



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT LE PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIF À L'OCTROI DE PRIMES À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

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 20 janvier 2023, à la suite de la demande d'avis du 23 décembre 2022 du Ministre chargé de la rénovation urbaine relative au texte : « *le projet d'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 :

- le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat
- La Note au Gouvernement y relative

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

Le Conseil prend acte du fait que le dispositif sera évalué avant l'été et qu'un projet d'arrêté intégrant le résultat de cette évaluation lui sera soumis en fin d'année.

Le CCL approuve à l'unanimité des voix moins une voix (IEB), la demande de la FEDAIS explicitée ci-dessous :

Chapitre II – Qualités du demandeur :

L'article 3, 1° cite :

c) le propriétaire non occupant ou le gestionnaire non occupant ayant conclu un contrat de bail ou un mandat de gestion avec une agence immobilière sociale (AIS), pour une durée minimale de neuf ans après travaux ;

d) l'agence immobilière sociale, soit propriétaire, soit titulaire d'un bail emphytéotique enregistré, soit ayant conclu un contrat de bail enregistré ou un mandat de gestion conformément à la réglementation applicable en Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales d'une durée minimale de neuf ans après travaux.

Ajouter à l'article 3, 1° c) et 3, 1° d) la phrase suivante : « *Cette durée peut être ramenée à cinq ans pour les logements gérés par l'AIS au moment de l'introduction de la demande de prime.* »

Ci-dessous, les arguments de la FEDAIS :

Chapitre II – Qualités du demandeur :

L'article 3, 1° cite :

c) le propriétaire non occupant ou le gestionnaire non occupant ayant conclu un contrat de bail ou un mandat de gestion avec une agence immobilière sociale (AIS), pour une durée minimale de neuf ans après travaux ;

d) l'agence immobilière sociale, soit propriétaire, soit titulaire d'un bail emphytéotique enregistré, soit ayant conclu un contrat de bail enregistré ou un mandat de gestion conformément à la réglementation applicable en Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales d'une durée minimale de neuf ans après travaux.

L'arrêté du 04/10/2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat prévoyait : « *Cette durée peut être ramenée à cinq ans pour les logements occupés par des locataires et gérés par l'AIS au moment de l'introduction de la demande.* » (Article 2, 3°, dernière phrase).

La FEDAIS demande que soit ajouté à l'article 3, 1° c) et 3, 1° d) la phrase suivante : « *Cette durée peut être ramenée à cinq ans pour les logements gérés par l'AIS au moment de l'introduction de la demande de prime.* »

- Pourquoi retirer « occupés par des locataires » par rapport au texte de 2007 : parce qu'il peut y avoir un vide locatif entre deux occupations dans le logement qui est géré par l'AIS, ce qui ne concerne pas le propriétaire et ne doit donc pas impacter la perception de la prime.

- Pourquoi « au moment de l'introduction de la demande de prime » : parce que c'est le texte de 2007 et parce que la date est plus certaine que « après travaux ».

Cette suppression de l'accès aux primes pour le propriétaire bailleur quand le logement est en cours de contrat avec une AIS a largement surpris le secteur qui n'a pas été informé d'une quelconque intention du législateur à cet égard et qui a dès lors déduit qu'il s'agissait d'une coquille. Depuis le mois de juillet 2022 les AIS demandent que cette coquille soit corrigée. Les autorités compétentes ont d'abord répondu qu'elles avaient bien compris le problème et qu'une solution serait trouvée rapidement. En décembre 2022, une AIS a reçu un courrier officiel du Ministre en charge qui confirme qu'il s'agit d'une décision politique prise parce que :

- « le nouveau système des primes Révolution augmente considérablement les montants auxquels peuvent prétendre les bénéficiaires de primes, y compris les bailleurs en AIS » ;

- « le délai de 9 ans semble constituer une condition proportionnelle et juridifiée en vue de limiter les effets d'aubaine ».

Or, la FEDAIS constate que pour éviter les effets d'aubaine, la durée de 5 ans était et reste encore la référence :

Dans l'arrêté du 13 juin 2002 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, l'article 2 prévoyait :

Art. 2. Dans la Région de Bruxelles-Capitale, peuvent introduire une demande de prime pour des travaux de rénovation relatif à un logement :

1° le propriétaire ou copropriétaire occupant ;

*2° le propriétaire ou copropriétaire non occupant ayant conclu un contrat de bail ou un mandat de gestion avec une agence immobilière sociale (AIS), pour une durée minimale de **cinq ans**.*

Cette durée convenait aux AIS qui signaient des mandats de gestion avec les propriétaires mais pas à celles qui signaient des baux avec les propriétaires puisqu'un bail de 5 ans n'existe pas. En conséquence de quoi, le législateur a prévu que le contrat entre le propriétaire et l'AIS devaient avoir été conclu pour 9 ans mais que cette durée pouvait être ramenée à 5 ans pour les contrats en cours.

Le présent arrêté du 31 mars 2022 relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat a gardé toutes les autres références à une durée de 5 ans, comme l'atteste l'article 20 § 1er :

« Pour ce qui concerne les travaux de rénovation portant sur des parties privatives, le propriétaire, l'emphytéote ou les copropriétaires fortuits ou volontaires:

1° doi(ven)t être inscrit(s) au registre de la population à l'adresse du bien pour lequel il a obtenu une prime, au plus tard au moment de la demande de la prime et, dans l'hypothèse où le montant de la prime perçue est supérieur à 30.000 EUR, pendant une durée minimale de cinq ans à dater de la communication de la décision d'octroi de la prime ou, à défaut, doit en céder la gestion à une agence immobilière sociale pour une durée d'au moins cinq ans à dater de la communication de la décision d'octroi de la prime.

2° ne peu(ven)t vendre, échanger, donner ou conférer des droits réels ou personnel sur le bien, ni en faire l'apport à une société, pendant la période de cinq ans visée au 1°, dans l'hypothèse où le montant de la prime perçue est supérieur à 30.000 EUR.”

En synthèse :

- Le propriétaire occupant doit être domicilié dans le logement qui a fait l'objet de la prime pendant minimum 5 ans.
- À défaut, il doit céder la gestion du logement à une AIS pour une durée d'au moins 5 ans.
- Le propriétaire occupant ne peut pas revendre son bien pendant une période de 5 ans.

Notons que cette contrainte de 5 ans pour éviter les effets d'aubaine ne concerne que les propriétaires qui ont reçu une prime d'un montant supérieur à 30.000 EUR. Donc, le propriétaire occupant qui a reçu une prime inférieure à 30.000 EUR n'est concerné par aucune mesure d'évitement d'effet d'aubaine.

Par conséquent, la FEDAIS estime que le propriétaire bailleur est doublement discriminé par rapport au propriétaire occupant en ce qui concerne les modalités de prévention des effets d'aubaine.

Mais surtout, cette suppression est facilement contournable. Elle n'a donc comme effet que de faire perdre du temps aux AIS et aux bailleurs.

En effet, quand une AIS visite un bien et négocie une prise en gestion, l'AIS va veiller à améliorer la qualité du bien et va, quand elle l'estime nécessaire, conditionner la prise en gestion de son bien par la réalisation de certains travaux. Il arrive régulièrement que ces travaux n'empêchent pas l'entrée d'un locataire avant leur réalisation.

Prenons l'exemple d'un remplacement de châssis. Depuis mars 2023, le propriétaire qui confie son bien à une AIS devrait laisser son bien vide jusqu'à ce que les châssis soient remplacés. Cela peut prendre 3 à 6 mois. Alors que par ailleurs les listes d'attente des candidats locataires dans les AIS sont très longues. L'AIS va donc être pragmatique et signer le contrat avec le propriétaire rapidement. Cela lui permettra d'attribuer tout aussi rapidement le logement à un candidat locataire qui attend un logement depuis plusieurs années. Ensuite les châssis seront remplacés et l'AIS et le propriétaire devront résilier leur contrat initial de 9 ans pour en signer un nouveau de 9 ans quelques mois plus tard afin que le propriétaire puisse bénéficier de la prime.

Prenons le même exemple en tout point identique au précédent, si ce n'est que cette fois le propriétaire est dans une situation qui lui permet une plus grande anticipation. Son bien est encore occupé et il profite des derniers mois d'occupation par l'ancien locataire pour remplacer les châssis et signer le contrat de 9 ans avec l'AIS qui lui permettra de bénéficier de la prime sans les tracasseries administratives de l'autre situation.

En quoi l'effet d'aubaine a été évité dans le 2^{me} exemple par rapport au 1^{er} exemple ?

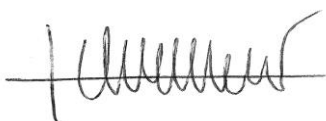
La FEDAIS conclut que cette suppression génère une discrimination sur le plan du droit et qu'elle aboutit à des tracasseries profondément chronophages et inutiles. La FEDAIS demande donc que le texte soit adapté tel que demandé par les AIS.

Finalement, certains membres s'interrogent sur l'utilité de demander le ROI des copropriétés dans le cadre des demandes de primes RENOLUTION.

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 20 janvier 2023,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président