



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 LE PROJET D'ARRÊTÉ ORGANISANT UNE AIDE RÉGIONALE À LA CONSTITUTION D'UNE GARANTIE LOCATIVE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

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 16 juin 2017, suite à la demande d'avis relative au texte : « *projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement* » en seconde lecture.

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- L'avant-projet d'arrêté en seconde lecture ;
- Les notes adressées aux membres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en première et seconde lecture ainsi que les notifications ;
- L'avis de l'Inspecteur des Finances ;
- L'accord du Ministre du Budget ;
- Le tableau des simulations budgétaires.

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

Le Conseil approuve de manière unanime le texte présenté et se réjouit de l'exemplarité de la méthodologie adoptée en vue de sa réalisation.

Tout d'abord, le Cabinet a mis en place une collaboration rapprochée avec les acteurs de la législation tant à l'origine du projet qu'aux étapes ultérieures du processus législatif.

Ensuite, bon nombre d'ajustements ont été réalisés en vue de prendre en compte une grande partie des remarques formulées par le Conseil dans le cadre de l'avis du 20/01/2017.

Le Conseil est très heureux qu'une telle méthodologie ait pu être mise en place, soulignant l'importance de prendre en compte l'expérience de l'ensemble des professionnels du logement.

Après lecture du texte, le Conseil émet les remarques suivantes :

Art. 2 §2 2^{ème} alinéa : Le Conseil propose qu'une précision soit insérée concernant l'aide citée, qui doit être financée de manière prioritaire au moyen de l'avance récupérable visée à l'article 117, §1^{er}, du Code faisant référence au Fonds mutualiste.

Art. 4 2^{ème} alinéa : Le Conseil demande que le point de départ du délai relatif à l'inscription « dans les trois mois de la signature du bail » soit modifié par « dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail », en cohérence avec l'art. 6 qui traite de la domiciliation.

Art. 7 §1^{er}, 1^{er} tiret : Cette disposition vise à exclure de l'aide « les personnes qui possèdent un droit réel sur un immeuble, hormis la nue-propriété ». Le Conseil suggère de remplacer ceci par « les personnes possédant un bien dont le revenu cadastral dépasserait ... » avec fixation d'un seuil à déterminer.

Art. 7 : le dernier alinéa de l'article, débutant par « Toutefois » est à repaginer afin qu'il s'applique aux 2 paragraphes constituant l'article.

Art 9 §1^{er} : Le Conseil suggère d'ajouter en fin de paragraphe la qualification de la garantie « par dépôt de somme sur un compte bloqué ».

Art 12 §3 : Le Conseil recommande les corrections suivantes :

- Le 1^{er} alinéa fait mention en néerlandais du terme « vorige » alors qu'il s'agit en réalité de faire référence au « paragraphe premier », tel qu'indiqué dans la colonne en français.
- Dans le même alinéa, une correction orthographique est à faire concernant le terme « supérieure » qui qualifie « le montant » et doit rester au masculin.

Art. 13 §3 : Le Conseil rappelle que le Cabinet fait lui-même mention d'une coquille dans la 1^{ère} formule dans laquelle le nombre « 100 » est à remplacer par « le montant de la garantie locative ».

Art. 15 : Le délai d'octroi de l'aide stipule qu'il aura lieu dans les 15 jours de la réception du dossier de demande complet, or ce délai est très long. De nombreux demandeurs risquent de rater l'opportunité de louer un logement avec si peu de réactivité.

Le Fonds signale que le délai actuel de leur prêt garantie locative est de 3 à 4 jours.

Le Conseil insiste pour que ce délai soit surveillé de près. Il est important que le Fonds continue à avoir les capacités suffisantes pour maintenir un délai d'octroi court, vu l'importance de cette phase dans le processus de recherche d'un logement.

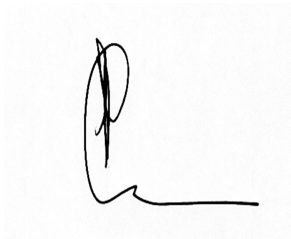
Le Conseil émet également les recommandations générales suivantes :

- Concernant la mise en place de l'aide, le Conseil insiste sur l'importance d'accompagner le dispositif de mesures suffisantes de publicité ;
- Concernant le suivi de l'outil, le Conseil recommande la mise en place d'une évaluation en vue de réajuster d'éventuels écueils.

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 juin 2017,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line.

Po Elsje DE OST
Vice-présidente

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'D' with a horizontal line extending to the right.

Daniel d'ATH
président