

Habitools

La Direction de l'Inspection régionale du Logement

28 mai 2021

Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL)

La DIRL a vu le jour le 1/07/2004.

Elle a pour mission de contrôler le respect des normes fixées par le Code bruxellois du Logement.

Pour cela elle dispose de :

- 2 cellules d'enquête (2 architectes et 9 inspecteurs)
- 1 cellule recherche (2 inspecteurs)
- 1 cellule juridique
- 1 cellule administrative
- 1 cellule comptable
- 1 cellule sociale (3 assistantes sociales)

Quels logements doivent respecter le code

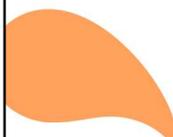
Tous les logements mis en location en Région de Bruxelles-Capitale privés ou publics

Modes d'interventions

- Plainte
- Attestation de contrôle de conformité
- Visite d'initiative
- Avertissement de non-conformité aux normes

- Label logement étudiant

- Gestion publique
- Collaboration avec le Parquet / Police



Base légale

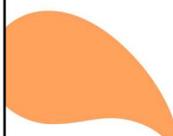
Au niveau des missions :

Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement

Art. 5 §1er . Nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Au niveau des normes :

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, modifié par l'AGRBC du 9 mars 2006.



Normes à respecter dans les logements mis en location

- Exigences minimales de sécurité
- Exigences minimales de salubrité
- Exigences minimales d'équipement



5

Exigences minimales de sécurité

- Stabilité : fondations, maçonneries, poutres, toitures, balcons, escaliers, cheminées, ...



6

Exigences minimales de sécurité

- Installations électriques, de gaz, de chauffage



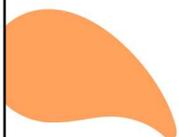
Exigences minimales de salubrité

- Humidité permanente



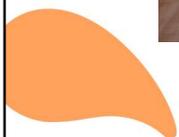
Exigences minimales de salubrité

- Parasites: champignons, insectes, volatiles, rongeurs, ...



Exigences minimales de salubrité

- Eclairage



Exigences minimales de salubrité

- Ventilation



Exigences minimales de salubrité

- Châssis de fenêtre



Exigences minimales de salubrité

- Raccordements aux égouts et évacuations des eaux usées



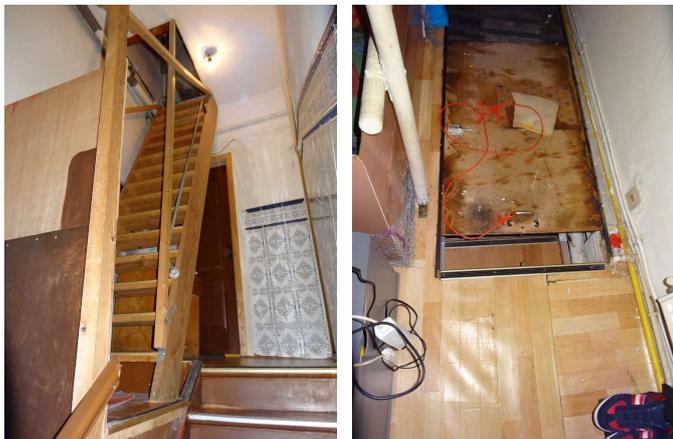
Exigences minimales de salubrité

- Surface minimale, hauteur sous plafond



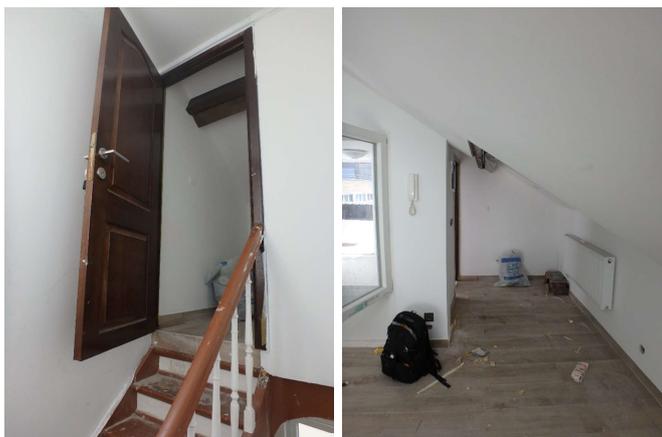
Exigences minimales de salubrité

- Circulation aisée dans les couloirs et les escaliers (1)



Exigences minimales de salubrité

- Circulation aisée dans les couloirs et les escaliers (2)



Exigences minimales d'équipement

- 1 point d'eau potable privatif (eau froide)
- 1 point de puisage d'eau chaude sanitaire (eau chaude)
- WC privatif



Exigences minimales d'équipement

- 1 point lumineux, 1 interrupteur, 1 prise électrique par local habitable
+ 1 prise permettant le raccordement d'un appareil électro-ménager lourd



Exigences minimales d'équipement

- 1 compteur électrique individuel par logement



Exigences minimales d'équipement

- Chauffage :
 - corps de chauffe de puissance suffisante (convecteurs, radiateurs, etc...)
 - pré-équipement de chauffage (ex: pour le placement d'un convecteur, ...)



Exigences minimales d'équipement

- Pré-équipement requis pour permettre l'installation d'équipements de cuisson des aliments



Exigences minimales d'équipement

- Une sonnette individuelle par logement

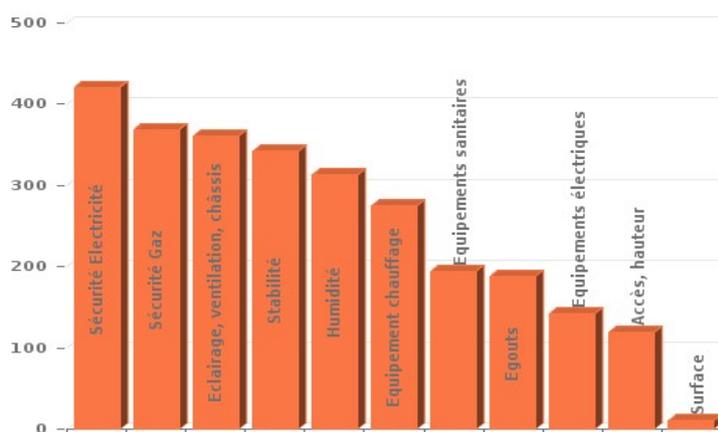


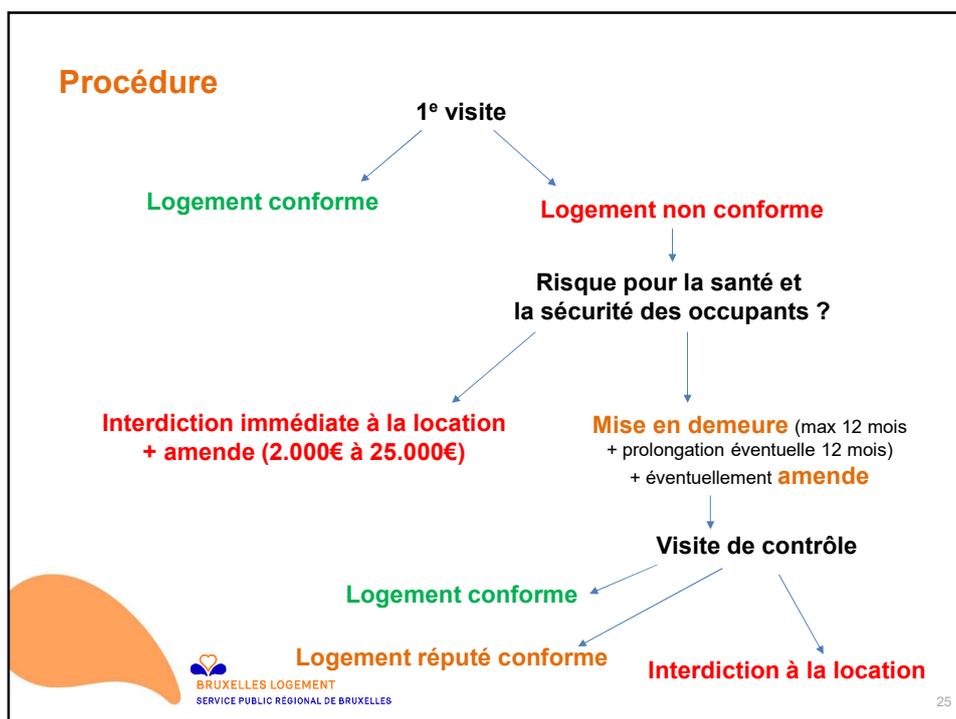
Exigences minimales d'équipement

- Juillet 2005 : - 1 détecteur de fumée dans chaque pièce du chemin d'évacuation d'un logement en location
- 2010 : baignoire ou douche obligatoire pour les logements de 28 m² et plus



Nature des défauts constatés





Visites de la DIRL

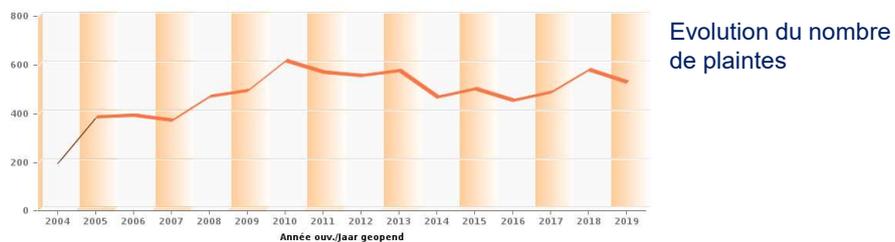
Procédures	2018	2019
Plaintes	575	526
Attestations de contrôle	244	289
Initiatives	30	32
Avertissements de non-conformité	5	135
Total	854	982

Décisions	2018	2019
Mise en demeure	358	333
Logement conforme après travaux	127	152
Interdiction immédiate	161	165
Interdiction après revisite	110	148
Interdiction sur comportement du bailleur	26	23
Délivrance attestation de contrôle	142	176
Refus attestation de contrôle	95	82
Sans suite	31	86
Total	1.050	1.165

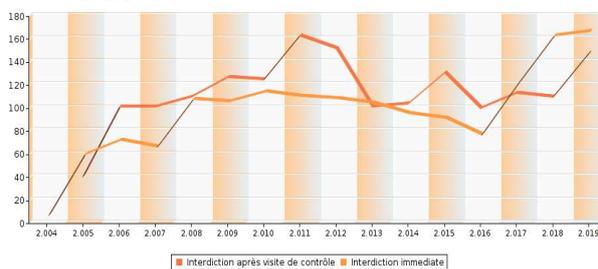
BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

26

Evolutions (du nombre de plaintes et d'interdictions)



Evolution du nombre d'interdictions à la location

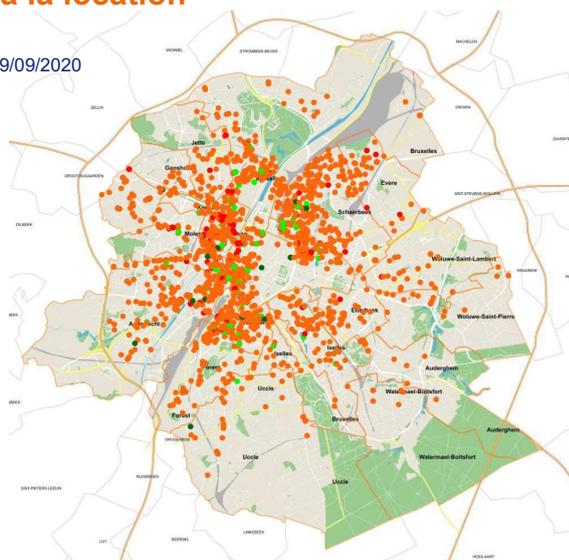


BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

27

Interdictions à la location

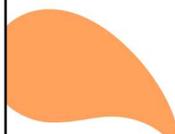
2075 interdictions au 29/09/2020



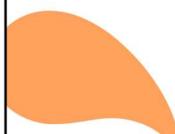
BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

28

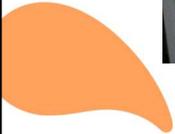
Mise en demeure d'effectuer les travaux ou interdiction immédiate (photos)



Exemple d'une mise en demeure



Exemple d'une mise en demeure



Exemple d'une mise en demeure



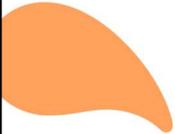
Exemple d'une mise en demeure



Exemple d'une mise en demeure



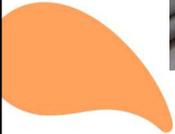
Exemple d'une mise en demeure



Exemple d'une mise en demeure



Exemple d'une mise en demeure après travaux



Cas d'une interdiction immédiate (1)



Cas d'une interdiction immédiate (1)



Cas d'une interdiction immédiate (1)



Cas d'une interdiction immédiate (1)



 BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

41

Cas d'une interdiction immédiate (1)



 BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

42

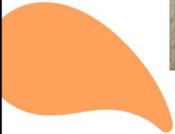
Cas d'une interdiction immédiate (1)



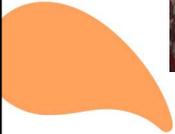
Cas d'une interdiction immédiate (1)



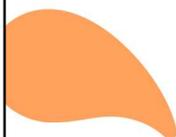
Cas d'une interdiction immédiate (1)



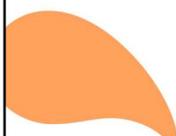
Cas d'une interdiction immédiate (1)



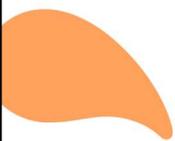
Cas d'une interdiction immédiate (1)



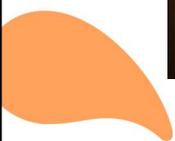
Cas d'une interdiction immédiate (2)



Cas d'une interdiction immédiate (2)



Cas d'une interdiction immédiate (2)



Cas d'une interdiction immédiate (2)



Cas d'une interdiction immédiate (2)



Cas d'une interdiction immédiate (2)



 BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

53

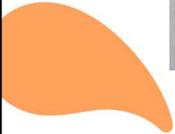
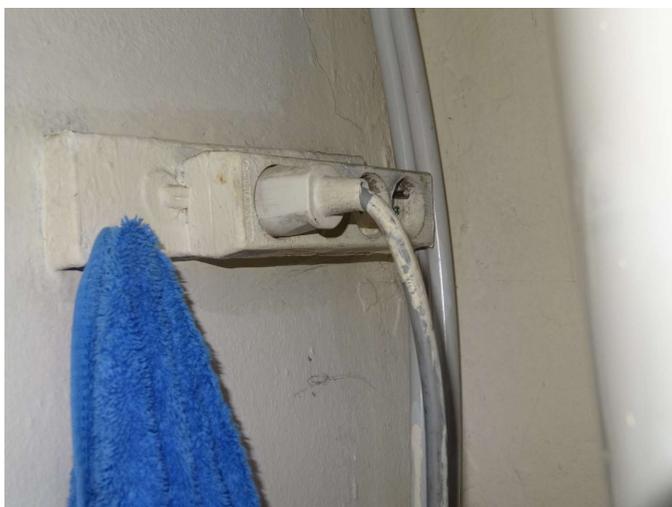
Cas d'une interdiction immédiate (2)



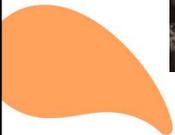
 BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

54

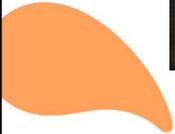
Cas d'une interdiction immédiate (2)



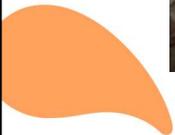
Cas d'une interdiction immédiate (2)



Cas d'une interdiction immédiate (2)



Cas d'une interdiction immédiate (2)



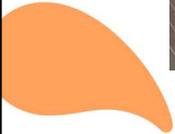
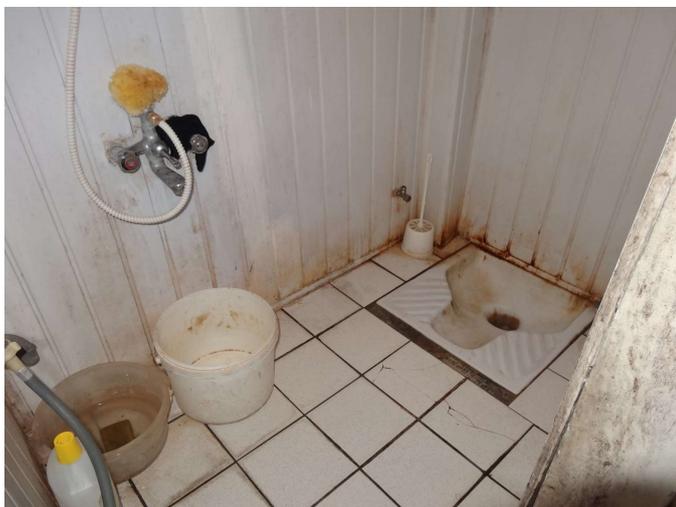
Cas d'une interdiction immédiate (2)



Cas d'une interdiction immédiate (2)



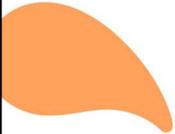
Cas d'une interdiction immédiate (2)



Cas d'une interdiction immédiate (2)



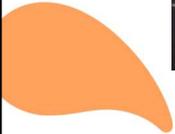
Cas d'une interdiction immédiate (2)



Cas d'une interdiction immédiate (2)



Cas d'une interdiction immédiate (2)



Cas d'une interdiction immédiate (2)



Cas d'une interdiction immédiate (2)

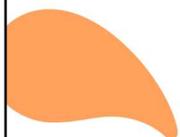


Cas d'une interdiction immédiate (2)



LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Conseils pratiques



Conseils pratiques aux bailleurs

- Avant d'introduire une demande d'**attestation de contrôle de conformité**, procédez à une première **vérification** de votre logement, si nécessaire avec l'assistance d'un professionnel.
- Pour cette vérification, **lisez attentivement l'arrêté** du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements,
- **utilisez la grille officielle d'évaluation** disponible, sur simple demande auprès de la Direction de l'Inspection du Logement ou disponible sur le portail logement (logement.brussels).
- N'oubliez pas que **toutes les normes doivent être respectées** pour obtenir l'attestation de contrôle de conformité



Conseils pratiques aux bailleurs

- Si votre logement fait l'objet d'une **plainte**, vous serez averti, par courrier recommandé, de la date de la visite des lieux : **votre présence n'y est pas obligatoire mais elle peut permettre de compléter l'information des inspecteurs** ; si le locataire s'y oppose, nous ne pouvons toutefois imposer votre présence
- **Lisez attentivement la mise en demeure** d'effectuer des travaux qui pourrait vous être adressée après la visite : cette mise en demeure **ne se base que sur le constat technique** et objectif effectué par les agents de la Direction de l'Inspection régionale du Logement et non sur les affirmations du plaignant
- **En cas d'estimation d'amende administrative, présentez-vous à l'audition**: elle a pour but de vous permettre d'exposer vos arguments qui pourraient justifier une diminution ou une suppression de l'amende



71

Conseils pratiques aux locataires

- La DIRL **n'intervient pas dans la relation contractuelle** entre le bailleur et le locataire, qui relève de la compétence du Juge de Paix ou du tribunal de première instance
- En cas de problèmes dans votre logement, contactez votre **bailleur**, en l'avertissant de manière précise de la nature et de l'importance des défauts, de préférence par courrier recommandé; n'hésitez pas à lui adresser un **rappel** éventuellement en mentionnant qu'en l'absence de réaction de sa part, vous envisagez de déposer plainte auprès de la Direction de l'Inspection régionale du Logement



72

Conseils pratiques aux locataires

- L'introduction d'une plainte, même si elle est jugée fondée et suivie par une **mise en demeure** d'effectuer des travaux, ne donne **aucun point de priorité** supplémentaire pour l'obtention d'un logement social.
- Ce n'est qu'en cas d'**interdiction à la location** du logement que vous occupez que vous bénéficierez de **cinq titres de priorité**, ce qui **ne suffit pas toujours** à obtenir rapidement un logement social, surtout si celui-ci doit comporter trois chambres ou plus.



73

Conseils pratiques aux locataires

Si vous déposez plainte tenez compte des éléments suivants:

- Motivez votre plainte et joignez y les annexes utiles (copie de courrier au propriétaire, rapports d'expertise, procédure en justice...)
- Mentionnez l'ensemble de vos coordonnées, y compris un numéro de téléphone ou de GSM
- Reprenez également les coordonnées complètes de votre bailleur et joignez à la plainte tout document prouvant l'existence d'une location (contrat de bail, preuve de paiement, échanges de courrier...)
- Précisez clairement la localisation de votre logement (1er étage gauche, arrière maison, n° de boîte...)
- Vous devez avoir la qualité de locataire au moment de l'introduction de votre plainte (délai pour la visite de 6 à 8 semaines à dater de l'introduction du dossier) ainsi qu'au moment de la visite



74

Conseils aux tiers (Communes, CPAS, Associations...) en cas de dépôt de plainte

- **Motivez la plainte de la manière la plus claire et la plus précise possible**
- **Mentionnez l'ensemble des coordonnées du bailleur et du locataire, y compris les numéros de téléphone, GSM, adresses mail et joignez à la plainte tout document prouvant l'existence d'une location (contrat de bail, preuve de paiement, échanges de courrier...)**
- **Précisez clairement la localisation du logement (positionnement depuis la rue face à l'immeuble)**
- **Avertissez, si possible, le locataire du dépôt de plainte à la DIRL**



75

Collaboration DIRL - Communes

La DIRL participe depuis plus de 8 ans à des plate-formes logements (Schaerbeek et Bruxelles-ville) nées dans le cadre des contrats de quartier.

Elles réunissent divers intervenants (service population, urbanisme, CPAS, médiateurs, juristes, Police, DIRL...)

Avantages:

- **Rapprochements et interactions entre les administrations et services**
- **Rencontre de nouveaux partenaires**
- **Approche adaptée pour chaque cas évoqué**

Inconvénients:

- **Les moyens d'action limités**



76

Cellule Sociale DIRL



Nous distinguons :

Les Fermetures Immédiates (FI).

- **Accompagnement social renforcé. Un assistant social est désigné pour les démarches de relogement.**

Les Fermetures après Revisite (FR).

- **Accompagnement social normal (vu MED de 12 mois). Actuellement juste une personne de contact pour donner les informations.**

1er contact



- Par téléphone ou par courrier.
- Première analyse de la situation, visite au domicile.
- Explication des aides.
- Liste des documents officiels à fournir.



Deuxième rendez-vous

Récolte des différents documents officiels.

Explication des trois types d'aides.

- 5 titres de priorité
- Fonds régional de Solidarité (FRS)
- Début de la recherche locative.



Lors des rendez-vous suivants

En parallèle, nous réalisons différents types de démarches:

- Recherche locative, table du logement.
- Ecoute attentive et soutien moral.
- Démarches administratives telles que demande de garantie locative, orientation des usagers vers d'autres services.
- Informers.
- Collaboration avec les différents intervenants extérieurs.
- Cibler les problématiques pouvant freiner le relogement (dettes, ...)

Quand la personne est relogée

Type de relogement possible :

- Le privé (55,34%)
- Agence immobilière sociale (9,71%)
- Propriété communale (6,8%)
- Le logement social (28,16%)



Fonds régional de Solidarité (FRS)

Conditions

Avoir la qualité de locataire le jour de la visite technique réalisée par les inspecteurs de la DIRL entraînant une décision d'interdiction de mise en location.

Les conditions de revenus d'admission pour l'inscription auprès des logements sociaux (plafonds SLRB).

Ne pas être propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immobilier.

Interventions financières

Allocation unique de déménagement d'un montant forfaitaire de € 858,73 majorée de 10% par personnes à charge (plafonnée à 1116,35 € maximum).

Allocation de loyer versée :

- pendant 3 ans (36 mois calendriers)
- payée trimestriellement et anticipativement
- aucune allocation de loyer n'est octroyée en cas de relogement en logement social.

Précisions

FRS alimenté par les amendes aux bailleurs + complément budget régional.

Intervention financière du FRS non cumulable avec autres allocations régionales.

Ordonnance du 21 décembre 2018
(entrée en vigueur : 1er septembre 2019)

Lutte contre les discriminations dans l'accès à un logement



87

Infractions poursuivies

- Discriminations directes
- Discriminations indirectes
- Injonction de discriminer
- Harcèlement

Basés sur un critère protégé :

- Critère ethnique (prétendue race, couleur, ascendance, nationalité, origine nationale ou ethnique, langue)
- Sexe (y compris grossesse, maternité, changement de sexe)
- Age
- Orientation sexuelle
- Etat civil / naissance
- Convictions (religieuses, politiques, philosophiques, syndicales)
- Etat de santé, handicap, caractéristique physique ou génétique
- Origine et condition sociale



88

Discriminations : cas pratiques

- Refus de logement fondé sur un motif discriminatoire
- Annonces discriminatoires : « CPAS s'abstenir », « contrat de travail exigé », « fiches de salaire obligatoires », etc.
- Collecte d'informations ou de documents dépassant ce qu'un bailleur ou un agent immobilier peut exiger d'après l'article 200ter §1^{er} du Code du Logement :
 - Nom et prénom
 - Moyen de communication (adresse e-mail ou numéro de téléphone)
 - Document attestant l'identité et la capacité à contracter
 - Nombre de personnes qui composent le ménage
 - Montant des ressources financières ou estimation

Procédure et sanctions

Plainte/signalement

- Formulaire en ligne sur logement.brussels
- Via Unia

ou Initiative de la DIRL

Test (si nécessaire et possible juridiquement et pratiquement)

Audition

Transmission du rapport au Procureur du Roi

Amende administrative d'un montant compris entre 125 et 6.200€

Tests de discrimination

- **2 types de tests :**
 - **Tests de situation**
comparaison entre les réponses fournies à deux candidats locataires au profil quasiment identiques
 - **Client mystère**
pour vérifier la réponse donnée à une demande discriminatoire
- **Qui peut réaliser les tests :**
 - La victime, elle-même ou à sa demande
 - Par la DIRL. Dans ce cas, il faut :
 - Des indices sérieux
 - Absence de provocation
 - Une plainte ou un signalement

Contacts

inspectiondulogement@sprb.brussels

Permanence téléphonique :
02/204.12.80
Du lundi au vendredi de 9h à 12h