BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Direction de l'Inspection régionale du Logement Rapport d'activité 2017

Introduction

Le rôle et la mission 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 Gouvernement[1].

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

«*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 visées à l'article 4 et de délivrer les attestations de contrôle de conformité* [...]».

Durant l'année écoulée, la DIRL a participé à l'élaboration d'une nouveau processus : la labélisation des logements étudiants. Il s'agit d'un outil particuliers qui outre le contrôle classique des exigences, permettra de garantir d'autres aspects de la mise en location de ce type de bien, tel un bail spécifique ou la présence d'autres aspects de confort (Wi-Fi, distance des établissements d'étude, parking vélo,…). La mise en œuvre de ce nouvel outil requerra le recrutement de nouveaux agents.

1) Activités en 2017

Le volume des plaintes est des demandes d'attestation de contrôle de conformité a quelque peu augmenté, surtout, pour les plaintes, lors des 1er et 4ème trimestres, périodes climatiques les plus mauvaises. Cette hausse a contraint le volume des visites d'initiative à un niveau très médiocre.

a) Dossiers par procédure

Pour remplir sa mission, la DIRL dispose depuis juillet 2013 de 4 procédures :

- La plainte, principalement introduite par le locataire, mais aussi, dans une moindre mesure, par les communes.
- L'attestation de contrôle de conformité qui ne vise plus que les logements interdits à la location par la DIRL et qui doit être introduite par le bailleur pour lever cette interdiction[2].

[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] Ne sont donc plus concernés les logements frappés par un arrêté d'inhabitabilité pris par le bourgmestre sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

- 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 qui est une forme de plainte à disposition de nos collègues de la direction du Logement.

Procédures	**2016**	**2017**
Plaintes	456	488
Attestations de contrôle	188	208
Initiatives	8	3
Total	**652**	**699**

60% des dossiers sont introduits via les permanences d'accueil et d'information du public organisées par la DIRL. Le nombre de personnes reçues en permanence, les appels téléphoniques et le nombre de courriels restent assez stable. Le temps moyen d'attente lors des permanences est de 15 minutes et le temps de service de 8 minutes. Le service est donc rapide tout en offrant une véritable écoute au public. Cela confirme aussi le rôle d'information et de service de première ligne de la direction.

Contacts Public	**2016**	**2017**
Permanences	2100	2000
Appels téléphoniques	989	921
Courriels	516	497

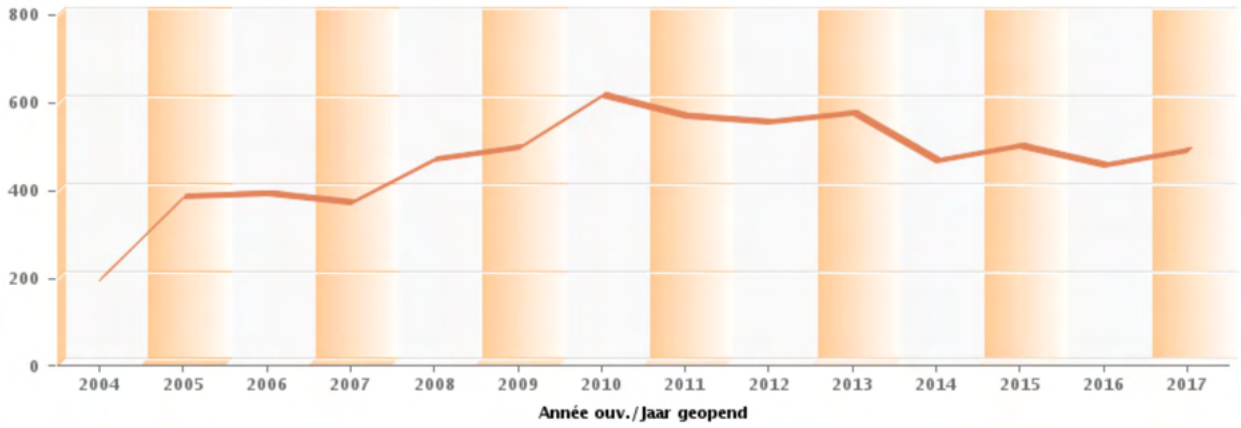
Outre ces procédures, la DIRL collabore aussi avec le Parquet en tant qu'expert. Elle remet alors à l'autorité judiciaire un rapport technique général. En 2017, seules des demandes d'information ponctuelles ont eu lieu. En la matière, la DIRL est tributaire des demandes du Parquet.

En 2017, la DIRL est également intervenue pour rendre des rapports techniques dans le cadre de deux dossiers de gestion publique.

i) Les plaintes

Les plaintes .

Plaintes annuelles

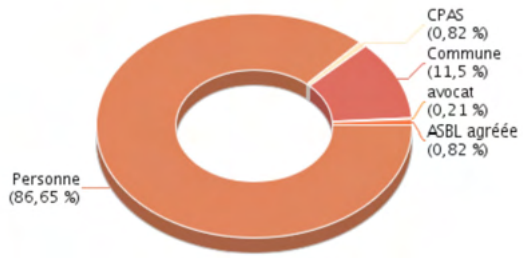


S'agissant d'une procédure initiée par des tiers, l'Inspection régionale du Logement n'a pas de prise directe sur le nombre des dossiers entrants et nous ne disposons pas d'informations permettant d'expliquer cette légère augmentation.

Plaignants par catégorie

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 2017, les plaintes communales ont repris vigueur en doublant par rapport à 2016. De même les CPAS font une timide apparition. Avec des moyens humains supplémentaires, la DIRL pourrait encourager cette action publique.

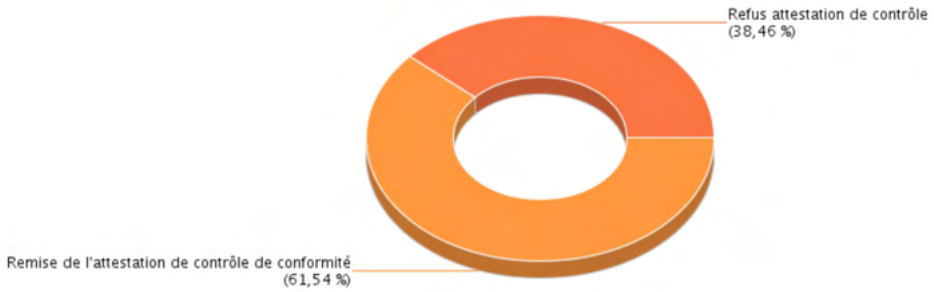
Répartition des plaignants en 2017



ii) L'attestation de contrôle de conformité

Le volume des attestations de contrôle de conformité a augmenté de 10% en 2017. Cette progression est sans doute liée à la hausse du nombre d'interdictions de mise en location.

Répartition des décisions en 2017



La répartition des décisions reste stable également : 61% des attestations ont été délivrées (-3%) et 38% refusées (+2%), souvent en raison d'une demande prématurée. La DIRL a donc levé 126 interdictions de mise en location, soit près de 70% des interdictions prononcées en 2016. Par là-même elle remplit donc bien sa mission d'amélioration de la qualité du parc des logements locatifs.

iii) La visite d'initiative

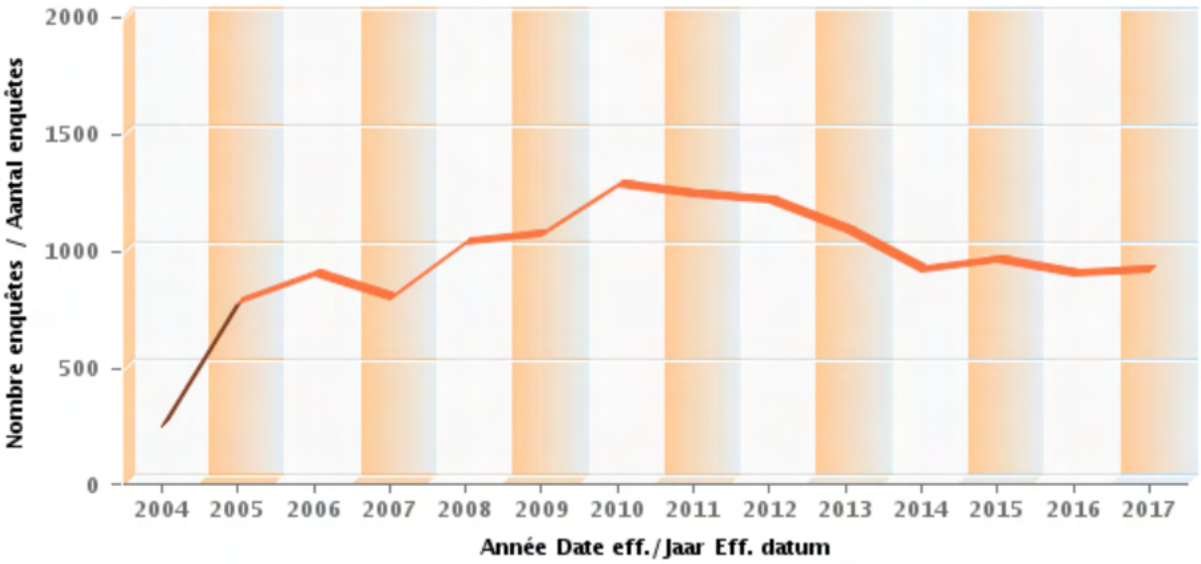
Les visites d'initiative continuent d'évoluer de manière erratique, leur nombre étant notamment conditionné par les situations constatées dans la cadre d'autres procédures.

Sous la législature précédente, la direction du logement a du se réorganiser et passer de trois à deux cellules d'enquête, avec un total de 7 inspecteurs. Ceci a donc eu des conséquences sur le volume des visites d'initiative, qui est passé de 31 dossiers en 2013 à 0 en 2015, la priorité étant par ailleurs donnée aux visites consécutives aux plaintes. En 2016, la baisse du volume des plaintes avait permis une très légère relance de ces visites. En 2017, l'augmentation du volume des plaintes et des demandes d'attestation de contrôle de conformité a presque effacé cette reprise (chute de 8 à 3 dossiers). Cependant l'arrivée d'un 8ème inspecteur en septembre 2017 permet d'espérer une reprise en 2018.

b) Enquêtes

Dans le cadre des différents dossiers, les inspecteurs ont effectués 929 enquêtes en 2017, soit une grande stabilité depuis 2014.

Nombre d'enquêtes annuelles



Celles-ci 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 mandataires est indispensable, tel n'est pas le cas de celle du bailleur, sauf dans le cadre des attestations de contrôle de conformité.

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.

c) Décisions

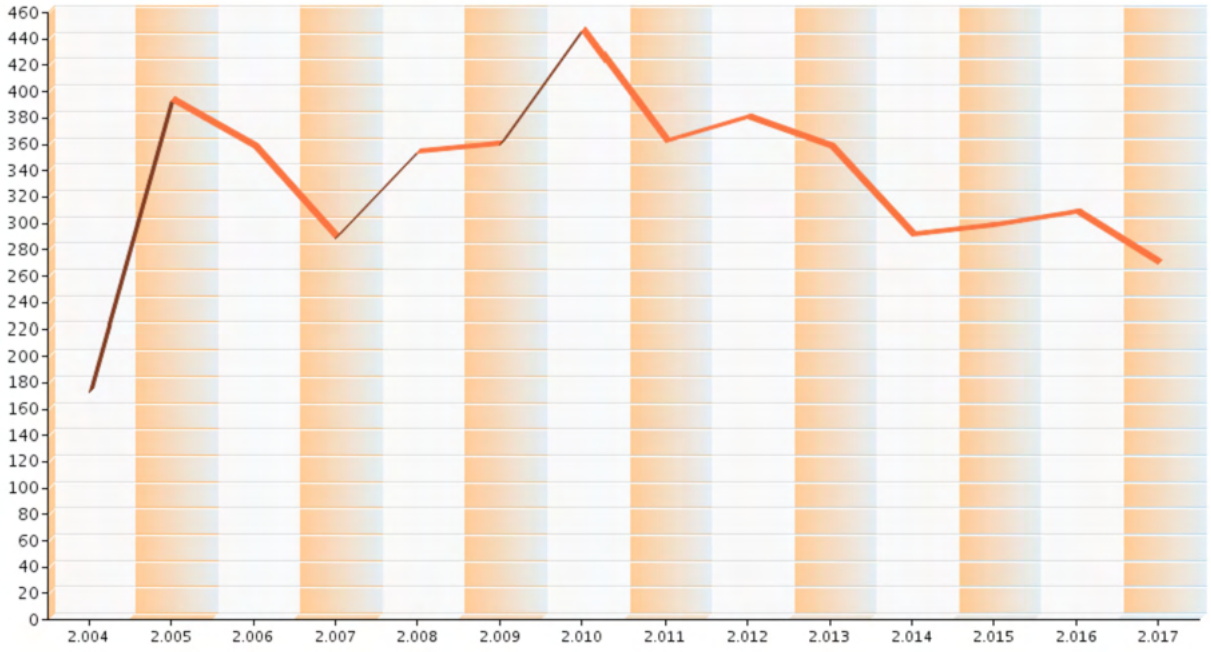
Excepté l'attestation de contrôle qui est une procédure binaire (elle est délivrée ou pas), toutes les procédures officielles peuvent déboucher sur les décisions suivantes :

i) Mises en demeure

267 mises en demeure ont été notifiées en 2017, soit une diminution assez significative par rapport aux trois dernières années comme l'indique bien le graphique. Cette diminution s'explique par une augmentation des interdictions après revisite, augmentation qui elle ne s'explique pas. Seuls 8%

(+2%) de ces mises en demeure ont fait l'objet d'une demande de prolongation de délai, demandes acceptées dans 68% des cas. Cette disposition reste marginale malgré une très légère augmentation.

Mises en demeure annuelles



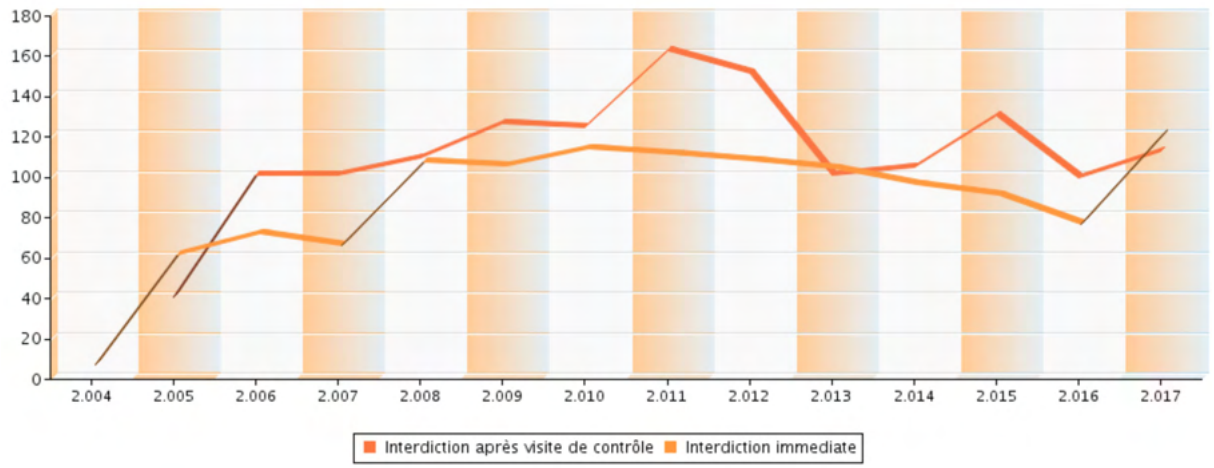
ii) L'interdiction de mise en location

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 2017 la DIRL a prononcé 119 interdictions immédiates (+43), 111 après revisite (+10) et 36 pour refus d'accès du bailleur (+30), soit un bond total de près de 40%. Si aucune explication ne peut se déduire pour l'augmentation des interdictions après revisite et pour refus d'accès, il est en revanche possible d'expliquer la hausse des interdictions immédiates, pour partie, par l'augmentation des plaintes provenant des communes. Il n'en demeure pas moins qu'il s'agit là d'un record préoccupant pour l'avenir et pouvant entrainer un besoin de moyens de relogement supplémentaires à court terme si la tendance se maintient. Si le nombre d'interdictions pour refus d'accès se maintenait voir augmentait encore dans les années à venir, il serait utile d'envisager une sanction supplémentaire, telle une amende spécifique, pour décourager un tel comportement.

Interdictions annuelles



iii) Logements conformes

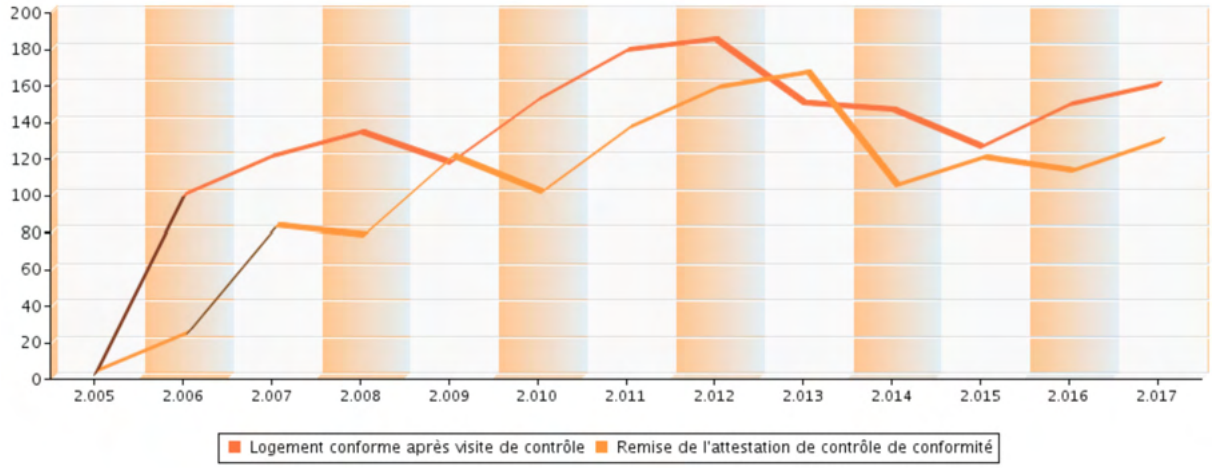
159 (+10) logements ont été déclarés conformes après avoir fait l'objet d'une mise en demeure.

Un seul logement a été réputé conforme, comme le permet désormais le Code. On peut sans doute, et bien que cela soit paradoxal, se réjouir de la faible utilisation de cette faculté. En effet, d'une part l'allongement conséquent du délai de mise en demeure, passé de huit à douze mois a permis d'écarter largement les situations où les travaux étaient certes en très bonne voie, mais n'avaient pas été effectués en totalité. De telles situations débouchaient sur des interdictions qui pouvaient sembler disproportionnées par rapport aux défauts toujours présents.

D'autre part, les situations où les défaut 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 sont très rares.

Notons que si l'on cumule logements conformes après revisite et attestations de contrôle de conformité, la DIRL remet plus de logements en conformité sur le marché qu'elle n'en retire via les interdictions de mise en location et ce malgré la très forte progression de ces dernières (286 logements conformes pour 256 interdits).

Logements conformes et attestations de contrôle annuelles



iv) Amendes administratives

Une amende allant de € 2.000 (€ 3.000 avant juillet 2013) à € 25.000 peut sanctionner une mise en demeure ou une interdiction immédiate de mise en location. Dans ce dernier cas, elle est imposée systématiquement, à quelques très rares exceptions près.

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

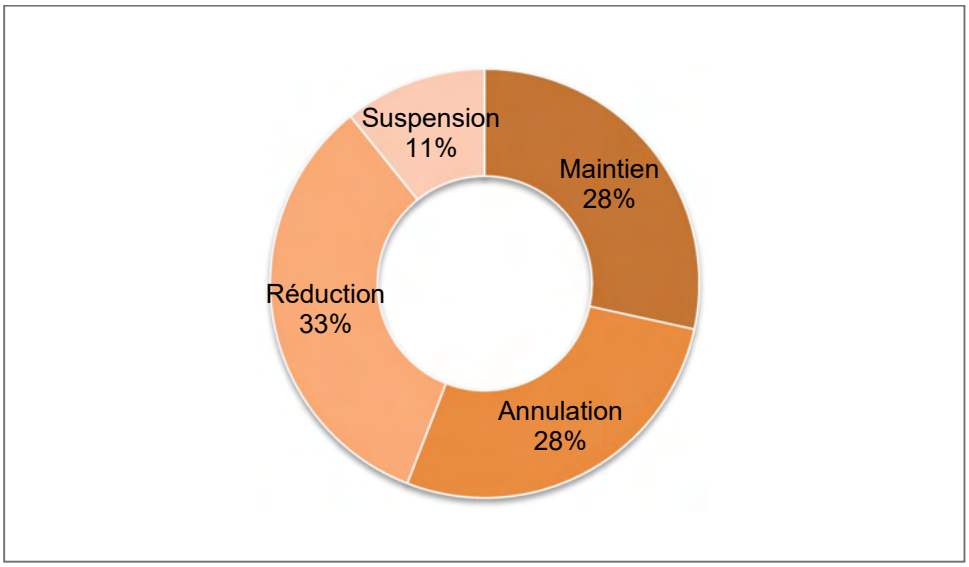
Les amendes sont calculées sur la base d'un barème mis en place par l'Inspection régionale du Logement dès sa création. En fonction de leur nature et de leur gravité, les défauts constatés sont « cotés », défaut par défaut, d'un montant de € 0, 200, 800 ou 4.000 euros. A titre d'exemple, la présence 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. Ce mode de calcul est communiqué à tous les bailleurs auxquels une amende administrative provisoire 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'État[3].

117 auditions ont été organisées en 2017, pour un montant total d'amendes provisoires de €864.350, soit un montant moyen de €7.390. 74 décisions ont été prononcées, représentant un montant total de €382.050 soit un montant moyen d'amende de €5.160.

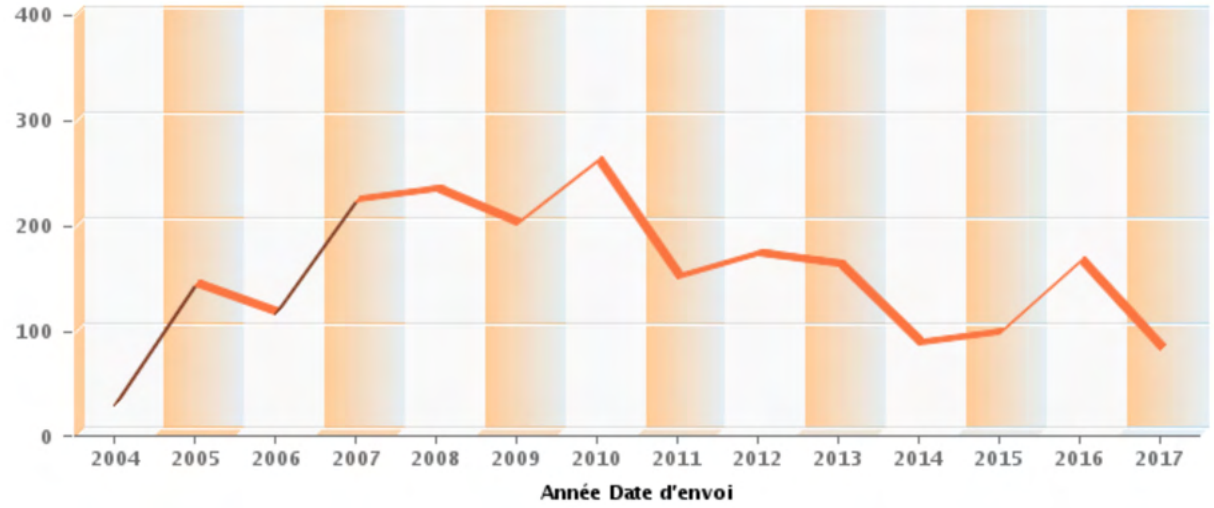
[3] voir par exemple C. E.(VI), 10 juin 2008, Aydin, n° 184.041 ou C.E. (VI), 10 octobre 2010, de Fays, n° 220.933

Répartition par type de décisions après audition



Le nombre et le montant des estimations d'amendes ne constituent qu'un aperçu imparfait des situations rencontrées, l'application du barème ne tenant et ne pouvant d'ailleurs tenir compte du contexte, celui-ci ne pouvant être apprécié que lors des auditions.

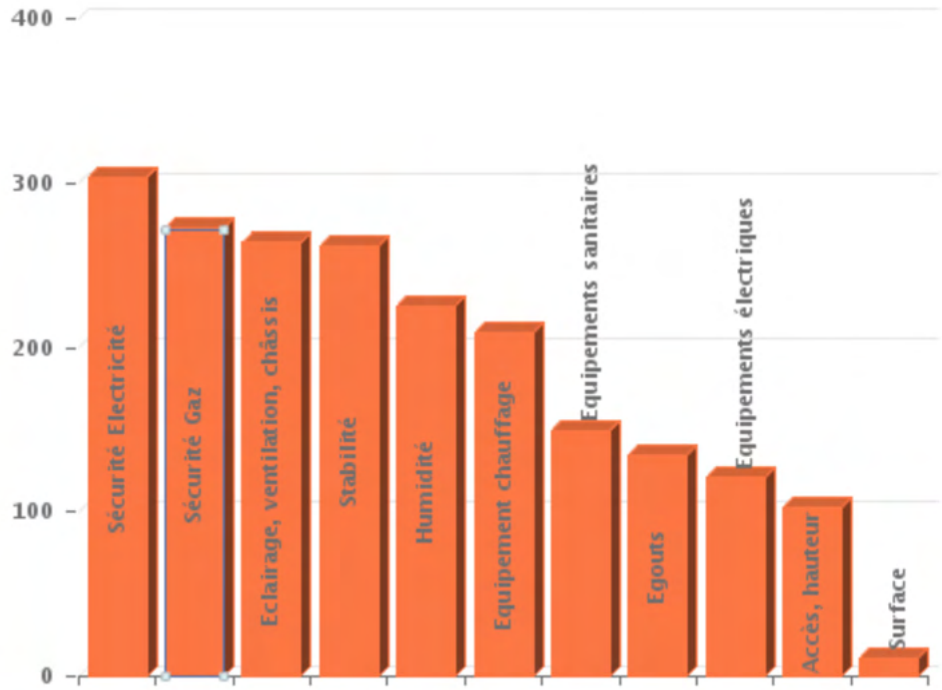
Estimations d'amende annuelles



Précisons que le montant des amendes perçu 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.

d) Nature des défauts constatés

Défauts 2017



Les défauts significatifs sont les mêmes d'année en année. Ils sont liés à la non-conformité des installations et électriques (15%) et de gaz (13%), ce dernier point incluant les risques d'intoxication au monoxyde de carbone. Viennent ensuite les défauts liés à l'éclairage et à la ventilation (12%) et à l'humidité (11%), ces deux problématiques étant souvent liées. Entre ces deux familles de défauts est venu s'intercaler cette année les défauts de stabilité.

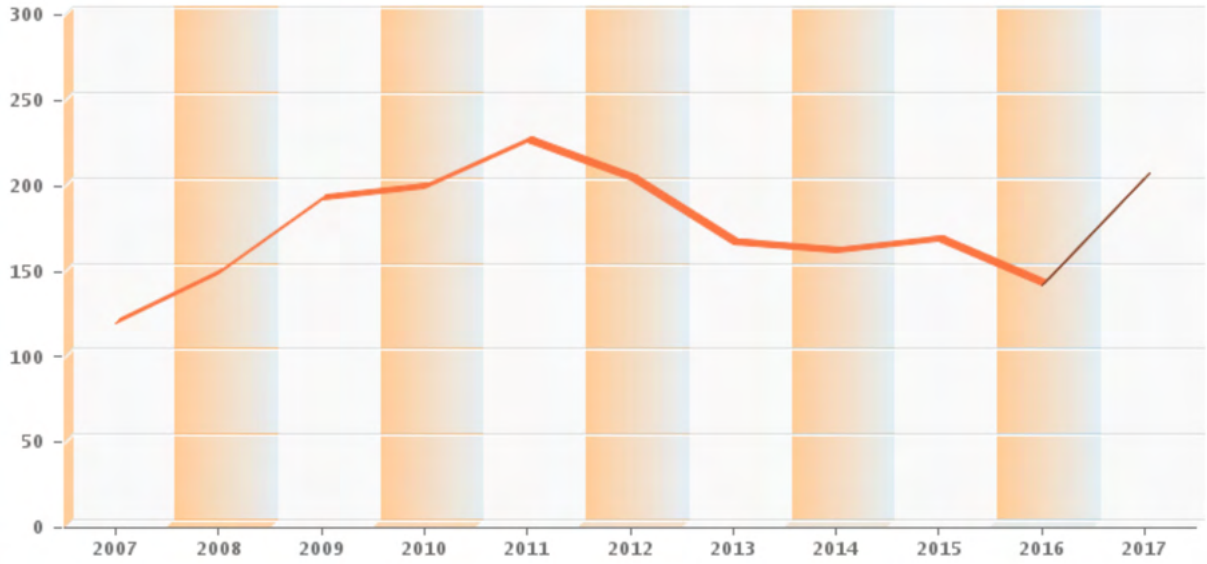
On notera également que peu de défauts concernent la surface du logement (moins d'1%). Les normes sont basses, mais en plus, elles tiennent compte de la composition du ménage au moment de la prise en location et non au moment de l'inspection. La DIRL n'est donc clairement pas le bon acteur pour traiter les problèmes de surpopulation.

e) Dossiers sociaux

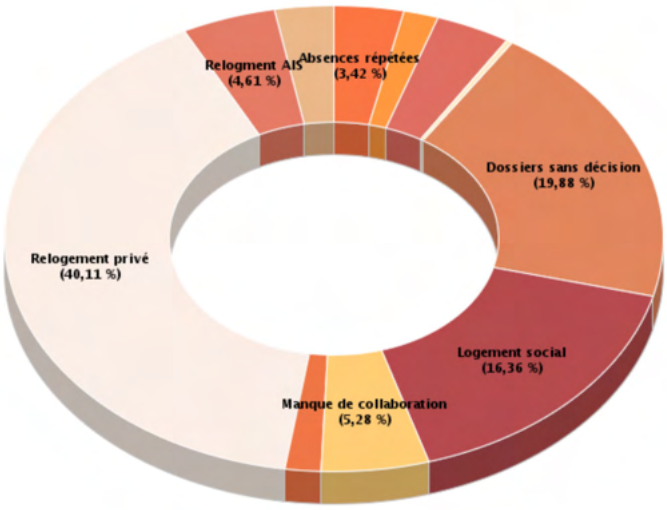
Comme les années précédentes, l'Inspection régionale du Logement a assuré les deux missions qui lui sont assignées par le Code, à savoir l'octroi de cinq titres de priorité supplémentaires pour l'obtention d'un logement social et l'octroi de l'intervention dans les frais de déménagement et d'installation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

Les moyens humains de la cellule sociale sont restés limités à 4 agents jusqu'en novembre 2017. Ces effectifs étant insuffisants, surtout au regard de la hausse des dossier sociaux (+45%), la cellule a du prioriser l'aide apportée en fonction de la gravité des situations et réserver un accompagnement social individuel aux personnes dont le logement a été frappé d'une interdiction immédiate à la location.

Dossiers sociaux annuels



Répartition des décisions 2004-2017



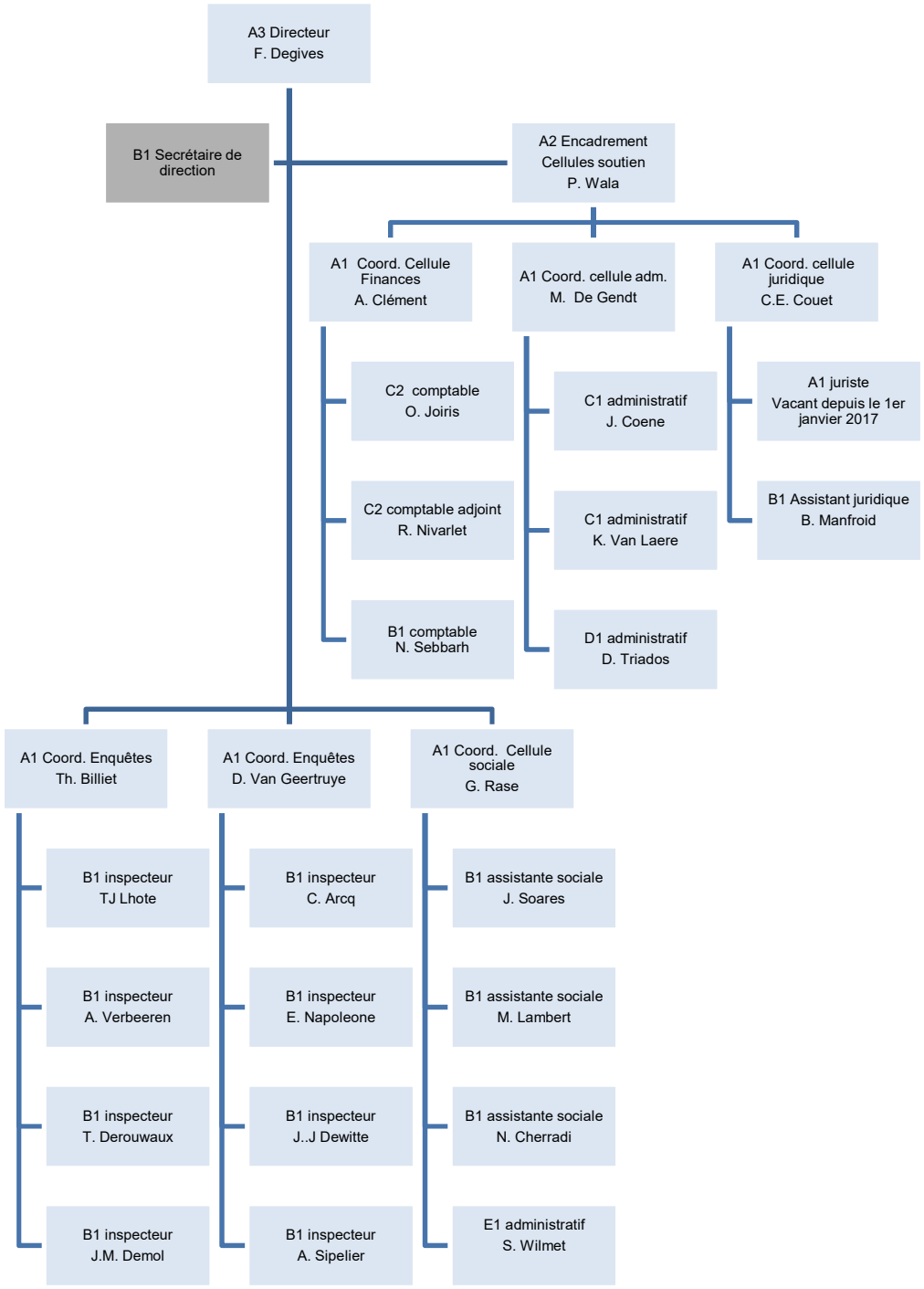
En 2017, 89 nouveaux ménages ont perçu une allocation dans le cadre du Fonds régional de solidarité.

En 2017, € 369.744 ont été utilisés pour le paiement des interventions prévues par l'article 11 du Code (€ 343.507 en 2016).

Cette progression résulte tant de la progression du nombre de dossiers sociaux que de celui des agents disponibles pour les traiter. Elle devrait donc se poursuivre en 2018.

Annexes

Organigramme de la DIRL au 31 décembre 2017



Données 1 juillet 2004 –31 décembre 2017

Dossiers par procédure et par année d'ouverture

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Attestation	208	946	7235	649	371	677	787	608	2673	406				
Certificat	83	134	238	92	96	69	111	102	99	32				
Contrôle		8	85	112	139	162	176	238	233	218	187	187	188	208
Gestion											2		1	2
Initiative	23	85	107	39	71	50	126	35	89	57	16		8	3
Parquet											4	6	3	
Plainte	194	382	390	367	467	493	613	564	552	574	464	496	452	488
	508	**1.555**	**8.055**	**1.259**	**1.144**	**1.451**	**1.813**	**1.547**	**3.646**	**1.287**	**673**	**689**	**652**	**701**

Décisions par procédure et par année d'envoi

Procédure	Décisions	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Attestation de contrôle	Refus attestation de contrôle	29	56	31	60	76	62	45	53	54	63	80	**609**
	Remise de l'attestation de contrôle de conformité	81	76	119	99	135	157	165	103	118	111	128	**1.292**
Attestation de contrôle	**Total**	**110**	**132**	**150**	**159**	**211**	**219**	**210**	**156**	**172**	**174**	**208**	**1.901**
Initiative	Interdiction après visite de contrôle	19	10	11	5	20	3		5				**73**
	Interdiction immediate	12	23	14	25	19	8	17	10			1	**129**
	Logement conforme après visite de contrôle	16	10	6	5	16	1	2	2	7			**65**
	Mise en demeure	29	24	11	37	9	8	13	4				**135**
	Sans suite	25	20	16	20	5	5	11	7	5			**114**
	Sans suite après visite de contrôle	3	7	7	8	4	1	2	7				**39**
Initiative	**Total**	**104**	**94**	**65**	**100**	**73**	**26**	**45**	**35**	**12**		**1**	**555**
Plainte	Interdiction après visite de contrôle	72	94	106	113	124	140	98	100	131	100	113	**1.191**
	Interdiction immediate	52	77	84	81	86	97	82	85	90	75	119	**928**
	Logement conforme après visite de contrôle	105	124	111	147	163	184	148	144	119	149	160	**1.554**
	Mise en demeure	238	266	322	327	315	325	338	286	298	308	269	**3.292**
	Sans suite	53	78	128	105	133	105	127	80	40	34	36	**919**
Plainte	**Total**	**520**	**639**	**751**	**773**	**821**	**851**	**793**	**695**	**678**	**666**	**697**	**7.884**
Total		**734**	**865**	**966**	**1.032**	**1.105**	**1.096**	**1.048**	**886**	**862**	**840**	**906**	**10.340**