



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 21 janvier 2022, à la suite de la demande d'avis du 24 décembre 2021 de l'Administration Urban.brussels relative au texte : « *Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat* ».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- L'avant-projet d'arrêté du Gouvernement ;
- La note au Gouvernement.

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

Le Conseil Consultatif du Logement salue la volonté de simplification des procédures et l'uniformisation des conditions d'octroi des primes rénovation et des primes énergie.

Le Conseil prend acte que Urban et Bruxelles Environnement traiteront chaque demande de concert, en se répartissant les postes de chaque demande de prime selon leurs compétences propres. Toutefois, le Conseil s'étonne de la rédaction d'un texte réglementaire propre à chacune de ces deux instances. Ainsi, le texte soumis se rapporte aux primes gérées par Urban et est dépourvu de précisions relatives aux primes énergie restant accessibles à l'ensemble des propriétaires bailleurs, celles-ci étant traitées par Bruxelles Environnement.

Le Conseil recommande de veiller à une plus grande lisibilité pour le mécanisme d'octroi des primes, en premier lieu au niveau législatif. En l'absence, le Conseil relève un risque de confusion qui ne manquera pas de se répercuter sur l'opérationnalité des primes.

Ensuite, la plateforme de demande de prime devra communiquer clairement sur l'accessibilité des primes suivant le profil du demandeur.

Le Conseil s'étonne que le nouveau système de prime pourrait octroyer des aides financières publiques pour des travaux réalisés sans permis d'urbanisme alors que celui-ci était nécessaire. Il reste important :

- De guider le citoyen ignorant les règles urbanistiques ;
- De ne pas octroyer d'aides publiques pour des travaux qui devront être recommencés en vue de respecter des obligations légales en matière d'urbanisme ;

- De ne pas confondre le citoyen qui pourrait assimiler une demande de prime à des travaux autorisés.

Ainsi, le Conseil recommande de maintenir le formulaire visé et cacheté par la commune, indiquant les travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Le Conseil soulève le risque de discrimination à l'encontre de copropriétaires dans le cadre de grands ensembles de logements. Ceci est consécutif tant à la condition d'alignement par rapport à la voirie de maximum 12 mètres qu'en terme de limitation budgétaire de 200.000 € par immeuble. Or, la rénovation de ces grosses copropriétés constitue une préoccupation importante en terme environnemental.

Le Conseil attire l'attention sur la période de transition qui risque d'être complexe sous plusieurs aspects :

- Délai d'attente pour les demandeur-euses : quelqu'un qui termine ses travaux en janvier 2022 devra attendre le 1^{er} mars 2022 pour introduire une demande puis attendre 3 mois pour obtenir une réponse et encore 3 semaines pour que la prime soit versée...
- La date de mise en œuvre de l'arrêté intervient trop rapidement pour que les intervenants sur le terrain puissent prendre connaissance des nouvelles normes, étant donné que l'abrogation de l'ancien système est prévue au 1^{er} janvier.
- Cette entrée en vigueur rapide oblige des prises de décision sur certains dossiers dans l'urgence, sans bonne assimilation des nouvelles dispositions.

Afin d'éviter les écueils, le Conseil recommande de prévoir des mesures transitoires précises, transparentes et claires.

Enfin, le Conseil déplore l'absence de consultation du CCL concernant l'arrêté ministériel déterminant les montants des primes.

Finalement, le Conseil demande à ce que le futur texte relatif aux primes éligibles aux propriétaires-bailleurs de logements conventionnés soit soumis à l'avis du Conseil.

Remarques par articles

Art. 3 - 1°

Le Conseil relève des incohérences dans l'ordre des literas, mêlant les versions francophones et néerlandophones du texte.

Art. 15

Cet article prévoit :

« Afin de veiller à l'application du Règlement (UE) no 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis, le demandeur informe l'administration compétente de toutes les aides d'État qu'il a reçues durant les trois années qui précèdent la date de la demande faite en application du présent arrêté.

Le montant de la prime est adapté par l'administration compétente s'il apparaît que le demandeur atteint ou a atteint la limite fixée par le règlement précité. »

Le Conseil n'a pas pu obtenir d'informations précises sur cet article. Toutefois, selon les renseignements d'un membre, les aides d'État de minimis (limitées à € 200.000 sur les 3 dernières années) sont réputées trop faibles pour fausser la concurrence entre les entreprises et sont donc permises.

Au-delà du seuil de €200.000 sur les 3 dernières années, il faudrait un accord préalable de la Commission européenne.

Le Conseil s'interroge sur la possibilité qu'un bailleur en personne morale se voie restreindre l'accès aux primes suite à la réglementation européenne des aides d'Etat de minimis ?

Le Conseil précise que des organismes tels que les AIS ou les SISP sont également concernés, étant des personnes morales.

Le Conseil sollicite que le Gouvernement se penche de manière urgente sur la question.

Art. 16

Le délai de traitement est indiqué en termes de jours sans précision. Le Conseil demande la confirmation qu'il s'agit bien de jours calendrier. Pour plus de clarté, la précision pourra être insérée dans le texte.

Art. 20 §1^{er}, 2°

- L'article dispose que le bénéficiaire d'une prime de plus de 30.000 euros ne pourra pas vendre, échanger, donner ou conférer des droits réels ou personnel sur le bien, ni en faire apport en société, pendant une période de 5 ans à dater de la communication de la décision de l'octroi de la prime.

Dans l'état actuel du texte, le propriétaire occupant qui obtiendrait une telle prime et voudrait, dans le cadre d'une planification successorale, donner la nue-propriété de son bien en se réservant l'usufruit pour continuer à occuper le bien, en serait privé pendant 5 ans. Si ce n'est pas le but de cet arrêté, il faudrait prévoir une exception.

Il serait également utile d'indiquer clairement que le bénéficiaire ne sera pas privé d'un apport du bien pour lequel une prime a été obtenue dans une société d'acquêts ou un patrimoine commun dépendant de son régime matrimonial, dans les 5 ans à dater de la communication de la décision de l'octroi de la prime.

- Enfin, dans la traduction néerlandaise de cet article, le terme « société » a été traduit par « maatschappij » au lieu de « vennootschap ».

Le Conseil relaie la remarque suivante du Fonds du logement. Le Fonds relève qu'il n'a pas reçu l'assurance qu'il serait toujours éligible aux primes. Pour mémoire, le Fonds a l'obligation de rénover son patrimoine pour l'amener à une PEB moyenne de C+ d'ici 2040. Aujourd'hui, le Fonds est éligible aux primes énergie.

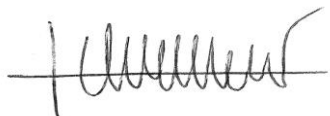
Le Conseil relaie par ailleurs les notes de ses membres :

- La note de la FEDAIS.

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 24 janvier 2022,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président