et la Flandre ont arrêté une période déterminée : 5 ans pour le sud du pays et 10 ans pour le nord (les communes flamandes peuvent limiter la durée de validité en fonction de critères liés à l'état du bien, au type de logement...). Plus la validité est longue, plus le risque que le permis reflète mal l'état d'un bien, amené à se dégrader avec le temps, est grand.<sup>34</sup> La France, quant à elle, impose le renouvellement du permis à chaque nouveau bail conclu. Une option qui a l'avantage de permettre la réalisation des éventuels travaux nécessaires lorsque le bien est inoccupé, de rassurer le locataire quant à l'état du logement pour lequel il se porte candidat et de limiter les risques d'éviction en cours de contrat.

Quelle que soit l'école choisie, quelle que soit la durée de validité d'un permis locatif, un manquement pourra toujours survenir, à tout moment. Un logement détenant un permis locatif en cours de validité pourrait ne plus être conforme. Le bailleur reste responsable des réparations à sa charge ; le permis locatif ne doit en aucun cas dédouaner le propriétaire de ses responsabilités. Mais le risque existe. Aujourd'hui déjà, les locataires précaires craignent d'entamer toute démarche auprès de leur bailleur - signaler des défauts et l'inviter à y remédier - par peur de représailles. Ils risquent d'être encore plus

---

<sup>33</sup> entretien avec Sophie Grégoire.

Les entretiens que nous avons menés avec les acteurs d'autres régions confirment cette pratique (ex. Namur- Nancy Marchand, France-fondation Abbé Pierre).

<sup>34</sup> Notons que la législation flamande sur le bail tient compte du certificat de conformité. Mais, bien que sa durée de validité soit de 10 ans, seuls les certificats les plus récents (moins de 3 mois) sont retenus dans cette législation. Le code prévoit, dans son article 12, la nullité du bail en cas de défauts présents avant la signature du bail et la possibilité pour le bailleur de renverser cette présomption en cas de certificat de conformité daté de moins de 3 mois.

[https://etaamb.openjustice.be/fr/decret-du-09-novembre-2018\\_n2018015087.html](https://etaamb.openjustice.be/fr/decret-du-09-novembre-2018_n2018015087.html)

mal reçus si le propriétaire peut leur opposer un permis locatif en cours de validité. Les obligations qui incombent aux bailleurs méritent d'être rappelées et pourquoi pas via le permis locatif lui-même ?

### **3. Un effet tache d'huile**

Cette proposition tente, à notre sens, au mieux de faire la balance entre les moyens dédiés à la lutte contre l'insalubrité, l'approche préventive, le ciblage au plus juste des situations graves et les efforts de réparations des logements.

Immanquablement, un tel dispositif va grandissant avec le temps. A chaque logement contrôlé, c'est un ou plusieurs logement(s) qui se verrai(en)t soumis à un tel permis de louer, et, par voie de conséquence, visité et revisité par des contrôleurs régulièrement. Difficile d'apprécier finement l'évolution que devrait prendre la mécanique. Les propriétaires des logements signalés auprès de la DIRL sont-ils multipropriétaires ? On ne sait pas grand-chose du profil général des bailleurs bruxellois. Une étude, basée sur les données cadastrales de 2002, indique que les  $\frac{3}{4}$  des bailleurs particuliers louent plus de deux logements à Bruxelles<sup>35</sup>. Le nombre de visites de logements annuelles pourrait être amené à doubler, voire plus encore.

Les visites d'initiatives des logements situés dans des immeubles très vétustes doivent aussi être intensifiées. De quoi donner plus d'ampleur encore à la tâche.

### **4. Vers des loyers encadrés ?**

On peut se risquer à une réflexion sur les liens à tisser entre permis locatif et loyer, toujours dans le cadre de la proposition que nous venons d'évoquer, à savoir élargissement des contrôles et autorisation de mise en location conditionnée dans le temps.

La délivrance du permis locatif pourrait dépendre, outre de la conformité du bien, du respect d'un loyer de référence lié aux caractéristiques du logement. Un loyer déterminé une fois le logement remis en état évidemment, l'insalubrité ne donnant, par principe, aucun droit à un revenu locatif.

Le lien reste hypothétique aujourd'hui étant donné que la grille bruxelloise des loyers n'est pas un outil normatif. Libre aux bailleurs de l'appliquer ou pas, même si la notion de loyers abusifs, fraîchement adoptée par nos parlementaires, impose une certaine tempérance.<sup>36</sup>

Quand bien même cette grille trouverait à s'imposer, elle devrait alors pousser vers des loyers abordables, ce qu'elle ne fait pas, en cherchant à coller étroitement aux prix du marché. Si le permis locatif est l'occasion d'interroger le loyer, c'est dans une perspective d'accessibilité.

---

<sup>35</sup> [Bxl en Mouv nj150 - 22/09 \(ieb.be\)](http://Bxl.en.Mouv.nj150-22/09(ieb.be))

<sup>36</sup> Parlement bruxellois/Travaux parlementaires/Ordonnance/A-330.  
<http://weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2020-21/141634/images.pdf>

## 5. Qui pour relever le défi?

### *La DIRL souffre d'un sous-effectif chronique*

En 2020, l'inspection du logement comptait 35 agents répartis dans cinq services<sup>37</sup> : enquête, juridique, administratif, comptable et social (pour l'accompagnement au relogement). Elle ne dispose cependant que de 11 enquêteurs pour réaliser, sur tout le territoire, le contrôle des normes dans les logements (première visite et visites de contrôle après travaux). C'est peu.

Vu l'effectif, la DIRL peine à réaliser des visites d'initiative ; elles constituent une "variable d'ajustement", effectuées quand les enquêteurs ont un peu d'air<sup>38</sup>. L'inspection régionale se concentre tant bien que mal sur les plaintes déposées par les locataires. Les communes sont aussi habilitées à porter plainte. Mais le mot d'ordre est de ne solliciter la DIRL que dans les cas les plus graves, pour ne pas asphyxier le service... C'est en tout cas le retour qui nous a été fait dans plusieurs services communaux.

Jusqu'il y a peu et toujours faute de personnel, les logements interdits à la location ne faisaient l'objet d'aucun suivi dans le temps. Le service social de la DIRL doit toujours limiter son suivi aux ménages qui se trouvent dans les situations les plus urgentes, les 3 assistantes sociales ne pouvant accompagner toutes les situations. Faute de juristes, ce sont les auditions des bailleurs (et donc l'imposition des amendes administratives) qui ont été quasiment suspendues durant l'année 2018...

Le plan d'urgence pour le logement (PUL) adopté par le Gouvernement bruxellois au début de l'année 2021 prévoit l'engagement de 14 ETP pour renforcer les équipes existantes. Les engagements sont en cours. A terme, la DIRL disposera de 17 enquêteurs. Les autres recrues viendront étoffer le service dans sa globalité<sup>39</sup>.

A 17, les inspecteurs régionaux ne pourront pas assurer la charge de travail supplémentaire qu'implique l'intensification des contrôles d'initiative et le suivi des logements. L'équipe doit impérativement encore être renforcée et des collaborations avec d'autres services envisagées.

### *Associer les communes*

On l'a dit, Bruxelles a confié à la DIRL le monopole du contrôle des normes du Code du logement. Les 19 communes ont été exclues du dispositif par le législateur en 2003, jugées alors peu actives en matière d'insalubrité.

Depuis lors, la réalité dans les communes a évolué. Dans certaines d'entre-elles, celles du centre notamment, celles qui comptent une proportion élevée de logements vétustes, souvent subdivisés sans autorisation et donc potentiellement problématiques, il existe des services et des agents compétents qui traquent les infractions urbanistiques, de même que celles qui touchent à la sécurité et à la salubrité publiques, conformément aux prérogatives locales. Avec des dispositifs innovants, basés sur la collaboration entre les services, elles se donnent les moyens d'intervenir de manière ordonnée sur le segment très problématique du parc locatif. On pense au service ILHO développé à

---

<sup>37</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019, la DIRL est en outre chargée d'effectuer des tests pour repérer et sanctionner les actes de discrimination dans l'accès au logement

<sup>38</sup> Cf. F.DEGIVES, op.cit, p.142.

<sup>39</sup> La cellule enquête comprend outre les enquêteurs, 3 architectes-coordonateurs (à terme 5, grâce aux moyens du PUL) et 2 postes administratifs (2 engagements supplémentaires sont prévus). La cellule sociale devrait s'étoffer elle aussi.

Schaerbeek<sup>40</sup>, au Comité technique actif sur le territoire de la Ville de Bruxelles<sup>41</sup>, à la Cellule habitat molenbeekoise<sup>42</sup> ou encore au tout récent "Dignity" qui traque les logements dangereux d'Anderlecht.<sup>43</sup>

Au sein de tous ces projets et services, des agents communaux visitent des logements et constatent des manquements. Les immeubles dans le viseur cumulent souvent les infractions et aux réglementations locales et à la législation régionale. Cependant, le personnel communal n'est pas habilité à agir sur base du Code du logement et à réaliser des enquêtes dans ce cadre-là. Le relais vers la région est alors indispensable, il faudra souvent plusieurs mois à la DIRL avant de pouvoir intervenir. Le même logement est visité par deux fois. Une déperdition de temps et d'énergie que l'on ne peut pas se permettre dans le combat face à l'insalubrité.

En Wallonie comme en Flandre, les communes sont étroitement associées au contrôle des normes régionales de qualité. L'étendue de leur territoire impose certes l'appui des autorités locales, mais cette organisation à deux niveaux encourage surtout la mutualisation des effectifs et les actions de proximité. En Wallonie, les communes volontaires sollicitent un agrément les habilitant enquêter et à statuer sur les mesures à imposer pour faire respecter les critères de salubrité. Pour les autres, c'est l'administration régionale qui opère<sup>44</sup>. La Flandre a mis en place une collaboration similaire visant à rationaliser les interventions communales et régionales<sup>45</sup>.

A Bruxelles, il est temps de réévaluer le rôle des communes. **Habiller les agents communaux compétents au contrôle des normes du Code du logement, sans intermédiaires, permettrait de faire face à un nombre accru de visites de logements.** C'est indispensable pour mener à bien l'intensification des contrôles pour laquelle nous plaidons.

*Et avec des enquêteurs privés?*

La proposition défendue par le RBDH impose à l'administration de gérer les plaintes des locataires, de programmer des visites d'initiatives à une échelle inédite sur les logements ciblés et de reconstruire l'ensemble de ces logements une fois leur *permis locatif* arrivé à échéance. L'évolution du nombre de visites supplémentaires à effectuer est progressif. Si le point de départ (les plaintes qui aboutissent à

---

<sup>40</sup> [Schaerbeek veut éradiquer les marchands de sommeil - Le Soir](#)

<sup>41</sup> [Lutter contre l'insalubrité et les marchands de sommeil | by Les analyses du RBDH | Des pratiques communales inspirantes en matière de logement | Medium](#)

<sup>42</sup> IDEM

<sup>43</sup> [Anderlecht lance la plateforme Dignity pour chasser les marchands de sommeil - Édition digitale de Bruxelles \(sudinfo.be\)](#)

<sup>44</sup> Là où l'agrément a été sollicité, la commune wallonne est l'intervenante de première ligne. Dans le cas contraire, Actuellement, 63 communes – sur un total de 262 – sont habilitées à enquêter et à statuer sur les mesures à imposer pour faire respecter les critères de salubrité. La plupart des grandes villes wallonnes sont agréées, à l'exception notable de la Ville de Liège. ( Il existe en Wallonie deux agréments distincts, l'un visant la compétence sur les critères de salubrité du Code du logement, l'autre sur le contrôle des logements soumis à permis locatif (logements collectifs et logements </= à 28 m<sup>2</sup>). La Ville de Liège dispose du second.

Le personnel communal en charge du contrôle doit démontrer des qualifications techniques dans le domaine de la construction ou du bâtiment ou suivre une formation spécifique organisée par la région, ce qui ne laisse donc planer aucun doute sur son degré de compétences.

Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007, modifié par l'arrêté du 3/12/2020 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements, des critères de surpeuplement et la présence de détecteurs d'incendie.

<https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2007/08/30/2007203234/2007/11/09>

<sup>45</sup>

la DIRL) est relativement circonscrit, dans les années à venir, le nombre de visites annuelles risque d'être supérieur aux capacités d'intervention de fonctionnaires régionaux et communaux. Aussi, il nous semble difficile d'écarter du débat l'externalisation au privé.

On l'a dit, en Wallonie comme en Flandre, des certificateurs privés peuvent être appelé en renfort pour soutenir les pouvoirs locaux qui n'ont pas, en interne, suffisamment de bras que pour visiter tous les logements qui doivent l'être. C'est indubitablement le pragmatisme qui les a guidés vers cette voie.

Recourir au privé n'est pas l'option qui, d'emblée, a notre préférence. L'expérience des certificateurs PEB (formations et contrôles insuffisants)<sup>46</sup> oblige à la prudence. C'est seulement avec des conditions et garanties strictes qu'elle pourrait être étudiée. Nous pensons à un système de formation, d'agrément et de contrôles réguliers, mais aussi à des procédures qui circonscrivent clairement les rôles et missions qu'ils assument. L'administration doit rester l'interlocuteur des locataires et des bailleurs, c'est elle qui doit pouvoir accorder une autorisation de location ou sanctionner des défauts. Elle pourrait le faire sur base d'un rapport technique d'une visite à domicile réalisé par ailleurs.

# CONCLUSION

L'insalubrité touche seulement les plus précaires

La lutte contre l'insalubrité est portée par les locataires précaires qui prennent tous les risques

Renverser la charge de la preuve via le permis locatif préalable à toute mise en location

MAIS, il y a un MAIS, Bruxelles ne dispose pas des moyens humains pour y parvenir

ET le système ne touchera pas les situations les plus problématiques - les plus mauvais bailleurs et les plus mauvais logements.

DONC le RBDH privilégie le dispositif suivant :

Cibler les mauvais bailleurs et mauvais logements

Intensifier les contrôles sur ces logements là

Les rénover

Assurer le suivi dans le temps via un permis locatif ciblé

Les conditions de réussite d'une telle entreprise ne s'arrêtent pas aux moyens humains. Les procédures actuelles se heurtent à un autre obstacle de taille, la difficulté de rénover et remettre en location les logements visités par la DIRL. C'est pourtant l'objectif qui doit être visé, les contrôles et mises en demeures étant un moyen d'y parvenir.

Renforcer la lutte contre l'insalubrité passe inévitablement par un accroissement des contrôles et recontrôles réguliers. La condition est nécessaire mais pas suffisante. Bien sûr, il faut pouvoir assurer que les logements indignes ne soient plus loués en l'état, mais il faut également penser leurs rénovations. Une étape cruciale qui, aujourd'hui, reste bien trop peu investie tant par les bailleurs - ceux qui sont dans le collimateur de la DIRL semblent particulièrement peu enclins à s'exécuter - que par l'administration qui délaisse le suivi des logements non-conformes.

En outre, le manque de perspectives pour reloger les locataires est certainement l'une des contraintes les plus lourdes de conséquences dans la lutte contre le mal-logement. Faute de relogement, toute action – à l'initiative du locataire ou d'un tiers d'ailleurs – comporte un risque conséquent de mettre des ménages dehors. Il faut pouvoir dépasser l'alternative entre un mauvais logement et pas de logement... De nouvelles solutions méritent d'être développées, des solutions concrètes, abordables et des solutions qui tiennent compte de toutes les victimes de l'insalubrité, quelle que soit leur situation administrative et de séjour. Cet élément est essentiel, les sans-papiers, principales victimes des marchands de sommeil, étant aujourd'hui exclues de tous les dispositifs d'aide au relogement.