

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT LE PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 26 SEPTEMBRE 1996 ORGANISANT LA LOCATION DES HABITATIONS GÉRÉES PAR LA SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION BRUXELLOISE OU PAR LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE SERVICE PUBLIC

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 12 avril 2024, à la suite de la demande d'avis du 15 mars 2024 de la Secrétaire d'État au Logement relative au texte : *«arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public»*.

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- Le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public ;
- La Note au Gouvernement y relative.

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

Le Conseil est favorable à ce projet d'arrêté visant la simplification administrative et l'harmonisation des régimes en modifiant la durée des conventions d'un an à trois ans pour l'ensembles des articles 35, 36 et 37.

Concernant l'ajout d'un nouvel article 36 bis, bien que le Conseil salue la volonté de lutter contre le sans-abrisme en instaurant un nouveau dispositif d'attribution de logements pour ce secteur, il souligne toutefois que cette nouvelle obligation ajoute une pression supplémentaire sur le secteur du

logement social déjà fort sollicité. D'autres acteurs auraient pu être impliqués dans l'accueil des personnes sans-abris.

Pour les articles 36 et 36 bis

Concernant l'augmentation progressive du pourcentage passant de 3 à 6 %, le Conseil estime utile de conditionner chaque augmentation à une évaluation positive menée conjointement par les associations et par le secteur du logement social.

Concernant la base de calcul pour ce pourcentage, le Conseil demande qu'elle soit limitée aux seules attributions découlant de la liste d'attente des candidats-locataires afin de ne pas réduire considérablement les attributions effectuées par ce biais. Le temps d'attente pour un logement social étant déjà très long, avec l'instauration d'un nouveau dispositif (art. 36 bis) et l'augmentation du pourcentage (art. 36 et 36 bis), il se verra encore augmenter et ce, d'autant plus si la base de calcul concerne également les mouvements internes au sein des SISP (plans de mutation, plans de relogement, etc.).

Pour l'article 36 bis

Le Conseil invite le législateur à instaurer un cadre spécifique concernant le contrat de bail relatif aux attributions réalisées par le biais de l'article 36 bis. En effet, dans le projet d'arrêté tel que rédigé, il s'agit d'une attribution d'un logement social avec un contrat de bail à durée déterminée de 9 ans prolongeable par période de 3 ans (voire un contrat de bail à durée indéterminée pour les personnes âgées de 65 ans ou plus et pour les personnes reconnues handicapées). L'expérience démontre que certaines personnes relogées éprouvent des difficultés à réintégrer une situation stable avec des conséquences qui peuvent être lourdes pour les autres locataires sociaux et le voisinage. Le cadre spécifique concernant le bail doit permettre de mettre fin au contrat dans un délai raisonnable afin que la situation ne dégénère au détriment de la personnes relogée et des autres locataires et pour ne pas hypothéquer la mise en œuvre de ce nouveau dispositif. Dès lors, le Conseil recommande l'usage d'un bail glissant ou, à défaut, un bail de courte durée dont les modalités pourront être définies dans la convention cadre.

Le Syndicat des locataires et le Réseau Habitat s'opposent à cette proposition.

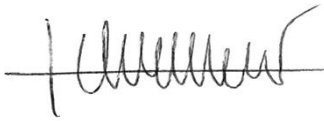
Enfin, le Conseil demande que le législateur introduise une mesure transitoire afin de permettre aux SISP de soumettre à l'approbation de la SLRB les nouvelles conventions à prendre avec le secteur du sans-abrisme durant l'année 2025. Sans disposition transitoire, le délai d'introduction auprès de la SLRB est fixé au 30 septembre comme pour toutes les autres conventions. Vu le timing et les étapes, il est peu probable que les SISP puissent introduire pour le 30 septembre 2024 les premières conventions conclues en vertu du nouvel article 36 bis. Ceci voudrait dire que l'article 36 bis ne serait pas d'application en 2025.

Social Housing Brussels, le Syndicat des Locataires et la SLRB joignent une note au présent avis.

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 12 avril 2024,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président