



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Direction de l'Inspection régionale du Logement Rapport d'activité 2019





Introduction

Le rôle et la mission de base de l'Inspection régionale du Logement sont déterminés au Titre III, chapitre 1er du Code, «Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements».

Les catégories de normes sont définies à l'article 4 et leur contenu a été fixé par le Gouvernement¹.

L'article 6 fixe la mission de l'Inspection régionale du Logement de manière précise.

«Le service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4 et de délivrer les attestations de contrôle de conformité [...]».

Depuis 2018, la DIRL gère la labélisation des logements étudiants².

En 2019, une nouvelle mission est venue s'ajouter aux précédentes : la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement ³.

La labélisation marque sérieusement le pas. Il est encore trop tôt pour que la nouvelle compétence fournisse une charge de travail conséquente. Néanmoins, la charge totale de travail de la DIRL a poursuivi sa progression. Une procédure en particuliers, l'avertissement de non-conformité, a pris de l'ampleur.

Notons aussi que la DIRL a fêté ses quinze ans cette année et qu'un colloque marquant les quinze ans du Code bruxellois du Logement a été organisé à son initiative.

Missions de la DIRL

Nombre de dossiers par procédure

Pour remplir sa mission de base, la DIRL gère 4 procédures :

- La plainte, principalement introduite par le locataire, mais aussi, dans une moindre mesure, par les communes.

¹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 (MB 19 septembre 2003) déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, modifié par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006 (MB 3 avril 2006) et Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 (MB 5 mai 2004) déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location.

² Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 (MB 6 décembre 2017) fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label "logement étudiant de qualité ».

³ Ordonnance du 21 décembre 2018 (MB 31 janvier 2019) modifiant le Code bruxellois du Logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement.



- L'attestation de contrôle de conformité concerne les logements interdits à la location par la DIRL et doit être introduite par le bailleur pour lever cette interdiction.
- L'initiative qui, comme son nom l'indique, est une procédure lancée par la DIRL elle-même, souvent sur base d'informations recueillies dans le cadre de plaintes.
- L'avertissement de non-conformité est une forme de plainte à disposition de la direction Allocations Loyers et Logements Inoccupés.

Procédures	2018	2019
Plaintes	575	526
Attestations de contrôle	244	289
Initiatives	30	32
Avertissements de non-conformité	5	135
Total	854	988

53% des dossiers sont introduits via les permanences d'accueil et d'information du public organisées par la DIRL. Ce pourcentage est en recul en raison de la progression des dossiers d'avertissements de non-conformité qui sont introduits par communication interne au SPRB et la progression des demandes d'attestations de contrôle de conformité qui sont introduites par courrier pour près de 50%. Le nombre de personnes reçues en permanence et les appels téléphoniques restent assez stables. Le nombre de courriels recule sans explication particulière. Le temps moyen d'attente lors des permanences est de 26 minutes et le temps de service de 8 minutes. Si le temps d'attente a légèrement progressé, le service reste rapide tout en offrant une véritable écoute au public. Cela confirme, si besoin était, le rôle d'information et de service de première ligne de la direction.

Contacts Public	2018	2019
Permanences : personnes servies	2221	2065
Appels téléphoniques	947	963
Courriels	525	419

Outre ces procédures, la DIRL a reçu 23 demandes de label "logement étudiant de qualité".

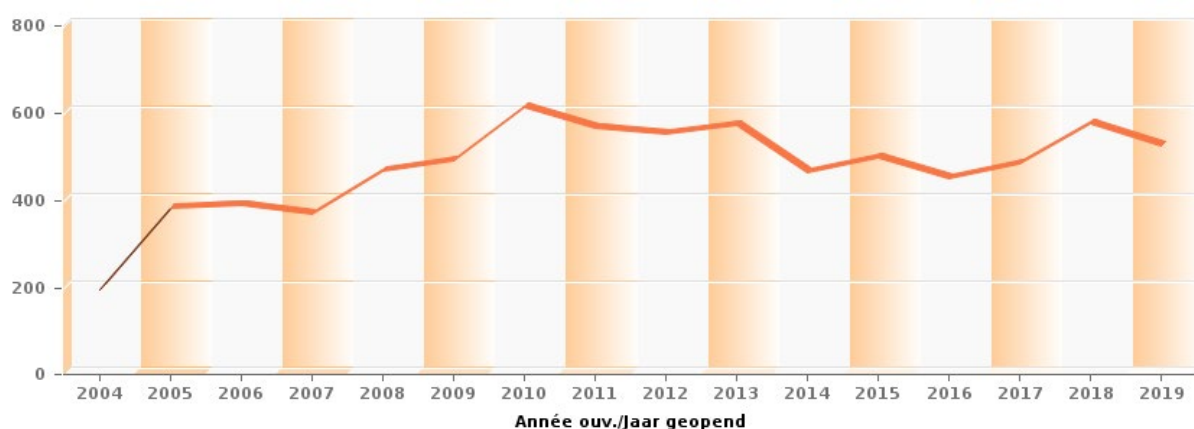


En 2019, la DIRL est également intervenue pour rendre un rapport technique dans le cadre d'un dossier de gestion publique⁴.

Enfin, la DIRL collabore aussi avec le Parquet en tant qu'expert. Elle remet alors à l'autorité judiciaire un rapport technique général. En 2019, 5 visites de ce genre ont eu lieu.

a) Les plaintes

- Plaintes annuelles



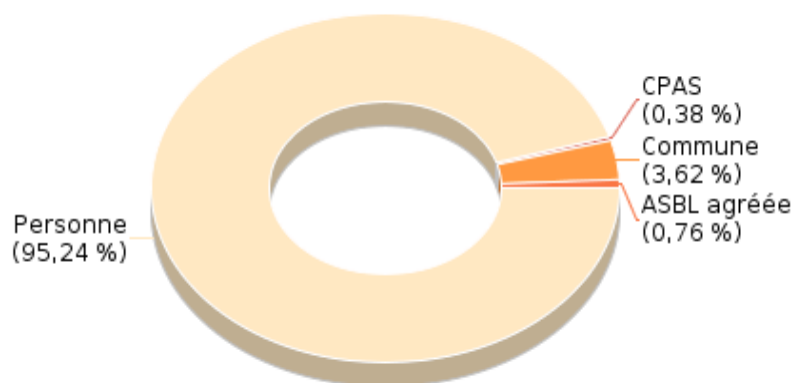
S'agissant d'une procédure initiée par des tiers, l'Inspection régionale du Logement n'a pas de prise directe sur le nombre des dossiers. Celui-ci reste assez stable par rapport à 2018.

La plainte reste la procédure phare de notre direction pour accomplir sa mission. La grande majorité des plaintes est introduite par les locataires, ce qui correspond à l'un des objectifs initiaux du Code qui voulait leur donner un rôle d'acteur de premier plan. En 2019, les plaintes communales ont fortement reculé après deux années stables. Malgré ce recul, les contacts avec les administrations communales ont été importants cette année (séance d'information générale en février, colloque en septembre, ainsi que diverses réunions ponctuelles avec une demi-douzaine de communes).

⁴ Art. 18 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 (M.B. 18.VII.2013 et M.B. 26.VII.2013, éd. 1 - le «Code bruxellois du Logement 2013»)



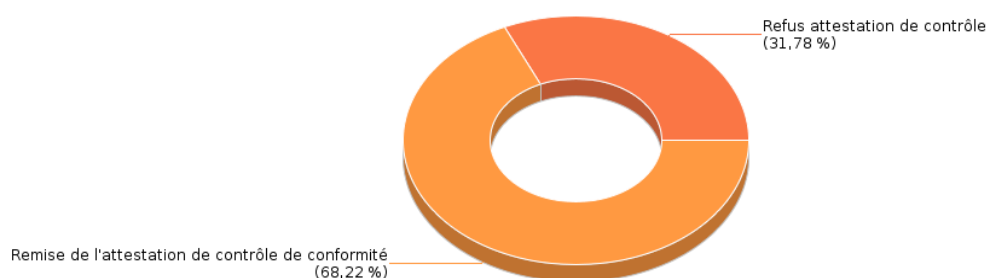
- Répartition des plaignants en 2019



b) Les attestations de contrôle de conformité

Le volume des demandes d'attestations de contrôle de conformité a encore augmenté de 18% en 2019. Cette progression, liée à la hausse du nombre d'interdictions de mise en location, devrait encore se poursuivre puisque le nombre d'interdictions reste à la hausse.

- Répartition des décisions en 2019



La répartition des décisions s'est améliorée: 68% des attestations ont été délivrées et 31% refusées, souvent en raison d'une demande prématurée. La DIRL a donc levé 176 interdictions de mise en



location, ce qui est un record sur ces 15 dernières années. La direction cherche de plus en plus à jouer un rôle de conseil quant aux travaux à effectuer (auditions dans le cadre des amendes, entretiens techniques proposés). Le but est bien de réduire le taux d'échec tant dans les demandes d'attestations de contrôle que dans le suivi des mises en demeure.

c) Les visites d'initiative

La Dirl compte trois nouveaux inspecteurs arrivés en février, mai et juin 2019. Malgré ces renforts, le résultat a peu évolué (32 initiatives, soit une progression de deux dossiers). L'augmentation du nombre de dossiers dans d'autres procédures, en particulier l'avertissement de non-conformité, explique ce *statu quo*. Un inspecteur partira à la pension mi-2020. Mais, la direction garde l'objectif d'augmenter sensiblement le nombre d'initiatives.

d) Les avertissements de non-conformité⁵

Dans le cadre de l'octroi d'une allocation de logement par la Direction des Allocations-Loyer et Logements Inoccupés (DALLI), lorsqu'un agent constate lors d'une visite que le logement n'est pas conforme aux normes du Code bruxellois du Logement, sa direction en avertit la Dirl.

Cette procédure avait fait l'objet de quelques dossiers en 2018. En 2019, avec 135 dossiers, on peut parler d'un réel démarrage. La procédure présente des similitudes avec la procédure d'initiative dans la mesure où le locataire n'est pas à l'origine de la demande. Ainsi, des dossiers n'aboutissent pas, faute de collaboration de la part du locataire (refus d'accès ou absence le jour de la visite).

En vue d'améliorer l'efficacité de cette procédure et tirer les leçons de cette première année significative en terme de volume de dossiers, les deux directions se sont réunies en décembre 2019. Elles ont ainsi convenu d'améliorer les informations échangées et les formations des agents.

Le nombre de ce type de dossiers pourrait encore croître dans les années à venir.

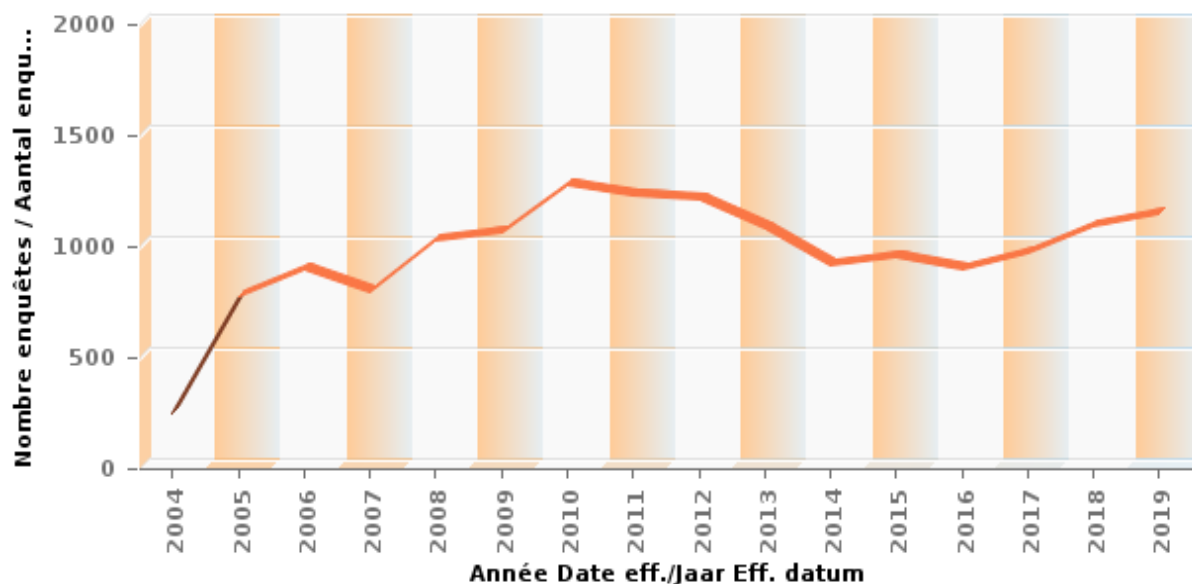
Enquêtes

Dans le cadre des différents dossiers, les inspecteurs ont effectué 1.147 enquêtes en 2019, soit une nouvelle progression d'environ 10%. Un inspecteur de la Dirl effectue en moyenne 100 enquêtes par an. La moyenne se maintient donc.

⁵ Article 170/11 § 5 de l'Ordonnance du 21 décembre 2018 (MB 6 février 2019) visant à établir une allocation de logement en Région de Bruxelles-Capitale. Lorsque le délégué de l'Administration suspecte lors des visites que le logement n'est pas conforme aux normes définies en vertu de l'article 4, l'Administration avertit le Service d'inspection régionale visé à l'article 6.



- Nombre d'enquêtes annuelles



Les enquêtes débutent par l'envoi d'un courrier recommandé au bailleur, au locataire et, le cas échéant, au plaignant, mentionnant notamment la date et l'heure de visite. Si la présence du locataire ou de son mandataire est indispensable, tel n'est pas le cas de celle du bailleur, sauf dans le cadre des attestations de contrôle de conformité ou s'il n'y a plus de locataire.

Les visites sont toujours effectuées par deux inspecteurs. Toutes les normes sont contrôlées, quel que soit le motif d'ouverture du dossier, des photos sont prises comme aide-mémoire ainsi que des notes et un plan sommaire des lieux est également dressé.

Décisions

Excepté l'attestation de contrôle qui est une procédure binaire (elle est délivrée ou pas), toutes les procédures classiques peuvent déboucher sur les décisions suivantes :

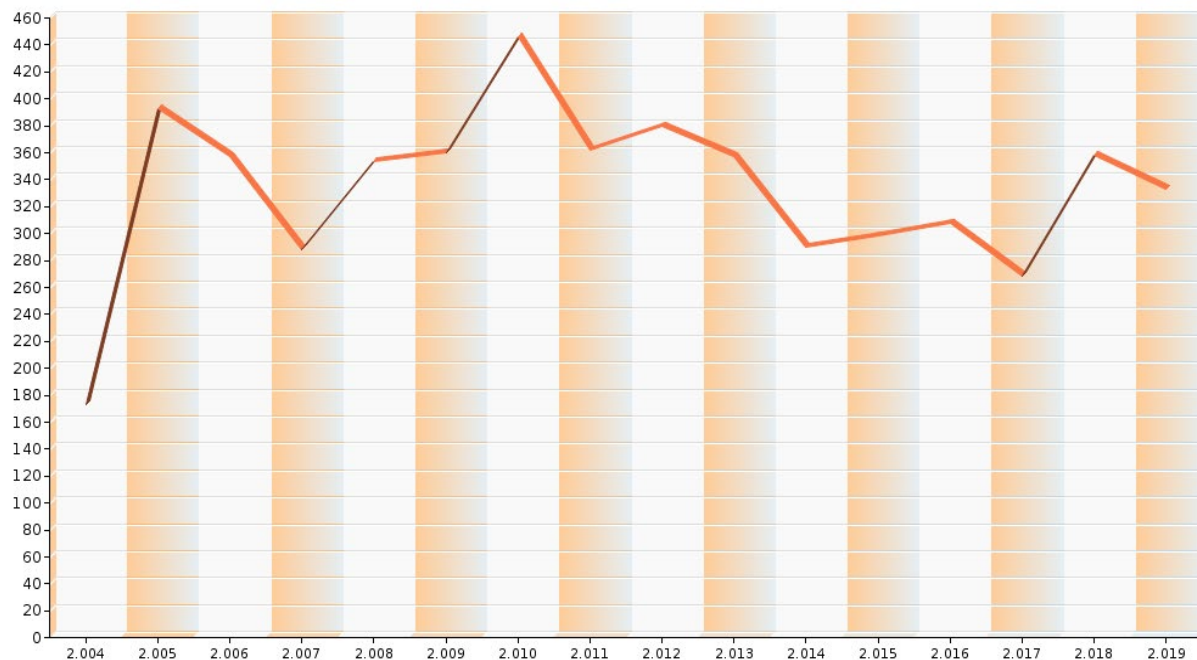
a) Mises en demeure

333 mises en demeure ont été notifiées en 2019, soit une augmentation de 30%. Rien n'explique cette augmentation. Le nombre de demandes de prolongation de délai a un peu plus que doublé, mais reste très faible (18 demandes). Ces demandes ont été acceptées dans 80% des cas. Environ la moitié des demandes sont motivées par un conflit locatif.



Avec l'entrée en vigueur de la régionalisation sur les baux à loyer, une mise en demeure permet au locataire de solliciter devant le juge de paix la réalisation des travaux ou la résolution du contrat avec dommages et intérêts sur la base de l'article 219, §3 du Code bruxellois du Logement.

- Mises en demeure annuelles



b) L'interdiction de mise en location

Une interdiction de mise en location peut être :

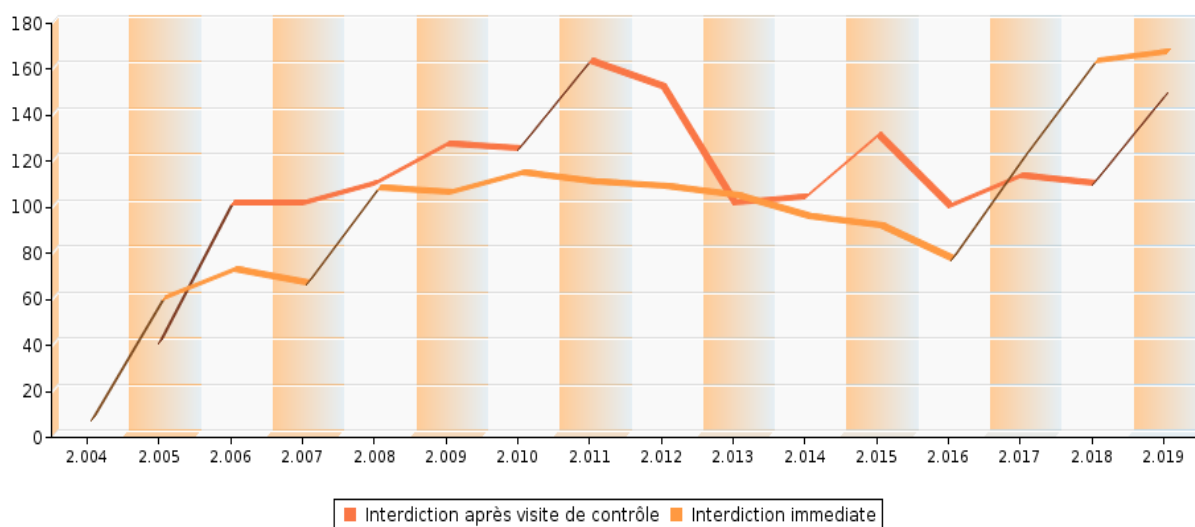
- soit immédiate si l'état du logement présente un danger imminent pour la sécurité ou la santé des occupants,
- soit après revisite lorsque le logement visé par une mise en demeure n'est toujours pas conforme au terme du délai,
- soit si le bailleur s'oppose à la visite.

En 2019, la DIRL a prononcé 165 interdictions immédiates, 148 après revisite et 23 pour refus d'accès du bailleur, soit une nouvelle progression globale d'environ 10%. L'augmentation des interdictions à la location se poursuit donc. Comme mentionné dans le précédent rapport, un renforcement de la cellule sociale est particulièrement nécessaire pour éviter une crise de l'aide au relogement.

Si, à elle seule, une interdiction à la location ne met fin ni au bail ni à l'obligation de payer un loyer, elle permet de frapper le bail de caducité ou de nullité en cas d'action devant le Juge de paix, sur la base de l'article 219, §4 du Code bruxellois du Logement.



- Interdictions annuelles



c) Logements conformes

152 logements ont été déclarés conformes après avoir fait l'objet d'une mise en demeure.

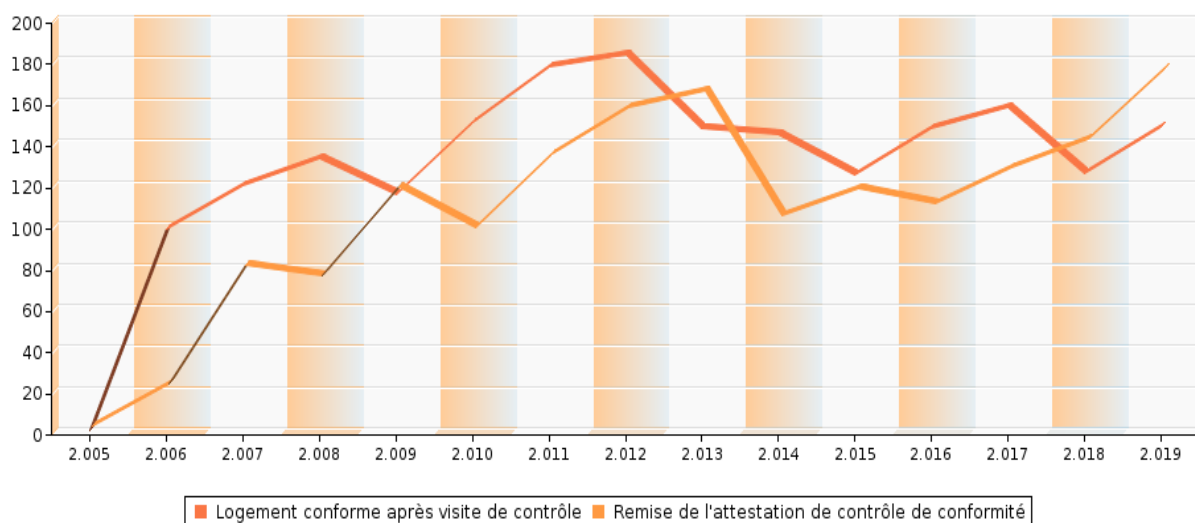
Deux logements ont été réputés conformes⁶. Ce chiffre n'évolue pas et s'explique d'une part par l'allongement conséquent du délai de mise en demeure, passé de huit à douze mois, avec une possibilité de prolongement, et, d'autre part, la rareté des situations où les défauts constatés sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre.

Si le volume global des interdictions continue de dépasser celui des remises en conformité (logements conformes après mise en demeure et attestations de contrôle délivrées), les deux tendent à s'équilibrer autour des 330 décisions. Dans les deux cas, il s'agit de « chiffres records ».

⁶ Art. 7 §3 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 (M.B. 18.VII.2013 et M.B. 26.VII.2013, éd. 1 - le «Code bruxellois du Logement 2013»)



- Logements conformes après visite de contrôle et attestations de contrôle annuelles



Amendes administratives

Une amende allant de € 2.000 à € 25.000 peut sanctionner une mise en demeure ou une interdiction immédiate de mise en location. En outre, la remise en location d'un bien interdit à la location par la Dirl est aussi passible d'amende. Dès que le plancher des €2.000 est atteint, une estimation d'amende devrait être envoyée systématiquement au bailleur.

Les amendes sont calculées sur la base d'un barème mis en place par l'Inspection régionale du Logement dès sa création. En fonction de leur nature et de leur gravité, les défauts constatés sont « cotés », défaut par défaut, d'un montant de € 0, € 50, € 200, € 800 ou € 4.000. A titre d'exemple, la présence d'une prise électrique située à moins de 15 cm du sol et celle d'un commutateur à couteaux non protégé, sous tension et à portée de préhension constituent tous deux un défaut à l'exigence de sécurité des installations, mais ils seront cotés différemment dans le cadre de l'amende. La remise en location d'un bien interdit à la location est pour sa part cotée à € 4.000. Ce mode de calcul est communiqué à tous les bailleurs auxquels une estimation d'amende administrative est notifiée.

Si un tel barème n'était pas, et n'est toujours pas, prévu par le Code, il permet d'encadrer le pouvoir discrétionnaire du fonctionnaire dirigeant, de respecter les principes de proportionnalité, d'équité et de prévisibilité ; son existence et son utilisation ont été validées à plusieurs reprises par le Conseil d'État⁷.

Après audition du bailleur, l'amende peut être maintenue, suspendue pour moitié, réduite ou annulée. La suspension est une nouvelle décision prévue depuis la modification intervenue en 2013 pour encourager la remise en état des biens, tout en préservant les moyens financiers que les bailleurs

⁷ voir par exemple C. E.(VI), 10 juin 2008, Aydin, n° 184.041 ou C.E. (VI), 10 octobre 2010, de Fays, n° 220.933

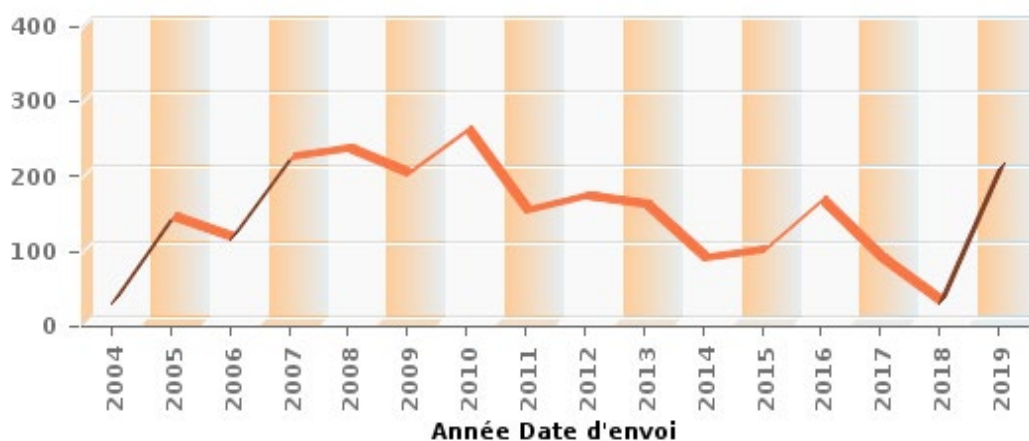


peuvent y affecter. C'est aussi, potentiellement, une épée de Damoclès maintenue durant le délai de mise en demeure.

L'année 2018 avait marqué une chute du volume des amendes traitées par l'inspection du logement, en raison d'une diminution du nombre de juristes(départ du premier, absence prolongée du second) au sein de la cellule juridique. A contrario les chiffres et graphiques de 2019 indiquent un regain très net de l'activité.

171 auditions ont été organisées, contre 32 en 2018, basées sur un montant total d'estimation d'amende de € 1.238.100, soit une estimation d'amende moyenne par audition de € 7.240. La valeur médiane des estimations d'amende est à € 6.450.

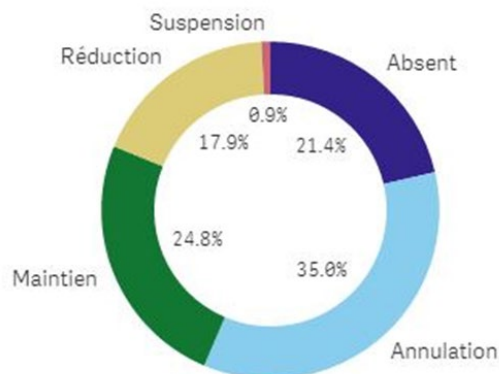
- Estimations d'amende annuelles



Les estimations d'amende adressées aux bailleurs en 2019 sont au nombre de 218 et portent sur un montant total de € 1.580.300, pour une moyenne par estimation de € 7.249. La médiane du montant d'estimation d'amende est un peu plus basse, € 6.275.

76 décisions d'amende ont été prises après audition, pour un montant total de € 579.425 ce qui donne une moyenne de € 7.624 par amende. La valeur médiane est de € 6.550. Ces décisions se répartissent comme suit :

Répartition par type de décision après audition





Le graphique montre clairement l'intérêt que peut avoir un bailleur à venir en audition présenter ses arguments et les documents les étayant. Annulation et réduction d'amende représentent en effet plus de 50% des décisions prises après leur analyse par l'inspection du logement. Pour autant les 24,8% d'audition ayant débouché sur le maintien du montant initial d'estimation d'amende montrent que ces 2 types de décision ne sont pas pris sans fondement.

Les sommes perçues ont progressées passant de € 382.204,70 en 2018 à € 412.742,91 en 2019. Précisons que le montant des amendes perçues ne doit pas être corrélé au montant des amendes infligées. En effet, les bailleurs peuvent échelonner le paiement de celles-ci, cet échelonnement étant d'ailleurs explicitement mentionné et encadré dans la nouvelle législation de 2013. Celle-ci fixe la durée maximale d'échelonnement à 5 ans. Notre direction perçoit donc encore le produit de ses amendes plusieurs années après leur notification définitive. 80% des amendes sont payées de cette manière.

Recours

Les décisions d'interdiction de mise en location, de refus d'attestation de contrôle de conformité et d'amende de la DIRL peuvent faire l'objet de recours. Ceux-ci sont adressés au Fonctionnaire délégué.⁸ Tant les bailleurs que les locataires peuvent introduire des recours contre les décisions d'interdiction de mise en location. Les autres décisions peuvent être contestées par le bailleur.

Dans le cadre des recours contre les interdictions et les refus d'attestation de contrôle de conformité, le Fonctionnaire délégué peut ordonner une nouvelle enquête.

⁸ Art. 7 §4 et Art. 9 §3 ainsi que l'Art. 10 §3 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 (M.B. 18.VII.2013 et M.B. 26.VII.2013, éd. 1 - le «Code bruxellois du Logement 2013»)

**- La répartition des types de décisions du Fonctionnaire délégué**

	2018	2019	
Recours sur amende			
Annulation amende	0	3	
Confirmation amende	11	16	
Partiellement fondé	5	14	
Irrecevable	2	3	
Absence de décision	0	1	
Total	18	37	
Recours sur interdiction			
Confirmation interdiction	41	39	
Levée interdiction	1	11	
Sans objet	0	4	
Irrecevable	4	2	
Pas un recours	0	1	
Total	46	57	
TOTAL	64	94	+47%

Environ 50% des décisions d'amendes font l'objet d'un recours. En 2019, le Fonctionnaire délégué a revu plus de décisions d'amendes qu'en 2018 (révision partielle et annulation). Cette augmentation s'explique d'une part par le plus grand nombre de décisions, et, d'autre part, par la plus grande variété de situations (amendes accompagnant des interdictions immédiates, lourdes de conséquences, ou amendes accompagnant des mises en demeure plus ou moins légères). Au vu de ces chiffres, il n'est pas inutile pour un bailleur d'introduire un recours contre les décisions d'amendes, pour peu qu'il dispose d'arguments. En effet, la finalité du Code est bien l'amélioration de la qualité du parc locatif et non la collecte d'argent. Un bailleur pouvant établir sa volonté d'agir se verra donc en général encouragé par une révision de l'amende.

Moins de 20% des décisions d'interdiction de mise en location font l'objet d'un recours. L'augmentation relevée entre 2018 et 2019 peut partiellement s'expliquer par l'augmentation de ce type de décision.

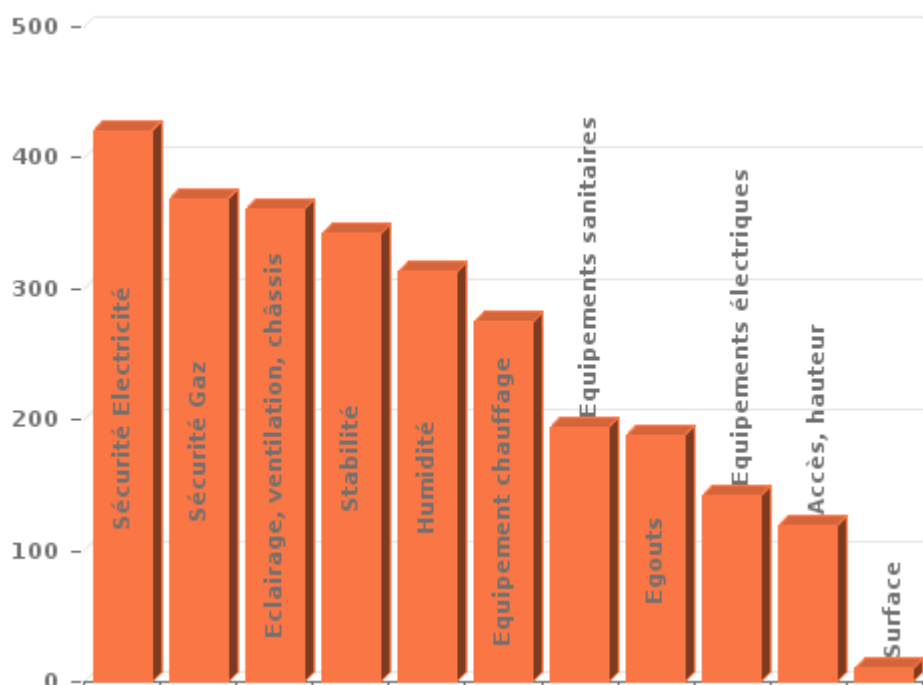


Cependant, cette explication ne vaut pas du tout pour l'augmentation de levées d'interdiction. En effet, elles représentent pour 2019 environ 20% des décisions du Fonctionnaire délégué.

Malgré cette évolution, nous pouvons malgré tout considérer que ces chiffres (faible nombre de recours et maintien très majoritaire des décisions d'interdiction) démontrent la qualité des décisions techniques prises par notre direction.

Nature des défauts constatés

- Défauts 2019



Le classement des défauts revient à la normale. Le premier reste la dangerosité des installations électriques (15%). Viennent ensuite les défauts de dangerosité des installations au gaz (13%) et ceux liés à l'éclairage et à la ventilation (13%). La troisième place revient aux problèmes de stabilité (12%).

On notera que les défauts concernant la surface du logement restent anecdotiques (moins d'1%). Les normes sont basses mais en plus, elles tiennent compte de la composition du ménage au moment de la prise en location et non au moment de l'inspection. La norme est clairement mal adaptée à la réalité de terrain pour mettre en évidence des problèmes de surpopulation.

Relevons aussi que ce classement peut varier pour certaines typologies de logements. Ainsi, sans surprise, pour les logements en sous-sol, l'éclairage et la ventilation sont les défauts majeurs.

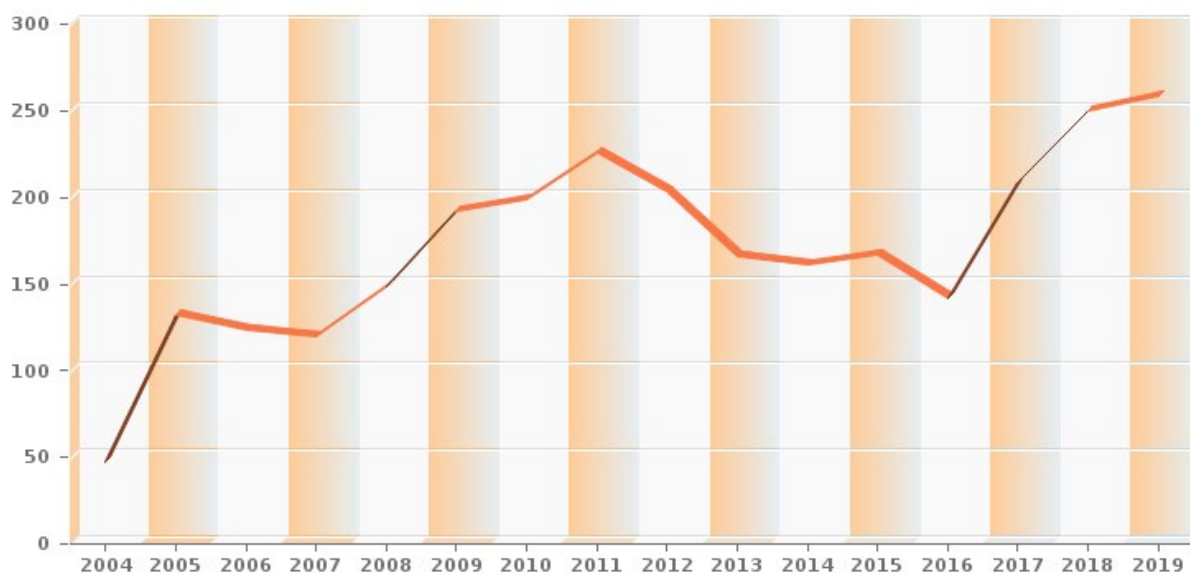


Dossiers sociaux

Comme les années précédentes, l'Inspection régionale du Logement a assuré les deux missions qui lui sont assignées par le Code, à savoir l'octroi de cinq titres de priorité supplémentaires pour l'obtention d'un logement social et l'octroi de l'intervention dans les frais de déménagement et d'installation et d'une allocation de loyer (article 11).

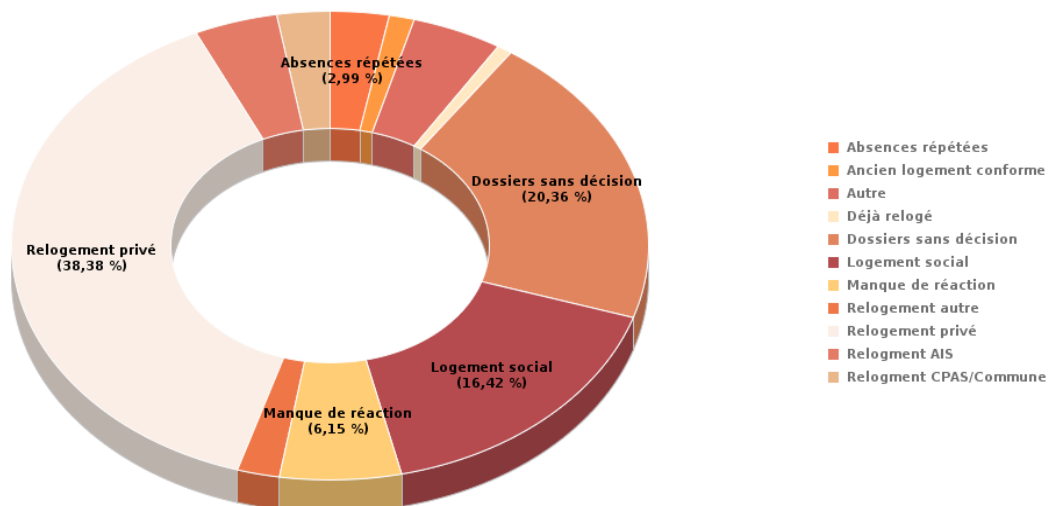
La cellule sociale a perdu une assistante sociale et ce, alors que le nombre de dossiers reste élevé. Les priorisations se poursuivent donc. L'aide est apportée en fonction de la gravité des situations et l'accompagnement social individuel est réservé aux personnes dont le logement a été frappé d'une interdiction immédiate à la location.

- Dossiers sociaux annuels





- Répartition des décisions 2004-2018



En 2019, 109 nouveaux ménages ont perçu une allocation dans le cadre du Fonds régional de solidarité.

En 2019, € 499.740 ont été utilisés pour le paiement des interventions prévues par l'article 11 du Code (€ 411.745 en 2018).

Cette progression résulte de la progression du nombre de dossiers sociaux ces trois dernières années. Notons que ces dépenses dépassent encore largement le montant des amendes récoltées pour l'année 2019 (€ 412.742,91).



Label logement étudiant de qualité⁹

En 2018, le démarrage de la procédure semblait s'amorcer avec près de 1.000 dossiers. Force est de constater qu'elle marque sérieusement le pas en 2019.

Pour obtenir le label, quatre conditions doivent être respectées:

- Le logement doit satisfaire aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement définies sur la base de l'article 4 du Code bruxellois du Logement
- Le logement doit être mis en location dans le cadre d'un bail de logement étudiant
- Le logement doit disposer d'un certificat PEB
- Sa location doit faire l'objet d'une communication claire, harmonisée et transparente du loyer et des charges

Une analyse du bail de logement étudiant devrait être menée, car il semble qu'il soit la cause de manque de succès du label. En effet, cet argument a été avancé par les universités n'ayant pas souhaité s'inscrire dans le processus de labélisation. Une adaptation de ce contrat et/ou le fait de le rendre obligatoire pourrait avoir un impact décisif sur l'avenir de cette procédure.

⁹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 (MB 16 décembre 2017) fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label « logement étudiant de qualité ».



Lutte contre la discrimination dans l'accès au logement

Il est interdit de discriminer un candidat locataire sur base d'un ou plusieurs des critères suivants : le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine et la condition sociale et la conviction syndicale.

Lorsque la discrimination se produit dans le cadre de la recherche d'un logement, un usager peut saisir la DIRL d'une plainte ou d'un signalement, notamment si :

- Un bailleur ou un agent immobilier a refusé un logement ou n'a pas donné suite à une candidature pour un motif discriminatoire (voir ci-dessous quels sont les critères protégés).
- Il a vu une annonce discriminatoire (ex : « CPAS s'abstenir », « chômeurs s'abstenir », « contrat de travail exigé », « CDI exigé », logement réservé aux hommes/femmes, aux personnes sans enfants, etc.) sur internet, dans le journal, sur une affiche, sur un réseau social, etc.

La plainte et le signalement ne sont pas définis par les textes légaux. Lorsque la demande émane d'une personne qui se considère comme victime d'une discrimination, on parlera de plainte. Lorsque la demande émane d'une personne qui a été témoin d'une possible discrimination ou d'une association, on parlera de signalement.

En 2019, c'est surtout à la mise en place de la procédure qui a occupé notre direction. Des réunions avec UNIA et l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes ont eu lieu. Des formations ont aussi été dispensées au personnel de la direction.



Formations et présentations

Notre direction est toujours disponible pour des échanges avec d'autres institutions régionales, nationales ou étrangères. Nous sommes aussi prêt à fournir des formations sur les procédures, les normes et notre travail de manière générale.

Voici les principales formations et présentations qui ont eu lieu en 2019 :

- Le 4 février 2019, la DIRL a organisé une séance d'information générale à destination des communes et CPAS. Nos procédures ont été à nouveau présentées aux acteurs intéressés.
- La Métropole européenne de Lille (MEL) et la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) ont conclu le 2 mai 2019 un accord de coopération dont l'axe II vise l'aménagement durable du territoire. Dans ce cadre une rencontre a eu lieu le 5 juillet 2019 entre notre direction et les représentants de la MEL. La DIRL a également eu l'occasion de présenter son action lors du Séminaire organisé par la MEL le 9 octobre 2019 et consacré à la Lutte contre l'habitat indigne.

Outre une présentation réciproque des deux institutions, un échange de bonne pratique est aussi intervenu. Plusieurs pratiques de la MEL ont été jugées intéressantes :

- L'existence d'un protocole avec les communes, le Parquet et le Barreau, mais aussi d'un programme local de l'habitat qui reprend les priorités en matière de logement pour la durée d'une mandature communale
 - La décision de la MEL de se constituer partie civile dans le cadre de procès au pénal contre des marchands de sommeil, à la fois pour indemniser le déficit d'image pour la MEL mais aussi pour indemniser l'ensemble des frais administratifs (recherches, constitution de dossiers, etc.) exposés par la MEL. Néanmoins, les dommages et intérêts perçus par la MEL sont très faibles
 - La réalisation de travaux de mise en conformité d'autorité par la commune, à charge pour le propriétaire de rembourser les frais exposés
 - La volonté de permettre aux locataires de retourner dans le logement après la réalisation des travaux de mise en conformité.
- Le 24 septembre c'est un colloque sur les effets du Code bruxellois du Logement sur le parc locatif après 15 ans d'existence, qui s'est tenu. Ce colloque a réuni tant des partenaires de la DIRL tels la commune de Schaerbeek, l'asbl Convivence et le Parquet, que des acteurs représentant le secteur tels le RBDH et le SNPC. Il a également permis un échange d'expérience avec les régions flamande et wallonne, ainsi que la justice de paix. Ce colloque a rencontré un beau succès avec 283 participants.



Colloque 15 ans du Code du Logement

- En outre, la DIRL rencontre aussi ponctuellement des communes : Molenbeek (septembre 2019), Evere et Jette (novembre 2019),
- Conjointement avec d'autres directions de Bruxelles-Logement, nous avons participé à une matinée de présentation de notre travail à une délégation coréenne (LH Housing Welfare project Office, Korea Center for City and Environment Research) le 28 novembre 2019. Les membres de la délégation se sont montrés intéressés et impressionnés par notre large capacité de contrôle et notre possibilité d'imposer des sanctions fortes.





Conclusion

2019 s'inscrit dans la lignée de 2018, avec de nombreux chiffres stables, mais aussi quelques hausses importantes.

Premier chiffre en hausse, le nombre d'avertissements de non-conformité. Cette hausse indique-t-elle un passage vers un rythme de croisière ? Il est trop tôt pour le dire, mais elle démontre la volonté de bonne collaboration entre les directions de Bruxelles Logement.

Deuxième chiffre en hausse, les interdictions de mise en location. Elle démontre à nouveau que le noyau dur de logements de très mauvaise qualité ne se réduit pas au fil des ans.

Troisième chiffre en hausse, les logements remis en conformité. Nous espérons que cette hausse traduit notre volonté de mieux collaborer avec les bailleurs à la remise en conformité de leurs biens, notamment au travers des entretiens techniques. Si cette hausse se maintient, l'efficacité de nos efforts sera confirmée.

Quatrième chiffre en hausse, les amendes. Cette hausse résulte d'une amélioration des moyens humains de la DURL. Il est capital pour notre direction de disposer d'un nombre suffisant d'agents en capacité de mener les auditions prévues par la législation. Elles sont l'occasion d'échanges constructifs avec les bailleurs. La DURL doit aussi disposer du personnel suffisant pour rédiger les décisions d'amende et ainsi alimenter régulièrement le FRS.



Annexes

Organigramme de la DIRM au 31 décembre 2019

