

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT LA PROPOSITION D'ARRÊTÉ VISANT LA SOCIALISATION DES LOYERS DE LOGEMENTS ASSIMILÉS AU LOGEMENT SOCIAL D'OPÉRATEURS IMMOBILIERS PUBLICS

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 3 septembre 2021, suite à la demande d'avis en urgence relative au texte : « *Proposition d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale visant la socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics* ».

Le document sur lequel se fonde le présent avis est :

- la note au Gouvernement
- la proposition d'arrêté ;
- l'arrêté modifiant l'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

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

Le Conseil se montre majoritairement favorable au texte moyennant :

- 12 avis favorables ;
- 1 avis défavorable motivé par le budget de 25 millions € jusqu'en 2024 et de 12 millions annuellement à partir de 2025 consacré à la socialisation de logements existants qui devrait être mieux investi dans la construction de nouveaux logements, permettant de dynamiser l'emploi et de soutenir les activités économiques de la Région. En outre, la note du Gouvernement ne précise pas comment ce budget sera financé. La crainte est de faire supporter ces nouvelles dépenses par les contribuables bruxellois et non-bruxellois à travers une augmentation de la fiscalité régionale.
- 6 abstentions motivées par les raisons suivantes :
 - o La compensation financière octroyée aux communes est trop importante et fait porter le poids de la socialisation uniquement sur les épaules de la région. La plupart des logements concernés par la compensation de loyers prise en charge par la Région, ont déjà reçu des subsides régionaux à hauteur de 80% pour l'achat et la rénovation. Les

communes devraient faire elles-mêmes déjà un effort supplémentaire pour offrir des loyers abordables.

Le subside moyen sur le loyer par logement serait de l'ordre de 180 € vers un opérateur immobilier public, soit beaucoup plus que le subside moyen par logement octroyé aux AIS (100 €) vers le marché privé.

Cette motivation est relevée par 2 membres.

- Le fait que le système de socialisation des logements communaux est un système 'facultatif'. Si certaines communes optent pour une socialisation de leur parc de logements modérés ou à caractère social et d'autres ne le font pas, un traitement inégal des habitants à revenus faibles est créé.

Cette motivation est soutenue par un membre.

- Le processus de subsides demande l'intervention de 3 acteurs publics, soit les communes, la SLRB et Bruxelles Logement. Ceci rend le processus d'octroi des subsides trop lourd et trop complexe. Le mécanisme d'octroi est à préciser.

Cette motivation est soutenue par deux membres.

- Deux abstentions sont également motivées pour des raisons budgétaires similaires à la motivation de l'avis défavorable supra.
- Une abstention est aussi motivée par le fait que les AIS n'ont pas l'air de faire partie de la solution de socialisation.
- Deux abstentions suite au secteur d'activités d'un membre qui n'est pas concerné par le texte.

Avis par article

- Art. 1

5° Le Conseil suggère que soit précisée la temporalité du loyer initial (par exemple : au moment de la signature du bail ou le loyer en cours au moment de la demande de socialisation ou ...).

8° Le Conseil signale une faute d'accord et suggère de remplacer « regroupée » par « regroupé ».

- Art. 9

Le Conseil encourage la rédaction d'une convention portant exclusivement sur le cadrage du processus de socialisation. En effet, un opérateur souscrivant à la socialisation de ses logements pourrait ne pas adhérer à l'ensemble du protocole de collaboration conclu avec la Région et cadrant la mise en œuvre du plan d'urgence pour la politique sociale du Logement. Ainsi, le Conseil recommande de supprimer le 1^{er} tiret de l'article.

- Art. 10

Le Conseil s'interroge sur la récolte des données patrimoniales des locataires par l'opérateur. Cela inclut aussi le patrimoine mobilier et il faudrait envisager que la base de données des comptes bancaires tenue à la Banque nationale de Belgique puisse être consultée par les opérateurs publics. Un membre s'interroge sur la vérification des avoirs à l'étrangers et sur le respect du RGPD.

- **Art. 11**

Premier tiret : Le Conseil propose de reformuler « le choix qui lui revient d'opter » et propose « la possibilité qui lui revient d'opter ». De même, dans la version néerlandaise « de keuze [...] om te kiezen » peut être remplacé par « de mogelijkheid [...] om te kiezen ».

Dernier paragraphe : Le Conseil recommande l'insertion des termes « ou bail » après « avenant au bail ».

- **Art. 13**

Alinéa 2 :

Tout comme dans l'arrêté du 26 septembre 1996, cet article manque de précision sur la nature des droits et ne précise pas s'ils sont de nature complète ou indivise. Le Conseil recommande d'apporter cette précision.

Ce même alinéa évoque également les biens à usage professionnels. Le Conseil recommande de donner à la commune le pouvoir de déroger à cette disposition.

- **Art. 14**

Le Conseil s'interroge sur la notion « motifs légitimes » et recommande de prévoir un cadre plus précis, notamment sur les personnes ou organismes habilités à porter un jugement sur la légitimité des motifs et sur la perception induite du loyer socialisé.

Le Conseil comprend qu'une omission de la part du locataire pourrait être fondée sur un motif légitime et ne pas être une fraude ou une dissimulation et que dans ce cas, il n'est pas obligé de rembourser ce dont il a indûment bénéficié. Le Conseil s'interroge si c'est bien le but poursuivi par le Gouvernement ?

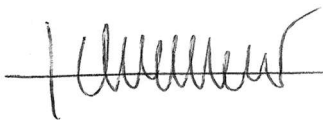
- **Art. 16**

§2 4° Le Conseil suggère d'améliorer la rédaction en se calquant sur le libellé des différents cadres de la déclaration fiscale à l'impôt des personnes physiques.

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 9 septembre 2021,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président