



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'ORDONNANCE MODIFIANT LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT EN MATIÈRE DE DROIT DE GESTION PUBLIQUE ET DE LOGEMENTS INOCCUPÉS

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 septembre 2021, à la suite de la demande d'avis du 16 août 2021 de la Secrétaire d'Etat au Logement relative au texte : « *Avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés* ».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- la note au Gouvernement ;
- l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés.

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

Le Conseil soutient unanimement l'objectif du Gouvernement de remettre des logements inoccupés sur le marché. Si le présent texte vise à faciliter la mise en gestion publique, il contribuera également, en dehors de cette procédure, à stimuler l'augmentation du nombre de logements remis sur le circuit, même si ce nombre ne pourra jamais être identifié.

Le Conseil approuve la volonté du Gouvernement de donner plus de moyens aux OIP en vue d'appliquer le droit de gestion publique. Il salue la consultation des acteurs de terrain et les réponses à leurs préoccupations telles que :

- l'accroissement du montant des prêts ;
- le report de la reprise en gestion par le bailleur au-delà de la première prise en location ;
- la centralisation de l'inventaire ;
- la clarification de l'opposabilité au tiers cessionnaire.

Le Conseil apprécie que la Région puisse également mettre en œuvre elle-même la DGP via le Service Logements inoccupés. Le Conseil demande toutefois de procéder à une vérification du texte. En effet, selon le commentaire de l'article 7, la disposition qui crée le droit de la Région à mettre elle-même en œuvre le DGP est l'article 14/1, § 1er 4°. Or, ce 4° n'apparaît pas dans le texte qui a été soumis.

Concernant la mise en œuvre de la gestion publique, 2 membres sont en faveur de la désignation d'un opérateur régional unique, alors que 16 sont en défaveur et 2 s'abstiennent.

Toutefois, le Conseil constate que les modalités du texte rendent inapplicable le droit de gestion publique aux instances suivantes :

- le logement social (incompatibilité due à la réglementation spécifique du logement social dont notamment les dispositions du bail social et le calcul du loyer) ;
- les agences immobilières sociales puisque les logements issus d'un droit de gestion publique sont exclus de toute forme de financement public pour les AIS. En effet, elles ne peuvent ni déclarer ces biens dans les subsides alloués à leur mission d'AIS, ni faire appel au fond dédié au DGP. Cette absence de financement rend impossible tout exercice du DGP par une AIS. De manière subsidiaire, elles sont également exclues du droit de préemption. Par ailleurs, indépendamment des moyens financiers, le secteur des AIS est partagé sur l'opportunité d'exercer le DGP. Les AIS sont perçues par le grand public comme un incitant et non comme un outil contraignant. Cette possibilité laissée aux AIS d'exercer le DGP pose donc question. Enfin, le Conseil relève que les AIS mènent déjà une mission de rénovation urbaine apportant une aide concrète et substantielle aux propriétaires démunis face à la (ré)affectation de leur bien. Les AIS disposent à cet effet d'autres outils pertinents largement utilisés par le secteur des AIS (primes rénovation/énergie majorées).

Bien que la mise en œuvre du droit de gestion publique soit facultative dans le chef des OIP titulaires, le Conseil soutient l'avis de ces secteurs qui demandent à être retirés du dispositif.

La prise en gestion par un OIP ou la Région nécessitera le respect de la législation en vigueur relative aux marchés publics, tout comme pour d'autres opérateurs publics. Bien que ceci soit compréhensible, le Conseil recommande qu'il soit mis à l'étude d'exploiter toutes les possibilités permettant d'accélérer la remise sur le marché, comme par exemple l'utilisation de marchés cadre.

Le Conseil s'interroge sur la prise en charge du précompte immobilier durant la prise en gestion du bien. Étant donné que cet impôt régional est à charge du titulaire d'un droit réel sur le bien?

Le Conseil se félicite de l'inscription de la gestion publique au bureau de sécurité juridique compétent. Il relève toutefois la préoccupation du notariat qui recommande que les informations relatives à l'inoccupation soient transcrites dans les données urbanistiques du bien.

Au niveau de la collaboration avec les associations, le Conseil recommande la mise en place d'un feedback vers l'organisme signalant l'inoccupation. En effet, ces associations s'investissent et fournissent un travail conséquent en amont d'une plainte. Pour maintenir leur mobilisation, le Conseil recommande de reprendre dans l'ordonnance l'ancien article sur le feedback en prévoyant au moins une réponse sur :

- le statut du logement : le logement est-il considéré comme vide ou pas/ le logement se trouve-t-il dans l'inventaire des logements vides ?
- la suite donnée par le service régional au signalement.

Le Conseil recommande que les autorités de protection des données soient consultées afin d'obtenir leurs recommandations sur les données transmissibles aux associations afin de conserver la mobilisation du secteur associatif en vue d'accroître le nombre de logements, d'éviter la dégradation du bâti et de maintenir la sécurité par un contrôle social.

Le Conseil préconise également la production d'un rapport annuel par le Service Logements inoccupés, (monitoring non seulement des DGP mais aussi des remises sur le marché avant prise en gestion publique) ainsi que la réévaluation de la législation après un délai raisonnable à fixer par le Gouvernement.

Le texte porté par la Secrétaire d'Etat au Logement ne porte que sur sa compétence propre. Ainsi, la vacance de biens porteurs d'autres affectations ne présente aucune avancée. La répartition des compétences ne peut toutefois pas excuser l'inaction et la disparité de traitement selon l'affectation d'un bien. C'est pourquoi, le Conseil propose que le Gouvernement aille un pas plus loin et se dirige vers une coordination régionale sur la vacance de biens, concernant notamment les bureaux inoccupés et les étages des rez commerciaux.

Avis par article

- Art. 12

§1. Dans l'approbation du Gouvernement en 1ère lecture, il pose la condition qu'un logement pris en gestion publique se voit mis en location au tarif équivalent au tarif AIS pendant 9 ans minimum, ou jusqu'à plein remboursement des travaux par le propriétaire au-delà de cette période. Or, le Conseil attire l'attention du Gouvernement sur les différents seuils de loyer AIS selon que le locataire respecte ou non le seuil de revenu donnant accès au logement social. L'absence de précision relative au seuil de revenu pourrait, en cas de reprise en gestion du bien par son propriétaire, l'inciter à rompre le bail conclu dans le cadre du DGP pour louer à un locataire dont le revenu dépasse le seuil donnant accès au logement social. Afin d'éviter tout écueil, le Gouvernement est invité à apporter des précisions à cet article.

§ 2. Le Conseil s'interroge sur la nature des « frais engendrés, directement ou indirectement par la gestion publique ». Certains membres estiment que l'imprécision de ces frais pourrait mener à interprétation et à un gonflement dont la proportionnalité pourrait poser question. D'autres membres estiment quant à eux que l'entrée en DGP est le résultat d'une inaction majeure malgré des avertissements successifs. Ceci justifie que la totalité des frais soient imputés sur les loyers. Pour plus de clarté, le Conseil recommande des précisions quant à la nature de ces frais.

- Art. 19

§4, 3ème alinéa, 2ème tiret. Le Conseil s'interroge sur le caractère « légitime » des raisons indépendantes de la volonté de l'auteur présumé de l'infraction. Par exemple, le Conseil attire l'attention sur le cas des personnes âgées en situation de détresse.

§ 5. Le Conseil ne soutient pas la suppression de l'indexation. La justification selon laquelle l'indexation n'est jamais appliquée n'est pas suffisante, alors qu'appliquée couramment partout ailleurs et notamment en matière de loyers.

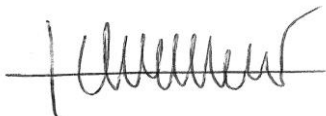
- Art. 20

§4, avant dernier alinéa. Le Conseil s'interroge sur l'interprétation des critères d'effectivité et de continuité caractérisant la réalisation des travaux.

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 2021,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président