



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Rue Jourdanstraat 45-55
1060 Bruxelles Brussel

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT RELATIF AU PROJET D'ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIF AUX REGLES APPLICABLES AUX LOGEMENTS MIS EN LOCATION PAR DES OPERATEURS IMMOBILIERS PUBLICS ET PAR LES AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, réuni le 23 septembre 2016, émet l'avis suivant sur base du document intitulé :

« Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales. ».

Le Conseil consultatif du logement attire l'attention sur le fait qu'il a déjà remis un avis sur la version antérieure de ce texte en date du 20 septembre 2013. Certaines des remarques n'ayant pas été prises en compte, elles sont répétées dans le présent document.

Le Conseil consultatif du logement a formulé l'avis suivant.

Remarques générales

Le Conseil accueille favorablement la volonté du Gouvernement d'uniformiser les règles de contrôle dans le respect des spécificités et de renforcer la transparence dans l'attribution des logements mis en location par les opérateurs concernés par ce projet d'arrêté. Pour y parvenir, il est nécessaire d'établir certaines règles communes à tous.

Plusieurs membres précisent que "la recherche d'homogénéisation devrait se situer au niveau du contrôle des attributions effectuées par les différents acteurs, plutôt qu'au niveau des pratiques d'attribution elles-mêmes.

En effet, le Conseil s'interroge sur la prise en compte des spécificités des différents acteurs concernés. Il ne remet pas en cause la recherche de transparence et d'homogénéité. Néanmoins, il s'interroge sur la prise en considération de certaines situations particulières. A ce titre, le Gouvernement devra veiller à préserver les particularités des différents acteurs ayant leurs singularités propres. Ces bénéfices ne doivent pas être gommés par une trop grande homogénéisation. Par ailleurs, les projets spécifiques, tels que par exemple, le logement intergénérationnel, le housing first, les contrats de partenariat, etc., doivent pouvoir être réalisables avec les publics spécifiques visés.

Le Conseil regrette le manque de concertation préalable avec les acteurs concernés. Un dialogue aurait sans doute permis de trouver un meilleur équilibre entre les objectifs du présent arrêté et les caractéristiques propres des différents opérateurs.

Le Conseil relaie la position des AIS et du Fonds du Logement qui demandent à être traités comme un secteur autonome de la politique du logement.

Le Conseil relaie la dénonciation de la FEDAIS relative à la contradiction entre leur arrêté (AIS) qui les incite à développer des projets spécifiques avec des publics spécifiques et l'arrêté d'attribution qui les en empêche. Le Conseil attire également l'attention sur le cadre légal d'attribution de logements qui existe déjà chez les AIS : de par leur propre réglementation en vigueur depuis 1998, celles-ci sont déjà tenues d'avoir un règlement d'attribution qui est contrôlé et approuvé par le Ministre en charge du logement.

Les annexes font référence à « la législation sur les baux ». Pour plus de clarté, le Conseil propose de remplacer cette mention par une référence au futur bail d'habitation.

Le Conseil souhaite mettre en évidence la piètre qualité du texte dans sa traduction néerlandaise.

Remarques article par article

Article 1

Le Conseil signale une coquille concernant le renvoi à l'art. 8.

Article 2 :

Les communes et les CPAS ont déjà l'obligation de communiquer toutes leurs décisions à leur tutelle. La mention reprise dans cet article est donc redondante. Néanmoins, si elle était maintenue, il conviendrait de rajouter la tutelle sur les CPAS en plus de la tutelle sur les communes en fin de paragraphe.

Même si le Code du Logement, dans son article 25, prévoit la communication des noms du locataire, le Conseil souligne la contradiction de cette indication avec la réglementation qui prévoit le caractère anonyme du registre d'attribution.

Article 3 :

Le Conseil souhaite que l'exclusion du règlement d'attribution reprise au § 2 vise également d'autres catégories de biens spécifiques. Le cas des résidences services des CPAS est notamment soulevé, ainsi que les opérations spécifiques telles que le housing first, les logements intergénérationnels, le 8^{ème} jour, ...

Concernant les communes et le CPAS, le Conseil réitère sa remarque formulée pour l'article 2.

Article 4 :

Le Conseil recommande au § 1, de prévoir un régime transitoire entre les anciens et les nouveaux registres, de façon à garantir l'antériorité des personnes déjà inscrites.

Le Conseil estime que les données reprises dans le registre sont pertinentes. Toutefois, à la demande d'un membre, le Conseil relaie la difficulté de certains opérateurs qui, pour respecter les

conditions d'inaltérabilité du registre, sont contraints de tenir un registre en format papier. Le Conseil estime à l'unanimité (avec une abstention) que la tenue du registre peut se faire en 2 parties (partie fixe sans ratures – correspondant à l'art 4 § 1 al 2. - et l'autre évolutive – ç-à-d concernant les éléments qui se retrouvent dans l'art 4 § 1 1° à 6°).

D'autre part, le CCL remarque que la demande qu'il formulait dans son précédent avis de retirer l'heure d'inscription dans le registre a été retenue dans le nouveau projet d'arrêté. Il conviendrait donc de retirer également cette exigence de l'heure de l'inscription dans les règlements-types (art.5 – Registre).

Le Conseil s'inquiète de la pérennité de certaines politiques de discrimination positive menées par des opérateurs publics ou des AIS. Ainsi, certaines AIS ont contracté des partenariats avec des associations qui gèrent l'attribution. S'il existe une convention avec une association, celle-ci doit continuer à exister. Le traitement chronologique ne doit pas mettre à mal le respect de projet spécifique et le respect de la logique partenariale concernant la prise en charge de publics précarisés.

Le Conseil remarque la prise en compte de son avis précédent concernant l'insertion d'un 5° relatif à l'éligibilité à l'allocation loyer et un 6° reprenant le cas échéant un motif de radiation. Cependant, l'attribution de ces logements éligibles aux personnes ayant accès à l'allocation n'est pas reprise dans l'arrêté.

Il est prévu au §1 que le registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale de la commune concernée et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale.

Si cette consultation est légitime pour le demandeur, en ce qui concerne le Fonds du logement, compte tenu de la constitution spécifique de ses organes de gestion, cette consultation devrait être limitée aux administrateurs et Commissaires du Gouvernement.

Il est prévu au § 2, la tenue d'un registre papier qui permettra de vérifier l'ancienneté des demandes. Les registres informatisés doivent servir à faciliter le travail de l'organisme. Il faut éviter qu'ils ne suscitent l'opacité dans l'attribution des logements en location. A ce titre, le Conseil estime qu'il faudrait être plus limitatif par rapport aux critères permettant la création de listes distinctes.

Le Conseil demande également que les données soient enregistrées d'une façon telle à ne pas pouvoir être altérées.

De plus, si un organisme est capable de garantir le respect de l'ordre chronologique et la protection des données par le biais d'outils informatiques, il devrait avoir la possibilité de tenir un registre électronique et non papier.

A la fin du paragraphe , le Conseil recommande l'ajout de « ou de projets spécifiques » après « le classement chronologique ».

Le Conseil suggère à l'unanimité de remplacer au § 3, « le Gouvernement » par « le Ministre du Logement ».

Enfin, le Conseil souhaite qu'au dernier alinéa, il soit inséré « le cas échéant » après « demandeurs » et qu'il soit précisé que la consultation est éligible à la chaîne de contrôle dans le domaine de sa compétence.

Article 5 :

Le Conseil demande que la situation des AIS et du Fonds du Logement dont l'attribution est effectuée dans le cadre d'un partenariat soit prise en compte.

Le Conseil propose que lorsqu'un demandeur atteste d'un juste motif pour ne pas avoir répondu à une proposition de logement, que celui-ci ne soit pas sanctionné.

Il y a une erreur matérielle au § 2, qui renvoie à l'article 29 du Code et non à l'article 30.

Le Conseil attire l'attention du Gouvernement sur le fait que les candidats ne sont pas toujours au courant du fait que leur numéro puisse être modifié et le Conseil se pose dès lors la question de la pertinence d'indiquer de l'indication du numéro de classement suite à la difficulté de compréhension des locataires.

Le Conseil relaie avec énergie la note du Fonds du Logement concernant l'art 5 §4 b relatif aux incompatibilités potentielles existantes ! Il y a deux ans, le Conseil avait par ailleurs fait cette remarque qui n'a pas été entendue.

L'impact budgétaire de la grille proposée dans ce projet ne semble pas avoir été suffisamment étudié. Il apparaît dangereux au Conseil d'encadrer si strictement les loyers pratiqués alors même que certains frais doivent être couverts sur fond propre par les opérateurs : entretien, gestion, etc.

Il n'est pas mentionné si les subventions doivent être prises en compte dans le calcul du coût de revient. Etant donné leur poids variable selon les opérateurs et selon les projets, cette question doit être impérativement clarifiée.

Il est proposé de prévoir deux arrêtés distincts l'un mettant en application les dispositions des articles 24 et suivants du Code du logement relatif à l'obligation de tenue d'un registre et l'adoption d'un règlement d'attribution et l'autre, mettant en application l'article 2§2 in fine du Code du Logement qui prévoit que pour les logements repris aux 1°, 2°, 3° et 4°, le Gouvernement fixe dans un arrêté les conditions de revenus et loyers maximaux.

Pour cette dernière disposition, il importe de prévoir un arrêté par opérateur dont notamment le Fonds du Logement afin de tenir compte de leurs spécificités et modes de financement.

Article 6 :

Au §1 3°, le Conseil propose d'inclure la possibilité d'un recours dans le cadre d'une procédure interne, avant de renvoyer la plainte vers le fonctionnaire délégué. Le Conseil souhaite ajouter à la fin du 3° : « sous réserve de l'épuisement d'une procédure de recours interne. »

Le Conseil estime qu'il y a lieu de préciser que le recours du §2 ne doit pas être suspensif et sa pertinence devrait être compensée par une attribution hyper prioritaire par le droit absolu prévu par le Code.

Le Conseil demande également de vérifier s'il n'existe pas une évidente contradiction entre le dernier alinéa du §2 et le Code. En effet, l'article 32 du Code impose que le recours du candidat doit être statué dans le mois, alors que l'arrêté allonge ce délai en prévoyant des délais de rappel si l'autorité ne se prononce pas.

Article 7 :

Deux membres demandent que l'obligation de non-diminution du nombre de mètres carrés soit étendue au nombre de chambres.

Article 8 :

Selon le Conseil, l'absence de mandat politique ne semble pas être un gage d'indépendance pour une commission d'attribution. Il serait plus opportun de faire figurer une obligation de pluralisme, où la diversité des acteurs représentés permettra un contrôle réciproque.

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, lorsqu'un point de vue est 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 27 septembre 2016,

Elsje DE OST
Vice-présidente

Daniel d'ATH
président