

# **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 30 AVRIL 2002**

## SOMMAIRE

### INTERPELLATION

de M. Benoît Cerexhe (F) à M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement et de l'énergie, concernant "les logements meublés et les logements modestes".

(Orateurs: MM. Benoît Cerexhe, Jean-Pierre Cornelissen, Alain Daems, Michel Lemaire et M. Alain Hutchinson, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement et à l'énergie)

## Présidence de M. Yaron Pesztat.

- La réunion est ouverte à 9h45'.

### INTERPELLATION DE M. BENOÎT CEREXHE À M. ALAIN HUTCHINSON, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE,

concernant "les logements meublés et les logements modestes".

**M. Benoît Cerexhe** .- La Région bruxelloise a réglementé la matière relative aux normes de qualité et de sécurité des logements meublés tant les abus étaient criants. De nombreux logements étaient dans un état lamentable.

L'ordonnance du 15 juillet 1993 concerne les normes de qualité et de sécurité des logements meublés. Il s'agit d'une ordonnance-cadre exigeant un permis de mise en location des meublés octroyé sur la base de critères de sécurité et de salubrité qui devaient être déterminés par le gouvernement.

Le 9 novembre 1993, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris un arrêté concernant les normes de qualité et de sécurité pour la location de logements meublés permettant de tenir compte des besoins réels et des avancées techniques.

Cependant, les normes de qualité et de sécurité, fixées en vertu de l'ordonnance, sont abrogées six ans après l'entrée en vigueur de celle-ci, à moins d'une confirmation préalable par le Conseil de la Région. En conséquence, depuis 1999, faute de ladite confirmation, il n'existe plus de normes de qualité et de sécurité sur la base desquelles appliquer l'ordonnance.

Nous sommes face à un vide juridique. Il n'y a plus de législation applicable aux logements meublés depuis trois ans. Pourquoi n'avoir pas prorogé le délai en modifiant l'article 24 de l'ordonnance?

Certaines commissions de concertation pensaient combler ce vide en appliquant le règlement régional d'urbanisme.

Je m'interroge sur l'absence de volonté de trouver une solution. Plusieurs propositions ont déjà été déposées et la déclaration gouvernementale inscrivait la politique du logement comme une priorité centrale. Existe-t-il encore un consensus à ce sujet au sein du gouvernement?

Les Régions flamande et wallonne se sont déjà dotées d'un code du logement. Le Région bruxelloise est toujours en attente.

**M. Jean-Pierre Cornelissen** .- La situation en la matière est grave. Trop d'immeubles sont transformés, souvent de manière illicite, en logements modestes et plus ou moins meublés. Il existe d'ailleurs une demande forte de la part des bourgeois pour que l'on remédie à cette situation.

Le projet du gouvernement d'élaborer un code du logement recouvre en partie cette matière mais il regroupe également plusieurs ordonnances dont certaines en cours d'élaboration. Il

faudrait déjà avancer sur cette partie plutôt que d'attendre les avis du Conseil d'Etat.

Quand y aura-t-il des mesures concrètes?

**M. Alain Daems** .- Le groupe Ecolo veut trouver des solutions à un problème qui s'aggrave de jour en jour vu les inégalités croissantes de revenus et le manque de moyens des pouvoirs publics pour faire face à l'insalubrité.

Le caractère urgent de cette situation devient incantatoire tant on l'a répété.

Je crains que la question des normes ne nous obnubile. Combler le vide juridique ne résoudra pas les problèmes sur le terrain. On manque de personnel pour détecter les situations et instruire les dossiers. Le relogement est souvent difficile, surtout pour les grandes familles.

Cette problématique doit faire l'objet de mesures spécifiques et non intégrées à la politique générale du logement. Laisser faire le jeu de l'offre et de la demande est irresponsable car les personnes concernées sont spécialement vulnérables et les marchands de sommeil sans scrupule.

**M. Michel Lemaire** .- Il y a manifestement un consensus pour demander une solution.

Il y a deux ans, nous évoquions déjà le caractère obsolète de la législation. La situation n'a jamais été aussi catastrophique qu'aujourd'hui.

Il est urgent d'approuver le Code du logement. Il semble qu'il n'y ait plus d'accord au sein du gouvernement. De plus, nous devons soumettre nos projets au Conseil d'Etat, ce qui prend du temps.

**M. Alain Hutchinson**, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement et à l'énergie .- Le logement reste une priorité pour le gouvernement mais l'ordonnance de 1993 prévoyant l'abrogation des normes de qualité et de sécurité six ans après l'entrée en vigueur de celle-ci nous a laissés, depuis trois ans, dans un vide juridique. Je ne connais pas la motivation de cette mesure. La réglementation relative à la délivrance d'un permis de location pour les logements meublés a été un échec.

Les normes tatillonnes du gouvernement augmentaient la difficulté d'établir une réelle différence entre meublés corrects et insalubres.

Le champ d'application de l'ordonnance rendait possibles des manoeuvres d'évitement de propriétaires ingénieux. Les moyens humains et administratifs nécessaires à son application étaient insuffisants. Le type de sanction retenu imposait le dépôt d'une plainte auprès du Procureur du Roi, qui a d'autres priorités.

Un éventuel recours aux règles du RRU me paraît délicat étant donné que ces dispositions ne concernent pas la mise en location de logements mais bien la réalisation de travaux.

Les autorités communales peuvent intervenir de manière limitée vu les difficultés pour reloger les familles. J'ai décidé

d'élaborer un socle de normes minimales qui concerneront tous les logements locatifs tant privés que publics.

Je me suis attelé à la rédaction d'un Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale, qui comportera notamment un socle de normes minimales.

J'ai présenté à la commission du Logement les grandes lignes de mon projet en juillet dernier et précisé que j'envisageais de revoir complètement la législation en matière de logements meublés.

L'avant-projet de Code du logement fait l'objet de négociations inter-cabinets. Dans la filiation du PRD, il précise certains objectifs dont l'essentiel est la lutte contre l'insalubrité. La nécessité des normes fait l'unanimité au sein du gouvernement. Le respect des normes impliquera une responsabilisation des propriétaires qui se verront appliquer des sanctions lourdes en cas de manquements. Ces amendes alimenteront un Fonds destiné à aider les locataires qui devront quitter un logement.

Une originalité de ce Code consiste à permettre à des tiers de déposer une plainte auprès de l'autorité compétente en cas d'irrespect par le bailleur des normes minimales.

Nous élaborons un mécanisme d'assistance aux propriétaires souhaitant obtenir une certification du logement qu'ils veulent mettre en location ainsi qu'un mécanisme permettant aux locataires lésés d'accéder prioritairement aux logements gérés par les pouvoirs publics. Le gouvernement discute de la possibilité de catégoriser les logements sur lesquels portent ces critères.

Le gouvernement privilégie une approche générale de l'ensemble du parc locatif.

Ce code consacre le droit de gestion public d'immeubles inoccupés ou abandonnés. Ce nouvel outil régional confirme les dispositions du PRD visant à lutter contre l'inoccupation de logements.

Vu l'état d'avancement des négociations inter-cabinets, j'espère une décision du gouvernement à la fin du mois de mai. Notre objectif est de clarifier le maquis des réglementations sur le logement.

Le gouvernement communiquera à la commission le texte qu'il enverra au Conseil d'Etat.

**M. Benoît Cerexhe** .- Je rejoins les constats de M. Hutchinson au sujet de l'ordonnance sur les meublés et l'ingénierie juridique qui s'est développée.

Pourriez-vous en dire plus sur le contenu des normes minimales? La nouvelle administration exercera-t-elle un contrôle a priori ou a posteriori? Disposera-t-elle du personnel suffisant? L'accès à un logement public pour les personnes lésées constituera-t-il une priorité absolue? Comment cela sera-t-il organisé?

**M. Alain Hutchinson**, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du logement et à l'énergie .- Je ne peux entrer dans le détail du contenu des propositions puisque nous sommes en pleine discussion. La définition des normes minimales fera l'objet d'arrêtés d'application.

Le service d'inspection pourra poursuivre les propriétaires qui ne respectent pas la réglementation. Nous avons opté pour un service régional qui disposera d'une plus grande autonomie vis-à-vis des propriétaires.

Les dispositifs particuliers feront l'objet d'arrêtés d'application.

- L'incident est clos.
- La réunion est close à 10h30'.