

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT LE PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DÉTERMINANT LES EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'ÉQUIPEMENT DES LOGEMENTS

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, s'est réuni le 15 septembre 2023, à la suite de la demande d'avis du 28 juillet 2023 de la Secrétaire d'État au Logement relative au texte : *«projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements»*.

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- Le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements
- La Note au Gouvernement y relative
- La notification de la réunion du Conseil des ministres du jeudi 13 juillet 2023

Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis qui suit :

Note : le quorum était atteint jusqu'à l'analyse article par article et ce jusqu'à l'analyse de l'art. 4 inclus. Les membres du Conseil présents remettent un avis en tant que groupe de travail (GT).

Le GT salue les avancées de cet arrêté et la clarification apportée à certaines notions par le projet d'arrêté. Concrètement, le projet contient un certain nombre de changements accueillis favorablement, notamment l'exigence d'une baignoire ou d'une douche, des modifications par rapport à la surface et la hauteur sous plafond, les exigences concernant la sonnette, le parlophone et la boîte à lettres, la nécessité d'une prise électrique dédiée pour la machine à laver,..., mais aussi l'obligation d'un équipement complet de chauffage et de production d'eau chaude, ce qui constitue assurément une avancée majeure, puisque la version en vigueur jusqu'à ce jour ne prévoyait qu'un pré-équipement.

Certains membres du Conseil réuni en GT s'interrogent sur les délais de mise en œuvre (01/01/2026) qu'ils jugent tardive et manque d'ambition notamment au regard des pressants enjeux sociaux liés à la rénovation du bâti bruxellois.

D'autres membres estiment pour leur part que le délai de mise en œuvre au 01/01/2026 ne sera pas tenable pour certaines nouvelles exigences eu égard au temps nécessaire pour faire l'inventaire, pour assurer le financement et la mise en œuvre des travaux et/ou pour renégocier les contrats. En cas de nécessité de renégociation des contrats, les AIS rappellent qu'elles ont deux relations locatives pour un même logement (une avec le propriétaire et une avec le locataire). Si l'entrée en vigueur est maintenue au 01/01/2026, il conviendra que la DIRL prévoit une période de tolérance.

Dans le même ordre idée concernant les défis sociaux et climatiques à venir, certains membres de GT s'interrogent sur l'opportunité de lier, à l'avenir, les exigences PEB et les exigences de salubrité, comme le font par exemple nos voisins français. Il devient difficilement concevable qu'un logement disposant d'un PEB F ou G puisse être considéré comme un logement salubre ou sécurisé pour ses occupants. L'on sait suffisamment aujourd'hui les conséquences en termes de santé de tels logements « passoires énergétique » et la difficulté, par exemple, d'y atteindre et d'y maintenir une température suffisante aux termes de l'arrêté. Afin de couper court à toute interprétation contraire, il serait nécessaire de préciser, dans une phase ultérieure d'exécution du PACE par exemple, quel niveau de performance énergétique un logement devrait atteindre afin d'être considéré comme salubre. Si ce lien devait être prochainement établi, il importera, évidemment, de veiller à ce que la DIRL ne conclue pas à des interdictions immédiates de mise en location, mais bien prioritairement à l'obligation de procéder à des travaux d'amélioration de performance énergétique, moyennant une indemnisation pour le locataire, du fait du trouble de jouissance découlant du déficit de salubrité du bâtiment.

D'autres membres demandent que si des normes énergétiques devaient être ajoutées au projet, qu'elles soient en concordance avec les autres réglementations pertinentes. D'autre part, la RBC doit être attentive à ne pas exclure une partie du parc du marché avec des normes trop strictes.

Certains membres pointent que la salubrité et la performance énergétique sont deux aspects qui ne sont pas forcément corrélés. Un logement présentant un PEB F ou G peut tout autant être une maison unifamiliale, un penthouse situé au dernier étage ou un rez-de-jardin et être extrêmement bien équipé en moyen de production de chauffage et autres équipements. Il suffit de consulter Immoweb pour se rendre compte de la situation. Ces logements-là ne sont certainement pas insalubres. Il est extrêmement dangereux de lier ces deux aspects car cela ouvre la porte à de nombreuses contestations émanant de locataires informés au départ du score PEB de leur logement.

Certains membres souhaitent voir les sanctions évoluer afin de distinguer manquements de confort et manquements aux normes impératives afin d'en garantir la proportionnalité.

L'IPI, ainsi que le SNPC /VE, attirent l'attention sur les difficultés d'implémenter ces nouvelles normes dans les copropriétés.

En outre, il serait intéressant d'objectiver le nombre de logements qui devront être mis aux normes. Avec le durcissement des normes, certains membres craignent un risque d'augmentation du nombre de fermetures de logements.

IEB souligne l'importance d'établir des normes strictes face à la vétusté du parc immobilier bruxellois.

En outre, il pourrait être intéressant que le présent arrêté interdise explicitement l'usage de bombonnes de gaz pour la cuisson et pour le chauffage.

Les SNPC / VE saluent l'effort de la Région de vouloir adapter les normes à l'évolution sociétale mais estiment que le texte contient trop d'imprécisions et d'inconnues d'où un risque d'insécurité juridique et d'arbitraire.

Fesocolab et l'ALS, le RBDH-et le Réseau Habitat joignent leurs notes au présent avis.

Analyse article par article

Art.1§1-3 : Mettre sur un pied d'égalité télétravail et étude et les activités quotidiennes nécessaires (cuisine, repos, etc.) pose une série de risques.

Certains membres craignent que certains bailleurs inscrivent dans leurs baux qu'une pièce, qui aurait pu être une chambre, devrait être utilisée comme bureau, leur donnant ainsi un levier pour demander le départ d'un locataire sur base de la surpopulation du logement, ou encore, pour ne pas louer le bien à des ménages avec enfant(s). Le SNPC-VE ne partage pas du tout cette analyse. Le motif de surpopulation ne constitue pas nécessairement un motif de résolution du bail.

Pour éviter les effets pervers, le GT invite à supprimer la mention au télétravail et aux études.

Art.2 : Le GT s'interroge sur la suppression de la notion de stabilité au profit de la notion d'état constructif.

Le GT est partagé sur les notions de finitions. Certains membres souhaitent retirer les notions « finition, revêtements de sol et mobiliers intégrés ainsi que les murs et finitions ». D'autres membres estiment que vu qu'il s'agit de questions de sécurité il faut les maintenir.

Art. 2§4 : Concernant l'accès permanent aux compteurs, dans des vieux bâtiments, il faut l'avis de professionnel (Sibelgaz, etc.) pour savoir si c'est techniquement faisable.

Art.2§6 : Concernant l'exigence d'installation de garde-corps, il n'y a plus de distinctions entre différents types d'installation. Cette mise aux normes aura un coût conséquent sur le secteur du logement public, rendant une partie du parc non conforme.

Le SNPC/VE demande, en particulier pour le rehaussement des garde-corps et des rampes d'escaliers, que ce soit limité aux nouvelles constructions.

L'IPI, rejoint par le SNPC/VE, souligne également un problème avec les garde-corps présents dans les communs de copropriétés. Il faut préciser que l'arrêté ne supprime pas la norme existante. En effet, avec les bâtis anciens d'autres normes s'appliquaient à l'époque de leur construction.

Art.3§4 : Il convient également de supprimer ici les notions d'études et de télétravail.

Art.3§5-2 : Concernant les nouvelles obligations relatives à la ventilation, prévoir un « orifice/conduit de ventilation pourvu d'une grille ou d'un mécanisme de réglage du débit » ne semble pas opportun. Dans les immeubles collectifs munis de ventilations de type B ou C, des dispositifs qui empêchent le locataire de modifier le débit de pulsion et/ou d'extraction sont prévus. Ceci, afin d'empêcher le

dérèglement de l'installation pouvant entraîner des répercussions sur l'ensemble de l'immeuble et donc dans d'autres logements.

Art. 4§4-4 : Les SNPC/VE s'interrogent sur les nouvelles normes d'évacuation, comment seront inspectés les logements construits dans le respect des anciennes normes ?

D'autre part, les SNPC / VE appellent à objectiver la notion de « bonne circulation ».

Art. 5§2, avant-dernier alinéa : Au niveau du nombre de points de puisage d'eau dans les logements collectifs, l'arrêté actuel prévoit un nombre de points de puisages d'eau maximum par nombre d'habitants « au moment de la signature du contrat ».

Le projet d'arrêté supprime cette référence « au moment de la signature du contrat ».

Dans la note au Gouvernement, il est précisé que la référence « au moment de la signature du contrat » est remplacée par « au moment de la visite de la DIRL », ce qui pose question sur les responsabilités : à qui va-t-on reprocher la surpopulation d'un logement collectif ?

Art. 5§2 : Il faudrait maintenir le concept « d'eau de distribution **potable** ».

Art 5§5 : Il serait opportun de rendre obligatoire la présence d'une vanne de fermeture pour l'arrivée d'eau des toilettes.

Art 5§7 : Concernant les logements à haute performance énergétique, un système VMC peut suffire à remplir les exigences en termes de chauffage. Il y a donc une interrogation sur l'obligation d'installer un système de chauffage « classique ».

D'autre part, « le dispositif doit permettre le chauffage de tout le logement avec une température suffisante ». Pourquoi ne pas objectiver la température, par exemple en prenant un minimum au-delà du point de rosée ?

Art. 5§8 :

Le texte actuel prévoit : « En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur le prééquipement requis pour permettre l'installation d'équipements de cuisson des aliments, le logement doit comporter, dans la pièce faisant office de cuisine, l'ensemble des équipements requis, c'est à dire une alimentation de gaz ou une alimentation électrique de puissance suffisante permettant l'installation d'un appareil électroménager pour cuire les aliments. »

Le projet d'arrêté maintient cet article mais le complète en prévoyant que s'il y a des meubles de cuisine sur mesure pour des appareils électroménagers de cuisson encastrés : ces appareils doivent être présents et fonctionner.

Face à cette discrimination quant aux exigences d'équipement, la question suivante a été posée à la DIRL : « Pourquoi faut-il placer une taque de cuisson, un four voire un four à micro-onde quand la cuisine est de type équipée et pourvue des niches pour appareils de cuisson (donc pour taque de cuisson, four, voire four à micro-onde) et pourquoi ne faut-il pas équiper la cuisine avec une cuisinière (taque + four) quand la cuisine n'est pas de type équipé ?

La DIRL a répondu que l'obligation d'équipement ne concerne que la taque de cuisson et pas le four. Et que la raison est que les découpes dans les plans de travail ne correspondent pas toujours à un format standard de taque de cuisson et que s'il y a une découpe pour une taque de cuisson celle-ci doit être placée pour que le locataire ne place pas une taque dangereuse ou dangereusement.

Étant donné qu'en cas de dégât locatif (si le locataire casse la taque de cuisson), le locataire va devoir remplacer lui-même la taque de cuisson, l'objectif de la DIRL ne semble pas être rencontré par la discrimination introduite par le projet de texte. Si ce complément discriminant n'est pas supprimé, le CCL demande que le texte précise que les « appareils électroménagers de cuisson encastrés » ne visent que les taques de cuisson et pas les fours. Sans cela, cet article est trop intrusif.

D'autre part, il est important d'avoir des raccordements en métal et non en plastique pour les installations au gaz. Il serait opportun de le préciser dans cet arrêté.

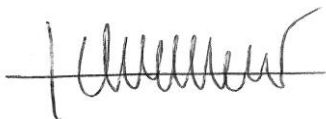
Art. 5§9 : Il convient de compléter le texte « chaque logement doit être équipé d'une sonnette individuelle » par les termes « en bon état de fonctionnement ».

Art. 5§10 : Il faut être attentif à certains vieux bâtiments, notamment les bâtiments protégés, pour lesquels il n'est pas possible d'installer des boîtes aux lettres individuelles. En outre, il faut être vigilant à tenir compte des règles de la poste.

Le Conseil consultatif du Logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.

Il rappelle qu'en application de l'article 99 § 2, lorsque le Conseil relate dans son avis un point de vue soutenu par au moins la moitié de ses membres, « **le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue** ».

Pour le Conseil, le 15 septembre 2023,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président