



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 CONCERNANT L'AVANT-PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT RELATIF À LA LABELLISATION DES LOGEMENTS ÉTUDIANTS

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 17 mars 2017, suite à la demande d'avis relative au texte : « *Avant-projet d'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale relatif à la labellisation des logements étudiants au sein de la Région de Bruxelles-Capitale* ».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label « logement étudiant de qualité » ;
- Les notes aux membres du Gouvernement des 27/10/2016 et 02/02/2017 ;
- La notification de la réunion du Conseil des Ministres du 02/02/2017 ;
- L'avis de l'Inspecteur des Finances ;
- L'accord du Ministre du Budget ;
- L'étude du bureau KPMG relative à la faisabilité pour la labellisation du logement étudiant.

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

Le Conseil déplore de devoir se prononcer sur des inconnues, sur un projet d'arrêté d'exécution d'une ordonnance actuellement inexistante. Si on peut en deviner le contenu, il est extrêmement périlleux de devoir se prononcer sur un texte devant répondre à des règles non encore votées.

Le Conseil estime positive l'idée de labellisation, cependant l'avis formulé est négatif et trouve son argumentation dans les éléments suivants :

- la complexité découlant de l'adjonction de la labellisation sur les différents régimes locatifs « actuels » (futur bail d'habitation, futur bail de colocation, futur bail d'étudiant, logement meublé),
- l'obligation d'être lié au bail étudiant,
- l'absence de véritable contrôle idéalement préalable et même de véritable contrôle,
- la labellisation purement administrative pouvant bénéficier aux logements de misère,
- le danger d'une labellisation pouvant engendrer un risque de professionnalisation du secteur en fonction notamment de l'arrêté ministériel d'exécution (les règles, la confrontation des règles et des critères rendent les choses tellement complexes que seul un acteur professionnel pourrait gérer ce marché).

Si le gouvernement décidait malgré tout de maintenir son projet, il conviendrait à tout le moins de :

- absolument l'ouvrir et l'adapter au bail de colocation, ce mode d'habiter étant largement utilisé par les étudiants,
- instaurer un véritable contrôle, idéalement préalable,
- ne pas le lier exclusivement au bail étudiant,
- ne pas faire perdre le label en raison de la prise en location par un non étudiant,
- prévoir le conflit potentiel ainsi créé entre droit public et droit privé.

Remarques article par article

Art. 1

3°

Remplacer « la personne » par « l'étudiant ».

Réorganiser l'ordre de l'article en définissant successivement le logement étudiant, puis le bailleur et enfin le preneur.

Art. 3

2° L'art. 3 2° renvoie à l'art. 4 du Code qui est plus large que les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement (RRU, acoustique, ...) – Cf. avis du Conseil du 30/09/2016 relatif à l'ordonnance de la régionalisation du bail d'habitation.

3° A l'unanimité, le Conseil rappelle sa remarque générale supra concernant l'ouverture et l'adaptation de l'arrêté au bail de colocation.

4° Il conviendrait de ne pas définir la durée telle que visée à l'art.9 sous peine de créer 2 durées éventuellement incompatibles, d'autant que cela crée également une contradiction avec la règle générale qui veut que le certificat PEB soit valable au moment de la signature du bail.

Art. 4

§1^{er} A l'unanimité, le Conseil estime que le critère de surface doit être ajouté.

§2 L'arrêté du Gouvernement devrait encadrer les précisions que le Ministre lui donnerait.

Art. 6

2° Le Conseil renvoie aux remarques générales.

3° Le Conseil renvoie à la remarque supra relative à l'art. 3.

4° Le Conseil renvoie à la remarque qu'il a formulé dans le cadre de l'ordonnance relative à la régionalisation du bail d'habitation et relative à la difficulté de détermination des charges privatives.

Art. 7

2^{ème} alinéa : Il conviendrait d'ajouter l'adjectif « motivée » derrière les termes « la décision ». et prévoir une sanction au défaut de réponse.

3^{ème} alinéa : Le Conseil pense pertinent de rappeler l'inefficacité historique du recours exercé par celui qui prend la décision critiquée.

Art. 9

Le Conseil est d'avis de fixer la durée, comme dans d'autres villes et régions à 10 ans afin de diminuer la charge de travail de l'administration, de diminuer l'impact budgétaire du projet de labellisation et l'inadéquation entre un délai de 5 ans et la pérennité des critères utilisés pour le label.

Art. 10

Le Conseil renvoie à ses remarques générales en faveur d'un contrôle préalable.

Art. 13

Le Conseil souligne qu'à défaut d'avoir notifié dans les 2 mois, un logement de misère continuera à bénéficier du label.

Dès lors qu'une plateforme sera utilisée, les notifications devraient se faire au travers celle-ci, en faveur d'une simplification administrative.

Art. 16

Le Conseil rappelle que tant les législations nationales qu'européennes, ne permettent plus de lier l'octroi d'un droit, ici de labellisation, à la violation de ses dispositions en matière protection de la vie privée et de publication de données.

De surcroît, l'art. 16 ne prévoit pas quelles seront les informations véhiculées par ladite plateforme et crée une obligation complémentaire inutile et discriminatoire.

Art. 17

Le Conseil aurait aimé savoir qui prend en charge le médiateur, qui le désigne, qui le paie, qui arrête ses compétences, tout en soulignant que l'initiative d'instituer un médiateur lui semble bonne en vue de décharger les juges de Paix, à condition que la procédure soit gratuite.

En conclusion, ce projet semble idéaliste au Conseil et, tel que présenté, soulève tant de difficultés qu'il risque de se réduire à de pieux vœux.

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 17 mars 2017,



Elsje DE OST
Vice-présidente



Daniel d'ATH
Président