

6. LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ

CONTEXTE

Le Code bruxellois du logement inscrit, dans son article 3, le droit à un logement décent. Les bailleurs ont des obligations. Les logements qu'ils mettent en location doivent répondre aux exigences minimales de salubrité, de sécurité et d'équipements imposées par le Code. La direction de l'inspection régionale du logement, la DIRL, est chargée du contrôle du respect des normes. Elle peut imposer aux bailleurs de réparer les défauts constatés ou fermer les logements lorsqu'ils sont dangereux.

Depuis ses débuts en 2003, la DIRL a contrôlé 8 300 logements – non-conformes dans 99 % des cas – soit un peu plus de 2 % du parc locatif bruxellois. Un parc que l'on connaît par ailleurs très mal. Les quelques données existantes laissent cependant à penser qu'il existe un gap important entre les capacités de contrôle de l'administration et le nombre de logements problématiques. Une donnée retient notre attention : 11 % des locataires estiment l'état de leur logement mauvais, voire très mauvais, selon l'enquête réalisée pour l'Observatoire des loyers qui interroge le ressenti des locataires.

Le dispositif actuel présente des limites qui expliquent ce gap. La première tient au manque d'effectifs au sein de la DIRL. Faute de personnel, l'administration n'effectue que peu de contrôles d'initiative. 90 % des logements visités le sont suite aux plaintes des locataires. La lutte contre l'insalubrité pèse lourdement sur leurs épaules. Pourtant, porter plainte, c'est risquer de perdre son logement (fermeture imposée par la DIRL ou représailles du bailleur). Beaucoup de locataires ne peuvent pas se le permettre, les solutions de relogement étant quasi inexistantes. Pas étonnant que certains logements échappent à tout contrôle. Leurs bailleurs ne sont pas inquiétés.

Autre conséquence du manque d'effectifs, l'administration ne parvient pas à assurer le suivi des logements qu'elle contrôle. Lorsqu'un logement est fermé, c'est au bailleur à réparer les défauts et à prendre l'initiative de demander une « attestation de contrôle de conformité » pour pouvoir relouer, après visite de la DIRL. Mais tous ne s'exécutent pas. Environ 2200 fermetures sont, aujourd'hui, toujours actives !

Fort heureusement, la situation évolue. Le PUL a dégagé des moyens pour renforcer l'inspection (14 ETP). Ces nouvelles recrues ont notamment permis la création d'une cellule « recherche » (octobre 2020 – 3 agents) qui cible les fermetures actives (contacts (nouveaux) propriétaires et/ou visites d'initiative)¹. Les statistiques DIRL 2021 montrent une progression des initiative (97 en 2021, pour 34 en 2020, 32 en 2019 ou 30 en 2018)². Cela reste trop peu, mais la dynamique mérite d'être soulignée.

Pour faire mieux, le RBDH plaide en faveur des actions suivantes :

- Intensifier les contrôles de la DIRL ciblés sur l'ensemble des biens des bailleurs en faute et les immeubles dégradés ;
- Assurer un suivi sur le long terme des logements contrôlés, en limitant dans le temps la validité de l'attestation de contrôle de conformité ;
- Habilitier les inspecteurs communaux au contrôle du respect des normes du Code du logement pour renforcer le volume d'inspections.

Les fermetures sont pour partie décidées immédiatement après la première visite de la DIRL, lorsque les risques pour les occupants sont imminents. Mais le plus souvent, 3 fois sur 4, l'inspection ne ferme pas le logement, elle met son propriétaire en demeure de réparer les défauts. La DIRL re-contrôle le logement 1 an plus tard. 1 fois sur 3, les exigences minimales ne sont toujours pas rencontrées, le logement est alors fermé. C'est le deuxième point noir de la procédure actuelle : on manque de leviers pour amener les bailleurs à rénover. Les aides (primes, AIS) et les sanctions (amendes) sont insuffisantes pour faire bouger certains bailleurs.

1. DIRL, [Rapport d'activités, 2021](#), p. 12

2. Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) – [Rapports annuels](#)

Face à ces constats d'échecs, le RBDH porte les revendications suivantes :

- Encourager le recours aux primes régionales et la mise en gestion AIS pour rénover les logements non-conformes.
- Mobiliser le droit de gestion publique pour rénover et mettre en location à des conditions sociales. Le dispositif est généralement associé à la lutte contre l'inoccupation, mais les logements insalubres dont les propriétaires refusent d'exécuter les réparations imposées sont également éligibles. Le dispositif a fait l'objet d'une nouvelle réforme, des moyens humains ont été dégagés pour l'appliquer, de quoi le rendre utile pour rénover et reloger les victimes de l'insalubrité.
- Renforcer les sanctions à l'égard des bailleurs récidivistes et activer le recouvrement des amendes, en forçant la vente des biens si nécessaire. Assortir ces dispositions d'options d'achats publics. Envisager d'autres mesures, telle que l'expropriation par exemple.

Troisième enjeu : le relogement. L'absence de perspective de relogement mine tout le dispositif. Les locataires s'abstiennent de porter plainte s'ils n'ont pas d'autre part où habiter, les logements en mauvais état ne sont pas réellement fermés pour ne pas mettre des familles à la rue. Dans un contexte bouché comme celui-là, même encourager les visites d'initiative de la DURL pose question : plus de contrôles, c'est risquer de fermer plus de logements et d'expulser autant de familles...

C'est ce dilemme impossible qui impose la création de solutions de relogement supplémentaires. Le PUL l'a acté (action 25) ; les premières concrétisations sont analysées dans la mesure ci-après.

Sources :

- RBDH, *Insalubrité : en finir avec l'impunité des bailleurs*, décembre 2021
- Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DURL) – [Rapports annuels](#)

MESURE 13 :

Créer des solutions de relogement temporaire

Utilité ✓

Adéquation ~

DESCRIPTION

En 2021, la Régie foncière régionale a acheté deux bâtiments, l'un à Bruxelles-Ville et l'autre à Anderlecht, comprenant respectivement 4 et 5 logements. Ces logements, rénovés et meublés, sont destinés aux ménages obligés de quitter un logement dangereux, fermé par la DIRL.

Il s'agit de solutions temporaires : des logements de transit dans lesquels les occupants pourront rester maximum 18 mois, au loyer AIS. La DIRL, via son service social, assure la gestion locative et l'accompagnement des ménages dans la recherche d'un relogement pérenne.

Un budget de 2,5 millions prévu par le PUL a permis de financer ces deux acquisitions.

Le premier bâtiment est d'ores et déjà occupé, le deuxième devrait suivre prochainement.

ÉVALUATION

Bien évidemment, la démarche est très positive.

Les locataires contraints de quitter un logement fermé par la DIRL peuvent bénéficier d'une aide financière au relogement, de points de priorités supplémentaires pour l'obtention d'un logement social et de l'accompagnement du service social de la DIRL. Cependant, ces soutiens sont loin d'être décisifs, compte tenu de la forte pénurie de logements abordables. Les délais de relogement sont très longs (8 à 9 mois en moyenne pour les familles avec enfants). Des mois durant lesquels ces familles restent dans des logements

que l'on sait dangereux (compteurs de gaz ou électricité coupés pour rendre inutilisables les installations les plus dangereuses, forte humidité permanente impactant la santé des occupants...). Les nouveaux logements de transit régionaux offrent une solution partielle pour sortir rapidement quelques-unes des familles logées dans les logements les plus dégradés.

Au niveau des points d'attention, on peut regretter le caractère exceptionnel de cette stratégie d'acquisition qui n'a pas vocation à être renouvelée, les moyens prévus par le PUL sont épuisés.

Et puis, les habitant-es sans titre de séjour ne pourront probablement pas bénéficier du répit offert par cette nouvelle offre de transit. Iels sont exclus de tous les dispositifs d'aide au relogement, alors même que ce sont les premières victimes des logements insalubres. Une incohérence parfaitement insupportable, le droit au logement est un droit fondamental qui doit bénéficier à tout le monde.

PROPOSITIONS

- Poursuivre la dynamique d'acquisition pour étoffer l'offre de transit régionale
- Développer des solutions transitoires supplémentaires, au niveau local également (communes et CPAS)
- Prioriser l'accès à tous les parcs publics aux familles obligées de quitter un logement déclaré insalubre (logement social, logement communal, AIS, aide locative du Fonds du logement...)
- Ouvrir les dispositifs de soutien à toutes les victimes de l'insalubrité, avec ou sans-papiers.

Sources :

- Parlement bruxellois, [Commission logement du 17/06/2021](#), p. 24
- Nawal Ben Hamou, CP : [Logements insalubres : 4 nouveaux logements de transit](#), 29/14/2021
- Nawal Ben Hamou, CP : [Logements insalubres – 5 logements de transit supplémentaires](#), 19/07/2021