

QUALITÉ DES LOGEMENTS ET PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



INSALUBRITÉ

Le Code bruxellois du Logement prévoit des conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'équipements élémentaires pour toute mise en location d'un logement. Or, les logements indécents ou à la limite de l'insalubrité sont encore bien trop nombreux sur le marché locatif bruxellois. Les travailleur·ses sociaux·ales du secteur sont confronté·es quotidiennement à un public mal logé et ce, à différents niveaux : surpeuplement, état du bâti et inadéquation avec le montant du loyer.

Selon l'Observatoire des loyers, il apparaît que 11 % des locataires perçoivent l'état de leur logement comme étant mauvais ou très mauvais¹. Les problèmes d'isolation sonore et thermique sont les plus souvent évoqués. En 2022, la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) a reçu un nombre record de 621 plaintes pour insalubrité. Ces plaintes ont conduit à déclarer environ 300 habitations inhabitables².

Les publics précarisés sont généralement concentrés dans un segment du marché locatif de mauvaise qualité, avec un montant de loyer excessif par rapport aux caractéristiques du logement. Les problèmes de bâti peuvent être de tout ordre : sécurité électrique ou gaz, châssis vétustes, système de ventilation défaillant, équipements sanitaires trop anciens, etc. Les cas les plus problématiques

sont ceux liés à l'humidité, qui peut avoir des effets désastreux sur une famille : maladies, stress, frais médicaux importants et mal-être évident. Des taches de moisissures ou d'infiltrations peuvent être aisément dissimulées lors de l'état des lieux d'entrée.

Quand des problèmes graves apparaissent, il est souvent trop tard pour que le/la locataire puisse faire valoir ses droits et engager la responsabilité du/de la bailleur·se. Et si ledit logement est déclaré insalubre par les instances compétentes (DIRL ou/et Communes) et frappé de fermeture, le/la locataire sera contraint·e de partir. Dans la grande majorité des cas, le/la locataire ne fait rien par peur de perdre son logement.

(1) Observatoire des loyers, Enquête 2018, p. 32

(2) Direction de l'Inspection Régionale du Logement, Rapport d'activités 2022, p.6 & p. 1

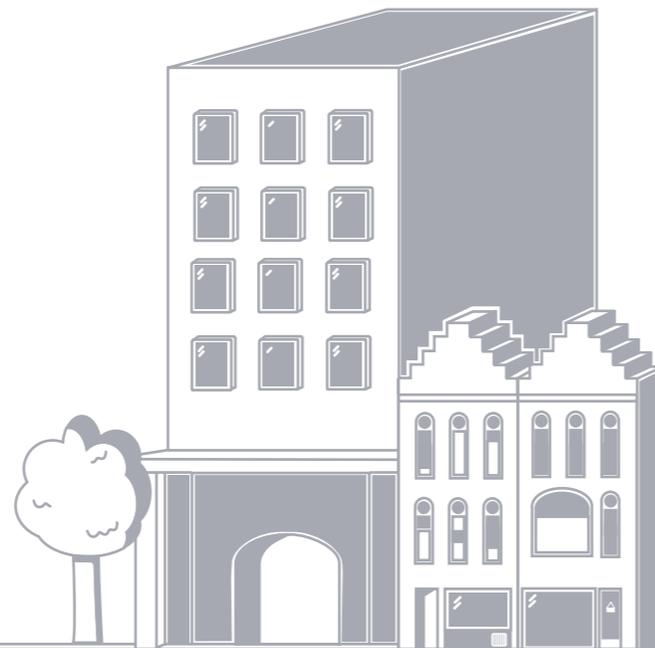
En 2022, la DIRL a reçu 621 plaintes pour insalubrité

PERMIS LOCATIF

Il est indispensable d'intervenir à la source des problèmes, plutôt qu'en aval de ceux-ci : ces logements n'auraient jamais dû se retrouver sur le marché locatif. Il nous semble légitime de demander qu'un contrôle préalable et systématique de tous les logements soit effectué par une instance publique, avant la mise en location. Les normes minimales de salubrité et de sécurité doivent être respectées par tous les bailleur·ses désireux·ses de participer au marché locatif.

Depuis sa création en 2004, c'est la DIRL qui est chargée du contrôle de la conformité des logements. Mais avec une dizaine d'inspecteur·rices pour l'ensemble de la Région bruxelloise, leurs effectifs sont clairement insuffisants. En outre, le contrôle des logements mis en location n'est pas systématisé et l'initiative de demande de contrôle doit émaner des locataires via l'introduction d'une plainte.

Nous plaidons donc pour la mise en place d'un permis locatif, octroyé par la DIRL avec l'appui des communes, dont la validité serait comprise entre 3 et 7 ans. Celle-ci devrait varier en fonction de l'année de construction du bâtiment ou de l'année de rénovation, les plus vieux bâtiments risquant souvent de présenter de plus grandes dégradations et de manquements au Code du Logement. La délivrance de permis d'urbanisme devrait par ailleurs être liée à celle du permis locatif.



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Un logement de mauvaise qualité pèse sur les factures d'énergie ou contraint le ménage à se priver. C'est ce qu'on appelle la précarité énergétique : 27,6 % des ménages bruxellois en sont touchés¹ et un·e Bruxellois·e sur 10 est en situation de précarité énergétique cachée, c'est-à-dire qui limite sa consommation en deçà de ses besoins de base (en 2019)².

La crise du Covid-19 ainsi que la guerre en Ukraine ont en outre provoqué une hausse des prix de l'énergie sans précédent, laissant les ménages dans l'incertitude pour le futur, en particulier pour les populations les plus fragilisées. Selon la Commission de Régulation de l'Électricité et du Gaz (CREG) – le régulateur fédéral –, en septembre 2022, la facture moyenne annuelle d'un ménage combinée pour

l'électricité et le gaz atteignait ainsi 5 100 €. Entre avril 2021 et 2022, les prix de l'électricité ont grimpé de 89 % et de 230 % pour le gaz (CREG). Or, le revenu moyen net par habitant·e à Bruxelles était de 14 973 € par an en 2019 (Statbel).

Toujours en raison de la crise, le gouvernement fédéral a ouvert le 1er février 2021 le tarif social énergie à toutes les personnes qui disposent du statut BIM (Bénéficiaire de l'Intervention Majorée). Au 1er juillet 2023, cette mesure s'est éteinte, ce qui nous semble être une grave atteinte à la lutte contre la précarité énergétique. Nous plaidons au contraire pour la pérennisation de l'octroi de ce tarif social « étendu », que nous souhaitons également voir appliqué aux habitant·es de copropriétés partageant une chaudière commune et qui avaient été exclu·es de ces mesures gouvernementales pendant la crise énergétique.

(1) RBDH, Le Baromètre du logement 2022, p. 102 – Fondation Roi Baudouin, Baromètre de la précarité énergétique et hydrique, 2021 - Données SILC 2019

(2) Formation : Crise énergétique : comment en sommes-nous arrivé·es là ? avec le Service social énergie de la Fédération des Services Sociaux (FDSS) et la FéBUL, octobre 2022.

INDEXATION DES LOYERS DES LOGEMENTS ÉNERGIVORES

Sur les 310 000 logements locatifs que compte la Région de Bruxelles-Capitale, 45 % d'entre eux ont un PEB F ou G et sont donc considérés comme des passoires énergétiques¹. C'est la raison pour laquelle la Secrétaire d'État au Logement Nawal Ben Hamou a proposé en 2022 de limiter l'indexation des loyers en fonction du PEB du logement. Une mesure adoptée via l'arrêté du 14 octobre 2022 mais pour une durée d'un an seulement.

Cette mesure, qui n'a pas été prolongée ou pérennisée, a pris fin le 13 octobre 2023. Désormais, l'indexation des loyers des logements ayant un certificat de performance énergétique (PEB) E, F et G est donc à nouveau autorisée. Avec la Plateforme Logement et une trentaine

(1) La Libre « Bruxelles interdira les logements privés trop énergivores en 2033, et à partir de 2030 pour les logements sociaux », 13 juillet 2023

d'associations, nous n'avons pas manqué de dénoncer cette décision inadmissible. Le secteur associatif portait en effet l'espoir d'une limitation totale d'indexation de tous les loyers, une mesure qui aurait été bienvenue pour l'ensemble des locataires ayant du mal à joindre les deux bouts.



RÉVOLUTION : UNE VRAIE SOLUTION ?

Au vu de l'état du bâti bruxellois et des conséquences désastreuses que nous avons détaillées ci-dessus pour les locataires, nous soutenons bien entendu l'existence d'un large plan de rénovation des bâtiments à Bruxelles. Ce plan ambitieux, baptisé « Révolution », a vu le jour en 2022 et a pour objectif de simplifier et d'accélérer les procédures de demande de primes afin de stimuler la rénovation du bâti existant et répondre ainsi aux normes européennes en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Or, seuls ces objectifs de réduction de gaz à effet de serre semblent avoir pour l'instant guidé la mise en place de l'Alliance Révolution. Nous craignons que ce plan ne participe en réalité à une augmentation massive des loyers, à un plus grand nombre d'expulsions, à la gentrification

de nombreux quartiers, etc. Il est crucial de corréliser la rénovation obligatoire des passoires énergétiques¹ à l'encadrement des loyers avant rénovation et changer ainsi de perspective pour considérer la rénovation du bâti bruxellois comme une participation à l'effort collectif et non pas comme un investissement immobilier.

(1) « L'objectif est de faire disparaître les passoires énergétiques (F et G) pour 2033 [avec] un mécanisme de sanctions automatiques prévu par la Région », Propriétaires : quel est le délai obligatoire pour isoler votre habitation?, L'Écho, 20 juin 2023

27,6 % des ménages bruxellois sont touchés par la précarité énergétique

ET LE LOGEMENT SOCIAL ?

Dans les logements sociaux, le constat est préoccupant : selon une récente étude de Solidaris, 74 % des logements sociaux peuvent être classés comme très mauvais, 37 % des personnes qui les occupent sont insatisfaites et 28 % des locataires sociaux déclarent avoir eu ou avoir un problème de santé directement lié à leur logement¹ (voir Chapitre 9 : Santé et logement). C'est pourquoi nous demandons que des moyens nettement plus importants soient libérés afin de rénover le parc de logements sociaux, d'accélérer et de simplifier les procédures permettant leur rénovation.

(1) <https://www.institut-solidaris.be/wp-content/uploads/2023/10/Rapport-Compleet-Thermo-logement-min.pdf>



NOS REVENDICATIONS

- ▶ La mise en place d'un permis locatif intégrant notamment le certificat PEB.
- ▶ Le gel de l'indexation des loyers des logements disposant d'une faible performance énergétique (certificat PEB de score G, F et E) sans possibilité de rattrapage de l'indexation.
- ▶ Le renforcement des missions, des moyens et des effectifs de l'administration régionale du logement, dont la DIRL, pour permettre la centralisation et le contrôle des obligations des bailleur·ses (normes, certificat PEB, enregistrement du bail, etc.).
- ▶ La différenciation des demandes de permis d'urbanisme émanant de propriétaires occupant·es des demandes liées à un logement mis sur le marché locatif, afin de vérifier et contraindre la délivrance de permis d'urbanisme au respect des normes du Code du Logement le cas échéant.
- ▶ Le déploiement d'une vaste campagne d'information sur toutes les nouvelles obligations et échéances en matière d'énergie dans le cadre de la stratégie « Rénolution ».
- ▶ Le pré-financement des primes et aides à la rénovation pour les propriétaires occupant·es, les petit·es propriétaires bailleur·ses et le plafonnement des aides pour les propriétaires possédant plus de 5 logements.
- ▶ La priorisation des dossiers de demande de primes pour les logements mis en gestion auprès des AIS.



QUALITÉ DES LOGEMENTS ET PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

- La garantie de relogement du/de la locataire dont le logement est frappé d'interdiction de mise en location par l'autorité compétente (en ce compris l'application effective de l'obligation prévue à l'article 12, alinéa 2 du CBL), entre autres accompagnée d'une prise en charge des frais de relogement par le/la bailleur·se basée sur le système appliqué en Flandre¹.

(1) Article 3.33, al. 1 et 2 du Code Flamand du Logement : « Si le bourgmestre procède au relogement des occupants d'un logement inhabitable ou suroccupé ou d'un bien visé à l'article 3.35, la commune peut récupérer entre autres les frais suivants auprès du bailleur ou de la personne qui a mis le logement ou le bien visé à l'article 3.35 à disposition : 1° les frais d'évacuation du logement ; 2° les frais de transport et d'entreposage du mobilier et des biens des occupants ; 3° les frais d'installation dans le nouveau logement ; 4° la différence entre les frais mensuels du logement visé au point 3°, ou du séjour dans un établissement équipé à cet effet, et 20 % du revenu mensuel disponible de l'occupant. La différence mentionnée au premier alinéa, 4° peut être récupérée pour une période d'un an au maximum. »

- La mise en œuvre, en dehors des procédures judiciaires existantes, d'un mécanisme d'indemnisation par le/la bailleur·se du/de la locataire dont le logement est frappé d'interdiction à la mise en location.
- Le renforcement de l'accompagnement à la rénovation pour les propriétaires bailleur·ses et à la bonne utilisation de nouvelles technologies dans le logement pour propriétaires et locataires.
- Le retour du tarif social étendu, entré en vigueur en 2021 en pleine crise énergétique mais abrogé le 31 mars 2023² et son application aux habitant·es de copropriétés partageant une chaudière commune.

(2) Le tarif social classique est accessible à tout.e client.e résidentiel.le final.e, c'est-à-dire qui achète de l'énergie pour sa propre consommation, destinée à un usage domestique, et qui bénéficie d'allocations du Service fédéral des pensions, du CPAS, ou qui présente un handicap. Le tarif social étendu s'appliquait également aux personnes disposant du statut BIM (Bénéficiaire de l'Intervention Majorée).

