



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'ARRÊTÉ INSTITUANT UNE ALLOCATION D'ACCOMPAGNEMENT AU RELOGEMENT

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 décembre 2021, à la suite de la demande d'avis du 6 décembre 2021 de la Secrétaire d'Etat au Logement relative au texte : « *Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation d'accompagnement au relogement* ».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- L'avant-projet d'arrêté du Gouvernement ;
- La note au Gouvernement ;
- L'accord du Ministre du budget ;
- L'accord du Gouvernement sur le texte en 1^{ère} lecture.

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

Le Conseil Consultatif du Logement salue plusieurs points de l'avant-projet d'arrêté :

- Les efforts de simplification administrative réalisés dans le cadre de l'avant-projet d'arrêté. Ainsi, le demandeur n'a plus à fournir certains documents tels que le bail enregistré, les preuves de paiement des trois derniers mois de loyer dans l'ancien logement ou la preuve de paiement du premier loyer dans le nouveau logement ;
- Les nouveaux délais d'introduction des demandes et ceux octroyés pour compléter un dossier, favorables au demandeur ;
- L'introduction d'un recours administratif en cas d'irrecevabilité et de rejet d'une demande.

Concernant les publics-cibles, le Conseil Consultatif du Logement plaide pour un élargissement de ceux-ci :

- Les ménages dont le logement est inadapté à l'âge, à la taille du ménage ou au handicap

Ces ménages sont bénéficiaires de l'actuelle allocation de relogement et n'entreront plus dans le nouveau dispositif. Or, ce public se retrouve également dans des situations d'urgence.

Le Conseil rappelle que le droit au logement décent, consacré par l'article 23 de la Constitution, interdit les reculs significatifs en matière de droit au logement. L'exclusion du bénéfice d'une allocation d'une catégorie antérieurement bénéficiaire paraît a priori constituer un tel recul significatif et être dès lors inconstitutionnel.

- Les victimes d'insalubrité

Les ménages dont les logements présentent des défauts, mais qui ne justifient pas une fermeture aux yeux de la DURL, sont exclus du dispositif. Or, ces ménages sont également bénéficiaires de l'actuelle allocation de relogement.

Un logement peut cependant être insalubre sans pour autant faire l'objet d'une interdiction à la location. Le locataire devrait pouvoir bénéficier d'une aide pour le quitter. D'autant plus qu'une telle situation peut déjà amener le locataire à quitter le logement suite, par exemple à l'ampleur des travaux de mise en conformité ou à la dégradation de la relation avec le bailleur consécutive au dépôt de plainte.

Le Conseil plaide par conséquent pour qu'une décision de mise en demeure de réaliser des travaux remplace l'interdiction à la location parmi les conditions d'accès à l'allocation de relogement.

L'exclusion des ménages victimes d'insalubrité sans qu'une décision d'interdiction à la location adoptée par la DURL pourrait être jugée discriminatoire.

- Les ménages en logement de transit

Les réalités du terrain montrent que bon nombre de personnes visées par le projet d'arrêté sont susceptibles de passer par un logement de transit. Or, ce public est exclu du cadre du projet d'arrêté :

- Lors de l'aménagement dans le logement de transit :
Il n'y a pas d'accès à l'allocation suite à la condition d'avoir un bail de résidence principale. En effet, dans les logements transit ou logements d'urgence, il est très rare qu'on signe un bail de résidence principale. Il s'agit plutôt de contrats d'occupation temporaire.
- Lors du départ du logement de transit vers un logement avec bail de résidence principale :
Étant donné qu'un séjour est généralement de + de 6 mois¹, l'allocation n'est généralement plus accessible suite à l'obligation d'en faire la demande dans les 6 mois consécutifs au besoin de relogement.

Le Conseil plaide pour une adaptation du texte qui ne sanctionne pas le passage en logement transit / urgence.

¹ La DURL signale qu'un relogement met en moyenne 9 mois.

Le Conseil prend note de la logique de l'allocation de relogement qui vise une aide urgente temporaire de 3 ans et ensuite du glissement vers l'allocation loyer qui est possible suite à la condition d'inscription dans le logement social commune aux deux aides.

Un membre est interpellé par cette condition et fait remarquer que toutes les personnes nécessitant un relogement urgent n'ont pas nécessairement envie de s'inscrire dans le logement social. Cependant, ce membre ne s'oppose pas à l'idée du basculement d'une aide vers l'autre.

Le Conseil attire l'attention sur la part du public de l'allocation de relogement qui sera exclu de ce glissement. En effet, les ménages non monoparentaux dont les revenus se situent entre le RIS et le BIM, ne seront pas dans les conditions de revenus d'accès de l'allocation loyer en attente d'un logement social.²

Le Conseil s'interroge sur la possibilité d'octroi de l'aide au déménagement seule, comme c'est le cas pour l'allocation de relogement actuelle lorsque le montant du loyer ne dépasse pas un certain montant. Cette mesure s'applique généralement au public relogé en SISP ou en AIS. Le Conseil recommande de conserver cette possibilité.

Enfin, un membre s'interroge sur la dégradation volontaire de logements en vue de bénéficier de l'allocation de relogement. Cette thématique ne pourra néanmoins pas être réglée dans le présent texte, tout comme sur le maintien en location de logements insalubres induisant le paiement d'allocations.

Avis par article

- Art. 1, 6° Définition de « ménage »

Le texte mentionne la définition d'un ménage telle que :

« 6° Ménage : la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères ;

Toutes les personnes inscrites à l'adresse du logement pris en location, dans les registres de la population visés à l'article 1er, § 1er, alinéa 1er, 1° de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes d'étranger et aux documents de séjour et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques sont considérées comme faisant partie du même ménage ; »

Le Conseil estime qu'il y a un risque d'exclusion des personnes isolées, qui vivent en colocation tout en ne réglant pas en commun leurs questions ménagères mais qui sont inscrits au registre de la population à la même adresse. Le Conseil demande que ce public ne soit pas exclu de l'allocation.

² Pour mémoire, les seuils de revenus de l'allocation loyer sont les suivants :

- Famille monoparentale : ≤ 20.763,88 € (plafond pour l'intervention majorée - BIM)
- Personne isolée : ≤ 12.293,82 € (plafond des revenus d'intégration sociale - RIS)
- Ménage composé de plusieurs personnes : ≤ 16.614,44 € (plafond des revenus d'intégration sociale - RIS)

- **Art. 3 §4, 1° Conditions de revenus**

- Le Conseil s'étonne que le seuil applicable soit le plafond de base, indexé mais non majoré. Celui-ci est en défaveur de certaines catégories de demandeurs. Le Conseil recommande l'application du plafond majoré pour les personnes et ménages concernés prévue dans le BIM et ceci pour l'allocation d'accompagnement au logement et l'allocation de loyer.
- Un membre souhaite l'introduction de conditions de patrimoine immobilier et mobilier, alors que 3 membres s'y opposent.

- **Art. 17 et 18 : changements et contrôle des revenus**

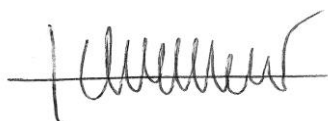
À la lecture du texte, le Conseil comprend que l'allocation est accordée pour une période de 3 ans et s'interroge sur le contrôle des conditions de revenus durant cette période. Le Conseil estime que si un contrôle des revenus est envisagé, il doit apparaître plus clairement dans le texte, ainsi que les conséquences éventuelles pour le locataire.

Le Conseil relaie aussi la note du RBDH du 16/12/2021.

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 19 janvier 2022,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président