

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT L'AVANT-PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE MODIFIANT L'ARRÊTÉ GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 17 DÉCEMBRE 2015 ORGANISANT LES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES

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 novembre 2023, à la suite de la demande d'avis du 09 novembre 2023 de la Secrétaire d'État au Logement relative au texte : «*Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales*».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales
- La Note au Gouvernement y relative
- L'avis de l'Inspection des Finances y relatif

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

Le Conseil salue les avancées visant à simplifier la charge de travail et les relations entre les AIS et Bruxelles Logement. Le Conseil salue également les modifications visant à réparer les oublis.

Le Conseil invite le Gouvernement à réévaluer les subsides octroyés à la FEDAIS. Le Conseil estime que si des missions supplémentaires lui sont confiées telle la mise en place d'une centralisation des candidatures ou tel le suivi du logiciel de gestion locative, il faut s'assurer que les financements soient suffisants et adéquats.

Dans le cadre du moratoire hivernal pour les expulsions, le Conseil revoie à son avis du 17 juin 2022 relatif à la modification du Code du Logement et réitère sa demande de voir les AIS émerger au fonds de solidarité.

Le Conseil constate que les anciennes normes d'occupation « ADIL » ne sont plus reprises et s'interroge sur le bienfondé de leur maintien ou non alors que les AIS ne peuvent prendre en location des studios

de moins de 26m². Le Conseil est divisé sur cette question. Certains membres saluent la suppression des normes ADIL au profit des normes du CBL, car cela augmenterait la possibilité de certains ménages précaires, actuellement recalés à cause des normes d'occupation, d'accéder à des logements AIS de moindre taille, particulièrement dans des attributions par convention pour des situations urgentes. D'autres membres s'interrogent sur l'opportunité de leur maintien pour garantir un certain niveau de confort.

La FEDAIS demande à pouvoir prendre en gestion des logements de minimum 18m², comme prévu dans le Code bruxellois du Logement, au-delà de la simple convention de transit. Le Conseil est divisé sur cette question. Certains membres soutiennent cette demande. D'autres membres plaident pour le maintien des normes actuelles afin de réserver les subsides publics à certaines catégories de logements.

La FEDAIS joint une note au présent avis.

Analyse article par article

art. 8 de l'arrêté – relations contractuelles :

- Le projet de modification de l'arrêté AIS ne mentionne pas les mentions obligatoires par rapport à l'information précontractuelle (cf. article 217 du Code du Logement). Le projet de modification de l'ordonnance du Code du Logement actuellement en cours prévoit d'ajouter un 7° : « *le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire pour les baux visés à l'article 238 (NDLR : c'est-à-dire les baux de courte durée).* »
Si ce texte est voté, le Conseil demande d'exonérer les AIS de cette obligation au niveau de toutes leurs relations contractuelles avec les propriétaires et les locataires / occupants. L'objectif de cette obligation est de lutter contre une augmentation excessive (et indépendante de l'indexation) des loyers du marché. Or, les loyers pratiqués par les AIS sont inférieurs aux loyers du marché. Cette obligation s'avère donc non pertinente et, de ce fait, disproportionnée pour les logements en gestion dans les AIS.
Lors de la séance plénière du Conseil du 13/10/2023, la FEDAIS a pris note que le Cabinet BEN HAMOU a marqué son accord sur cette demande d'exonération. Il convient donc de le préciser dans l'arrêté organisant les AIS.
- Le projet de texte prévoit l'exclusion de la sous-location dans les contrats entre les AIS et les locataires. Il convient également de prévoir d'exclure la cession (cf. avis du Conseil du 13/10/2023 (complément du 27/10/2023) sur le projet de modification de l'ordonnance du Code du Logement).

art. 10 – normes :

Le Conseil est interpellé sur la disparition des normes d'occupation des logements AIS et de leur remplacement par les normes d'occupation minimales du Code du Logement. Le Cabinet a motivé ce choix par un souhait de simplification : les normes d'occupation exigées en cas d'allocations de loyer sont devenues les normes minimales du Code du Logement (et non plus celles des anciennes ADIL). Les normes d'occupation dans les AIS étaient celles des ADIL (les ADIL existaient avant les AIS). Le Conseil constate que les AIS ont été créées en 1998 avec ces normes, qu'à ce jour, les AIS gèrent 8.000 logements en appliquant ces normes, que le programme de gestion locative des AIS (HMS) a été conçu selon ces normes et que les AIS ne semblent pas demandeuses que ces normes changent. Elles ont

appris lors de la séance du Conseil le 17/11/2023 que ces normes changeaient et n'ont pas été consultées en amont par la Cabinet sur ce point important.

Par ailleurs, le Conseil constate une contradiction : pourquoi renoncer aux normes d'occupation dans AIS au profit de celles, minimales, du Code du Logement tout en obligeant les AIS de prendre en gestion des studios d'une surface de minimum 26m² alors que les surfaces minimales du Code du Logement prévoient 18m² ? Et de prévoir des normes d'occupation spécifiques pour ces studios dans le AIS de minimum 26m² pour une personne et de minimum 29m² pour un couple. Là où les normes minimales du Code du Logement prévoient minimum 18m² pour une personne et minimum 28m² pour un couple. Le Conseil prend note que le projet d'arrêté prévoit de permettre aux AIS de prendre en gestion des studios d'une surface de 18m² (jusqu'à juste sous 26m²) pour autant qu'il s'agisse de logement étudiant ou de transit. Les AIS disent qu'il y a une confusion : le « transit » est une modalité contractuelle, pas un type de logement. La convention d'occupation de logement de transit ayant une durée maximale de 18 mois dans le cadre légal des AIS, les AIS ont l'habitude, à l'issue des 18 mois, de « glisser » dans un bail avec l'occupant. Si cette restriction est maintenue, les AIS seront obligées de mettre un terme à cette convention de transit et l'occupant se retrouvera sans logement.

Constatant la soudaineté de cette décision et la contradiction avec les studios, le Conseil se demande s'il n'y a pas lieu de mener, d'abord, une analyse des objectifs et des impacts avant d'opter pour un tel changement.

Si les normes AIS actuelles sont maintenues, le Conseil demande que les coquilles et erreurs techniques du §2 de l'article 10 soient corrigées :

- Quand on évoque les surfaces en mètres carrés, il convient de rajouter le terme « carrés » après le terme « mètres », partout dans le §2.
- Le terme « habitable » du 1^{er} alinéa du § 2 de l'article 10 doit être supprimé. La salle de bain ou de douche (local également visé par cet alinéa introductif) n'est pas un local habitable. (voir extrait du texte ci-dessous). L'arrêté normes du Code du Logement précise que les locaux habitables sont « les pièces et espaces du logement destinés aux besoins essentiels de la vie quotidienne, à savoir le sommeil, la préparation et la prise des repas et le séjour. »
- Les termes « par personne » doivent être ajoutés aux 2 endroits de l'article 10 §2 1° comme dans l'extrait ci-dessous.

Extrait du texte :

§ 2 *Le logement doit être alimenté en eau froide et en eau chaude sanitaire. Il doit comporter un WC privatif situé soit dans une pièce réservée à cet effet, soit dans la salle de douche ou de bain. Le logement doit comporter les locaux ~~habitables~~ suivants, à l'usage exclusif de ses occupants :*

1° une cuisine et une salle de séjour cumulant une surface de :

- *20 mètres **carrés** minimum pour un ou deux occupants ;*
- *majorés de 2 mètres **carré par personne** pour les cinq premiers occupants supplémentaires et d'un mètre **carré par personne** pour les occupants suivants.*

Ces deux locaux peuvent être situés dans le même espace.

2° une salle de douche ou de bain ;

Lors de la séance plénière du Conseil du 17/11/2023, le représentant du Cabinet Ben Hamou a confirmé que la décision politique consistait à remplacer les normes d'occupation des AIS par les

normes d'occupation minimales du Code du Logement. Au motif de la simplification, du fait que les normes d'occupation des nouvelles allocations loyers étaient devenues celles du Code du Logement.

Les normes d'occupation sont un sujet important pour les AIS et les AIS ont été surprises par la soudaineté de cette décision politique non annoncée lors de la consultation du secteur.

Les AIS se sont réunies en AG d'urgence et il en ressort que les AIS sont demandeuses de conserver les normes d'occupation des ADILS dans leur arrêté.

Certaines AIS étaient séduites par la simplification et la souplesse des normes d'occupation minimales du Code du Logement pour les utiliser comme dérogation, p.ex. lors des mutations des locataires qui occupent un logement arrivé en fin de contrat avec un propriétaire. Mais un système hybride ne leur a pas semblé ni applicable, ni souhaitable. Parce que d'une part, il engendrerait une dérégulation et des conséquences inévitables entre les locataires, avec un risque d'apparition de contentieux entre les locataires / candidats locataires et les AIS. D'autre part, un système hybride ne leur semble pas compatible avec le projet de centralisation des inscriptions des candidats locataires.

Les AIS estiment que les normes d'occupations minimales du Code du Logement sont trop minimalistes. Les AIS sont subventionnées et, de ce fait, doivent respecter des normes d'occupation transparentes, stables et standardisées. Les normes d'occupation minimales du Code du Logement se prêtent davantage au marché privé où les bailleurs sont plus libres de s'en écarter selon leur bon sens. En tant qu'ASBL subventionnées, les AIS estiment que conserver les normes d'occupations des ADILS – qui sont leurs normes depuis 1998 – est un garde-fou contre de mauvaises pratiques qui pourraient exister dans le secteur.

Enfin, au niveau de la faisabilité, les AIS doutent de la compatibilité entre l'application des normes d'occupation minimales du Code du Logement avec leur arrêté. Le critère du nombre de chambre-s à coucher par logement est un critère structurant dans leur arrêté : ce critère est utilisé notamment dans la grille de loyers et au niveau des subventions des logement en gestion. Or, le critère de chambre à coucher n'existe pas dans les normes d'occupation minimales du Code du Logement.

art. 15 – subsides

Dans son avis sur le moratoire hivernal, le Conseil avait estimé que les AIS devaient pouvoir faire appel au Fonds de Solidarité en cas de créances locatives de locataires frappés d'un jugement d'expulsion pendant le moratoire hivernal. Vu que le Gouvernement n'a pas tenu compte de l'avis du Conseil, celui-ci soutient la demande des AIS de prévoir un subside « créance locative pendant le moratoire contre les expulsions » qui serait octroyé aux AIS annuellement sur base de pièces justificatives prouvant les créances locatives de locataires frappés d'un jugement d'expulsion pendant le moratoire hivernal de l'année antérieure.

art. 26 - FEDAIS

Le Conseil constate que de nouvelles missions sont transférées à la FEDAIS, composée de 2 ETP, et soutient la demande de la FEDAIS que la condition de faisabilité de cette décision est de l'assortir de moyens budgétaires pluriannuels pour couvrir les dépenses suivantes :

- Consultation juridique nécessaire lors de la rédaction et des mises à jour (en cas de modifications législatives) des contrats types entre les AIS et les propriétaires, locataires, occupants, étudiants ;
- Les développements informatiques des évolutions du programme de gestion locative HMS, développements révélés utiles à la suite de son utilisation et/ou à la suite de modifications législatives) ;

- Le développement du module de centralisation des inscriptions des candidats locataires « génériques ».

Les 2 derniers points (du commentaire ci-dessus : les développements informatiques) ont conduit à un débat entre les membres du Conseil qui travaillent avec Paradigm, l'opérateur informatique des institutions bruxelloises. À l'issue de ce débat, le Conseil s'interroge sur les méthodes de gouvernance au sein de Paradigm et sur leurs conséquences en termes de rôle politique que Paradigm semble être en train de prendre. Le Conseil communique son inquiétude au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à propos de cette situation.

art. 9

Le projet d'arrêté ajoute un alinéa à l'article 9 : « Si le logement pris en gestion ou loué par l'agence immobilière sociale est occupé au moment où le contrat avec le concédant prend fin, l'agence immobilière sociale est tenue de veiller à reloger le locataire par mutation ou à l'accompagner de manière effective en vue de la recherche d'un nouveau logement. »

Lors de sa présentation, le Cabinet a été moins affirmatif que la phrase ajoutée dans le projet d'arrêté. Il a évoqué « dans la mesure du possible » et le fait qu'il n'y a « pas d'objectif de résultat ».

Le fait est que la mission des AIS est de socialiser le marché du logement, pas d'accompagner les citoyens à chercher un logement. Les AIS ne sont pas propriétaires des biens dont elles ont la gestion. Les contrats avec les propriétaires peuvent prendre fin. Par ailleurs, la situation de contentieux est oubliée dans la phrase du projet d'arrêté.

Dès lors, le Conseil soutient la demande des AIS de reformuler cette phrase comme suit :

« Si le logement pris en gestion ou loué par l'agence immobilière sociale est occupé au moment où le contrat avec le concédant prend fin, l'agence immobilière sociale est tenue de **tenter de veiller à reloger le locataire, pour autant que celui-ci respecte ses devoirs locatifs. La tentative de relogement du locataire peut se faire soit par une mutation soit en l'accompagnant dans sa ou l'accompagner de manière effective en vue de la recherche d'un nouveau logement.** »

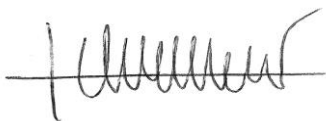
Certaines modifications de l'arrêté organisant les AIS trouvent leur fondement dans l'ordonnance du Code du Logement. Le Conseil a pris note que le Cabinet a une réunion ce 17/11/2023 pour tenir compte des adaptations de l'ordonnance du Code du Logement afin que celui-ci concorde avec l'arrêté organisant les AIS.

Le Conseil joint l'avis de la FEDAIS au présent avis. Faut de temps, les points de la FEDAIS qui ne sont pas repris dans le présent avis n'ont tout simplement pas été débattus en séance plénière du Conseil.

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, lorsque le Conseil relate dans son avis un point de vue 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 17 novembre 2023,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président