

art. 23

«Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent.»

BELGIQUE
PP 1000 BRUXELLES 1
BUREAU DE DÉPÔT :
1000 BRUXELLES 1
N° 1/1837

#42 01-02-03
2011



7 ANS DE LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INSALUBRES À BRUXELLES : LE BILAN

Connaissez-vous...

**Les Compagnons Dépanneurs
et Convivence - Samenleven ?**

RBDH

Ilham Bensaïd, Marie Didier,
Carole Dumont, Laurence Evrard,
Werner Van Mieghem
Tel. : 02 502 84 63
Mail : info@rbdh.be
Website : www.rbdh.be

Ont contribué à la rédaction et à la relecture de ce numéro :

Ilham Bensaïd, Pierre Denis, Marie
Didier, Carole Dumont, Isabelle
Jennes, Arlette Lubana, Cécile
Nyssen, Werner Van Mieghem,
Marie Wastchencko.

Mise en page

Élise Debouny

Photos

Aïcha Dinguizli
sauf p16

Impression

J. Dieu-Brichart

Envoi réalisé par ETIKET, Atelier
Groot Eiland. Spécialiste en
mailings et envois. 02 511 72 10

Éditeur responsable

Werner Van Mieghem,
quai du Hainaut 29,
1080 Molenbeek

Cette publication est éditée à l'aide de subsides
de la Région de Bruxelles-Capitale,
Insertion par le logement et avec le soutien
de la Communauté française.

Les membres du RBDH reçoivent Art.23
gratuitement. Vous pouvez vous abonner
à Art. 23 en versant 20 euros par an sur
notre numéro de compte BE740682 2988 8007
avec la communication suivante
« Abonnement Art. 23 ».

N° ISSN 1376-9170



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Sommaire

3_
Éditorial

4_
Introduction

5_
Dossier
Lutte contre
l'insalubrité : un bilan

6_
2003 : L'origine du Code
bruxellois du Logement

8_
Pour essayer d'y voir clair dans
les différentes règles en matière
d'insalubrité

10_
Le Code Bruxellois
du Logement et le service
d'Inspection Régionale

16_
Interview de F. Degives,
Directeur de l'Inspection
Régionale du Logement

19_
Une insalubrité cachée... mais
sans aucun doute très répandue
à Bruxelles

22_
Cas concrets :Entretien avec
Bouchra Jaber, assistante sociale
à la maison de quartier Bonnevie

24_
Les autres instruments

27_
Les marchands de sommeil

30_
Les propositions du RBDH

35_
Dans le Code flamand
du Logement

37_
Dans le Code wallon
du Logement...

40_
Conclusion :
7 ans de lutte contre les logements
insalubres à Bruxelles

42_
Glossaire

44_
Connaissez-vous... ?

45_
Les Compagnons Dépanneurs

46_
Convivence - Samenleven

Les pires taudis trouvent preneurs

Avec l'introduction du Code du Logement et l'instauration du service d'Inspection Régionale il y a environ 7 ans de cela, la Région bruxelloise a voulu engager le combat contre la location de logements insalubres. Aujourd'hui, il semble que les progrès restent insuffisants.

Combien de logements ont été mis aux normes grâce au Code du Logement? Combien de logements la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) a-t-elle contrôlé et parmi ceux-ci, combien ont été mis aux normes? Et surtout : combien de logements ne répondent pas encore aux normes élémentaires de sécurité et de salubrité?

Tous ceux qui – comme la plupart des travailleurs sociaux au sein d'associations-membres du RBDH – sont quotidiennement confrontés au segment inférieur des logements bruxellois se sont certainement déjà posé ces questions. Nous sommes régulièrement consternés par l'état des logements que nous visitons, habités ou sur le point de l'être. En 2010, des situations dramatiques sont encore possibles... Un assistant social un peu critique se demande parfois : « Comment est-il possible que nous soyons confrontés à de telles situations, alors que la DIRL semble passer à côté? »

Je voudrais formuler quelques réflexions émanant du terrain, même si je sais que la réponse à cette question doit être nuancée et que l'on peut m'opposer plusieurs objections et quelques bonnes raisons.

D'abord, quelqu'un qui visite un logement à louer inoccupé ne peut pas faire appel à la DIRL, même si l'insalubrité lui saute aux yeux.

En outre, quelqu'un qui quitte un logement insalubre ne peut plus porter plainte auprès de la DIRL.

Enfin, les logements insalubres qui ouvrent un droit aux ADIL peuvent continuer à être loués, sans que la DIRL n'intervienne.

À défaut d'alternatives de logement, les locataires sont peu enclins à déposer une plainte contre leurs propriétaires.

Nous constatons également que les locataires recherchent tellement désespérément des logements abordables que les pires taudis trouvent aussi preneurs.

La seule solution pour sortir de cette impasse est une politique énergique basée sur des possibilités suffisantes de relogement ainsi qu'une collaboration et une transmission des informations entre tous les acteurs de terrain! ✕

TINEKE VAN HEESVELDE
Co-présidente du RBDH



Introduction

En 2003 était adopté le Code bruxellois du Logement. Un an plus tard était créée l'Inspection Régionale du Logement, un service administratif ayant pour mission de faire respecter les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies dans le Code du Logement.

Dans un numéro d'Art.23 paru en 2003¹, soit à un moment charnière dans la lutte contre les logements insalubres, le RBDH s'était penché sur la naissance de l'instrument législatif qu'est le Code du Logement et sur les défis qui se présentaient alors aux différents acteurs impliqués.

Près de 8 ans plus tard, le RBDH aborde à nouveau ce sujet, puisqu'une période décisive s'annonce. En effet, une modification de l'ordonnance sur le Code du Logement fait partie des projets politiques et l'occasion se présentera donc prochainement d'y apporter des améliorations. De plus, les travailleurs sociaux relaient des situations alarmantes auxquelles ils sont confrontés sur le terrain : les logements sont en mauvais état et les locataires ne parviennent pas à se reloger décemment et pour un loyer abordable.

En 2011, il apparaissait donc opportun de dresser un bilan et de tenter de répondre à une série de nouvelles questions émergentes : Où en est-on aujourd'hui dans la lutte contre les logements insalubres ? Dans quelle mesure les outils juridiques et administratifs ont-ils contribué à améliorer l'état du bâti à Bruxelles ? Comment la situation est-elle vécue sur le terrain, par les habitants et les associations ? Où en est la lutte contre les marchands de sommeil ? Les pratiques flamandes et wallonnes peuvent-elles être source d'inspiration pour Bruxelles ?

De nombreuses pistes de réflexion et propositions concrètes sont également dégagées pour à l'avenir, rendre encore plus efficace la lutte contre les logements insalubres à Bruxelles.

Dans une seconde partie, deux associations-membres du RBDH : Convivence / Samenleven et Les Compagnons Dépanneurs présentent leurs actions d'accompagnement de locataires confrontés à des problèmes d'insalubrité.

Bonne lecture ! ✕

Comme tous les autres numéros de la revue, Art. 23 # 13 qui portait sur le thème de l'insalubrité peut être téléchargé en format PDF sur www.rbdh.be rubrique Publications > Revue Art. 23 > 2003 ou être commandé en version imprimée auprès du secrétariat du RBDH.

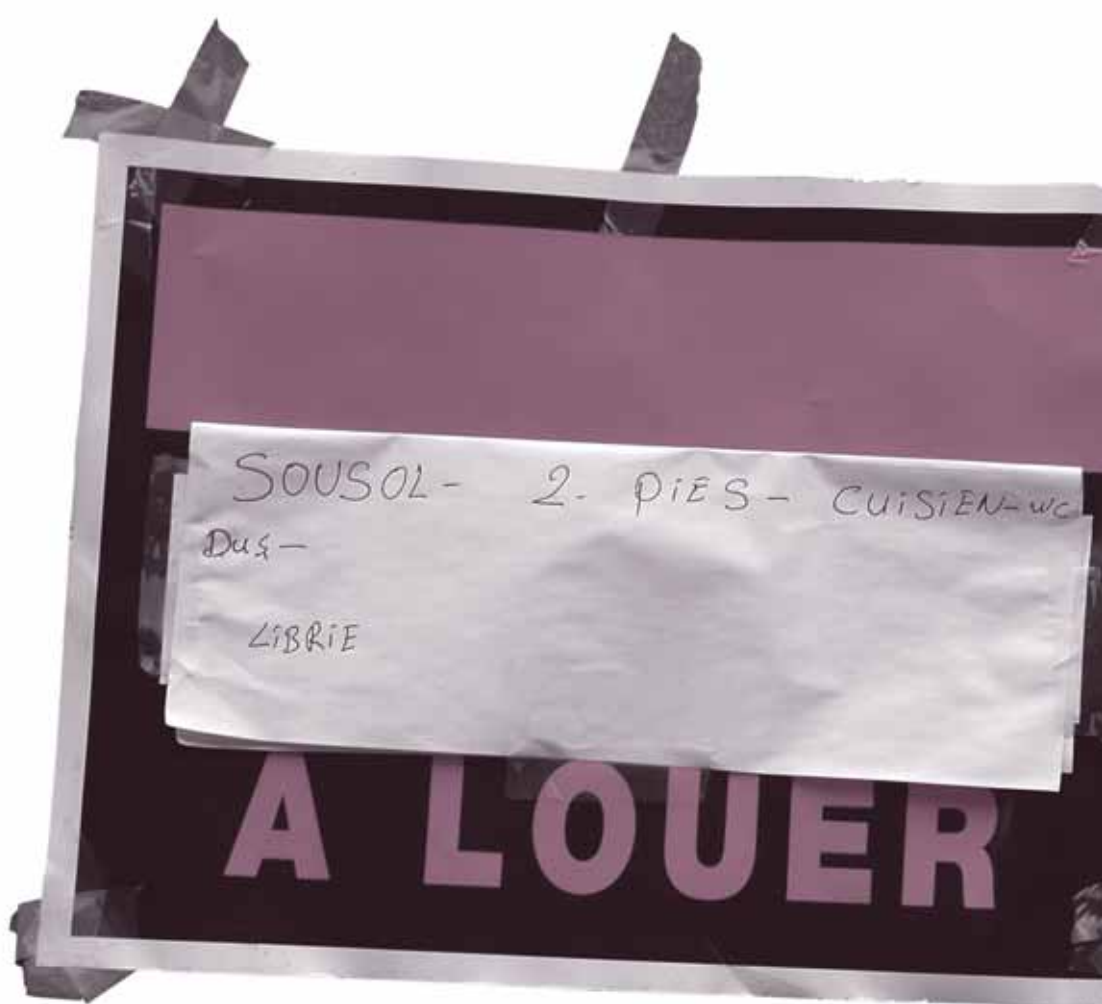


Dossier

LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ : un bilan

Dernière les murs...
l'insalubrité!

À Bruxelles, encore trop de logements ne répondent pas aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement. Comment améliorer le Code du Logement? Comment rendre plus efficace la lutte contre l'insalubrité tout en tenant compte des difficultés des locataires?



Lutte contre l'insalubrité /

2003 :

L'origine du Code bruxellois du Logement

WERNER VAN MIEGHEM

Lorsqu'en septembre 2003, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat organisait un colloque sur « La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles », nous pensions que la Région bruxelloise était à un tournant important dans la lutte contre les logements insalubres. Le Code du Logement bruxellois venait tout juste d'être approuvé et allait entrer en vigueur en juillet 2004.

1/ Le contexte en 2003

Il faut se replacer dans le contexte de l'adoption du Code bruxellois du logement...

Ce texte législatif qui a pour objectif premier d'être un « codex » de la législation bruxelloise en matière de logement, accordait une grande importance à l'amélioration de la qualité du bâti à Bruxelles et apportait même de nouveaux instruments en ce sens : des normes minimales de qualité et de sécurité, un nouveau service d'Inspection Régionale et le droit de gestion publique des logements déclarés inhabitables.

La Région prenait ainsi une position claire : tout comme la construction de logements sociaux ou moyens ou le soutien des locataires via une allocation de déménagement, la lutte contre les logements insalubres et dangereux allait devenir une des priorités de la politique du logement à Bruxelles.

Non pas qu'aucune loi pour une meilleure qualité du bâti n'existait en 2003 au niveau fédéral, régional, et communal, au contraire... Et à l'heure actuelle, toutes ces législations subsistent encore aujourd'hui :

- L'article 2 de la loi fédérale sur les baux et l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminent les critères minimaux de sécurité, de salubrité et d'habitabilité pour les logements mis en location à titre de résidence principale.
- La loi sur la traite des êtres humains du 13 avril 1995 prévoit une disposition selon laquelle les marchands de sommeil peuvent être poursuivis pénalement.
- Pour l'octroi des Allocations de Déménagement-Installation et d'Intervention dans le Loyer (ADIL) et pour les Agences Immobilières Sociales (AIS) existent des critères de qualité et d'occupation.
- Des normes d'habitabilité pour les logements neufs sont stipulées dans le Règlement Régional d'Urbanisme.
- Un logement peut également être déclaré inhabitable par le Bourgmestre sur base de l'article 135 de la Nouvelle

Il y a quelques années, la politique de lutte contre les logements insalubres n'était pas coordonnée.

Loi Communale, lorsque la santé publique est en danger. Quelques communes, comme Jette, Forest et Etterbeek, ont même été plus loin et sont intervenues lorsque la sécurité et la santé des habitants étaient en danger, et cela sur base de règlements communaux spécifiques ou de règlements de police avec des critères propres.

La seule législation qui ne subsiste pas aujourd'hui est la suivante :

– L'ordonnance bruxelloise du 15 juillet 1993 sur les chambres meublées imposait spécifiquement pour les chambres meublées un permis de location, prévoyant une série de critères sur les aspects de la sécurité, de l'équipement et du confort.

Il ressort des éléments qui précèdent qu'il y a plusieurs années déjà, les autorités s'intéressaient à la problématique des logements insalubres. Mais tous ces instruments répartis à divers niveaux ne constituaient pas vraiment une politique claire et coordonnée contre les logements insalubres, bien au contraire.

Ces instruments poursuivaient d'ailleurs différents types d'objectifs. Ainsi, la loi fédérale sur les baux et l'ordonnance sur les chambres meublées avaient pour but d'améliorer la qualité des logements loués et des chambres meublées, tandis que la loi sur la traite des êtres humains et les marchands de sommeil visait d'abord à faire cesser l'exploitation des personnes en situation illégale.

Pour un candidat-locataire, il n'était pas toujours simple de savoir si son logement était conforme ou pas, ou encore à quelle instance il pouvait s'adresser pour déposer une plainte contre son propriétaire, ou si, en cas de plainte, il était protégé contre un préavis ou une expulsion. Il ne connaissait pas non plus les mesures de soutien dont il pouvait bénéficier pour déménager vers un meilleur logement.

Même si elle partait de bonnes intentions, une mesure comme l'ordonnance bruxelloise sur les chambres meublées s'est très vite révélée un échec total, notamment à cause d'un champ d'application trop spécifique (uniquement les chambres meublées) auquel il était facile d'échapper (il suffisait de conclure deux baux séparés : l'un pour la chambre et l'autre pour les meubles) mais aussi à cause d'un manque total de contrôle de la part des communes qui devaient délivrer les permis.

Aujourd'hui encore, le Gouvernement bruxellois octroie au locataire quittant un logement insalubre une

Allocation de Déménagement-Installation et d'Intervention dans le Loyer (ADIL), mais ne prévoit aucune sanction à l'encontre du bailleur. Celui-ci peut donc relouer le même logement insalubre sans être inquiété.

Enfin, dans plusieurs communes, le bourgmestre n'utilisait pas ou presque pas sa compétence pour déclarer des logements inhabitables, essentiellement parce qu'il ne parvenait pas toujours à reloger les habitants. Par contre, dans un certain nombre de communes, les règlements de police ont été beaucoup trop loin en adoptant des normes plus contraignantes que celles du Code du Logement et donc illégitimes.

2/ Les attentes du RBDH

Au moment où le Code du Logement bruxellois était en projet, le RBDH – qui a d'ailleurs participé au groupe de travail créé par le cabinet du Secrétaire d'État M. Hutchinson – a indiqué un certain nombre de conditions nécessaires au succès du Code du Logement bruxellois.

1 Tout d'abord, nous avons demandé des normes de sécurité et de salubrité minimales, applicables à tous les logements en location, sur le marché privé et social à Bruxelles.

2 Un contrôle systématique de ces normes minimales aurait dû être effectué par les communes ou la Région grâce à l'introduction d'un permis de location. Lorsqu'un logement était mis en location, le propriétaire aurait dû disposer d'un tel permis.

3 Pour les propriétaires-bailleurs qui ne respectaient pas les normes, des sanctions effectives apparaissaient nécessaires, comme par exemple des amendes ou une diminution du loyer. Les acteurs du logement, tant communaux que régionaux auraient dû pouvoir obliger le propriétaire à effectuer les travaux nécessaires.

4 Des locataires souhaitant quitter un logement insalubre auraient eu droit soit à des points de priorité pour un logement social ou communal soit à une indemnisation financière.

5 Enfin, nous attirions l'attention sur le fait que la lutte contre les logements insalubres ne devait pas passer uniquement par des sanctions. Les logements insalubres devaient être rénovés grâce à des primes à la rénovation, sans que cela n'engendre des loyers exorbitants. C'est pourquoi il était indispensable d'avancer sérieusement sur les loyers de référence et une allocation-loyer.

Dans les pages suivantes, nous verrons si toutes les attentes du RBDH ont été rencontrées. ✕

Pour essayer d'y voir clair dans les différentes règles en matière d'insalubrité

MARIE DIDIER

La lutte contre l'insalubrité relève de compétences particulièrement éclatées. On trouve des règles relatives à la salubrité des logements dans une multitude de documents : le Code civil, le Code bruxellois du Logement, le Règlement Régional d'Urbanisme et dans de nombreux règlements communaux. Ces règles ont souvent le même objet, elles s'enchevêtrent et se superposent parfois, mais leur but est différent et des conséquences propres s'attachent au non respect de chaque type de règles.

1. La loi sur les baux

Au niveau fédéral, la loi sur les baux de résidence principale,¹ prévoit qu'un logement mis en location « doit répondre aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ». Ces règles sont définies de manière assez générale dans un Arrêté Royal.² Il y est prévu dans les grandes lignes, les conditions que doivent présenter les logements donnés en location à titre de résidence principale : notamment l'absence de vices structurels et d'autres vices tels que fissures, champignons, infiltration d'eau, il y est aussi prévu que le logement doit disposer d'au moins un point d'eau potable accessible en permanence, minimum une prise par pièce d'habitation, etc. C'est sur base de ces règles qu'un Juge de Paix pourra considérer que le logement ne présente pas les exigences prévues et accorder au locataire la résolution du bail avec indemnisation ou ordonner l'exécution de travaux avec une éventuelle diminution du montant du loyer pendant cette période. Elles servent donc à déterminer la compétence du pouvoir judiciaire pour régler un conflit lié à l'existence d'un contrat de bail.

2. Le Code du Logement

À ces règles de base, viennent s'ajouter les normes plus précises du Code du Logement. Ces règles régionales forment un ensemble détaillé auxquels doivent correspondre les logements mis en location, sous peine de faire l'objet de sanctions de la part de l'Administration Régionale. Lorsqu'elle constate qu'un logement n'est pas conforme aux normes du Code, la DURL adresse au

1. Article 2 de la loi du 20 février 1991

2. A.R. du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, M.B. 21/08/1997



propriétaire du logement une mise en demeure de réaliser les travaux de mise en conformité, éventuellement une amende administrative, et peut prononcer une interdiction de mise en location.

3. Le Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.)

Le Règlement Régional d'Urbanisme contient également des normes d'habitabilité des logements. Ces règles prévoient des normes minimales de superficie et de volumes des logements, les conditions minimales d'éclairage naturel, et les conditions d'équipement (la cuisine doit avoir au minimum un évier équipé d'eau et permettre le branchement d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson, etc.). La particularité de ces règles est qu'elles ne s'appliquent qu'aux nouvelles constructions de logement ou aux rénovations soumises à permis d'urbanisme. Elles seront donc vérifiées par le Service Urbanisme de la Commune ou de la Région lorsqu'une demande de permis lui sera adressée. La sanction du non-respect de ces règles sera le refus du permis ou une amende suite au constat d'infraction urbanistique.

4. Les compétences communales en matière d'insalubrité

Le Bourgmestre aussi, peut agir contre l'insalubrité des logements. Il s'agit ici d'une compétence particulière, exercée dans le cadre de sa mission de maintien de l'ordre public (soit le pouvoir de police générale tiré de l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale). Outre la compétence du Bourgmestre en matière de sécurité publique (risque d'effondrement d'une partie d'immeuble) sa compétence est limitée aux aspects hygiéniques de salubrité publique, c'est-à-dire que la commune ne peut prendre de mesure que lorsque qu'une habitation insalubre est de nature à nuire à la santé publique, parce qu'elle risque de propager des maladies infectieuses.

En raison de la répartition des compétences, l'objectif que la commune poursuit ne peut donc pas être le confort des habitants ni l'amélioration de leur qualité de vie, puisque cela relève de la compétence régionale et fait l'objet du Code du Logement, mais il doit s'agir d'un trouble ou d'une menace à la sécurité ou la salubrité publique.

Les différents types d'action que peut entreprendre la commune dans ce cadre restreint sont les suivantes : elle

peut adopter un règlement communal d'insalubrité. Les communes ont la possibilité de venir compléter les normes régionales de qualité des logements par des règles plus strictes, mais dans le cadre limité de leurs compétences, c'est-à-dire que le règlement d'insalubrité peut exclusivement contenir des normes visant des objectifs de santé et de sécurité publique.

En cas d'atteinte ou de menace contre la sécurité ou la salubrité publique, le bourgmestre ordonnera des mesures pour mettre fin au trouble. Après un rapport d'expertise, la commune prendra contact avec le propriétaire pour trouver une solution à l'amiable, l'informer des mesures que le bourgmestre a l'intention de prendre, entendre ses arguments (sauf en cas d'urgence) et ordonner des mesures par un arrêté de police, qui iront de l'ordre de procéder aux travaux à l'arrêté d'inhabitabilité du logement, en fonction de la gravité de la situation. À côté de ce pouvoir général de police, le Bourgmestre s'est aussi vu confier la compétence de veiller à l'interdiction de mise en location lorsqu'elle est décrétée par la DIRL (il est alors question du pouvoir de police spéciale), après avoir envisagé toutes les solutions de relogement des habitants.

Plus récemment, un certain nombre de communes ont adopté un règlement taxe visant les immeubles insalubres. Chaque commune est libre de déterminer ce qu'elle entend faire entrer dans le champ d'application de son règlement.

Il peut s'agir d'une taxe sur les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou qui ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité. Il peut encore s'agir d'une taxe à l'égard des logements présentant plusieurs indices de délabrement (vitres cassées, peintures des murs écaillés, ...). ✕

Le Code Bruxellois

WERNER VAN MIEGHEM

du Logement et le service d'Inspection Régionale

Le Code bruxellois du Logement qui est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2004 a pour ambition de mettre fin à la location, en Région bruxelloise, de logements insalubres et n'offrant pas une sécurité élémentaire.

Pour atteindre cet objectif, plusieurs nouveaux instruments ont été conçus : les normes minimales de qualité et de sécurité, une attestation de conformité obligatoire pour les logements meublés et de petite taille, un certificat de conformité volontaire, un service d'Inspection Régionale pour les contrôles et les plaintes, le Fonds budgétaire Régional de Solidarité servant à soutenir financièrement les locataires à déménager et enfin, le droit de gestion publique.

INFO

Le Code tel quel

La règle de base de ce Code du Logement est la suivante : depuis le 1^{er} juillet 2004, sur le territoire bruxellois, tout logement doit respecter un ensemble de normes régionales de qualité et de sécurité. Le propriétaire d'un « petit logement » (maximum 28 m²) ou d'un appartement meublé qui veut le louer doit être en possession d'une « attestation de conformité ».

Les propriétaires des autres types de logement doivent aussi respecter ces normes mais ne sont pas obligés d'être en possession d'une « attestation de conformité ». Ils peuvent, afin de s'assurer que le logement répond aux normes de qualité et de sécurité et pour éviter une éventuelle amende, demander un certificat de conformité de leur propre initiative.

La demande d'obtention de ces attestations et certificats doit être adressée au service d'Inspection Régionale.

Ce service d'inspection mène automatiquement une enquête sur le logement à chaque demande introduite pour l'obtention d'un certificat de conformité et en cas de plainte.

Lors de l'introduction obligatoire de la demande d'attestation de conformité pour les petits logements et les meublés, le service d'Inspection Régionale n'est pas

obligé d'inspecter et peut se limiter à la « déclaration sincère et exacte » sur l'état du logement qui est jointe à la demande du propriétaire bailleur.

Si le service d'Inspection Régionale constate que le logement ne répond pas aux normes de qualité et de sécurité, il contraint le propriétaire bailleur à exécuter les travaux et peut lui imposer une amende. Au cas où les travaux ne seraient pas exécutés, le service d'Inspection Régionale refuse de délivrer l'attestation ou le certificat de conformité. Dans ce cas, le propriétaire bailleur se verra imposer une interdiction de location qui doit être mise en pratique par la commune avec une déclaration d'inhabitabilité.

Tous les logements déclarés inhabitables peuvent être pris en compte pour le droit de gestion publique, grâce auquel les communes, les CPAS, les SISF et le Fonds du Logement prennent temporairement en gestion des logements privés, rénovent et louent pour un loyer accessible.

Le locataire devant quitter un logement frappé par une interdiction de location peut faire appel au « Fonds budgétaire Régional de Solidarité » pour une intervention dans le nouveau loyer et les frais de déménagement.

→ Plus d'infos sur le Code du Logement : Art 23 # 13 de décembre 2003



Les conditions les plus importantes apportées par le RBDH ont-elles été rencontrées ?

Des critères minimaux ?

Le Code bruxellois du Logement¹ a introduit des critères relatifs à la sécurité élémentaire, la santé et l'équipement qui étaient basés sur les critères minimaux de sécurité, de salubrité et d'habitabilité pour les logements mis en location à titre de résidence principale, tels que définis dans l'article 2 de la loi fédérale sur les baux et l'Arrêté Royal du 8 juillet 1997.

Cependant, le Code du Logement prévoit un certain nombre de critères bien plus exigeants que ceux de la législation fédérale. Ainsi ont été introduites des normes de superficie minimale et l'obligation de disposer d'eau chaude et de compteurs électriques individuels. Des critères plus exigeants donc, mais des normes indispensables aux yeux de tous ceux qui se trouvaient autour de la table à ce moment-là.

1. En particulier l'Arrêté du 4 septembre 2003, arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements. Moniteur Belge, 19/09/2003.

Avec les associations, nous défendons l'idée d'un système à points.

Avec les associations, nous étions d'accord avec l'imposition de ces normes plus exigeantes, mais nous défendions aussi l'idée d'un système à points, qui dans le cas d'une appréciation négative, prendrait davantage en compte les normes de sécurité que les normes de confort. Ainsi, un logement aurait pu être déclaré inhabitable à partir d'un nombre minimal de « points de sanction ». Nous voulions ainsi éviter qu'un logement soit déclaré inhabitable à cause d'une prise de courant manquante ou d'un escalier trop étroit par exemple. Nous n'avons pas obtenu un tel système à points. Il a été décidé que toutes les normes de l'Arrêté du 4 septembre 2003 auraient la même importance et devraient être respectées. Autrement dit, une seule norme non respectée peut en principe mener à une déclaration d'inhabitabilité d'un logement.

Par la suite, nous avons pourtant, dans une certaine mesure, obtenu gain de cause. En effet, le service d'Inspection Régionale a lui-même admis que les normes étaient trop strictes et devaient être interprétées de manière plus souple, ce qu'a confirmé un nouvel arrêté, adopté le 9 mars 2006. →

Permis de location ?

Le Code bruxellois du Logement a introduit deux sortes de permis de location : un certificat de conformité non obligatoire pour les logements standards et une attestation de conformité obligatoire pour les logements meublés ou de petite taille.

Pour délivrer une attestation de conformité pour les logements meublés ou de petite taille, le service d'Inspection Régionale n'est pas obligé de se rendre sur place pour effectuer un contrôle et peut se contenter d'une déclaration sur l'honneur signée par le bailleur.

De cette manière, le Gouvernement a voulu utiliser efficacement le temps du personnel limité du service d'Inspection Régionale du Logement. Pour les logements meublés ou de petite taille, l'inspection suppose qu'ils ne sont pas problématiques (car il s'agit par exemple de chambres d'étudiants gérées par des universités ou des hautes écoles) et l'attestation de conformité est donc délivrée sur base d'une déclaration sur l'honneur.

À l'inverse, un certificat de conformité n'est pas obligatoire mais nécessite systématique un contrôle sur place.

Sanctions effectives ?

Le Code bruxellois du Logement prévoit une chaîne logique de sanctions possibles à l'encontre du bailleur de logements insalubres et dangereux : mise en demeure par l'Inspection Régionale du Logement pour réaliser les travaux, couplée à une amende administrative, une interdiction de mise en location prononcée par l'Inspection Régionale du Logement lorsque les travaux n'ont pas été réalisés dans les délais impartis ou lorsque la sécurité des habitants est en danger immédiat, une déclaration d'inhabitabilité par la commune et la possibilité du droit de gestion publique des logements déclarés inhabitables par les opérateurs publics.

Soutien du locataire ?

Telle qu'elle est conçue dans le Code bruxellois du Logement, la lutte contre l'insalubrité risque de se retourner contre les individus qui sont pourtant frappés au premier chef par le mal-logement.



Nombre de dossiers traités par la DIRL

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
Attestation	208	946	7.235	651	371	600	797	10.011
Certificat	83	132	239	92	99	70	111	715
Contrôle	-	8	85	112	139	163	177	507
Initiative	23	85	106	37	70	50	127	371
Plainte	194	378	393	367	467	493	617	2.292
Total	508	1.549	8.058	1.259	1.146	1.376	1.829	13.896
Interdiction immédiate de location	6	59	71	64	104	101	114	521
Interdiction de location après mise en demeure de 8 mois	-	42	102	102	106	125	125	602
Amendes administratives infligées	17	41	113	88	128	NC	NC	
Nombre de dossiers sociaux des locataires	54	151	123	128	155	192	220	1.005
Allocation-déménagement	-	25	66	86	112	90	111	490
Allocation-loyer	-	11	27	43	75	50	73	279

Quand des locataires qui subissent les conséquences d'une interdiction de mise en location ou d'un arrêté d'inhabitabilité doivent quitter leur logement, le Code bruxellois du Logement prévoit une intervention financière dans les frais de déménagement et dans le loyer du nouveau logement pendant les trois premières années ainsi que cinq points de priorité pour un logement social.

Mais dans certains cas, ces « avantages » ne sont pas prévus :

Un bailleur qui est mis en demeure par le service d'Inspection Régionale d'effectuer des gros travaux de rénovation dans les 8 mois doit mettre son locataire dehors pour pouvoir réaliser les travaux et rendre le logement salubre. Pour ce locataire, aucune intervention du Fonds Régional de Solidarité n'est prévue. Il peut par contre faire appel à un autre service régional pour obtenir des ADIL.

Une autre situation, tout à fait dramatique, peut survenir lorsque le bailleur n'a aucun scrupule. Lorsqu'ils reçoivent un courrier recommandé du service d'Inspection Régionale annonçant une prochaine visite, certains n'hésitent pas à mettre leurs locataires à la rue. Un logement vide et non loué n'est en effet pas inspecté.

Le Code bruxellois du Logement a-t-il pu réaliser ses ambitions ?

Le Code bruxellois du Logement avait pour ambition de mettre fin à la location de logements insalubres et dangereux dans la Région de Bruxelles-Capitale. Après 7 ans, et malgré les efforts du service d'Inspection Régionale, nous devons malheureusement constater que la location de logements insalubres et dangereux perdure.

Le tableau ci-dessous émane de l'Inspection Régionale du Logement. Il présente le nombre de dossiers traités, montrant que les 32 membres du personnel ne se tournent pas les pouces : en 7 ans, ils ont traités 14.000 dossiers et assisté 800 ménages locataires, avec une estimation moyenne de 70 dossiers par membre du personnel.

La location de logements insalubres et dangereux perdure.

Ces chiffres et le rapport de l'Inspection Régionale du Logement permettent de dégager un certain nombre de constatations.

Le choix du Gouvernement de rendre obligatoire l'attestation de conformité pour les logements meublés et de petite taille, sans même une obligation de visite du logement, montre ses limites.

En 7 ans, 10.000 logements meublés et de petite taille ont fait l'objet d'une attestation, alors qu'il existerait au total environ 35.000 logements de ce type à Bruxelles. En d'autres mots : à peine un tiers de ces logements disposent de cette attestation de conformité, pourtant obligatoire. De plus, la plupart des attestations peuvent être obtenues sur base d'une déclaration sur l'honneur du bailleur, sans visite sur place du service d'Inspection. Et il apparaît dans un échantillon de 2008 que la majorité des logements reçoit injustement des attestations. Sur cet échantillon, le service d'Inspection a constaté qu'au moins 60% des déclarations étaient incorrectes et que les logements ne répondaient donc pas aux normes. Cela signifierait que →

sur les 35.000 logements meublés ou de petite taille à Bruxelles (dont la plupart appartiennent d'ailleurs à des universités ou des hautes écoles), seuls 4.000 disposent d'une attestation de conformité correcte.

→ Le **certificat de conformité volontaire** n'est pas vraiment un succès. En 7 ans, il y a eu environ 800 demandes de certificat de conformité, pour lesquelles après inspection sur place, il apparaissait que dans 90% des cas, les normes étaient effectivement respectées. Les demandeurs d'un certificat de conformité sont en majorité des bailleurs de logements de qualité qui, pour environ un tiers des cas, veulent pouvoir prouver à l'issue d'une autre procédure (plainte, initiative), que leur logement est conforme, pour se protéger de toute plainte ultérieure éventuelle de la part des locataires.

À cause d'un manque de moyens, la Dirl effectue trop peu de visites d'initiative.

→ Le nombre croissant de **plaintes** montre que le service d'Inspection Régionale a acquis en 7 ans une bonne réputation auprès des bailleurs, associations et communes, mais aussi qu'il y a encore trop de logements loués dans un mauvais état, et que le Code du Logement a des effets insuffisants. De plus, le service d'Inspection indique lui-même une aggravation des cas. En 2009, 20% des plaintes ont mené à une interdiction immédiate de location.

→ Il se fait encore trop peu de **visites d'initiative**. Alors que ce sont justement des actions ciblées qui, pour 65% des logements inspectés, aboutissent à une interdiction de location (parfois après une mise en demeure). Mais la Dirl explique à ce sujet : « Les moyens humains nécessaires pour mener à bien, d'un point de vue technique et social, ce type d'enquête ne sont actuellement pas suffisants au sein de la direction pour répondre aux nombreuses situations connues qui justifieraient l'ouverture d'un dossier d'initiative. »

→ Le bailleur qui a reçu une interdiction de location de la Dirl ou un arrêté d'inhabitabilité du bourgmestre doit, lorsqu'il a réalisé les travaux nécessaires, introduire une demande d'**attestation de contrôle de conformité** et l'obtenir, avant de pouvoir relouer son bien. Après la visite de l'Inspection Régionale, il apparaît qu'au moins 40% des logements ne sont toujours pas conformes aux normes du Code du Logement et ne peuvent donc pas être reloués.



→ Avant d'imposer une **amende administrative**, la Dirl invite le bailleur à une audition. Il est frappant de constater que ces auditions aboutissent dans 40% des cas à une annulation de l'amende et dans 25% des cas à une diminution de l'amende. En appel, ce sont encore 20% des amendes qui sont annulées et 25% diminuées. Ainsi, nous pouvons dire qu'une amende administrative n'est infligée que pour 400 dossiers, pour un montant moyen de 2.600 €.

Relogement des locataires

Dans 60% des cas, l'Inspection Régionale du Logement parvient à reloger les locataires. Parmi eux, 40% s'installent dans un logement social (les 5 points de priorité accordés au locataire lors d'une interdiction de mise en location peuvent accélérer l'obtention d'un logement social, surtout les studios et les logements une chambre) et 60% trouvent sur le marché privé.

C'est étonnant, mais 25% des locataires ne souhaitent pas recevoir d'aide ou ne réagissent pas à l'offre de l'Inspection. À cause d'un manque de moyens, la Dirl effectue trop peu de visites d'initiative. ✕

*N.B. : cet article a été principalement rédigé sur base de deux sources :
- Le bilan quinquennal 2004-2009 de la Dirl
- Un article de Nicolas Bernard, paru dans Art.23 # 13.*

La procédure auprès de la **DIRL**

Attestation de conformité → Obligatoire pour les logements meublés et dont la superficie est inférieure à 28m². Visite de la DIRL non systématique.	Certificat de conformité → Certificat facultatif. Pour tous les logements locatifs. Visite de la DIRL systématique.	Plainte → Déposée par une commune, une association, un locataire,...	Visite d'initiative	Attestation de contrôle de conformité → Obligatoire pour remettre en location les logements frappés d'une interdiction immédiate de mise en location (par la DIRL) et les logements frappés d'un arrêté d'inhabitabilité (par le bourgmestre). Visite de la DIRL systématique
---	---	--	----------------------------	---

1^e étape :

Inspection du logement par la DIRL (le bailleur et le locataire sont auparavant prévenus par courrier recommandé)

LOGEMENT CONFORME

Attestation, certificat de conformité et attestation de contrôle
→ document délivré et fin de la procédure

plainte et visite d'initiative

→ fin de la procédure

BAILLEUR :

Audition du bailleur (environ 2 mois après la première inspection). Recours par rapport aux amendes et interdictions auprès du fonctionnaire délégué du Gouvernement et dernier recours possible au Conseil d'État.

LOGEMENT NON CONFORME

logement dangereux :

- 1 interdiction immédiate de mise en location (contrôlée et exécutée par le bourgmestre)
- 2 avertissement du montant éventuel de l'amende (sauf pour les certificats de conformité)
- 3 le locataire peut obtenir une allocation-loyer (ADIL ou Fonds Régional de Solidarité) s'il déménage vers un logement adapté et salubre

logement non dangereux :

- 1 mise en demeure d'effectuer les travaux dans un délai de 8 mois maximum
- 2 avertissement du montant éventuel de l'amende (sauf pour les certificats de conformité)

2^e étape :

Les logements considérés comme non conformes et non dangereux lors de la première étape sont à nouveau inspectés (le bailleur et le locataire sont auparavant prévenus par courrier recommandé)

TRAVAUX EFFECTUÉS / NORMES RESPECTÉES

→ fin de la procédure

NORMES NON RESPECTÉES

- 1 amende infligée au bailleur (sauf en cas de procédure pour certificat de conformité)
- 2 interdiction de mise en location (contrôlée et exécutée par le Bourgmestre)
- 3 une attestation de contrôle de conformité doit être obtenue avant la remise en location
- 4 le locataire peut obtenir une allocation-loyer s'il déménage vers un logement salubre

LOCATAIRE :

Recours possible pour les interdictions de mise en location et les décisions déclarant le logement conforme auprès du fonctionnaire délégué du Gouvernement et dernier recours possible au Conseil d'État.



Lutte contre l'insalubrité /

Interview de F. Degives, Directeur de l'Inspection Régionale du Logement

PROPOS RECUEILLIS PAR ILHAM BENSÂÏD
ET WERNER VAN MIEGHEM

Le Code du Logement a été adopté en 2003 et la DIRL a vu le jour en 2004. Quel bilan tirez-vous aujourd'hui ? Quelles évolutions sont prévues pour améliorer cet organisme chargé de la lutte contre les logements insalubres ?

J'estime que la DIRL est un service qui fonctionne bien. Il est amélioré évidemment, mais de manière générale, les résultats obtenus sont satisfaisants.

Il y a certes des modifications prévues. Elles sont de deux ordres :

1/ une adaptation des normes techniques : Il me semble utile de les revoir tous les 5 ou 6 ans. Pour ces normes techniques, il ne s'agira pas de changements fondamentaux. L'idée est plutôt de tenir compte de nos expériences de terrain et de rendre les choses plus claires tant pour les propriétaires que pour les locataires. À titre d'exemple, et cela peut paraître surréaliste, mais on a de plus en plus de conflits sur ce qu'est une douche. Récemment, on a été confrontés à un propriétaire qui avait carrelé le bas de sa cave et mis un tuyau d'arrosage. Son avocat nous a mis au défi de lui prouver que, selon le Code du Logement, cela ne pouvait pas être considéré comme une douche ! Je pense encore à un autre propriétaire, qui avait installé une douche de 1 mètre 47 de haut !

En clair, il me semble que les normes sont plutôt efficaces, mais qu'il y a certaines précisions à apporter.

2/ une adaptation de l'ordonnance : La DIRL, et ce n'est pas un secret, voudrait faire évoluer le texte de l'ordonnance. Notre volonté est de nous concentrer davantage sur les dossiers les plus lourds. Je suis tenu au devoir de réserve. La note est actuellement chez le Ministre donc moi-même, j'attends.

Dans le bilan quinquennal de l'Inspection du Logement 2004-2009, vous détaillez les divers instruments à votre disposition, tels que l'attestation de conformité. Entre les lignes, il semblerait que vous doutez de son efficacité...

Je vais être clair. D'après moi, les attestations de conformité n'atteignent pas leurs objectifs. Il est évident que ceux qui ont le plus correctement joué le jeu et ont demandé l'obtention d'attestations de conformité pour les petits logements et les logements meublés, ce sont justement des bailleurs ou des associations de bailleurs sérieux qui ne louent pas de logements à problème. Pour les pires logements, il n'y a évidemment jamais de demande d'attestation : c'est la logique « pour vivre heureux, vivons cachés ».

Il faudrait demander au Secrétaire d'État s'il ne serait pas nécessaire de revoir le système de manière fondamentale. Et là, il s'agit d'un choix politique pour lequel je ne peux pas me prononcer.

Par contre, d'autres instruments fonctionnent bien et devraient d'après vous être renforcés.

Oui, le fonctionnement des plaintes par exemple est très satisfaisant. On a environ 500 plaintes par an et j'estime qu'aujourd'hui, on a atteint une vitesse de croisière. Par contre, il faut remarquer que les plaintes portent de plus en plus sur des logements en très mauvais état. De toute évidence, la situation s'aggrave avec le temps. Sans doute parce que notre service est mieux connu et donc utilisé à meilleur escient.

Par contre, il me semble fondamental d'accroître le nombre de visites d'initiative. Ce sont les dossiers les plus lourds à monter parce que les éléments dont nous disposons sont parfois ténus et il faut rechercher tous les indices possibles. Quand le service parvient à effectuer l'inspection, il découvre souvent de véritables catastrophes. Évidemment, pour augmenter les visites d'initiative, il faudrait aussi augmenter le nombre d'employés de la DIRL...

Le Fonds Régional de Solidarité et les ADIL sont deux systèmes d'aide aux locataires assez semblables. Pensez-vous qu'il faille se diriger vers une harmonisation ?

Au moment de la mise en place du Fonds Régional de Solidarité, la logique était « redistributive ». Le Fonds Régional de Solidarité permettait [ndlr : et permet toujours] de rétrocéder les amendes payées par les propriétaires aux locataires pour les aider à se reloger.

L'avantage, c'est que la DIRL puisse servir de « déclencheur » pour faire cesser la location d'un logement insalubre et en même temps, contrôler le processus du début à la fin, de l'inspection du logement au relogement des locataires. Les démarches pour les locataires sont de cette manière très simplifiées. Il me semble indispensable que pour eux, nous gardions la maîtrise de ce processus.

Par contre, c'est vrai : nombreux sont ceux qui se perdent complètement entre le Fonds et les ADIL : à qui doivent-ils s'adresser ? Quels seront leurs droits en fonction de l'un ou l'autre ?

On confond souvent les logements insalubres et les logements exploités par des marchands de sommeil qui sont eux, bien plus difficiles à appréhender. Avez-vous des actions plus spécifiques et rigoureuses à leur rencontre ?

Il existe plusieurs sortes de propriétaires qui sont en infraction par rapport au Code du Logement et il ne faut surtout pas généraliser. Il y a par exemple les propriétaires de logements présentant très peu de défauts, qui peuvent être résolus facilement. Évidemment, ils ne constituent pas la majorité de notre public ! Mais il y a aussi des propriétaires de logements présentant des défauts moyens voire importants et qui sont tout simplement absents et qui n'entretiennent pas leur bien (parce qu'à l'étranger ou placés dans une maison de retraite). Sinon, il y a aussi de nombreux propriétaires qui ne se rendent même pas compte des défauts, tout simplement parce qu'eux-mêmes vivent dans des conditions assez semblables à celles de leurs locataires. Et puis il y a évidemment aussi des marchands de sommeil qui, en toute connaissance de cause, louent des logements à problèmes.

Parfois, avec un même dossier technique, on a des bailleurs avec des profils très différents !

Pour augmenter les visites d'initiative, il faudrait aussi augmenter le nombre d'employés de la DIRL.

Concernant les marchands de sommeil, il faut se rendre compte que ce sont des professionnels de l'exploitation de la misère humaine. Tant qu'on sera obligés de les prévenir par courrier recommandé 7 jours avant la visite du logement, on ne parviendra pas à les coincer. À titre d'exemple, c'est arrivé il y a quelques mois à peine, les enquêteurs de la DIRL sont arrivés pour inspecter un immeuble et ils ont été accueillis par le bailleur et son avocat, tout sourires : le bâtiment était vide et ne pouvait de ce fait pas être inspecté. Évidemment, l'immeuble était de nouveau plein deux heures plus tard. Dans ce genre de cas, on collabore avec d'autres acteurs, comme le Parquet et la police. Face à des marchands de sommeil, l'acteur administratif ne suffit pas. Il faut un mandat de perquisition à 6 heures du matin, et agir dans tous les immeubles en simultanée [ndlr : tous les immeubles appartenant au même propriétaire] et pour ce genre d'action, seul un juge d'instruction peut prendre la décision. →

Nous voulons renforcer et systématiser les collaborations avec les communes.

Comment jugez-vous les collaborations entre la Dirl et les communes et CPAS dans la lutte contre les logements insalubres ?

La collaboration avec les communes s'est fortement améliorée depuis 2004. À l'époque, on nous voyait arriver avec beaucoup d'inquiétude. Aujourd'hui, on a une collaboration satisfaisante avec toutes les communes, que nous voulons encore renforcer et systématiser à l'avenir. Aujourd'hui le nombre de plaintes émanant des communes reste variable et inégal d'une commune à l'autre.

Parfois, un Bourgmestre n'a pas assez d'éléments pour prendre un arrêté d'inhabitabilité sur base de l'art.135 de la Nouvelle Loi Communale, par exemple parce que la santé ou la salubrité publiques ne sont pas menacées ou en tout cas, le dossier serait difficile à défendre au Conseil d'État, face à un bon avocat. Dans ces cas-là, l'intervention de la Dirl s'avère très utile.

Comment expliquer les baisses significatives entre les amendes infligées aux bailleurs avant et après leurs auditions et recours auprès de la Dirl ?

La mission de la Dirl, ce n'est pas de coller des amendes, mais d'améliorer l'état du parc locatif bruxellois.

Je dispose d'un pouvoir discrétionnaire en matière d'amende donc je me dois de tenir compte du contexte.

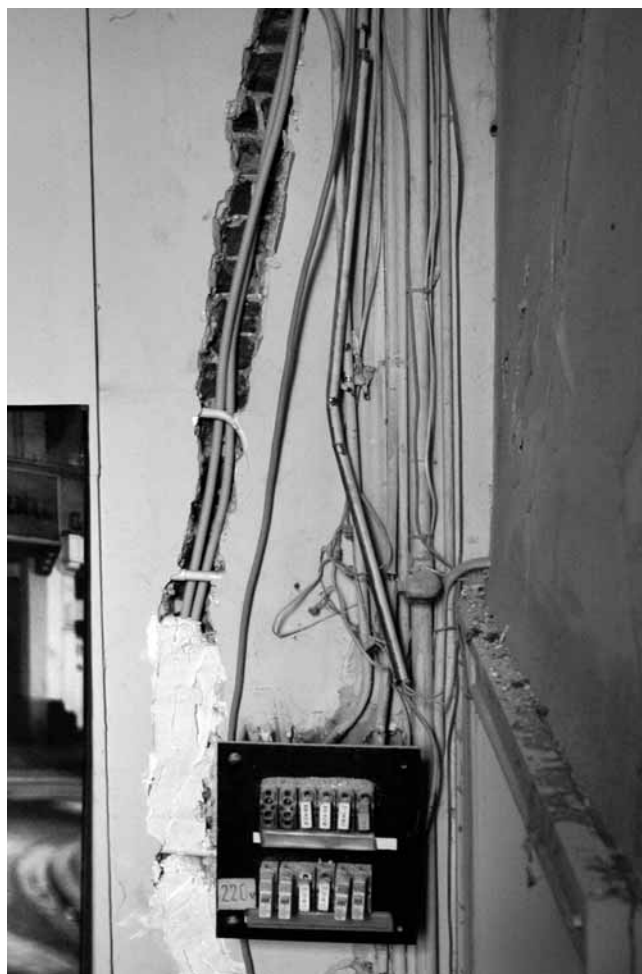
Quand les propriétaires effectuent l'essentiel des travaux dans les délais impartis, l'amende peut être diminuée ou annulée. Dans certains cas, le risque de se voir infliger une amende peut devenir un incitant.

Les amendes qui sont le plus fréquemment diminuées ou annulées sont justement celles qui concernent à la base de petits montants. À l'inverse, il y a très peu de chance pour que je sois indulgent quand j'ai face à moi des propriétaires qui n'en sont pas à leur premier dossier ou qui risquent des amendes de 10.000 ou 15.000€. [ndlr : le montant de l'amende dépend du nombre et de la gravité des infractions.]

Il arrive aussi souvent que le propriétaire se défende mal pendant l'audition et que lors du recours, accompagné de son avocat, il parvienne à soumettre des arguments dont je dois tenir compte et qui peuvent être légitimes. Je suis très attentif à respecter les droits de la défense.

Que pensez-vous de l'intégration d'une cellule « logements vides » au sein de la Dirl ?

C'est une mission qui a été confiée à la Dirl par le Secrétaire d'État au Logement, donc je l'accepte. La cellule est actuellement en cours de création. On est en train de procéder au recrutement des deux premiers agents :



un juriste et un comptable. Ils seront chargés de lancer la machine. Au total, il y a 5 postes qui sont prévus au sein de cette cellule séparée, mais qui fonctionnera au sein de la Dirl.

Nous avons appris votre prochain départ de la Dirl. Quelles suites envisagez-vous pour votre carrière professionnelle ?

Effectivement, je quitte la Dirl en février 2011, pour devenir directeur de la SISP de Jette. Comme vous le savez, le logement est pour moi une vraie passion depuis 17 ans. C'était une opportunité que j'avais envie de saisir et qui me permet de rester dans le social et dans le logement.

Monsieur Degives, nous vous remercions d'avoir répondu à nos questions et de vous être d'ailleurs toujours montré disponible pour partager vos expériences.

Le RBDH se joint à nous pour vous remercier pour le travail remarquable que vous avez accompli, en instaurant le service de l'Inspection Régionale du Logement et en amenant d'importants progrès dans la lutte contre les logements insalubres. ✕



Lutte contre l'insalubrité /

Une insalubrité cachée... **mais sans aucun doute** **très répandue à Bruxelles**

Déterminer l'état du bâti à Bruxelles semble à première vue difficile puisqu'il n'existe ni données statistiques précisément consacrées à cette question, ni vue d'ensemble exhaustive sur la problématique de l'insalubrité.

ILHAM BENSAÏD

L'insalubrité se dissimule derrière les murs, difficile à cerner parce que liée à l'extrême intimité des habitants. Les enquêtes et les études ne permettent pas de chiffrer avec exactitude ce phénomène.

Et pourtant... Pour chercher les bonnes solutions à mettre en œuvre, il est fondamental de dénombrer les Bruxellois mal logés, de connaître la qualité des logements, et donc, de disposer d'une image claire des logements concernés par l'insalubrité.

Malheureusement pouvons-nous tout au plus juxtaposer les résultats de différentes études et enquêtes, pour tenter d'en faire émerger des tendances... →

Bon à
savoir

**Les sources pour tenter d'appréhender
le phénomène de l'insalubrité :**

- Observatoire des Loyers : étude réalisée par Marie-Laurence De Keersmaecker.¹ Le dernier rapport date de 2008. Celui de 2010 est en cours de réalisation, mais n'est pas encore disponible.
- Observatoire de la Santé et du Social : Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2010. Le dernier rapport a été publié fin 2010.²
- L'enquête sur les revenus et les conditions de vie réalisée par la Direction générale Statistique et Information Économique du SPF Économie (2009).³ Cependant, cette enquête a été réalisée au niveau national et n'est pas spécifiquement consacrée à la situation bruxelloise.
- Le bilan quinquennal 2004-2009 de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement,⁴ qui fournit des précisions intéressantes, mais seulement sur les cas des logements traités par cette administration.
- Les observations fournies par les associations membres du RBDH. La plupart des associations travaillent avec leurs propres publics, sur des terrains particuliers. Cependant, par manque de temps et de moyens, rares sont celles qui peuvent se consacrer à des analyses statistiques globales des dossiers qu'elles traitent.
- L'enregistrement des baux écrits est obligatoire depuis 2007 auprès de l'Administration de l'Enregistrement. Cette base de données pourrait s'avérer intéressante mais les baux ne contiennent en général que des descriptions succinctes de l'état des logements loués, et ne peuvent donc pas faire l'objet d'une analyse.

1. Observatoire Régional de l'Habitat, Observatoire des Loyers 2008, Marie-Laurence De Keersmaecker
2. Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, Baromètre social, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2010, Commission communautaire commune, 2010.
3. http://www.belgium.be/fr/actualites/2010/news_chiffres_pauvrete_2009.jsp
4. Bilan quinquennal 2004-2009. Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement. Direction de l'Inspection du Logement

Comme le montre l'encadré ci-dessus, les informations à notre disposition sont diverses et il nous faut donc nous baser sur toutes ces sources pour tenter d'extraire une vue d'ensemble de l'état du bâti à Bruxelles et en tirer des enseignements utiles.

Tout d'abord, il est important de connaître le profil des locataires et des propriétaires occupants bruxellois et ce afin de mieux cerner le contexte dans lequel ils évoluent.

1/ Beaucoup de Bruxellois ne parviennent pas à joindre les deux bouts :

Au 1er janvier 2010, la Région de Bruxelles-Capitale comptait officiellement 1.088.134 habitants.⁵

Remarquons que les moyennes de revenus sont très disparates d'une commune à l'autre, avec des revenus qui peuvent varier quasiment du simple au double entre Saint-Josse et Woluwé Saint-Pierre!

Considérons donc les moyennes régionales :

En 2007, le revenu net annuel moyen par habitant Bruxellois était de 12.374 €, soit à peine plus de 1000 € par mois. Les chiffres suivants sont tout aussi effrayants : 25% des locataires disposent de moins de 1000€ par mois et 50% de moins de 1.500€ par mois.

Les allocataires d'un revenu d'intégration sociale, qui étaient pas moins de 26.610 à Bruxelles en 2010, sont particulièrement touchés par les difficultés financières puisque leurs revenus sont trop faibles pour couvrir des frais de logement élevés, qu'ils soient locataires sur le marché privé ou propriétaires avec frais d'hypothèque.

Ce qui distingue Bruxelles des autres régions du pays, c'est la proportion bien plus importante de locataires (57%) que de propriétaires (43%). Mais quoiqu'il en soit, la part du budget des Bruxellois consacrée au logement est énorme, qu'il s'agisse du paiement d'un loyer ou d'un remboursement d'emprunt hypothécaire.

À titre d'exemple, lorsque l'on met les chiffres des revenus en parallèle avec le montant d'un loyer mensuel moyen, estimé à 553 €, ⁶ l'on se rend compte que se loger à Bruxelles devient presque impossible pour les Bruxellois des catégories socio-économiques inférieures.

Cependant, consacrer un budget important au loyer n'est pas une garantie pour un logement de qualité...

2/ Les Bruxellois paient cher pour des logements de mauvaise qualité

50% des locataires paient un loyer mensuel supérieur à 500€. En payant une telle somme, le locataire peut-il être assuré de la qualité du bien ?

Tout d'abord, les logements bruxellois sont caractérisés par des surfaces particulièrement petites par rapport à celles dans le reste du pays, puisque 40% des logements sont caractérisés par une surface inférieure à 54 m². D'ailleurs, 50% des logements ne comprennent qu'une chambre à coucher ou sont des studios.⁷

Ensuite, on s'aperçoit qu'il est difficile de déterminer l'état d'un logement. Dans son enquête, l'Observatoire des Loyers tente d'objectiver les jugements subjectifs des locataires, en se basant sur l'état ressenti du logement par le locataire, l'état de chacun des équipements et de chacune des installations et les réparations prioritaires à effectuer dans le logement.

5. Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse

6. Baromètre social, rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2010

7. Observatoire des Loyers 2008, Marie-Laurence De Keersmaecker, page 17.

Consacrer un budget important au loyer n'est pas une garantie pour un logement de qualité...

Il n'est pas possible dans le cadre de cet article d'aborder tous ces aspects, mais en voici quelques éléments marquants :

Les locataires estiment surtout médiocre l'isolation de leur logement. 22% considèrent que l'isolation thermique de leur logement est douteuse et 29% sont de cet avis pour l'isolation sonore de leur logement.

Ils ne jugent pas meilleur l'état de leur châssis : 18% d'entre eux les jugent douteux à mauvais. 17% des locataires invoquent aussi des problèmes d'humidité et 15% sont mécontents de l'état de la plomberie. Plus de 10% d'entre eux estiment que leur logement souffre d'une installation de chauffe-eau défectueuse ne permettant pas une évacuation sûre des gaz.

Ces estimations, plutôt subjectives, sont confirmées par les réponses liées aux réparations prioritaires souhaitées par les locataires. Sont énumérés dans l'ordre suivant : les châssis, l'installation électrique, l'isolation thermique et sonore, la plomberie et les problèmes d'humidité.

Cela correspond d'ailleurs aussi aux résultats de l'examen de l'état des équipements et installations du logement...

Là encore, les différences entre communes sont flagrantes. La pauvreté, les petits logements et les logements estimés de mauvaise qualité se concentrent dans des zones fortement peuplées du « croissant pauvre » au centre de la ville et dans des communes comme Saint-Josse-

ten-Noode, le vieux Molenbeek Saint-Jean, Schaerbeek ou encore Anderlecht.

Au-delà de ces constats généraux, il est impossible de dénombrer exactement le nombre de logements insalubres à Bruxelles, ni évidemment de réaliser un quelconque suivi.

Pour des indications chiffrées, une source d'informations complémentaires et particulièrement intéressantes se trouve dans le bilan quinquennal de la DIRL, qui effectue des visites de logements pour contrôler la conformité des logements aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement. Même si les chiffres publiés se limitent aux cas pris en charge par cette administration, ils n'en restent pas moins éclairants.

Les défauts les plus souvent rencontrés lors des enquêtes de la DIRL sont les mêmes d'année en année. Ils viennent confirmer les résultats de l'Observatoire des Loyers puisque ce sont des problèmes liés à la non-conformité des installations de gaz et d'électricité qui sont les plus courants. Viennent ensuite les défauts liés à l'humidité (13%), à l'éclairage et à la ventilation (12%), la stabilité (12%) et les équipements de chauffage (9%).

Il apparaît que chaque année, le nombre de plaintes introduites augmente pendant les mois d'hiver, de septembre à mars. Cela s'explique par les mauvaises conditions atmosphériques, qui accentuent les problèmes liés à l'humidité, aux appareils de chauffages défectueux...

Enfin, se baser sur les observations d'une association membre du RBDH active sur le terrain peut aussi être riche d'enseignements. Ainsi, en 2009, l'équipe de Convivence a visité au total 145 logements dans son périmètre d'action, c'est-à-dire les quartiers situés à l'ouest des boulevards du Centre, soit les quartiers « Béguinage – Petit Château », « Senne », « Anneessens – Fontainas » et « Stalingrad – Saint-Jacques ». Les chiffres liés à l'insalubrité dans les logements visités ne peuvent être pris en compte car non représentatifs de l'état du bâti dans son ensemble à Bruxelles. Cependant, il est intéressant de remarquer que les observations de l'équipe d'architectes et d'assistants sociaux de Convivence confirment les enquêtes menées à plus grande échelle et autres rapports cités dans cet article. Ce n'est plus une surprise, mais par exemple les installations électriques sont souvent dangereuses, les pièces manquent de luminosité et de ventilation...

Conclusion

Il ressort des éléments qui précèdent qu'une majorité de Bruxellois paient cher pour louer des biens en mauvais état. La situation n'est d'ailleurs pas prête de s'arranger : selon le bureau du plan, les prévisions laissant augurer une augmentation de 20% de la population d'ici pour 2030.

La demande de logements va considérablement augmenter et l'offre risque bien d'être très insuffisante... ✕



Lutte contre l'insalubrité /

Cas concrets

Entretien avec

Bouchra Jaber,

assistante sociale

à la maison de

quartier Bonnevie

Bouchra Jaber est assistante sociale à la maison de quartier Bonnevie à Molenbeek. Beaucoup d'habitants de la commune poussent la porte de l'association pour des problèmes de logements insalubres. Elle les accompagne dans leurs démarches, notamment auprès de la Dirl.

PROPOS RECUEILLIS
PAR ILHAM BENSÂÏD

Un cas qui finit bien

Une famille composée de deux parents et deux enfants en bas âge occupait un logement d'une chambre pour un loyer de 365€. Après que la famille a été victime d'une intoxication au CO, la mère a pris contact avec Bonnevie et a déposé plainte auprès de la Dirl. À part l'installation de gaz de toute évidence dangereuse, le logement ne présentait que de petits défauts peu graves mais nécessitant néanmoins des travaux de mise en conformité.

Procédure habituelle : les inspecteurs de la Dirl ont fait leur rapport et l'administration a mis en demeure le propriétaire d'effectuer des travaux dans un délai de 8 mois.

N'ayant pas répondu à ses obligations pour mettre son logement aux normes, le propriétaire a écopé d'une amende de 6.000 € et d'une interdiction de mise en location. Cette sanction était apparemment suffisante puisque peu de temps après, les travaux commençaient.

Ce qui est à la fois rare et exceptionnel dans ce cas précis, c'est que pendant la durée des travaux, la famille s'est installée dans un logement de transit et a ensuite pu réintégrer son logement, sans que le loyer n'ait augmenté et ce, grâce à une négociation bien menée entre les avocats des deux parties.



Reloger les ménages décemment et pour un loyer abordable relève de plus en plus de la mission impossible.

C'est là l'illustration parfaite de la mission fondamentale de la DIRL puisque la sanction à l'égard du propriétaire a permis de rénover un logement qui fut ensuite reloué en bon état. Le travail d'accompagnement de Bonnevie fut extrêmement bénéfique puisque la famille qui occupait les lieux a pu y rester après la réalisation des travaux.

Et parfois des échecs...

Une famille composée de deux parents et six enfants, âgés de 6 à 22 ans, louait une maison dans un état déplorable. Au mois de janvier 2008, toute la famille a été victime d'une intoxication au CO, qui a nécessité une hospitalisation et l'intervention de Sibelga pour sceller les compteurs.

En février, Bonnevie s'est saisi de ce dossier et a visité les lieux. En plus d'une mauvaise installation de gaz, la maison présentait de graves défauts. Une plainte a donc été déposée auprès de la DIRL et a abouti en toute logique à une interdiction immédiate de mise en location, décrétée au mois de mars.

La famille a bénéficié d'un suivi social de la DIRL, ainsi que de l'allocation du Fonds Régional de Solidarité. Trouver un nouveau logement décent semblait être la meilleure alternative, mais le relogement est justement l'aspect le plus compliqué de la procédure... Au mois de juin, soit plusieurs mois après l'arrêté de fermeture, la famille occupait donc toujours ces lieux dangereux, faute de mieux. Aux dernières nouvelles, cette famille envisageait l'acquisition d'un logement et avait entamé des démarches auprès du Fonds du Logement.

De manière plus générale, les locataires obligés de quitter leurs logements (suite à une interdiction de mise en location) ont plusieurs alternatives : certains y restent malgré tout, d'autres déplacent des montagnes pour retrouver un logement décent...

Cependant, le relogement est véritablement le problème le plus grave auxquels sont aujourd'hui confrontés les assistants sociaux. Les obstacles pour parvenir à reloger une famille sont devenus presque insurmontables : il faut compter plusieurs mois de recherches, il faut activer la collaboration des associations, de la commune et de tous les intervenants possibles, il faut faire face aux problèmes de discriminations... De quoi décourager certains d'entamer des démarches qui pourraient les obliger à quitter leurs logements.

Et quelques abus...

Il arrive que certains locataires ne sachent pas bien ce qu'implique une plainte auprès de la DIRL et abusent de ce genre de procédure, espérant à tort obtenir ainsi un logement social.



Bonnevie a par exemple été sollicité pour accompagner une dame qui occupait un logement tout à fait correct et qui souhaitait tout de même s'adresser à la DIRL, alors qu'une simple médiation avec le propriétaire aurait été suffisante. Le logement était loin d'être insalubre, tout au plus présentait-il de minimes défauts...

Comme souvent après une plainte auprès de la DIRL, les relations entre la locataire et son propriétaire se sont dégradées et ce dernier lui a donné son préavis pour cause d'occupation personnelle du bien. Elle a donc dû quitter les lieux.

Les assistants sociaux travaillant comme Bouchra dans des associations accompagnant les locataires dans leurs démarches pour vivre dans un logement de bonne qualité, si nécessaire en faisant appel à la DIRL ou à la Justice de Paix, sont confrontés à une multitude de cas, tous différents les uns des autres. Les solutions trouvées peuvent parfois être bénéfiques pour toutes les parties, mais pour diverses raisons, les échecs sont pourtant fréquents.

Aujourd'hui, tous les travailleurs sociaux insistent sur la nécessité d'encourager une médiation entre les propriétaires et les locataires (aux conditions évidentes que l'insalubrité ne soit pas dramatique et que toutes les parties soient de bonne volonté), puisque tous savent que reloger les ménages décemment et pour un loyer abordable relève de plus en plus de la mission impossible. ✕

Les autres instruments

Lorsqu'il est question de la lutte contre les logements insalubres et dangereux, on ne peut évidemment pas se limiter aux normes et obligations du Code du Logement ni au service d'Inspection régionale. Il existe beaucoup d'autres instruments comme la prime à la rénovation, l'Allocation de Déménagement-Installation et d'Intervention dans le Loyer, les taxes communales contre les logements insalubres ou dangereux, les subsides régionaux pour l'acquisition de logements, les contrats de quartier, le droit de gestion publique,...

Ces instruments sont destinés au propriétaire-bailleur, au locataire ou aux communes.

WERNER VAN MIEGHEM

La prime à la rénovation de l'habitat

Pour l'exécution de travaux de rénovation dans leurs logements, les propriétaires peuvent faire appel à la prime à la rénovation de la région de Bruxelles-Capitale.

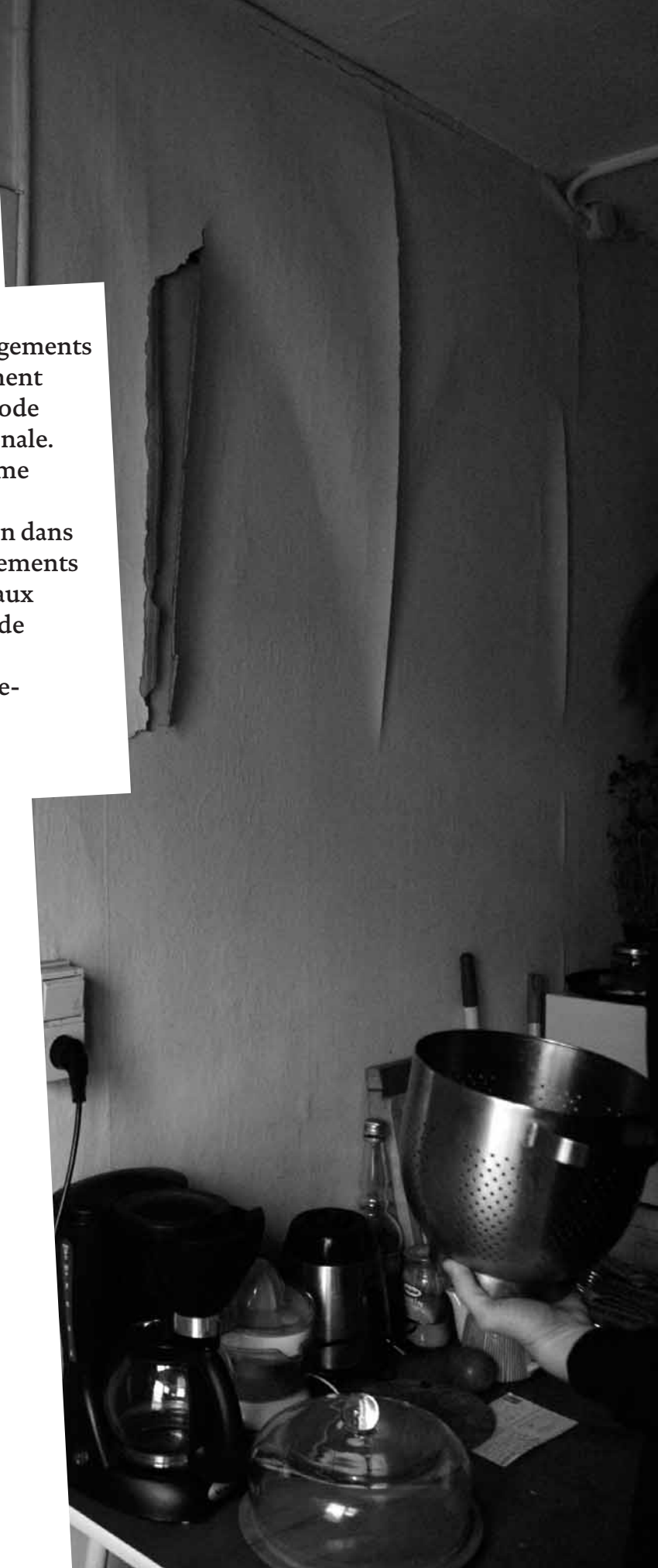
Ces dernières années, cette prime a fait l'objet de nombreuses modifications, dont une prime revue à la hausse pour les ménages à bas revenus et la possibilité d'obtenir une avance équivalente à 90% de la prime.¹ Pour un propriétaire occupant qui souhaite rénover son logement, la prime à la rénovation est une mesure de soutien attrayante.

Les conditions d'attribution de la prime à la rénovation font en outre explicitement référence au Code du Logement : le demandeur d'une prime à la rénovation doit rendre son logement conforme aux critères du Code du Logement. Dans la pratique, cette condition n'est pas systématiquement contrôlée.

Pour un propriétaire bailleur, la prime à la rénovation n'est cependant pas toujours une solution puisqu'il ne peut solliciter la prime à la rénovation que s'il donne son bien en gestion à une Agence Immobilière Sociale.² Pourtant, beaucoup de propriétaires bailleurs ne veulent pas céder la gestion de leurs biens et les Agences Immobilières Sociales ne prennent pas tous les logements en gestion et certainement pas lorsque le propriétaire attend que le suivi des travaux de rénovation soient entièrement pris en charge.

1. Plus d'informations sur la prime à la rénovation sur le site www.prime-renovation.irisnet.be

2. Depuis 2002, il a été versé plus d'un million d'euros aux Agences Immobilières Sociales pour couvrir des primes à la rénovation et rénover ainsi une cinquantaine de logements.



Il est inacceptable que deux services régionaux qui fonctionnent réellement autour d'une même problématique continuent à travailler en parallèle et non en synergie.

Avant 2002, la prime à la rénovation était également accessible aux propriétaires bailleurs à bas revenus à la condition que, par la suite, ils louent leur bien pour un loyer modeste. Nous estimons qu'il vaut la peine d'examiner la possibilité de réintroduire le système, notamment pour les bailleurs qui ont été mis en demeure par le service d'Inspection Régionale d'exécuter des travaux ou les propriétaires-occupants qui louent une partie de l'immeuble. Cela suppose bien entendu que les associations du Réseau Habitat reçoivent suffisamment de moyens pour informer les propriétaires bailleurs et pour les accompagner dans leurs projets de rénovations.

L'allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer

L'allocation de Déménagement-Installation et d'Intervention dans le Loyer (ADIL) est une intervention mensuelle au niveau du loyer. Les ADIL sont octroyées aux ménages ayant de faibles revenus qui quittent un logement insalubre, trop petit ou inadapté, et déménagent vers un logement salubre, sûr ou adapté. Actuellement, des ADIL sont accordées à quelques 3.000 ménages bruxellois qui ont quitté un logement insalubre ou dangereux.³

Les normes qui sont d'application pour les ADIL font référence aux normes du Code bruxellois du Logement, mais incluent aussi des critères complémentaires liés aux installations sanitaires (eau chaude et froide) et des normes d'habitation complémentaires (affectation du logement, espaces habitables et superficies).⁴

Les ADIL sont donc également un instrument de lutte contre les logements insalubres, mais précisément, à ce niveau-là, il y a quelque chose qui cloche! Même quand – préalablement à l'attribution éventuelle d'une aide au relogement – les assistants sociaux de l'administration régionale du logement viennent sur place et constatent que le logement est certainement insalubre, rien n'est pour autant entrepris à l'encontre du bailleur de ce logement.

Après l'approbation du Code bruxellois du Logement et la fondation de l'Inspection Régionale du Logement, aucun pont n'a été érigé (ni sur le plan législatif ni d'un point de vue organisationnel) entre la direction du logement qui accorde les ADIL et la Direction de l'Inspection Régionale du Logement. C'est d'autant plus navrant que ces deux services sont établis dans le même bâtiment.

Lorsque, après avoir été confronté à de sérieux problèmes dans un logement, un assistant social de l'adminis-

tration ADIL s'oriente vers l'Inspection Régionale du Logement, il s'agit uniquement d'une initiative personnelle.

Il est inacceptable que deux services régionaux qui fonctionnent réellement autour d'une même problématique continuent à travailler en parallèle et non en synergie.

Taxe communale contre les logements insalubres

Certaines communes bruxelloises ont introduit une taxe communale contre les logements insalubres ou dangereux.

Par exemple, les communes d'Auderghem et de Berchem-Sainte-Agathe ont introduit une taxe identique « sur les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou qui ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité. »

Selon les communes, sont soumis à cette taxe :

- les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables par le bourgmestre ou pour lequel il ordonne des travaux de réparation, de sécurité ou de salubrité ;
- les immeubles pour lesquels le service d'Inspection Régionale du Logement a constaté qu'ils ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité ou d'équipement édictées en vertu du Code bruxellois du Logement ;
- les immeubles pour lesquels le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente a constaté qu'ils ne satisfont pas aux exigences en matière de sécurité incendie et qui ont fait l'objet d'un arrêté de fermeture du Bourgmestre..

Les propriétaires de ces immeubles sont redevables d'une taxe (de 450 € à Auderghem et de 250 € à Berchem-Sainte-Agathe) par mètre courant de façade multiplié par le nombre d'étages du bâtiment.

Cette taxe, qui peut s'ajouter à une amende administrative imposée par le service d'Inspection Régionale, offre un certain nombre d'avantages. Le champ d'application est plus large et un propriétaire est sanctionné par la Région et par la commune, ce qui augmente la pression qui pèse sur lui pour rénover ou vendre son bien.

Achat/expropriation de logements avec des subsides régionaux

Pour l'achat ou l'expropriation d'immeubles à l'abandon qui sont insalubres ou délabrés, une commune peut être subsidiée par la Région⁵ à concurrence de 85% des frais.

Cette mesure est surtout utilisée comme moyen de dissuasion à l'encontre des propriétaires qui bravent la mise en demeure du bourgmestre d'effectuer des travaux. C'est seulement quand il y a menace d'achat ou →

3. Vous trouverez plus d'informations sur les ADIL dans l'Art.23 # 40

4. 30 JUIN 2005. Arrêté ministériel déterminant les normes de qualité des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 décembre 2004 instituant une allocation de déménagement installation et d'intervention dans le loyer, M.B. du 22 juillet 2005.

5. Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990 relatif à l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés. MB du 27 septembre 1990.

d'expropriation que les propriétaires entreprennent les travaux et qu'ils remettent leur bien en location ou en vente.

La plupart des communes ne désirent pas non plus nécessairement acheter ou exproprier. Elles doivent toujours acquitter 15% des coûts d'acquisition et 40 % de frais de rénovation. Le fait que la procédure pour l'achat ou l'expropriation dure si longtemps et soit si complexe n'est pas non plus une bonne chose. Entre le moment où un propriétaire est sommé d'entreprendre des travaux et de remettre en location son logement vide, et l'achat final ou l'expropriation, s'écoulent 24 à 30 mois dans le meilleur des cas.

Il n'est donc pas étonnant qu'entre 1990 et 2009, 900.000 € seulement aient été versés par la Région aux communes d'Auderghem, Saint-Josse, Evere, Schaerbeek, Etterbeek et Woluwé Saint-Pierre qui ont eu recours aux subsides régionaux pour l'achat d'immeubles.

Les contrats de quartier

Chaque année depuis 1999, le pouvoir régional définit quatre quartiers qui feront l'objet d'un contrat de quartier de 4 ans, nécessairement compris dans le périmètre intitulé « Espace de développement renforcé du Logement et de la Rénovation » (EDRLR).⁶

Des subsides régionaux importants (10 millions d'euros par contrat de quartier) doivent inciter les communes à prévoir des projets qui améliorent la qualité de vie. La commune peut acheter et rénover des logements et les louer à des prix abordables.

Dans le cadre d'un contrat de quartier, la commune peut par exemple également décider d'introduire une prime à la rénovation supplémentaire ou un projet spécifique qui fait appel aux bailleurs de logements insalubres.

Un exemple de ce procédé est le Projet X, qui a vu le jour en 2004 dans le cadre du contrat de quartier « Van Arteveld ». L'objectif du Projet X était de mettre en conformité par rapport aux normes du Code du Logement plus de 100 logements privés insalubres. De plus, les loyers demandés pour les logements rénovés ne devaient pas trop augmenter, de telle sorte que les habitants pouvaient retrouver leurs logements après les travaux de rénovation.

Le droit de gestion publique

Le droit de gestion publique a été introduit à Bruxelles en 2003 dans le cadre du Code du Logement. Ce droit permet aux opérateurs publics de prendre temporairement en gestion des logements déclarés insalubres ou inoccupés, de les rénover et de les louer à un loyer abordable. La Région prévoit également un prêt sans intérêts pour les acteurs publics qui veulent appliquer le droit de gestion publique.⁷

En principe, le droit de gestion publique est un bon instrument qui doit être compris comme faisant partie d'un ensemble de sanctions prises à l'encontre de propriétaires qui mettent en location des logements insalubres ou dangereux : mise en demeure, sanctions, arrêté d'inhabitabilité, recours au droit de gestion publique et

Certains instruments conçus comme des moyens de dissuasion ne sont presque pas utilisés.

finallement, mesure ultime, expropriation du logement par les autorités publiques.

Depuis 2003, plusieurs modifications ont été apportées au droit de gestion publique : l'on peut faire intervenir les Agences Immobilières Sociales dans la gestion des logements, la durée de la gestion publique peut être portée au-delà de 9 ans en fonction de l'importance des travaux de rénovation dont le logement doit faire l'objet ; le personnel des autorités publiques pourra visiter le logement préalablement afin de faire une estimation des travaux nécessaires ; les associations œuvrant pour le droit au logement pourront interpellier directement les communes et pourront les encourager à prendre en gestion publique les logements inoccupés se trouvant sur leur territoire.

Cependant, aucun organe n'a effectivement utilisé la possibilité de prendre des biens en gestion publique. Plusieurs communes ont néanmoins fait valoir auprès de propriétaires (de logements inoccupés) qu'elles utiliseraient cet instrument, ce qui a encouragé certains d'entre eux à prendre des initiatives.

Nous avons l'impression que beaucoup d'opérateurs publics hésitent à faire effectivement usage de cet instrument parce qu'ils estiment qu'il constitue une trop grande atteinte au droit de propriété (bien que cela ait été réfuté par le Conseil d'État) et qu'ils ne sont pas prêts à consacrer beaucoup d'argent et d'énergie à la rénovation d'un logement dont ils ne sont pas propriétaire et dont la récupération peut à tout moment être sollicitée par le propriétaire.

Conclusion

Comme nous l'avons vu, en plus du service d'Inspection Régionale et des normes du Code bruxellois du Logement, il existe en Région bruxelloise d'autres instruments qui ont été créés pour lutter directement ou indirectement contre la mise en location de logements insalubres ou dangereux. Certains instruments, qui sont avant tout conçus comme des moyens de dissuasion, (le droit de gestion publique, l'acquisition de logements insalubres ou dangereux) ne sont presque pas utilisés, d'autres (les ADIL ou la prime à la rénovation) manquent de lien avec le travail du service d'Inspection Régionale.

C'est au Gouvernement bruxellois que revient la tâche d'évaluer en profondeur l'efficacité de ces instruments et de les corriger si nécessaire.

6. EDRLR : zone définie par le Plan régional de développement (PRD). L'EDRLR couvre les quartiers centraux bruxellois où une action renforcée du secteur public doit être menée (discrimination positive) : les contrats de quartier y sont mis en œuvre, les primes à la rénovation de l'habitat comme l'abattement sur les droits d'enregistrement y sont majorés.
7. Arrêté du 30 novembre 2006 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant le fonds Droit de gestion publique, M.B. du 18 décembre 2006.



Lutte contre l'insalubrité /

Les marchands de sommeil

La presse relaye de temps à autre des situations de personnes qui vivent dans des conditions d'insalubrité grave, des cas de propriétaires peu scrupuleux qui mettent à disposition de personnes en situation précaire, des logements humides, exigus, dangereux, pour des montants parfois exorbitants.

MARIE DIDIER

Les termes de marchands de sommeil sont couramment utilisés dans ces cas et il y a souvent, dans l'esprit général, une confusion entre les notions d'insalubrité (au sens commun ou au sens de non-conformité au Code du Logement) et la notion de marchands de sommeil. Ces situations se recoupent mais visent pourtant des hypothèses bien différentes.

La notion de marchand de sommeil relève de la législation pénale¹, cette notion est encadrée par des conditions bien strictes : l'infraction de marchands de sommeil y est définie comme **l'abus de la situation particulièrement vulnérable d'autrui, par la mise à disposition, la location ou la vente, dans l'intention de réaliser un profit anormal, d'un bien meuble ou immeuble dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine.**

L'insalubrité sévère d'un logement, qui sera considérée par le juge comme incompatible avec la dignité humaine, pourra donner lieu à une procédure pénale si elle s'accompagne de l'abus de la situation de vulnérabilité et de l'intention de réaliser un profit anormal. Les différents éléments de l'infraction (*voir encadré page 29*) devront être établis pour qu'il y ait condamnation. Il s'agit d'une artillerie lourde, peu de cas de condamnation peuvent être recensés² depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle législation en 2005.³ →

1. La loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite des êtres humains et contre la pratique des marchands de sommeil (MB 02/09/2005).

2. En 2008, Ch. Clesse indiquait « Les jugements et arrêts en matière de marchand de sommeil, fondés sur la nouvelle législation, se comptent sur les doigts d'une main », Note sous C.A. Mons, 29 juin 2007, R.D.P.C. 2008, p. 90.

3. Il existait depuis 2001 une disposition visant à punir la pratique de « marchands de sommeil » pour les bailleurs qui abusaient de personnes étrangères en situation administrative illégale ou précaire, la loi de 2005 étend l'infraction à l'égard de toute personne en situation de vulnérabilité.



**Les associations informent
les locataires sur leurs droits,
sur les recours possibles et leurs
conséquences.**

L'expérience des associations de terrain

Il y a presque deux ans, le RBDH a été contacté par le Centre pour l'Égalité des Chances pour participer à une réflexion sur la manière dont s'organisait la lutte contre les marchands de sommeil dans la Région bruxelloise. Ces rencontres ont réuni les différents acteurs concernés, dont le parquet, l'Inspection Régionale du Logement, des services communaux et des associations de terrain.⁴ La demande faite au RBDH était de rassembler l'expérience des associations du secteur logement sur la problématique des marchands de sommeil.

Le RBDH a donc sollicité ses membres pour connaître leur expérience et leurs points de vue sur cette question en tant qu'acteurs de première ligne. Lors des contacts avec un certain nombre d'entre eux,⁵ différents éléments ont pu apparaître.

Les associations, dans leur travail de terrain, font des visites à domicile, cela leur confère un rôle prioritaire dans la détection des situations problématiques ou de situations « limites ». Elles sont donc amenées à se poser la question de savoir si les situations d'insalubrité qu'elles rencontrent s'apparentent ou non à des pratiques de marchands de sommeil.

Il y a souvent de la part des travailleurs sociaux, une appréciation qui n'est pas facile à faire. L'articulation entre ce qui relève de la compétence de la commune (risque ou atteinte à la santé publique), de la compétence régionale (conformité aux normes du Code du Logement) ou de la législation sur les marchands de sommeil, n'est pas évidente. Ils éprouvent des difficultés à apprécier à partir de quand une situation relève de l'une ou l'autre législation et confondent très systématiquement la plainte pour marchands de sommeil et la plainte adressée à la DIRM.

Les associations expriment aussi que l'opportunité d'agir sur le terrain des plaintes (auprès de l'Inspection Régionale ou au pénal) n'est pas du tout évidente. Elles sont amenées à constater des situations d'insalubrité via le suivi individuel de personnes et la question qui les préoccupe en premier lieu est celle de savoir ce qu'il adviendra du relogement de ces personnes si le logement qu'elles occupent devait être fermé.

Le fait de convaincre les locataires d'introduire une plainte est d'autant plus difficile que parfois, le locataire, en situation de grande fragilité, ne perçoit pas forcément le logement comme insalubre, il donne parfois comme réponse que c'est mieux que la rue et qu'il ne veut pas perdre ce qu'il a. Il y a parfois le fait qu'il ne souhaite pas introduire une plainte par crainte de représailles de la part de son propriétaire.

Les associations vont principalement avoir pour rôle d'informer les locataires sur leurs droits, sur les recours possibles et leurs conséquences, les encourager à entamer

4. Pour plus d'informations voir les « Constats et propositions de recommandations suite aux midis d'échanges » sur le site du cabinet d'avocat du « Quartier des Libertés » qui a co-organisé ces rencontres avec le CECLR.

5. Les associations qui ont répondu à nos demandes sont les suivantes : Bonnevie, Cafu, Convivence, Habitat et Rénovation, Fami-home.

des démarches et les accompagner. Les associations auront plus tendance à jouer un rôle de médiation avec les propriétaires, elles exercent parfois des pressions pour qu'ils améliorent la situation mais n'interviennent pas souvent sur le terrain des plaintes : assez peu par rapport à l'Inspection Régionale et encore moins dans le cadre de la législation sur les marchands de sommeil.

Dans certains cas, les situations semblent plus clairement s'apparenter à des pratiques de marchands de sommeil. C'est le cas par exemple lorsque les travailleurs sociaux constatent lors d'une visite, qu'il y a une subdivision anormale des bâtiments, qu'il s'agit d'un logement collectif dans lequel il y a beaucoup de roulement, et où se trouvent souvent des personnes en situation administrative irrégulière. Mais là encore, ce qui retient les associations d'agir c'est qu'elles n'auront pas tendance à dénoncer les situations s'il y a des « sans papiers » dans l'immeuble, non seulement ces personnes perdront leur logement mais elles risquent en plus d'être arrêtées, transférées à l'Office des Étrangers, recevoir un « ordre de quitter le territoire » et être placées en centre fermé, elles risquent donc de se retrouver dans une situation pire que celle dans laquelle elles sont.

Les associations sont souvent confrontées à des cas qui leur posent question, mais ce qui les retient d'agir est surtout le problème du relogement des personnes qui vivent dans ces lieux insalubres. Elles vont donc tenter de rechercher des solutions au cas par cas mais n'ont pas réellement le temps d'aborder le travail de lutte contre les marchands de sommeil sous l'angle de l'immeuble, elles concentrent d'abord leur travail sous l'angle du suivi des personnes.

Et les autres acteurs ?

Les associations ne sont pas les seules à éprouver des difficultés à agir, il y a de nombreux cas « limites » qui échappent vraisemblablement au champ d'application de la législation sur les marchands de sommeil. Outre le fait qu'il ne s'agit pas d'une des priorités du parquet, il y a le fait qu'il s'agit d'une artillerie lourde même pour des administrations communales ou pour la DIRL, les preuves de l'infraction ne sont pas évidentes à ramener et, par-dessus tout, c'est la question du relogement des victimes qui pose problème.

Une série de recommandations ont été émises suite aux rencontres organisées en 2009 entre les différents acteurs, en vue d'améliorer la lutte contre les marchands de sommeil.

Le Secrétaire d'État au Logement, Christos Doulkeridis a annoncé récemment vouloir renforcer la lutte contre les marchands de sommeil, il évoque la mise en place d'une plateforme de coordination entre les différents acteurs qui participent à la lutte contre les propriétaires négligents. C'était une des propositions de recommandations émise par les acteurs concernés en 2009. Un pas dans la bonne direction donc... À suivre. ✕

Les associations abordent le travail de lutte contre les marchands de sommeil sous l'angle du suivi des victimes.

INFO

Les cinq éléments nécessaires à établir l'infraction de marchand de sommeil

1. La mise à disposition, la location ou la vente

L'infraction de marchand de sommeil pourra être établie dans le cas où il existe une location mais également dans les hypothèses où le logement est fourni en échange de travail.

2. D'un bien meuble ou immeuble

La mise à disposition doit viser un immeuble ou un bien meuble. Cette extension aux meubles vise à ne pas limiter les poursuites lorsqu'une personne met en location une caravane, un matelas ou un abri de jardin.

3. La situation vulnérable de la victime

La situation de vulnérabilité de la victime peut être tirée de sa situation administrative illégale ou précaire, et plus généralement de sa situation sociale précaire. La victime ne doit pas avoir eu d'autre véritable choix que de se soumettre à l'abus.

4. Le profit anormal

Il suffit de constater que le prévenu a profité de la situation de vulnérabilité pour demander des loyers beaucoup plus élevés que des loyers normaux et raisonnables eu égard à la description des lieux loués. Il faut se référer à la valeur d'un bien répondant aux mêmes caractéristiques et localisation. Seuls les abus sont sanctionnés, pas les excès (pas le légèrement trop cher).

5. Les conditions incompatibles avec la dignité humaine

La notion n'est pas définie par la loi, mais dépendra du pouvoir d'appréciation du juge qui, en son âme et conscience, appréciera les conditions de vie et d'hébergement des victimes pour déterminer si elles sont oui ou non contraires à la dignité humaine.

Référence : « La répression des marchands de sommeil », Ch. CLESSE, dans « Actualités de droit pénal et de procédure pénale », CUP, vol.91, 12/2006, Larcier, p. 243 et s.



La lutte contre l'insalubrité /

LES PROPOSITIONS DU RBDH

Malgré la législation et les contrôles effectués par le service d'Inspection Régionale, nous constatons qu'en réalité, encore beaucoup trop de locataires occupent un logement insalubre. De l'Observatoire des Loyers de 2008, il ressort que 10% des logements loués ne disposent pas d'une salle de bains, 40% des locataires estiment que leur logement locatif souffre de problèmes d'isolation et d'humidité et 10% des locataires se sentent menacés par un risque d'intoxication au CO.

WERNER VAN MIEGHEM

Le service de l'Inspection Régionale du Logement doit assumer trop de missions qui l'éloignent de ce qui devrait sa mission principale : inspecter les logements insalubres.

Les locataires osent rarement faire valoir leurs droits devant le juge de paix ou par le biais du service d'inspection régionale. Plusieurs raisons expliquent cette situation : le locataire ne peut pas se permettre un meilleur logement ; il craint que son propriétaire lui donne son renom ou l'expulse – même sans renom – parce qu'il a réclamé des travaux et qu'il a introduit une plainte ; beaucoup de personnes ne savent pas comment introduire une affaire chez le juge de paix.

C'est la raison pour laquelle le RBDH propose les mesures suivantes :

La mise en œuvre d'un système de points

Tous les critères du Code bruxellois du Logement ont la même importance et ils doivent tous être respectés. Le non-respect d'une seule norme précise suffit pour qu'un logement puisse être déclaré inhabitable avec toutes les conséquences que cela implique pour le locataire. Cela, c'est la théorie...

Dans la pratique, cela ne passe pas ainsi. En 2006 a été introduit un assouplissement des différentes normes, qui donne aux inspecteurs de l'Inspection Régionale du Logement plus de marge dans leur interprétation. De plus, l'Inspection Régionale du Logement demande effectivement aux propriétaires de réaliser les travaux nécessaires en cas de « petits » manquements (par exemple une prise de courante manquante ou un escalier trop étroit), mais dans les faits, elle ne prononcera pas d'interdiction de mise en location si les travaux ne sont pas effectués.

En d'autres termes : l'Inspection Régionale du Logement applique avec plus de souplesse le Code du Logement qu'il a été prévu dans l'Ordonnance.

C'est pourquoi le RBDH plaide pour que le Code du Logement soit adapté à la pratique et pour l'introduction d'un système de points, à l'instar de ce qui a été mis en œuvre en Région flamande, où les normes de sécurité pèsent davantage que les normes de confort dans le cadre d'une évaluation négative.

Avec un petit nombre de points de pénalité, un logement peut être déclaré inadapté, le bailleur est sommé d'effectuer les travaux nécessaires et il recevra éventuellement une amende administrative, mais le locataire n'est pas pour autant obligé de quitter le logement.

À partir d'un certain nombre de points de pénalité, le logement devra effectivement être frappé d'une interdiction de mise en location.

L'introduction d'un système de points facilitera également l'intégration éventuelle de normes supplémentaires dans le Code du Logement. Ainsi, depuis quelque temps, il est question d'introduire une norme minimale de qualité énergétique. Cela pourrait éventuellement se faire à condition qu'une pondération limitée y soit attribuée.

Un assouplissement de la procédure de plainte auprès de l'Inspection du Logement

Pour un locataire, introduire une plainte contre son bailleur auprès de l'Inspection du logement est tout sauf évident. Le fait qu'il doit en outre payer la somme de 25 € avant que la plainte ne soit traitée, constitue un obstacle supplémentaire. C'est la raison pour laquelle le RBDH propose de supprimer les 25 € et de les remplacer par une amende administrative si la plainte s'avère non fondée.

Actuellement, il faut qu'un locataire occupe effectivement le logement pour pouvoir introduire une plainte et pour que l'Inspection Régionale du Logement intervienne. Le RBDH plaide pour que les plaintes puissent également être introduites à la fin d'une période de location ou même après la fin du bail.

C'est pour cette raison qu'il nous semble également intéressant que dans le Code du Logement soit non seulement prévue une sanction pour la location de logements insalubres mais aussi pour le fait de mettre en location ce type de logements.

La mission principale de l'Inspection régionale du logement : inspecter

Le RBDH estime que le service de l'Inspection Régionale du Logement doit assumer trop de missions qui l'éloignent de ce qui devrait sa mission principale : inspecter les logements insalubres.

Le RBDH estime par conséquent que l'Inspection Régionale du Logement doit être dispensée de la délivrance du certificat de conformité – qui n'est pas obligatoire – et de l'accompagnement social du locataire. →



Le certificat de conformité volontaire n'est vraiment pas un grand succès. En 7 ans, le service d'Inspection Régionale a remis à peine plus de 800 certificats de conformité. De plus, lors des visites des logements concernés, le service d'Inspection Régionale constate 9 fois sur 10 que ceux-ci répondent aux normes. Dans ce cas, le certificat de conformité est utilisé par les bailleurs comme une sorte de label et une justification du loyer demandé. Or, ce n'est certainement pas l'objet du certificat de conformité puisqu'il ne fait qu'indiquer qu'un logement respecte les normes minimales.

Ce Gouvernement régional a l'intention de travailler sur des loyers de référence objectifs. Ne serait-il pas plus logique de chercher une forme de label ou un permis de location qui combine les critères minimaux à ces loyers objectifs ?

Parce que le relogement d'un locataire est le plus grand problème qui se pose dans la lutte contre les logements insalubres, l'Inspection Régionale du Logement dispose aussi d'assistants sociaux et de sa propre forme d'allocation-loyer, grâce Fonds Régional de Solidarité.

Il nous semble plus approprié de faire fusionner ces activités avec celles du service ADIL de la Direction du Logement de la Région, qui dispose également

Les communes doivent jouer un rôle plus actif et mener une action préventive pour la qualité de l'habitat sur leur territoire.

d'assistants sociaux accordant des allocations de loyer et de déménagement.

Inversement, un système devrait être mis au point pour que les assistants sociaux puissent transmettre systématiquement au service d'Inspection Régionale leurs rapports sur l'état des logements qu'ils visitent pour l'octroi des allocations loyers.

Grâce à ces adaptations, le service d'Inspection Régionale pourrait consacrer plus de temps à l'inspection des logements faisant l'objet d'une demande d'attestation de conformité, au suivi des plaintes et à des visites d'inspection menées de sa propre initiative.

Actuellement, l'Inspection Régionale du Logement effectue très peu de visites de contrôle de sa propre initiative : en 7 ans, il y en a eu environ 400. De plus, le bailleur est avisé de la visite de contrôle au moins 8 jours à l'avance, par lettre recommandée, ce qui permet aux propriétaires véreux de « faire évacuer » le logement en question à temps.

C'est là une situation ridicule et qui doit être modifiée.

Un rôle plus actif des communes

Les communes bruxelloises peuvent jouer un rôle central dans la lutte contre les logements insalubres ou dangereux, via diverses initiatives :

- Elles assurent la délivrance des permis de construction et de rénovation ;
- elles peuvent imposer leur propre taxe régionale sur les logements insalubres et dangereux ;
- elles peuvent déclarer un logement inhabitable pour des raisons de santé publique ;
- elles sont chargées de traduire les interdictions à la location qui ont été imposées par l'Inspection Régionale du Logement en une déclaration d'inhabitabilité et elles sont censées contrôler que le logement ne soit pas reloué ;
- elles peuvent prévoir des logements de transit sur leur territoire ;
- enfin, elles peuvent prendre en gestion publique les logements qui ont été déclarés inhabitables.

Dans la pratique, pourtant, encore trop peu de communes prennent ce rôle en charge. Par exemple, une interdiction à la location imposée par le service d'Inspection Régionale n'est pas toujours appliquée ou contrôlée par la commune.

Les communes doivent jouer un rôle plus actif et mener une action préventive pour la qualité de l'habitat sur leur territoire. Deux initiatives en particulier nous semblent importantes. D'une part, les communes devraient faire effectivement usage de leur possibilité de déposer (gratuitement) une plainte auprès de l'Inspection Régionale du Logement. D'autre part, les communes devraient veiller à disposer de suffisamment de logements d'urgence ou de transit disponibles, afin que les locataires qui doivent quitter leurs logements à cause de problèmes de sécurité puissent être accueillis temporairement.

Des sanctions à l'égard du bailleur

Actuellement, le bailleur d'un logement insalubre ou dangereux est sanctionné d'une amende administrative et lorsqu'il refuse d'effectuer les travaux nécessaires, le logement litigieux fait l'objet d'une interdiction à la location, éventuellement suivie par une déclaration d'inhabitabilité délivrée par la commune.

Dans la pratique, nous constatons que ces sanctions n'effraient pas tous les propriétaires bailleurs. Ils n'effectuent pas les travaux, ils paient les amendes et continuent de louer des logements qui sont déclarés inhabitables. Dans ce genre de situation, il faudrait examiner si, dans le Code bruxellois du Logement, la mise en location ou la location de logements insalubres ne pourraient pas avoir également des conséquences pénales. Cela ouvrirait des possibilités de sanctions supplémentaires, comme par exemple la saisie de loyers ou du logement.

Nous demandons que, dans chaque commune, davantage de logements d'urgence soient créés.

Le droit de gestion publique entre les mains d'un opérateur spécifique

Nous avons constaté que jusqu'à présent, le droit de gestion publique n'est pas appliqué concrètement en Région bruxelloise malgré le fait que plusieurs opérateurs ont été désignés à cet effet : les communes et les CPAS, les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP), le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Afin de ne pas considérer le droit de gestion publique uniquement comme un moyen de dissuasion, mais aussi comme un instrument permettant la rénovation de logements insalubres, le RBDH plaide pour que la Région confie à l'un des opérateurs publics la mission spécifique d'appliquer le droit de gestion publique. Évidemment, cela suppose la mise à disposition des moyens nécessaires (personnel, budget,...).

De plus, le droit de gestion publique peut être appliqué aux logements inoccupés. En effet, le Parlement bruxellois a voté en 2009 une taxe sur les immeubles abandonnés. La perception de cette taxe sera confiée à une nouvelle cellule régionale qui sera créée au sein du service d'Inspection Régionale.

Ainsi, le service d'Inspection Régionale pourra à terme centraliser l'information sur les logements vides et insalubres à Bruxelles. C'est pourquoi nous proposons que le service d'Inspection Régionale mette également en place une nouvelle cellule qui aurait pour mission spécifique d'appliquer le droit de gestion publique à ces logements.

La protection du locataire

La lutte contre les logements insalubres ne peut pas être considérée séparément des possibilités de relogement du locataire. Pour permettre un meilleur accompagnement des locataires qui doivent quitter leur logement suite à une interdiction à la location ou à une déclaration d'inhabitabilité, le RBDH plaide en faveur des mesures suivantes :

1 La création de davantage de logements d'urgence

En Région bruxelloise il y a peu de possibilités de reloger des personnes à court terme et en cas d'urgence (déclaration d'inhabitabilité, incendie, dégâts des eaux, violence domestique,...). Nous demandons dès lors que, dans chaque commune, davantage de logements d'urgence soient créés. La Région pourrait fixer un quota par commune et pour y parvenir, mettre à disposition tous les moyens nécessaires. →

2 Une intervention plus rapide moyennant une aide locative

Grâce à une allocation-loyer, il est plus simple de trouver un logement adapté sur le marché privé. Le problème est que l'allocation-loyer de l'Inspection Régionale du Logement se fait attendre 3 à 4 mois. C'est pourquoi le RBDH demande à ce que le paiement de l'allocation-loyer intervienne plus rapidement. De plus, il est absurde que l'allocation-loyer de l'Inspection Régionale du Logement (le Fonds Régional de Solidarité) et les Allocations de Déménagement-Installation et d'Intervention dans le Loyer (ADIL) coexistent. Ces deux systèmes d'aides doivent être regroupés.

3 La récupération du loyer acquitté auprès du tribunal

Considérant que la location d'un taudis est contraire au droit constitutionnel à un logement décent, la sanction de nullité absolue peut être imposée. Il existe une jurisprudence qui a annulé des baux relatifs à des biens taudisés pour cause d'infraction à l'ordre public. Dans ces cas, tous les loyers ont dû être remboursés au locataire (éventuellement à compenser par une redevance d'occupation).

Soutenu par cette jurisprudence, un locataire pourrait entamer une procédure auprès de la Justice de Paix et obtenir la nullité du bail avec restitution des loyers payés. Les associations qui informent et accompagnent les locataires devraient y prêter plus d'attention. ✕

Les propositions du RBDH en un coup d'œil

Niveau fédéral

PARQUET / POLICE

Action coordonnée pour lutter contre les marchands de sommeil

Niveau régional

ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LOGEMENT

Direction du Logement

→ fusionner ADIL, Fonds Régional de Solidarité et allocation-loyer communale

→ transmettre à la DURL des informations concernant des logements insalubres visités par les assistants sociaux de la Direction du Logement

Direction de l'Inspection Régionale du Logement

→ certificat de conformité :
confier à un autre service

→ plainte : faciliter la procédure

→ visite d'initiative :
– augmenter le nombre de visite
– cesser de prévenir
le bailleur avant l'inspection

+ Nouvelle cellule :

mise en œuvre du droit de gestion publique aux logements inoccupés / déclarés inhabitables

Si les logements sont non-conformes :

→ introduire un système à points pour éviter tant que possible les interdictions de mise en location

→ prévoir des sanctions dans les cas de mises en location de logements non-conformes

→ prévoir des sanctions pénales à l'encontre des bailleurs qui continuent de louer des logements déclarés inhabitables

Niveau communal

→ davantage faire usage de la possibilité de porter plainte auprès de la DURL

→ augmenter le parc de logements d'urgence et de transit

Locataires (éventuellement accompagnés par des associations)

→ envisager la possibilité d'une procédure en justice pour obtenir la nullité du bail et la restitution des loyers

Dans le Code flamand du Logement...

Une étude du KULeuven révèle qu'en Flandre 231.000 logements ne répondent pas aux exigences minimales de qualité.

WERNER VAN MIEGHEM

Plusieurs milliers de Flamands occupent un logement ayant au moins deux problèmes structurels (fuite dans le toit, absence de chauffage adéquat, moisissure et humidité, portes et fenêtres vétustes,...), ne disposant pas du confort de base (baignoire ou douche, eau chaude sanitaire, toilette avec chasse à l'intérieur du logement) et/ou manquant d'espace. La situation la plus dramatique se rencontre dans le segment du marché locatif privé bon marché. Cependant, il existe aussi des propriétaires-occupants défavorisés vivant dans des conditions lamentables¹.

Pourtant, depuis le 1^{er} novembre 1998 déjà, le Code flamand du Logement² prévoit en Région flamande des normes de sécurité, de salubrité et de qualité qui s'appliquent à tous les logements (locatifs et occupés par leurs propriétaires).

Pour contrôler l'application de ces normes, le Gouvernement a prévu une procédure administrative et pénale.

1/ La procédure administrative

La procédure administrative est assez comparable à celle en vigueur à Bruxelles : une attestation de conformité volontaire, une déclaration d'inadaptation, d'insalubrité ou de surpopulation, le droit de gestion publique. La grande différence se marque dans le fait que, pour cette procédure administrative, la Région flamande accorde un rôle central aux communes, avec un rôle d'appui pour l'agence Wonen-Vlaanderen.

1.1/ L'attestation volontaire de conformité

Le bailleur d'un logement peut solliciter volontairement une attestation de conformité auprès de la commune. Cette attestation prouve que le logement répond aux normes de qualité imposées au niveau régional. Ce sont les fonctionnaires communaux qui visitent le logement et qui prennent la décision de délivrance ou de non-délivrance de l'attestation.

D'après une enquête³, il ressort cependant que les attestations de conformité sont surtout octroyées dans les villes. D'ailleurs, 3.300 attestations ont été délivrées à Anvers et 8.000 à Gand (le plus souvent pour des chambres d'étudiants). Par contre, dans la moitié des communes centrales, aucun logement ne dispose d'une attestation de conformité.

1.2/La déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité

De sa propre initiative ou suite à une demande, le bourgmestre peut également déclarer un logement insalubre ou inadapté. Pour cela, il demande l'avis des inspecteurs de l'agence Wonen-Vlaanderen. Cet avis se base sur un rapport technique circonstancié et un système de points. Chaque défaut du logement équivaut à un certain nombre de points de pénalité. À partir de quinze points de pénalité, l'habitation peut être déclarée inadaptée.

Lorsque l'agence Wonen-Vlaanderen constate de graves problèmes de salubrité ou de sécurité qui rendent l'occupation inacceptable, la déclaration d'inhabitabilité du logement est conseillée.

Le Bourgmestre peut accorder au propriétaire un délai de maximum 15 jours pour effectuer les travaux. À défaut, suit une déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité.

Lorsque le Bourgmestre déclare un logement inadapté ou inhabitable et procède au relogement du locataire, il peut répercuter les coûts du déménagement et de l'intervention dans le loyer du nouveau logement sur le propriétaire contrevenant (pendant un an maximum).

1.3/L'inventaire des immeubles inoccupés et en voie de devenir des taudis, la redevance

Un logement qui est déclaré inadapté ou inhabitable est enregistré à l'inventaire régional des immeubles inoccupés et en voie de devenir des taudis. Lorsque, un an après l'indication de son logement dans l'inventaire, le propriétaire n'a toujours pas fait exécuter les travaux nécessaires, il devient redevable d'une redevance régionale calculée sur base du revenu cadastral. Cette redevance s'élève à 1.980 € minimum et est annuellement revue à la hausse.

Lors de ce prélèvement régional, la commune peut lever des centimes additionnels ou imposer sa propre taxe communale. Le redevable peut donc avoir à payer une taxe régionale et une taxe communale (avec des centimes additionnels).

En 2008, une redevance régionale a été levée sur 4.643 immeubles inadaptés ou inhabitables. →

1. Communiqué de presse de l'asbl VOB du 20 octobre 2010

2. Décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, MB du 19 août 1997

3. Katrien Tratsaert, Lokaal woonbeleid in Vlaanderen. Tien jaar na de Vlaamse Wooncode de kinderschoenen ontgroeit ? Steunpunt Ruimte en Wonen, juin 2009, p. 58

2/ La procédure pénale

Le Code flamand du Logement prévoit également une procédure pénale prise en charge par l'Inspection flamande du Logement.

La location ou la mise à disposition d'un logement présentant des défauts sont punies d'un emprisonnement de six mois à trois ans et d'une amende de 500 à 25.000 €. Par opposition à l'Inspection Régionale bruxelloise du Logement, l'Inspection flamande du Logement peut intervenir lorsqu'une annonce pour la mise en location paraît ou qu'une affiche « à louer » est placée. Il ne faut donc pas attendre que le logement soit loué ou habité.

La mission spécifique de l'Inspection flamande du Logement est d'agir à l'encontre des formes les plus graves de location de taudis. En 2009, 2.390 logements ont été verbalisés par l'Inspection flamande du Logement, ce qui porte le total à 7.500 logements depuis 2001.

Chaque fois qu'un procès verbal est établi, le Parquet du Procureur du Roi en est avisé et une information est ouverte. Cette information peut être clôturée par une citation devant le Tribunal correctionnel, par une décision de classement sans suite ou par un arrangement à l'amiable.

Comparativement au nombre de procès verbaux, peu de décisions de justice sont prises. En 2009 par exemple, seules 60 décisions de justice ont été prises, alors qu'il est intéressant de constater qu'aucun bailleur n'a été acquitté. La plupart des décisions de justice ont été prises à Gand et à Anvers, soit par les plus grands Parquets. Aucun jugement n'est intervenu auprès de Parquets plus petits.

3/ L'action en réparation

Un instrument particulier dans le Code flamand du Logement⁵ est l'action en réparation⁶.

L'action en réparation permet à l'Inspection flamande du Logement ou au collègue du bourgmestre et des échevins d'intenter une action auprès du Parquet ou du Tribunal de Première Instance, lors de laquelle il est demandé au bailleur d'effectuer les travaux dans un délai maximal de deux ans afin que le logement satisfasse aux normes élémentaires de qualité et de sécurité.

En 2009, l'Inspection flamande du Logement a intenté une action en réparation pour 1.184 logements, tandis que les communes n'en ont introduit aucune. Fin 2009, 6 condamnations définitives de réparation avaient été prononcées.

Dans la pratique, il apparaît que le fait d'avertir le bailleur quant à l'introduction d'une action en réparation l'incite à effectuer les travaux de rénovation, avant de devoir comparaître devant un juge.

C'est ainsi que l'Inspection flamande du Logement a pu constater en 2009 que 182 logements avaient été complètement remis en état avant qu'une décision judiciaire n'ait été prise.

Conclusion

Dans le cadre de la lutte contre les logements insalubres ou dangereux, la Région flamande a décidé de mettre en œuvre une procédure pénale en sus de la procédure administrative.

Dans le cadre de la procédure administrative, les communes et les villes jouent un rôle central et sont appuyées par l'Agence Wonen-Vlaanderen. Nous constatons cependant que toutes les communes ne sont pas aussi énergiques.

En Flandre, l'accent est mis sur la redevance sur les logements inadaptés ou inhabitables. La demande en réparation de logements inadaptés ou inhabitables n'est appliquée que depuis trois ans et doit encore se renforcer. Grâce à cette procédure, une centaine de propriétaires ont néanmoins pris l'initiative de résoudre tous les problèmes liés à leur logement défectueux.

La création d'un service régional spécialisé pour la procédure pénale est une bonne chose. Le type de propriétaires auquel ce service, en collaboration avec le Parquet, veut s'attaquer requiert une spécialisation.

Et le fait que la mise en location de logements inadaptés ou inhabitables soit punissable, ouvre la possibilité d'agir avant que le logement ne soit occupé.

Cependant, le système flamand suscite aussi quelques objections.

Le Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB asbl) est d'avis que l'agence Wonen-Vlaanderen dispose de trop peu de personnel pour agir de manière rapide et efficace.

De plus, l'association regrette que le locataire d'un logement insalubre soit abandonné à son propre sort. Le relogement du locataire est problématique parce que l'accès au logement social est difficile et qu'il n'existe pas encore d'allocation loyer générale. De plus, le locataire est insuffisamment renvoyé vers des syndicats de locataires.

Le VOB constate également que de nombreux propriétaires de logements déclarés insalubres procèdent à la vente de leurs biens, ce qui diminue encore l'offre de logements locatifs (en sachant que seulement 25% de la population est locataire). C'est pourquoi l'association souhaite introduire une taxe additionnelle sur les ventes de logements déclarés insalubres.

Enfin, l'association estime qu'il n'est pas logique que dans le calcul du revenu cadastral d'un logement déclaré inhabitable, intervienne une réduction forfaitaire de 40% pour des travaux d'entretien et de réparations qui n'ont jamais eu lieu. ✕

5. Art. 20bis du Code flamand du Logement

6. Agentschap Inspectie RWO, Wooninspectie, Rapport 8 jaar Vlaamse Wooninspectie, Rapport 7 jaar Vlaamse Wooninspectie, februari 2009.



Lutte contre l'insalubrité /

Dans le Code wallon du Logement...

CAROLE DUMONT

L'amélioration de la qualité de l'habitat est une dimension centrale du Code wallon du Logement institué par décret dès 1998¹. Le Code fixe des critères minimaux de salubrité pour chaque habitation et prévoit un dispositif de contrôle des conditions de logement dans le parc locatif (privé et public), via des enquêtes de salubrité et la délivrance de permis de location.

Le respect des normes de qualité

Les critères de salubrité définis par le Gouvernement wallon en 1999 ont été modifiés de manière substantielle en 2007², à l'initiative de l'administration régionale. Les enquêtes de salubrité ont en effet démontré, au fil du temps, la nécessité d'adapter le cadre réglementaire aux situations rencontrées sur le terrain :

exigences supplémentaires en matière de ventilation, prise en compte de certaines pollutions intérieures (plomb, monoxyde de carbone...), révision de la notion de surpeuplement qui a d'ailleurs conduit, d'après un premier bilan³, à l'augmentation des logements déclarés non-conformes en raison d'une « suroccupation ».

1. Le Code wallon du Logement a été consacré par le décret du 29 octobre 2008 (Moniteur belge 4/12/1998)

2. Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis du Code wallon du Logement.

3. « Salubrité : les critères au quotidien » dans Les Échos du logement, n°4, décembre 2008.

Contrôle des logements

Les enquêtes de salubrité, qui sont menées soit d'initiative par l'administration régionale, soit à la demande d'un tiers, permettent de vérifier l'adéquation ou non d'un logement aux critères minimaux de salubrité. Si la cellule « salubrité » de l'administration régionale (direction basée à Namur) instruit les dossiers, les enquêtes sont elles réalisées par les services logement régionaux répartis sur l'ensemble du territoire.⁴ Cette décentralisation, imposée par la taille de la Région, permet de traiter les demandes localement.

Les communes wallonnes sont étroitement associées au contrôle de qualité des logements.

Fait singulier en Wallonie, depuis fin 2007⁵, les communes, qui en font la demande, peuvent disposer d'une compétence exclusive pour réaliser les enquêtes de salubrité (via un agrément régional). Cela signifie que là où des agents communaux sont formés et agréés, les inspecteurs régionaux ne sont plus habilités à effectuer des contrôles. Fin décembre 2010, 44 communes wallonnes avaient déjà reçu leur agrément. Les communes qui franchissent le pas ne bénéficient d'aucune aide financière.

L'objectif de cette mesure est de diversifier les acteurs compétents dans la lutte contre l'insalubrité, en soutenant le travail des services régionaux littéralement submergés par les plaintes. L'idée (en théorie du moins) est aussi de favoriser les politiques locales du logement, en responsabilisant les communes et en leur donnant les moyens d'exercer un rôle majeur dans ces matières.

À l'issue de l'enquête, le logement contrôlé est reconnu :

- **salubre**, s'il respecte les normes du Code ;
- **améliorable**, si les travaux de mise en conformité ne dépassent pas un coût de 800€/m² ;
- **non améliorabile**, si le coût des travaux est estimé à plus de 800€/m², si le logement est trop petit pour le ménage ou s'il cumule plusieurs causes graves d'insalubrité sur lesquelles il est impossible d'agir ;
- **inhabitable**, c'est-à-dire non-conforme aux critères de salubrité et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité des habitants.

Le Code wallon n'utilise pas la notion d'insalubrité.

Le Bourgmestre, acteur central du dispositif

L'article 7 du Code prévoit que les conclusions du rapport sont transmises au Bourgmestre qui est seul compétent pour statuer sur les mesures à prendre. C'est une dif-

férence majeure par rapport Bruxelles, puisque le respect effectif des normes régionales est confié expressément à l'autorité locale. « *Le Bourgmestre prend des mesures conservatoires, ordonne des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou prononce l'interdiction d'occuper* » (arrêté d'inhabitabilité).

Le responsable local a donc deux instruments à disposition pour faire respecter le Code du logement : exiger des travaux de mise en conformité de plus ou moins grande ampleur ou déclarer le logement inhabitable.

Qu'en est-il dans les faits ?

Dans les situations où le bailleur se voit contraint de réaliser de menus travaux, peu coûteux pour rendre son logement salubre, le dispositif semble relativement bien fonctionner. Par contre, lorsqu'il s'agit d'entreprendre une réhabilitation de plus grande envergure, le mécanisme coince. En effet, le Code prévoit qu'en cas d'inexécution des travaux, le Bourgmestre fait procéder à leur réalisation. Le logement est alors rénové par la commune sur fonds propres et les frais exposés sont ensuite remboursés par le bailleur. En théorie du moins ! On imagine bien l'extrême réticence des communes à intervenir, sachant que la récupération des créances est, dans bien des cas, plus qu'hypothétique.

Que faire alors ? Reste la fermeture du logement... Mais là encore, le Bourgmestre devra faire preuve d'une extrême prudence, vu les conséquences désastreuses d'une expulsion sur le plan social et les difficultés à reloger les occupants⁷. Le manque de logements de qualité, à prix abordable, empêche clairement une lutte accrue contre l'insalubrité.

Par ailleurs, le mayer manque d'outils efficaces pour faire respecter les arrêtés d'inhabitabilité. Le Code wallon du logement prévoit bien des amendes administratives pour les bailleurs qui louent malgré une interdiction, mais jusqu'à présent, la mesure n'a jamais été appliquée et il n'existe pas de contraintes si le bailleur ne s'exécute pas.

Le permis de location

Le Code wallon prévoit encore que la mise en location de certains logements soit subordonnée à l'obtention d'un permis de location. Il s'agit des logements collectifs, des logements individuels de moins de 28 m², ainsi que de ceux destinés à l'hébergement des étudiants.

4. La Direction générale opérationnelle « aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie » possède 8 directions extérieures : Brabant wallon, Eupen, Hainaut 1 et 2, Liège 1 et 2, Namur et Luxembourg.

5. Circulaire relative à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie.

6. Article 7 du Code wallon du logement.

7. En 2010, 530 arrêtés d'inhabitabilité ont été ordonnés par les bourgmestres wallons. Cependant, tous ne concernent pas une situation d'inhabitabilité au sens du Code wallon du logement. Il faut aussi tenir compte des arrêtés qui s'inscrivent dans le cadre des missions du bourgmestre en matière de salubrité publique (article 135 de la nouvelle loi communale).



À épingler

L'enquête sur la qualité de l'habitat réalisée en Région wallonne en 2006-2007.

Il s'agit d'une analyse très fouillée sur l'état du parc des logements en Wallonie, qui devrait inspirer Bruxelles !!! Les principaux résultats de cette recherche sont disponibles dans la revue « Les Échos du logement », numéro 4, année 2007.

Pour obtenir un permis de location, le logement doit respecter, outre les critères minimaux de salubrité, les règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie, les normes relatives à l'inviolabilité du domicile et au respect de la vie privée et depuis peu, des dispositions en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

En 2009, plus de 8.000 logements possédaient un permis de location. Tous les logements pour lesquels un permis est sollicité fait l'objet d'une visite soit d'un agent communal, soit d'un enquêteur agréé privé (architecte, ingénieur ou expert-géomètre). À l'heure actuelle, seules 73 communes wallonnes disposent d'un ou plusieurs contrôleurs. Cela signifie qu'une partie non-négligeable des enquêtes est réalisée par des experts indépendants.

Sur le terrain, on observe une croissance importante des logements de petite taille, suite à la division de maisons unifamiliales en plusieurs habitations. L'enquête menée en 2006-2007 par la Région wallonne sur la qualité de l'habitat⁸ montre que ce sont surtout ces petits logements qui posent le plus de problèmes, d'où une volonté politique d'en renforcer le contrôle. Les amendes administratives imposées dans le Code du logement concernent aussi les bailleurs qui louent sans permis, mais cette mesure n'est pas encore appliquée sur le terrain.

8.000 permis de location, c'est bien mais finalement trop peu en regard du nombre de petits logements que comptent la Région wallonne. On estime en effet qu'environ 100.000 logements⁹ présentent une superficie habita-



ble de moins de 35 m². Ce chiffre doit être pris avec prudence puisqu'il concerne tant les logements mis en location que ceux occupés par leurs propriétaires, bien qu'il soit évident que le marché de l'acquisitif concerne davantage des logements de plus grande taille (surtout dans les zones rurales).

Conclusion

On le voit, la Wallonie a choisi d'associer étroitement les communes au contrôle de qualité des logements. Pour autant, cette décentralisation a-t-elle des effets positifs? Permet-elle de renforcer la lutte contre la dégradation de l'habitat? Sans doute, si les entités locales décident de s'investir pleinement dans la problématique, ce qui ne semble pas être le cas partout. Néanmoins, ce qui ressort de cet article, c'est qu'au-delà du dynamisme local, les acteurs manquent d'outils efficaces pour contraindre les bailleurs à s'exécuter. ✕

8. Les Échos du logement, année 2007, n°4, consacre un large dossier à cette enquête sur l'état de salubrité de l'habitat en Wallonie.

9. Direction générale Statistique et information économique, Enquête socio-économique 2001

Conclusion

7 ans de lutte contre les logements insalubres à Bruxelles

WERNER VAN MIEGHEM

Tout le monde voudrait vivre dans un logement décent et, de préférence, payer un loyer abordable. La réalité est très différente. En considérant les rares statistiques existantes sur la qualité des logements à Bruxelles et l'expérience quotidienne des associations-membres du RBDH, nous devons nous rendre à l'évidence : encore trop de logements manquent d'une qualité et d'un confort élémentaire. Les problèmes les plus fréquents concernent des installations électriques et de chauffage défectueuses, les dangers dus à un empoisonnement au CO ainsi que des problèmes d'humidité. Pourtant, presque 8 années se sont écoulées depuis l'introduction du Code bruxellois du Logement et des instruments de lutte contre les logements insalubres : Inspection Régionale du Logement, normes minimales pour tous les logements (locatifs) à Bruxelles, attestation de conformité obligatoire pour les logements meublés et de petite taille, amendes, interdiction de mise en location, droit de gestion publique à l'encontre des propriétaires qui persistent à louer des taudis.

Pourtant, presque 8 années se sont écoulées depuis l'introduction du Code bruxellois du Logement et des instruments de lutte contre les logements insalubres : Inspection Régionale du Logement, normes minimales pour tous les logements (locatifs) à Bruxelles, attestation de conformité obligatoire pour les logements meublés et de petite taille, amendes, interdiction de mise en location, droit de gestion publique à l'encontre des propriétaires qui persistent à louer des taudis.

La Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) s'est attelée à la tâche avec beaucoup d'enthousiasme et occupe aujourd'hui une place centrale dans la lutte contre les logements insalubres. Le nombre de dossiers augmente chaque année, de même que le nombre de plaintes. Même les communes, qui dans un premier temps, regardaient ce nouvel acteur régional avec méfiance, font de plus en plus appel à la DIRL lorsqu'elles sont confrontées à des logements insalubres sur leurs territoires.





Mais le succès a son envers. La Dirl regrette de disposer d'un personnel trop restreint pour pouvoir se concentrer sur l'essentiel de sa mission, à savoir l'inspection de logements suite à une plainte ou de sa propre initiative ainsi que le second contrôle des logements, après une interdiction de mise en location.

Pour rendre plus efficace la lutte contre les logements insalubres, nous souhaitons faire part au Gouvernement d'un certain nombre de revendications :

- il faut engager plus de personnel à la Dirl,
- il faut réorganiser les missions de la Dirl (par exemple confier à un autre service le certificat de conformité),
- il faut créer un lien logique entre les services ADIL et Dirl.

Un autre problème fondamental pour lequel une solution doit encore être trouvée est le relogement des habitants qui, suite à une interdiction de mise en location de leur logement, doivent déménager.

À cause du manque de logements décents et accessibles, les locataires ne sont souvent pas prêts à déposer une plainte. Les communes, quant à elles, hésitent à prendre l'arrêté d'insalubrité, qui fait suite à une interdiction de location déclarée par la Dirl (en tout cas lorsqu'il ne s'agit pas d'une interdiction de mise en location immédiate).

C'est une réaction compréhensible, mais aussi un signal de laisser-faire à l'attention des propriétaires qui ont reçu une interdiction de mise en location.

Pour cette raison, il faudrait créer plus de logements d'urgence et de transit, et l'intervention financière régionale dans le loyer du nouveau logement salubre, qui est d'ailleurs la meilleure garantie de relogement, devrait survenir beaucoup plus rapidement. Par souci d'efficacité, nous plaçons pour une fusion des systèmes d'aides locatives existants (Fonds Régional de Solidarité, ADIL, allocation-loyer communale) en une allocation-loyer globale qui serait octroyée à toutes les personnes sans logement (décent).

Le Secrétaire d'État au Logement a récemment annoncé qu'il souhaitait adapter les normes minimales du Code bruxellois du Logement et qu'il pensait prendre exemple sur le Code flamand du Logement, lequel détermine un nombre de points de pénalité entraînant une interdiction de mise en location. Un tel système est utile et pourrait à terme être couplé à des « loyers justes », autre travail que ce Gouvernement souhaite approfondir.

Reste à aborder la problématique des marchands de sommeil, véritables exploitants de la misère humaine. Les expériences de l'Inspection Régionale du Logement et de nos associations-membres montrent que ce genre de propriétaires ne peut pas être inquiété par une procédure administrative et les sanctions telles que prévues par le Code bruxellois du Logement. Le fait qu'ils soient prévenus par courrier recommandé 8 jours avant une inspection enlève toutes possibilités d'action à la Dirl. Cela doit changer.

Dans le Code flamand du Logement, des sanctions pénales sont prévues à l'encontre de ces propriétaires. Il y a peut-être là une piste à explorer pour Bruxelles, mais ce qui est certain, c'est que la lutte contre les marchands de sommeil doit faire l'objet d'une action coordonnée entre la Dirl, la police et le Parquet. ✕

Glossaire

des principaux termes relatifs aux logements insalubres à Bruxelles

Code du Logement

Le Code bruxellois du Logement (ordonnance du 17 juillet 2003) décrit les principaux instruments de la politique du logement, on y trouve les exigences de sécurité, salubrité et d'équipement des logements mis en location (le détail de ces règles figure dans l'arrêté du Gouvernement du 4 septembre 2003), les différents organismes bruxellois compétents en matière de logement : la définition de leurs missions et moyens d'action. Récemment le Code s'est vu complété par des règles relatives aux conditions d'attribution des logements publics et des sanctions à l'égard des logements inoccupés.

Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL)

Le Gouvernement régional a créé, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, une Direction de l'Inspection Régionale du Logement chargée de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements mis en location.

Certificat de conformité

Document facultatif, qu'un propriétaire peut obtenir après une visite de contrôle de la DIRL, attestant que le logement concerné répond bien aux normes de sécurité, salubrité et équipement prévues par le Code du Logement.

Attestation de conformité

Document obligatoire que le bailleur d'un petit logement (moins de 28m²) ou d'un logement meublé doit obtenir avant la mise en location de son bien. Ce document attestant de la conformité du logement aux normes de sécurité, salubrité et équipement prévues par le Code du Logement est le plus souvent obtenu sans visite de la DIRL, sur base d'une déclaration sur l'honneur du bailleur.

Attestation de contrôle de conformité

Document obligatoire que le bailleur d'un logement qui a été frappé d'une interdiction de mise en location doit obtenir avant la remise en location de son immeuble.

Interdiction de mise en location

Décision prise par la DIRL après visite d'enquête d'un logement lorsque :

- soit le logement visité présente un danger immédiat pour ses occupants (on parle dans ce cas d'interdiction immédiate de mise en location),
- soit les travaux de mise en conformité qui avaient été ordonnés par la DIRL n'ont pas été exécutés dans le délai prévu.

La décision d'interdiction de mise en location doit être exécutée par le Bourgmestre de la commune dans laquelle se trouve l'immeuble après qu'il ait examiné toutes les possibilités de relogement des personnes concernées.

L'Article 135 de la Nouvelle Loi Communale

Le §1er de l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale dit que : « Les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics ».

Il ressort de l'interprétation de cet article que le Bourgmestre dispose d'une compétence propre en matière d'insalubrité mais qu'il ne peut agir que lorsque l'insalubrité d'un immeuble cause ou risque de causer une atteinte à la santé publique.

Sur base de ce pouvoir de police, le Bourgmestre peut notamment ordonner au propriétaire d'un immeuble de mettre fin au trouble ou prononcer un arrêté d'inhabitabilité.

Marchand de sommeil

La notion de marchand de sommeil relève de la législation pénale, cette notion est encadrée par des conditions strictes : l'infraction de marchands de sommeil y est définie comme « l'abus de la situation particulièrement vulnérable d'autrui, par la mise à disposition, la location ou la vente, dans l'intention de réaliser un profit anormal, d'un bien meuble ou immeuble dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine. »

Fonds Régional de Solidarité

Ce fonds a été institué par le Code du Logement (article 16). Il sert à soutenir le relogement des ménages contraints de quitter une habitation frappée d'une interdiction de mise en location.

La somme allouée permet de couvrir, en tout ou partie, la différence entre le loyer d'origine et le nouveau loyer, ainsi que les frais de déménagement et d'installation. Le Fonds de Solidarité est alimenté par les amendes administratives infligées aux bailleurs qui ne respectent pas les normes du Code du Logement, ainsi que par les frais administratifs perçus suite aux demandes d'attestations et de certificats de conformité ou suite à l'introduction d'une plainte.

L'allocation de Déménagement-Installation et d'Intervention dans le Loyer (ADIL)

Il s'agit d'une aide financière régionale, octroyée à des ménages à faibles revenus qui quittent un logement insalubre ou inadapté (par exemple à la taille du ménage) pour une habitation salubre et adapté au regard des normes du Code du Logement et des normes de qualité propres au dispositif ADIL.

L'aide comporte deux volets : une intervention forfaitaire dans les frais de déménagement ou d'installation et une allocation-loyer mensuelle censée combler la différence entre le loyer du logement quitté et celui du nouveau logement.

L'ADIL permet ainsi à des personnes précarisées de s'installer dans des logements de qualité, en supportant

une partie du loyer. Un objectif similaire à celui de l'allocation prévue à l'article 16 du Code du Logement. Le régime des ADIL existe néanmoins depuis 1975 et est donc bien antérieur au Code du Logement.

Loi sur les baux de résidence principale

Cette loi de 1991, intégrée dans le Code civil, définit les droits et devoirs respectifs du bailleur et du locataire qui occupe le bien à titre de résidence principale. On y trouve les règles relatives à la durée du bail, les conditions dans lesquelles il peut y être mis fin, la répartition des réparations, etc. La loi sur les baux prévoit également que le logement mis en location doit répondre aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ». (Ces conditions minimales auxquelles les logements doivent répondre sont précisées par l'Arrêté royal du 8 juillet 1997) La loi sur les baux prévoit que lorsqu'un logement ne répond pas aux normes minimales prévues, le locataire peut s'adresser au Juge de Paix pour obtenir soit l'exécution des travaux nécessaires, soit la résiliation du contrat avec dommages et intérêts. Actuellement, la loi sur les baux est toujours une compétence fédérale, mais il est prévu que cette compétence soit transférée aux Régions.

Droit de gestion publique

Ce droit permet aux opérateurs publics de prendre en gestion des logements déclarés insalubres ou inoccupés, de les rénover et de les mettre en location dans les conditions des Agences Immobilières Sociales. Au terme de la prise en gestion, le propriétaire récupère son immeuble.

Taxe communale contre les logements insalubres

De plus en plus de communes établissent une taxe sur les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou qui ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité. Cette taxe communale est indépendante des amendes administratives régionales qui peuvent être imposées par la Direction d'Inspection Régionale du Logement.

Contrats de quartier

Les contrats de quartier sont des programmes de revitalisation initiés par la Région de Bruxelles-Capitale, menés dans différents quartiers fragilisés, en partenariat avec les communes. Ces programmes prévoient différentes opérations au sein d'un même quartier, à réaliser sur une période de quatre ans. Les différentes opérations consistent en la réhabilitation de logements existants, la création de nouveaux logements, d'espaces réservés aux activités artisanales ou industrielles, complémentaires à une opération de logement, le réaménagement des espaces publics, la création ou le renforcement d'infrastructures et d'équipements de quartier, la mise en place d'initiatives sociales et participatives pendant la durée du contrat de quartier.

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Le RRU, entré en vigueur en 2000 et modifié en 2006, est un ensemble de règles, qui détermine les caractéristiques des constructions et de leurs abords, l'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite, les conditions dans lesquelles doivent se réaliser les chantiers, l'aménagement de la voirie... Ce règlement contient aussi des normes d'habitabilité des logements ; on y trouve des normes minimales de superficie et de volumes des logements, les conditions minimales d'éclairage naturel, et des conditions d'équipement. La particularité de ces règles est qu'elles ne s'appliquent qu'aux nouvelles constructions de logement ou aux rénovations lourdes.

Prime à la rénovation

La prime à la rénovation est une intervention financière régionale dans les frais de travaux liés à l'enveloppe du bâtiment, sa structure, les équipements et aménagements intérieurs dans le but de remédier à un problème de vétusté, de salubrité ou de sécurité, d'absence de confort ou de manque d'espace. Peuvent bénéficier d'une prime à la rénovation :

- le propriétaire pour le logement qu'il occupe personnellement le logement pendant une durée minimale de cinq ans,
- le propriétaire bailleur à la condition qu'il confie la gestion locative du logement rénové à une Agence Immobilière Sociale pendant une période d'au moins neuf ans

Logement d'urgence

Un logement d'urgence est un logement public, appartenant à la commune ou au CPAS qui permet de répondre, dans de très brefs délais et pour une courte durée, à la demande de personnes qui se trouvent sans logement parce que leur logement a été déclaré insalubre ou inhabitable, en raison d'un avis d'expulsion, en raison d'un conflit familial, parce qu'elles sont sans-abri... Les durées de séjour y sont limitées à 4 mois, renouvelable une seule fois, soit une durée maximale de 8 mois.

Logement de transit

Ce type de logement ne fait pas l'objet d'une définition unanimement reconnue par l'ensemble des acteurs. Ce qui semble déterminant, outre la perte du logement, c'est la situation sociale de la personne puisque le logement de transit doit lui permettre d'élaborer un projet de vie et de se diriger vers plus d'autonomie. L'accompagnement psycho-social occupe une place essentielle dans la démarche. La durée de séjour est en général plus longue qu'en logement d'urgence.

Précision : ce glossaire a pour objectif d'informer nos lecteurs et ne prétend pas à l'exhaustivité.

ARAU – Archipel / Groot Eiland –
AMA Association des Maisons
d'Acceuil et des Services d'Aide
aux Sans-abri – Atd quart
Monde/Wallonie Bxl – Baita-
Agence Immobilière Sociale /
Sociaal Verhuurkantoor – BRAL
Brusselse Raad voor het
Leefmilieu – Brusselse Welzijns
en gezondheid raad – Buurthuis
Bonnevie / maison de quartier
Bonnevie – CAD / De Boei– CAFA
– CAP Habitat – caw Mozaïek
Woonbegeleiding – CIRE
Coordination et Initiatives pour et
avec les Réfugiés et Étrangers –
CODES Comité de DÉfense de
Saint-Gilles – Comité de
la Samaritaine – Compagnons
Dépanneurs – Convivence -
Samenleven – Convivium –
oordination GEE Gaz-Électricité-
Eau Bruxelles – Diogenes Soutien
et accompagnement des
personnes sans-abri / Steun en
begeleiding van daklozen –

CONNAISSEZ-VOUS...

Les Compagnons Dépanneurs et Convivence - Samenleven ?

Renovaassistance –
 enlevingsopbouw Brussel –
 Brussel / Seniorencentrum
 ussel vzw / Source / Talita /
 ion des Locataires Quartier
 Nord / Union des Locataires
 Schaerbeek / Vie Féminine

Le RBDH est avant tout une coordination d'associations bruxelloises qui défendent le droit au logement. La liste complète des membres se trouve sur www.rbdh.be

Asbl Les Compagnons Dépanneurs

Rue de la Glacière, 37
1060 Bruxelles
T 02 537 51 90
compagnons-depanneurs
@skynet.be

Permanences : du lundi
au vendredi de 9h30 à 12h00

Rendre une dignité à ceux qui ont parfois tout perdu

Carnet de Compagnon, Thierry Elleboudt : « Un appartement comme il y en a tant, occupé par une famille (nombreuse) d'origine africaine. C'est au premier étage d'un immeuble qui en compte trois et dont sous-sol et grenier ont également été aménagés en logements. C'est encombré, TV tonitruante, baignoire bouchée... ce pourquoi les deux Compagnons sont là. Mauvaise surprise, tout est carrelé si bien qu'il n'y a pas de « regard ». Pas moyen de faire autrement que de casser une partie du carrelage pour avoir accès au siphon d'écoulement. Délicatement, quelques carreaux sont détachés au burin et au marteau. Ensuite, démolition du manteau intérieur en ciment jusqu'à avoir accès au siphon. Celui-ci est démonté et débarrassé d'un nauséabond bouchon de cheveux

et boue graisseuse farcie de gravier. Mais l'eau ne s'écoule toujours pas : la canalisation dans le mur est, elle aussi, bouchée. Comme les Compagnons n'arrivent à aucun résultat, ils décident d'attaquer la canalisation par en bas, donc à partir de la cave. Ils demandent donc à la cliente de convoquer le propriétaire, qui habite à deux pas, car lui seul (!) détient la clé de ladite cave. L'homme manifeste illico sa mauvaise humeur d'être dérangé. Il révèle aux Compagnons qu'il a tout aménagé lui-même dans l'immeuble. Et lorsque ceux-ci lui demandent pourquoi il n'a pas prévu un regard sous la baignoire, le propriétaire leur répond que les locataires n'ont qu'à être plus soigneux...

À la remarque au propriétaire d'un des Compagnons pour savoir pourquoi il n'effectue pas lui-même la réparation puisqu'il est si bon bricoleur, celui-ci répond, furieux, que c'est la faute des locataires et qu'il n'est pas une œuvre de bienfaisance...

Les Compagnons ont finalement réussi à déboucher la canalisation et remplacé le carrelage (avec finition en silicone pour qu'au prochain bouchon on puisse plus facilement avoir accès au siphon).

On ne peut qu'être indigné d'avoir affaire à ce genre de propriétaires égoïstes, méprisants pour les locataires,

Date de création : 1970
et asbl en 1976

Périmètre d'action : 8 sections réparties en Belgique, dont une section à Bruxelles, et une section à Laeken

Public-cible : personnes à faibles revenus (CPAS, mutuelle, petite pension...)

Objectif : permettre aux personnes démunies de vivre dans un logement décent – travaux de rénovation intérieure, petits dépannages, déménagements, apport de meubles.

avares... Le malheur, c'est que l'expérience a appris aux Compagnons que beaucoup (si pas la majorité) de ceux qu'ils rencontrent dans le quart-monde répondent à ce triste portrait. »

Ce témoignage illustre, très concrètement, ce que vivent nos Compagnons lors de leurs travaux de rénovation.

C'est pourquoi, par les différents services proposés aux personnes très démunies, – travaux de peinture/tapissage, dépannages en plomberie/électricité, bricolages divers (monter une armoire, pendre une tringle à rideaux, remplacer une ampoule,...), déménagements, meubles à choisir au dépôt... les Compagnons essaient de rendre un peu de dignité à ceux qui ont parfois tout perdu.

Et c'est vrai qu'ils en voient « de toutes sortes » ! Les logements des personnes démunies sont parfois dans un état catastrophique.

Si la situation est carrément dangereuse, par exemple, une salle de bain trop exigüe pour un chauffe-eau... ils avertissent les locataires et parfois même écrivent au propriétaire pour dénoncer la situation.

Si la situation est inconfortable, ils utilisent toute leur imagination et leurs talents de bricoleurs pour l'améliorer au maximum... et ils font souvent des miracles pour rendre le sourire à leurs occupants. ✕

CÉCILE NYSEN,
Administrateur délégué



Asbl Convivence – Samenleven Vzw

Rue des Six Jetons, 56
1000 Bruxelles
T 02 505 01 30
convivence@cnv-sl.irisnet.be

Permanences Logement :
Mardi de 14h à 16h
et jeudi de 9h30 à 11h30
**Permanences Conseil
à la rénovation :**
Mardi de 10h à 12h
**Plusieurs permanences dans
les contrats de quartier**

ID

Date de création : L'asbl a été créée en 1989 et est agréée depuis 1992 par la Région de Bruxelles-Capitale comme « association d'insertion par le logement » (et subsidiée depuis 1994), et depuis 2008 comme membre du Réseau Habitat.

Objectif : Le travail de Convivence-Samenleven vise à concrétiser le droit au logement pour chacun, en veillant à maintenir les habitants dans leur quartier et à améliorer l'état des logements à Bruxelles. Nous luttons pour un accès à un logement convenable à un prix abordable. En parallèle, nous agissons aussi pour une meilleure occupation des logements (volet éducation au logement), et de meilleures relations entre locataires et propriétaires (ce qui passe par un respect des droits et des devoirs de chacun).

Activités principales :

- Informations et conseils pour les locataires et les propriétaires
- Visites techniques de logements
- Accompagnement social et juridique
- Conseil à la rénovation
- Éducation au logement

Périmètre d'action : Le périmètre est situé à 1000 Bruxelles et englobe les quartiers situés à l'ouest des boulevards du centre, soit les quartiers « Annessens-Fontainas », « Senne », « Stalingrad-Saint Jacques » et « Béguinage-Petit-Château » (Pentagone).

Les marchands de sommeil, cible repérée mais si difficile à atteindre...

Suivant le Code Pénal, doit être puni quiconque aura abusé de la position particulièrement vulnérable dans laquelle se trouve une personne en raison de sa situation administrative illégale ou précaire ou de sa situation sociale précaire, en vendant, louant ou mettant à disposition, dans l'intention de réaliser un profit anormal, un logement dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine.¹ Notre association est très préoccupée par cette catégorie spécifique de propriétaires-bailleurs qu'on appelle les « marchands de sommeil ». Notre objectif a toujours été de nous attaquer au phénomène là où nous le rencontrons, mais force est de constater que la problématique est complexe et très difficile à résoudre.

En 2010, nous avons tenté de faire avancer sur le plan pénal deux dossiers concernant des propriétaires-bailleurs que nous estimons être de véritables marchands de sommeil, au sens de l'article 433decies du Code Pénal. Dans le cadre du premier dossier, l'avocat qui défend notre usager a demandé à la juge de paix de se rendre sur les lieux pour constater les conditions de vie extrêmement difficiles de son client. Au cours de sa visite des lieux en janvier 2010, la juge de paix a parfaitement mesuré la gravité de la situation puisqu'une dénonciation des faits auprès du Parquet de Bruxelles est ensuite intervenue et le dossier est à présent en cours d'instruction.

Le second dossier concerne un propriétaire de 4 immeubles divisés en petites chambres majoritairement occupées par des hommes seuls âgés de 20 à 40 ans. Nous avons communiqué au Parquet de Bruxelles des rapports techniques accompagnés de dossiers photos afin d'essayer d'obtenir une condamnation pénale de ce propriétaire, mais à ce jour nous n'avons aucune nouvelle du sort réservé par le Parquet – que tout le monde dit surchargé – à ce dossier.

Si nous attendons avec une certaine impatience les résultats de la transmission de tels dossiers vers

le Parquet, c'est parce que malheureusement nous sommes très démunis face à ces phénomènes d'exploitation. En effet, confrontés à un ou plusieurs immeubles insalubres divisés en petites chambrettes et loués par plus de dix personnes et familles, l'option du dépôt d'une plainte auprès de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) n'est pas efficace. D'une part parce que cela ne permet pas de prendre en compte la situation dans son ensemble et, d'autre part, parce que dans le meilleur des cas, cela n'aboutira qu'à la fermeture d'un seul logement mais la situation perdurera dans toutes les chambrettes avoisinantes.

Force est de constater que les plaintes auprès de la DIRL ne nous permettent d'atteindre que des « petits bailleurs » peu scrupuleux. Ceux qui tirent par contre des profits importants en louant à des publics fragilisés plusieurs dizaines de logements insalubres semblent malheureusement échapper à toute sanction et poursuivent leur lucratif commerce sous nos yeux, sans être véritablement gênés.

Alors, quand un propriétaire-bailleur indélicat dont nous avons fait fermer le logement vient se lamenter de devoir payer une amende de 20.000 euros suite au passage de la DIRL et ne comprend pas ce qui lui arrive alors que d'autres « bien pires que lui » dans le quartier semblent jouir d'une certaine impunité, nous ne pouvons qu'exprimer une certaine perplexité et nous questionner sur le sens et les priorités de nos actions. Doit-on irrémédiablement conclure qu'en matière de location de logements insalubres, plus l'infraction est importante, moins elle aura de chance d'être sanctionnée ? ✕

MARIE WASTCHENCKO
Co-directrice

1. Cfr article 433decies du Code Pénal