

# **CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

## **Bulletin des interpellations et des questions orales**

---

### **Commission du logement et de la rénovation urbaine**

**RÉUNION DU  
MARDI 12 JUIN 2001**

## SOMMAIRE

### INTERPELLATION

de M. Vincent De Wolf (F) à M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement, concernant "la mise sur pied d'un Observatoire du logement dans le cadre de la lutte contre les logements insalubres".

(Orateurs: MM. Vincent De Wolf, Yaron Pesztat et M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement).

**Présidence successive de M. Yaron PESZTAT, président, et de Mme Isabelle EMMERY, troisième vice-présidente.**

- La réunion est ouverte à 9h40'.

**INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF A M. ALAIN HUTCHINSON, SECRÉTAIRE D'ÉTAT A LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGE DU LOGEMENT,**

**concernant "la mise sur pied d'un Observatoire du logement dans le cadre de la lutte contre les logements insalubres".**

**M. Vincent De Wolf** .- A Etterbeek, dans le périmètre européen, nous avons constaté que les logements sont divisés en petites unités, le plus souvent sans permis. Ceci d'une part, afin de constituer des studios de luxe loués très chers et pour des courtes périodes à des consultants internationaux, et d'autre part, afin d'aménager des greniers et des cuisines-caves, parfois insalubres ou n'offrant pas une superficie suffisante, loués à des minimexés ou encore à des illégaux.

Le recensement décennal est malheureusement inutile pour contrer ce phénomène.

Par contre, le recensement permanent qu'Etterbeek réalise de manière pilote est un outil intéressant. Trois recenseurs arpentent la commune et font un historique de la population, immeuble par immeuble. Ils visitent chaque bâtiment étage par étage et logement par logement. En un an, ces recenseurs ont fait le tour de la commune et leur travail enrichit une banque de données informatique qui est également utile pour les services incendie.

En 1998, la commune d'Etterbeek a adopté une ordonnance sur l'insalubrité, la population et l'hygiène. Celle-ci codifie les différents paramètres déterminant l'insalubrité. Il y a l'instabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante, l'état des planchers et la mûrerie, l'humidité ascensionnelle, l'absence d'éclairage naturel suffisant dans les pièces, la présence de douches et de WC bricolés donnant sur la cuisine, et l'absence de mètres carrés suffisants.

Cette ordonnance permet de vérifier l'habitabilité des logements. A cette occasion, est apparue une synergie entre les recenseurs, les agents de quartiers, les agents de l'urbanisme et les assistants sociaux. Grâce d'une part à des accords conclus avec des sociétés de logement et d'autre part à la création de deux logements de transit gérés par les CPAS, nous garantissons que les personnes qui quittent un logement insalubre seront relogées.

Nous avons créé un Observatoire du logement englobant les services des taxes, le service de l'urbanisme, les agents de quartiers, le CPAS, les assistants sociaux et le service du recensement permanent.

L'Observatoire du Logement fonctionne bien. Le problème est que quand on cherche on trouve et lorsque l'on découvre

des personnes se trouvant dans des conditions de vie inhumaines, un problème moral se pose puisqu'on n'a que peu de solutions pour les reloger.

Ne pourrait-on pas organiser des logements de transit, sous le chapeau des CPAS, pour les cas d'urgence?

De même l'initiative de l'Observatoire du Logement sera-t-elle recommandée aux autres communes? Serait-il subventionné par la Région? Celle-ci pourrait-elle également subventionner des logements sociaux afin d'héberger dans l'urgence les personnes qui devraient être relogées?

*(Présidence: Mme Isabelle Emmery)*

**M. Yaron Pesztat** .- L'expérience pilote d'Etterbeek est intéressante et je suis également sensible au problème des subdivisions des logements.

Mais celui-ci entraîne également un problème de mobilité et de parking. Quand un grand bâtiment unifamilial est subdivisé en petites unités, cela multiplie également le nombre potentiel de voitures ayant à se garer.

Lorsqu'un permis de bâtir a été demandé, un contrôle est possible. Mais dans ce cas, comment et selon quels critères juridiques peut-on limiter ces subdivisions?

Quels sont en fait les arguments légaux dont disposent les autorités délivrant les permis?

La Région compte-t-elle poursuivre et étendre l'offre faite à Etterbeek à d'autres communes?

Enfin, je voudrais exprimer mon inquiétude par rapport à la volonté des communes et de la Région concernant les normes très strictes d'hygiène et de salubrité, légitimes certes, mais qui risquent de générer une augmentation des loyers et de réduire les possibilités de logement pour les plus démunis. On se trouve là devant un dilemme.

**M. Vincent De Wolf** .- J'apporterai quelques précisions à M. Pesztat: l'ordonnance locale que nous avons votée au conseil communal de la commune afin d'avoir une juridiction en la matière a été entérinée par la Région et est exécutoire. Nous refusons des divisions de logements qui n'entrent pas dans le cadre des normes prescrites par l'ordonnance.

Concernant l'éclairage naturel, les normes sont très basses et visent simplement à éviter des logements indignes.

**M. Alain Hutchinson**, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement .- En termes de logement, deux problèmes majeurs se posent à Bruxelles: l'existence de trop nombreux logements insalubres dépourvus du confort minimal, essentiellement dans le parc locatif privé, mais aussi dans le patrimoine public et le prix des loyers, souvent trop élevés pour les populations à faibles revenus.

Concernant la qualité des logements, leur sécurité, leur insalubrité et leur équipement, seule l'édiction de normes régionales minimales s'appliquant à l'ensemble du parc locatif, tant public que privé, peut apporter une solution.

Ces normes doivent être souples et réalistes, basées sur des critères objectifs et doivent tenir compte des caractéristiques du bâti bruxellois, des besoins et des moyens de la population.

Des normes trop élevées conduiraient à déclarer insalubre une part importante du parc immobilier, sans solution de remplacement.

Des normes d'occupation trop strictes rendraient impossible à Bruxelles le logement de grandes familles à faibles revenus et pourraient conduire à des dérives.

La fonction logement, sauf dans certains segments haut de gamme, est une fonction faible par rapport à la fonction bureau. Le Plan Régional d'Affectation du Sol est un excellent instrument de protection de la fonction résidentielle.

La division à outrance d'immeubles pour y faire de petits logements, voire des clapiers, peut être combattue via les procédures de permis d'urbanisme et grâce aux normes définies par le RRU. Sur ce point, comme pour la lutte contre les bureaux clandestins, je crains malheureusement que votre volonté répressive, que je partage, ne le soit pas pour tous. Il faudra convaincre certains responsables politiques.

L'acquisition ou la rénovation par les communes, ou par les CPAS, d'immeubles consacrés à du logement de transit, ne correspond pas au prescrit des arrêtés qui régissent ces matières. Celles-ci pourraient être revues en ce sens.

Je relaierai et j'appuierai donc votre suggestion auprès de mon collègue en charge de cet instrument au sein du gouvernement.

Rien n'empêche les communes ou les CPAS de consacrer une partie de leur parc à ce type de problématique. J'ai d'ailleurs adressé un questionnaire à toutes les communes et à tous les CPAS, afin de connaître l'importance de leur parc locatif et les conditions auxquelles il est mis en location, mais je constate que les réponses ne me parviennent que très lentement.

Il est pourtant indispensable de connaître l'ensemble du parc locatif à Bruxelles, qu'il relève des sociétés immobilières de service public ou d'autres acteurs.

Le relogement des personnes expulsées d'un immeuble frappé par un arrêté d'insalubrité peut être assuré par les Agences immobilières sociales, même si le parc de celles-ci est encore réduit. Il y a là des pistes à examiner.

Le coût de ce relogement devrait être mis en partie à la charge des propriétaires qui persistent à louer des logements insalubres.

En ce qui concerne un Observatoire régional du logement et des loyers, je regrette que de tels instruments aient été mis au frigo, à un moment où ils ne relevaient pas de mes compétences. J'ai un accord avec le ministre-président afin que nous puissions avancer en cette matière.

Je me réjouis des initiatives prises par M. De Wolf et trouve la mise en place d'un Observatoire communal du logement positive. Je plaide toutefois pour une approche régionale et ce pour plusieurs raisons.

L'implication des communes en matière de logement est, en effet, fort variable et si la Région comporte des élèves dynamiques, elle a aussi ses cancre.

Les données recueillies et leur analyse doivent impérativement être standardisées pour en tirer des enseignements significatifs pour le marché locatif bruxellois.

Je suis actuellement en contact avec la Commission européenne, afin d'obtenir son appui pour la création d'un outil permettant de croiser les données relatives à la problématique sociale de la population bruxelloise et celles portant sur l'offre de logement.

L'élaboration du deuxième plan régional de développement met cruellement en lumière le manque d'outils statistiques performants.

Je suis convaincu que cette réflexion permettra de déboucher sur la mise en place d'un véritable Observatoire régional, qui portera, bien entendu, aussi sur les données relatives en matière de logement.

Je présenterai prochainement en commission les lignes de force de mon projet de Code du logement.

**M. Vincent De Wolf** .- Nous avons développé pendant deux ans avec l'UCL le projet GEDAB, un logiciel d'analyses croisées entre les registres de la population d'une part, et d'autre part, toute une série de données à caractère social. Les conclusions auxquelles amènent ces analyses sont parfois saisissantes.

Cependant, cet outil n'est pas adéquat pour ce que l'on veut faire au point de vue du logement. J'invite le ministre à venir voir dans ma commune ce qui a été fait; sur deux écrans, on peut prendre connaissance de la fiche d'identité imagée de chaque immeuble avec son histoire. Cela tient lieu de preuve quand certains promoteurs prétendent qu'un immeuble était déjà divisé, alors qu'il ne l'était pas. On pourrait étendre ce système à d'autres communes.

**M. Yaron Pesztat** .- La Région compte-t-elle favoriser des expériences analogues à celles qui sont menées à Etterbeek, en matière de recensement des immeubles vides?

**M. Alain Hutchinson**, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement .- Mes deux priorités actuelles sont l'achèvement du Code du logement et la relance de l'Observatoire régional du Logement qui sommeille depuis deux ans.

- L'incident est clos.

- La réunion est close à 10h15'.