



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

# **Conseil Consultatif du Logement**

## **Rapport annuel Septembre 2020 - juin 2021**

### Adresse de correspondance

Service Public régional de Bruxelles  
Bruxelles Logement – Centre d'Information sur le Logement  
Secrétariat du CCL  
Place Saint-Lazare 2  
1035 Bruxelles  
cclsecretariat@sprb.brussels

## Introduction

Le Conseil Consultatif du Logement et de la rénovation urbaine est un organe d'avis dont la composition, les missions et le fonctionnement sont spécifiés dans le Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (article 90 à article 107).

Ce Conseil consultatif est composé de divers représentants : des opérateurs publics de logement, du tissu associatif, du secteur privé, des syndicats des locataires et des propriétaires ainsi que des experts.

Il rend des avis relatifs à la politique du logement, y compris au niveau de la rénovation urbaine, à la demande du Gouvernement, du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers de ses membres.

Il peut réaliser des études et des analyses et soumettre des propositions au Gouvernement.

Ce rapport relate les activités du Conseil pour l'année académique 2020-2021.

## Table des matières

<b>1. ADMINISTRATION ET ORGANISATION .....</b>	<b>3</b>
1.1 MEMBRES.....	3
1.2 BUREAU.....	5
1.3 REPRÉSENTANTS DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE.....	5
1.4 SECRÉTARIAT ET SITE INTERNET.....	5
1.5 RÉPARTITION DES REPRÉSENTATIONS PAR INSTANCE.....	6
1.6 MODIFICATION DU R.O.I. ....	7
<b>2. AVIS RENDUS PAR LE CONSEIL DURANT L'ANNÉE ACADÉMIQUE 2020-2021 .....</b>	<b>7</b>
2.1 AVIS SUR LE PROJET D'ARRÊTÉ ORGANISANT LES ALLIANCES FONCIÈRES RÉGIONALES, LEUR AGRÉMENT ET LEUR FINANCEMENT.....	8
2.2 AVIS SUR LE PROJET D'ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARTICLE 5 DE L'ARRÊTÉ 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 .....	9
2.3 AVIS SUR LE PROJET D'ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU 24 AVRIL 2014 RELATIF AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT SOCIAL .....	9
2.4 AVIS SUR LE PROJET D'ARRÊTÉ VISANT À REPORTER POUR L'ANNÉE 2021 LA DATE DES ÉLECTIONS DES CONSEILS CONSULTATIFS DES LOCATAIRES AU SEIN DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE SERVICE PUBLIC SUITE À LA PANDÉMIE DU CORONAVIRUS COVID-19 - CONSULTATION DU CCL EN URGENCE .....	10
2.5 AVIS SUR LE PROJET D'ARRÊTÉ INSTITUANT UNE ALLOCATION DE LOYER.....	10
2.6 AVIS SUR LA PROPOSITION D'ORDONNANCE VISANT À INSTAURER UNE COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE ET À LUTTER CONTRE LES LOYERS ABUSIFS .....	12
2.7 AVIS SUR LA PROPOSITION D'ORDONNANCE MODIFIANT LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT, TEL QU'ADOPTÉ PAR L'ARRÊTÉ DU 17 JUILLET 2003, VISANT À RENDRE CONTRAIGNANTE LA GRILLE DES LOYERS ET À INSTAURER UNE COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE .....	15
2.8 AVIS SUR L'ARRÊTÉ ABROGEANT PARTIELLEMENT L'ARRÊTÉ DU 25 OCTOBRE 2018 FIXANT LES CONDITIONS D'OCTROI ET LES RÈGLES DE PROCÉDURES APPLICABLES À LA SLRB, AUX SISP, COMMUNES ET CPAS, ET PROPRES AU FINANCEMENT DES PROJETS D'ACQUISITION ET DE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS AINSI QUE DES PROJETS DE DÉMOLITION D'IMMEUBLES ET DE RECONSTRUCTION DE LOGEMENTS.....	17
2.9 AVIS SUR L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE MODIFIANT LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT EN MATIÈRE D'ÉGALITÉ DE TRAITEMENT ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES ET DE LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION.....	17
2.10 AVIS SUR L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIF AUX PERMIS D'URBANISME À DURÉE LIMITÉE .....	19

# **1. Administration et organisation**

## **1.1 Membres**

### **Remplacement pour moitié des membres du Conseil**

Durant l'année académique écoulée, les membres du CCL ont été renouvelés pour moitié, en vertu du §2 de l'article 94 de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement.

Un appel à candidatures a été publié dans le Moniteur belge le 27 août 2020 ([MB 27-08-2020, p. 64126](#)). Chaque instance concernée était tenue de présenter un membre effectif et un membre suppléant.

Le Cabinet a réceptionné les candidatures et le renouvellement du CCL a été approuvé par le Gouvernement le 17 décembre 2020.

Les modifications relatives au renouvellement pour moitié ont été les suivantes :

<b><u>Instances</u></b>	<b><u>Membres effectifs</u></b>		<b><u>Membres suppléants</u></b>	
	Avant renouvellement	Après renouvellement	Avant renouvellement	Après renouvellement
CITYDEV	Nathalie RENNEBOOG	Georges HUPIN	Charlotte WAUTERS	Christine JACQUES
Confédération Construction	Hugues KEMPENEERS	<i>Renouvelé</i>	Laurent SCHILTZ	<i>Renouvelé</i>
IPI	Rodolphe d'OULTREMONT	Alexandre de SAINT-MARCQ	Geoffroy de CLIPPELE	<i>Renouvelé</i>
ALS	Gauthier GILOT	<i>Renouvelé</i>	Nathalie GERMEN	Laurent LEMAIRE
<b>Associations :</b> FEBUL Habiter Bruxelles Réseau Habitat SLLS	Karine SERONT Mohammed OUSLIKH Catherine RUELE José GARCIA	<i>Renouvelée</i> Alessandro GRUMELLI <i>Renouvelée</i> <i>Renouvelé</i>	Marie KRISLOVA Yaël GUILLAUME Sandrine COUTURIER Pierre CLEMENT	<i>Rémy RENSON</i> <i>Renouvelée</i> <i>Renouvelée</i> <i>Renouvelé</i>
<b>BRULOCALIS</b> Section Communes	Philippe BOÏKETE	<i>Renouvelé</i>	Khalid ZIAN	<i>Renouvelé</i>
<b>Chambre des Notaires (CNB)</b>	Marie-Pierre GERADIN	Thomas LICOPPE	Thomas LICOPPE	Tanguy le MAIRE
UGEB	Francis GABELE	<i>Renouvelé</i>	Daniel KENES	<i>Renouvelé</i>
<b>Experts indépendants</b>	Vacant	Constant van BLERK	/	/

### **Autres remplacements**

Outre le remplacement pour moitié du Conseil, des remplacements à la demande des instances ont également été approuvés par le Gouvernement :

<u>Instances</u>	<u>Membres effectifs</u>		<u>Membres suppléants</u>	
	Avant remplacement	Après remplacement	Avant remplacement	Après remplacement
IEB	<i>Aucune modification</i>		Thierry KUYKEN	Sarah DE LAET
<b>BRULOCALIS</b> Fed. des CPAS bruxellois	Marie WASTCHENKO	Vacant (démission)	<i>Aucune modification</i>	
<b>BRULOCALIS</b> Section Communes	<i>Aucune modification</i>		Khalid ZIAN	Lydia MUTYEBELE NGOI
<b>Conseil économique et social</b> Org. représ. travailleurs	<i>Aucune modification</i>		Alessandro GRUMELLI	Samuel DROOLANS
<b>SNPC / VEPR</b>	<i>Aucune modification</i>		Vacant (démission)	Eric MATHAY
<b>AIS</b>	Isabelle JENNES	Grace FAES	<i>Aucune modification</i>	
IEB	<i>Aucune modification</i>		Sarah DE LAET	Martin ROSENFELD

## Liste des membres

Dès lors, la liste des membres au 30 juin 2021 est la suivante :

<u>Instances</u>	<u>Membres effectifs</u>	<u>Membres suppléants</u>
SLRB	Catherine BRUYNIX	Amélie BECKERS
CITYDEV	Georges HUPIN	Christine JACQUES
Fonds du Logement	Marguerite de CALLATAY	Michel LEMAIRE
Confédération Construction	Hugues KEMPENEERS	Laurent SCHILTZ
IPI	Alexandre le Clément de SAINT-MARCQ	Geoffroy de CLIPPELE
UGEB	Francis GABELE	Daniel KENES
<b>SISP:</b> ALS FESOCOLAB	Gauthier GILOT Isabelle QUOILIN	Laurent LEMAIRE Laurent VANCLAIRE
<b>Associations :</b> FEBUL Habiter Bruxelles IEB RBDH Réseau Habitat SLLS	Karine SERONT Alessandro GRUMELLI Claire SCOHIER Werner VAN MIEGHEM Catherine RUELLE José GARCIA	Rémy RENSON Yaël GUILLAUME Martin ROSENFELD Carole DUMONT Sandrine COUTURIER Pierre CLEMENT
<b>AIS</b>	Grace FAES	Laurence LIBON
<b>BRULOCALIS</b> Fed. des CPAS bruxellois Section Communes	Vacant Philippe BOÏKETE	Stéphane ROBERTI Lydia MUTYEBELE NGOI
<b>Conseil économique et social</b> Org. représ. travailleurs Org. représ. employeurs et classes moyennes	Daniel FASTENAKEL Pierre VAN SCHENDEL	Samuel DROOLANS Miguel VAN KEIRSBILCK
<b>SNPC / VEPR</b>	Dominique PLETINCKX	Eric MATHAY

Chambre des Notaires (CNB)	Thomas LICOPPE	Tanguy LE MAIRE
Architectes	Marie-Madeleine MENNENS	Philippe LAPORTA
Experts indépendants	Daniel d'ATH Constant van BLERK	/ /
UPSI	Pierre-Alain FRANCK	Olivier CARRETTE

## **1.2 Bureau**

Le Bureau renouvelé se compose comme suit :

- Présidente : Isabelle QUOILIN
- Vice-Président : Werner VAN MIEGHEM
- Trésorier : Marguerite de CALLATAY
- Secrétaire : Alessandro GRUMELLI

## **1.3 Représentants de la Région de Bruxelles-Capitale**

Cabinet en charge du Logement : Laurence LEROY

Cabinet en charge de la Rénovation urbaine : Maxime CAMPUS

Service public régional de Bruxelles : Sandrine JACOBS

## **1.4 Secrétariat et site Internet**

Le Centre d'Information sur le Logement (CIL) s'occupe de la gestion du secrétariat et du site du CCL.

Durant cette année académique, le secrétariat a été assuré par Sandrine JACOBS, Ghizlan SAHLI NOUINOU et Julie VAN HAM.

Le site du CCL, <https://logement.brussels/ccl>, publie :

- La liste des membres, des représentants du Gouvernement et des membres du Bureau ;
- La Base légale du CCL ainsi que son ROI;
- Les données de contact ;
- La liste des avis rendus par le Conseil.

## 1.5 Répartition des représentations par instance

Tenant compte des procurations données, les présences se répartissent comme suit :

<b><u>Instances</u></b>	<b><u>Représentation de l'instance</u></b> <b><u>(Total : 14 séances)</u></b>
SLRB	11
CITYDEV	9
Fonds du Logement	13
Confédération Construction	9
IPI	13
UGEB	13
<b>SISP:</b>	
ALS	14
FESOCOLAB	14
<b>Associations :</b>	
FEBUL	14
Habiter Bruxelles	13
IEB	13
RBDH	12
Réseau Habitat	13
SLLS	8
<b>AIS</b>	8
<b>BRULOCALIS</b>	
Fed. des CPAS bruxellois	0
Section Communes	2
<b>Conseil économ. et social</b>	
Org. représ. travailleurs	13
Org. représ. employeurs et classes moyennes	0
SNPC / VEPR	7
Chambre des Notaires (CNB)	13
Architecte	13
<b>Experts indépendants</b>	
Daniel d'ATH	12
Constant van BLERK	5
UPSI	10

## **1.6 Modification du R.O.I.**

Des modifications au règlement d'ordre intérieur ont été décidées par le Conseil en séance du 15 mai 2020.

Le nouveau règlement d'ordre intérieur ci-établi a été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale lors de la réunion du Conseil des Ministres du 17 décembre 2020.

## **2. Avis rendus par le Conseil durant l'année académique 2020-2021**

Du 1<sup>er</sup> septembre 2020 au 30 juin 2021, le Conseil Consultatif du Logement s'est réuni à 14 reprises.

Durant cette période, il a remis 10 avis sur demande du Gouvernement.

Par ailleurs, 2 autres demandes d'avis n'ont pas abouti en raison de la décision des membres de ne pas se prononcer sur ces projets.

Enfin, il est à noter que, durant cette année académique, le CCL a travaillé régulièrement à la préparation d'un avis d'initiative portant sur les expulsions locatives. Cet avis sera poursuivi durant l'année académique 2021-2022.

<b><u>Date de séance</u></b>	<b><u>Avis</u></b>
18/09/2020	Avis sur le projet d'arrêté organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement - <i>Remis le 30/09/2020</i>  Avis sur le projet d'arrêté modifiant l'article 5 de l'arrêté 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 - <i>Remis le 30/09/2020</i>  Avis sur le projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 24 avril 2014 relatif aux Sociétés de crédit social - <i>Remis le 30/09/2020</i>
Vote digital, 18/12	Avis sur le projet d'arrêté visant à reporter pour l'année 2021 la date des élections des Conseils consultatifs des Locataires au sein des sociétés immobilières de service public suite à la pandémie du coronavirus Covid-19 - Consultation du CCL en urgence - <i>Remis le 15/12/2020</i>
-	Avis sur le plan communal de développement et incidences environnementales de la commune d'Evere - <i>non remis suite à la décision des membres de ne pas se prononcer sur le projet.</i>  Avis sur la modification du plan particulier d'affectation du sol n°101 « STROOBANTS – PICARDIE » de la commune d'Evere - <i>non remis suite à la décision des membres de ne pas se prononcer sur le projet.</i>
19/03, 23/04	Avis sur le projet d'arrêté instituant une allocation de loyer - <i>Remis le 27/04/2021</i>
07/05, 12/05	Avis sur la proposition d'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs - <i>Remis le 18/05/2021</i>

12/05, 21/05	<p>Avis sur la proposition d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement, tel qu'adopté par l'arrêté du 17 juillet 2003, visant à rendre contraignante la grille des loyers et à instaurer une commission paritaire locative - <i>Remis le 21/05/2021</i></p> <p>Avis sur l'arrêté abrogeant partiellement l'arrêté du 25 octobre 2018 fixant les conditions d'octroi et les règles de procédures applicables à la SLRB, aux SISP, communes et CPAS, et propres au financement des projets d'acquisition et de développement de logements ainsi que des projets de démolition d'immeubles et de reconstruction de logements - <i>Remis le 21/05/2021</i></p>
21/05, 4/06	<p>Avis sur l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination - <i>Remis le 09/06/2021</i></p>
4/06, 11/06, 18/06	<p>Avis sur l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée - <i>Remis le 23/06/2021</i></p>

## **2.1 Avis sur le projet d'arrêté organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement**

### **Contexte**

Pour bénéficier d'un agrément, l'Alliance foncière régionale (CLT) devra remplir des conditions relatives à son organisation, à son mode de fonctionnement, mais également présenter des garanties relatives à sa solvabilité financière ainsi qu'à sa capacité à assurer ses missions sur le plan technique et humain.

Ce projet d'arrêté propose, entre autres, une simplification importante du mode de calcul des subsides d'investissement. D'après des simulations réalisées par l'Administration, on évalue une croissance du subside par rapport aux enveloppes actuelles. La majoration de ce subside vise à renforcer la capacité financière du CLT, sa capacité à concrétiser ses projets ainsi que sa capacité à prendre en charge ses frais de maîtrise d'ouvrage.

De plus, ce projet d'arrêté compte mieux encadrer les conditions de revente d'un logement CLT : des modalités de plafonnement de la plus-value ont été créées afin de limiter la hausse des prix des logements CLT et donc, de garantir leur accessibilité financière sur le long terme.

Résumé des points essentiels : durée de l'agrément de 6 ans, conclusion d'un contrat de gestion de 3 ans, simplification des subsides d'investissement, conditions de reventes clairement indiquées dans l'arrêté ainsi que la catégorisation des candidats acquéreurs (4 catégories sur base des revenus).

Ce projet d'arrêté s'inspire grandement de la pratique existant actuellement au sein du CLTB, avec lequel un travail de concertation a été entrepris.

### **Principaux éléments de l'avis remis**

Le Conseil Consultatif a remis un avis favorable à ce projet d'arrêté.

Outre une série de suggestions de précisions sémantiques aux art. 1, 3, 5, 13 à 17, 19 à 21, 25, 26, le Conseil a estimé que les termes « conditions suspensives » n'étaient pas adaptés et préférerait évoquer des « préalables » devant être remplis par la personne en ordre utile. Par ailleurs, le Conseil propose de préciser que la non-production des pièces dans un délai fixé impliquerait le passage au candidat suivant. (art. 21)

Le Conseil a également recommandé que le prix de revient soit mentionné obligatoirement dans le premier acte de cession de propriété ainsi que dans les suivants, étant donné son utilité dans le calcul du prix de vente, tel que mentionné à l'art. 26. (art. 22)

Le Conseil a estimé qu'impliquer les AIS au niveau du contrôle de la durée locative constituerait une mission supplémentaire qui ne cadrerait pas avec leurs activités. De plus, le Conseil a relevé que la possibilité de louer sur un délai de 3 ans est illégale pour les AIS.



Le Conseil a suggéré de conserver la durée de 3 ans mentionnée dans le texte, sans faire référence aux AIS, et, de réfléchir à un autre système visant un loyer modéré. (art. 25)

D'autre part, le Conseil a recommandé de citer les articles de l'arrêté à insérer dans le compromis de vente. Le Conseil a suggéré la formulation suivante : « Les articles 20, 21, 22, 23, 24 et 25 édictant les conditions d'accès et d'occupation consacrées par le présent arrêté sont imposées à tous les acquéreurs et propriétaires successifs. Ces articles doivent être reproduits textuellement dans tous les compromis et actes authentiques de vente ». (art. 26)

Le Conseil a proposé de remplacer les « 60 jours ouvrables » par « 60 jours calendriers » comme dans d'autres textes légaux prévoyant des droits de préemption.

En outre, le Conseil s'est interrogé sur les délais importants repris dans le texte qui impliqueraient qu'en cas de cession par le CLT de son droit le 59ème jour ouvrable, le cessionnaire aurait encore 60 jours ouvrables pour exercer son droit.

Le Conseil recommande également de prévoir un accusé de réception de la notification à délivrer au notaire par le CLT afin de produire une date de départ au délai du droit de préemption et préciser les formes des notifications (recommandé, courrier ordinaire, e-mail, etc.). (art. 27)

Enfin, le Conseil s'est interrogé sur la possibilité qu'un CLT puisse, en raison de cet arrêté, obtenir un accès au registre national. Le Conseil a proposé que le CLT réclame cette information à l'acquéreur au moment de sa demande. (art. 30)

## **2.2 Avis sur le projet d'arrêté modifiant l'article 5 de l'arrêté 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**

### **Contexte**

Ce projet d'arrêté vise à permettre le téléchargement de formulaires d'inscription par les candidats locataires ou par les tiers intéressés. Globalement, on vise une simplification administrative : la digitalisation.

Cela étant, on permet toujours aux candidats d'introduire une demande sous format papier, ceci afin de ne pas créer de fracture numérique.

### **Principaux éléments de l'avis remis**

Le Conseil Consultatif a émis un avis favorable pour le projet d'arrêté.

## **2.3 Avis sur le projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 24 avril 2014 relatif aux Sociétés de crédit social**

### **Contexte**

Les sociétés de crédit social (SCS) sont des sociétés privées qui sont agréées par le Gouvernement. Elles sont instituées par le Code Bruxellois du logement et sont réglementées par l'arrêté du 24 avril 2014, qu'il est question de modifier ici.

L'agrément des SCS leur permet d'accéder à deux garanties ; il s'agit d'un mécanisme assez lourd que ce projet d'arrêté vise à simplifier. Dès lors, le Gouvernement a prévu des conditions particulières pour la grande garantie. La petite garantie sera, quant à elle, supprimée.

L'un des objectifs du Gouvernement était d'inciter les SCS à conclure des prêts ou à orienter leurs activités vers les publics les plus exclus du marché hypothécaire. Certains groupes cibles ont pu être identifiés : les personnes isolées, les familles monoparentales, les seniors et les jeunes ménages.

Sur le marché du crédit hypothécaire, les sociétés de crédit social ne représentent que 0,3 % du marché. L'idée serait de leur permettre de renforcer leur position sur le marché en rendant moins sévères les conditions d'octroi de l'agrément ainsi que les conditions d'octroi des prêts.

À savoir que certains de ces critères n'ont pas été indexés depuis 2015, il fallait donc déjà augmenter ces montants pour qu'ils soient réalistes. Un alignement sur les conditions du Fonds du logement a été effectué afin d'éviter de créer une concurrence entre ces deux institutions.

### **Principaux éléments de l'avis remis**

Le Conseil Consultatif a émis un avis favorable pour le projet d'arrêté. Le Conseil s'interroge toutefois sur l'avenir des sociétés de crédit social et rappelle qu'il est favorable à une rationalisation du crédit acquisitif social.

## **2.4 Avis sur le projet d'arrêté visant à reporter pour l'année 2021 la date des élections des Conseils consultatifs des Locataires au sein des sociétés immobilières de service public suite à la pandémie du coronavirus Covid-19 - Consultation du CCL en urgence**

### **Contexte**

Cette pandémie empêche l'organisation des élections des Conseils consultatifs des Locataires dans de bonnes conditions, notamment pour assurer une mobilisation et une participation suffisante des locataires.

Il importe, dès lors, d'adopter et de communiquer rapidement sur le report de la date des élections afin d'assurer une sécurité au niveau de l'organisation pratique des élections.

Considérant que la durée de la crise du coronavirus et de ses conséquences sont incertaines, il est impossible, au jour de l'adoption du présent arrêté, de déterminer le moment où les élections des Conseils consultatifs des Locataires pourront être organisées dans de bonnes conditions.

Dès lors, il appartiendra au Ministre de déterminer, sur avis de la SLRB et après concertation avec les sociétés immobilières de service public, la date des élections et les éventuelles modalités d'adaptation de la procédure électorale en ce compris la communication aux électeurs repris sur les listes arrêtées par les SISP le 14 août 2020 qui restent valables.

### **Principaux éléments de l'avis remis**

Le Conseil Consultatif a remis un avis favorable pour le projet d'arrêté.

Remarques générales : le Conseil a transmis en annexe l'avis qu'il a reçu d'un membre lequel reprend des remarques générales.

## **2.5 Avis sur le projet d'arrêté instituant une allocation de loyer**

### **Contexte**

Ce projet concerne l'action 18 du Plan Urgence Logement : réforme de l'allocation de loyer. En effet, le 18 juillet 2019, lors de sa déclaration de politique générale, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a réaffirmé l'importance du droit au logement et en a fait une de ses priorités.

L'objectif du Gouvernement d'apporter une solution concrète et rapide aux ménages bruxellois en attente d'un logement social oblige donc de revoir l'Ordonnance du 21 décembre 2018 afin de répondre aux ambitions fixées, à savoir :

1. une meilleure couverture des publics visés ;

2. une simplification des procédures en vue de faciliter la compréhension du système et accélérer les délais de traitement ;
3. un allègement de la charge administrative sur base du principe de l'automatisation des droits.

Afin d'atteindre ces objectifs, il semble opportun de simplifier le système des allocations antérieures par deux types d'allocations clairement distinctes :

1. une allocation-loyer pour les ménages inscrits sur la liste d'attente pour un logement social et au profil socio-économique vulnérable : cette allocation-loyer fait l'objet du présent projet d'arrêté ;
2. une allocation de relogement réformée pour les ménages confrontés à des besoins urgents de logement : cette allocation de relogement sera développée dans les prochains mois, et un projet d'arrêté sera proposé.

### **Principaux éléments de l'avis remis**

Le Conseil accueille favorablement la volonté de simplification de l'allocation-loyer, ainsi que les mesures visant une plus grande automatisation du processus visant son octroi. Cependant, le Conseil redoute que cette nouvelle allocation puisse engendrer une hausse des loyers à Bruxelles. Le Gouvernement semble compter sur la mise en place d'une Commission paritaire locative sur laquelle le Conseil ne peut se prononcer en l'état et qui n'offre à ce jour pas de garantie contre un départ à la hausse des loyers, notamment en raison de la différence de temporalité dans l'entrée en vigueur des différents projets. Il est primordial d'éviter qu'un manque de cadrage ne réduise à néant les efforts mis en place dans le cadre de la présente allocation loyer. Dès lors, Conseil recommande vivement la mise en place d'un monitoring efficace sur l'évolution des loyers.

Le Conseil insiste par ailleurs sur l'importance de prendre toute mesure permettant d'augmenter l'offre de logements à loyer abordable.

Enfin, le Conseil constate que l'état du logement ne conditionne plus l'octroi de l'allocation, évitant la double peine de vivre dans un logement insalubre et de ne bénéficier d'aucune aide au loyer. Le Conseil craint toutefois une diminution dans le repérage de logements non conformes par la DURL, alors même que la lutte contre les logements insalubres doit continuer à être renforcée.

Dans ses remarques article par article le Conseil a relevé les points suivants.

Le Conseil s'interroge sur la limitation de la durée de l'aide à un maximum de deux périodes de cinq ans. Cette durée est jugée insuffisante au regard de certaines situations. Il a été préconisé d'aligner la durée de l'aide avec celle du temps d'attente d'un logement social. (art. 2)

Le Conseil attire l'attention sur le risque que le texte tel qu'il lui a été présenté ne puisse décourager l'acquisition d'un logement par un membre du ménage.

En outre, le Conseil recommande que l'allocation puisse être perçue dès que le demandeur entre dans les conditions d'obtention d'un logement social.

Le Conseil estime que fixer le seuil maximum de revenus au RIS risque d'exclure une population précarisée de ce mécanisme. Il y a ici un problème potentiel de discrimination qui pourrait être résolu en instituant une allocation d'un montant dégressif pour les ménages monoparentaux percevant un revenu s'établissant entre le niveau du RIS et le niveau du BIM.

Le Conseil estime que faire référence aux revenus de l'antépénultième année ou au montant des revenus repris dans la Base de données régionale rend peu clair les revenus réellement pris en compte. Le Conseil recommande de prendre en considération les revenus réels au moment de l'introduction de la demande. (art. 3 et 14)

Concernant les majorations par enfant à charge, le Conseil recommande de ne pas les limiter à trois et de s'aligner sur la composition réelle des familles. Les associations de terrain relèvent que les grandes familles bénéficiant du CPAS ont de grandes difficultés à trouver un logement adéquat, et, que nombre d'entre elles ne peuvent se permettre qu'un logement deux chambres. Dès lors,

octroyer une allocation plus importante et tenant compte de la composition de ménage réelle pourrait permettre à ces familles de louer un logement mieux adapté ? (art. 4)

Le texte présenté au Conseil prévoit la suspension de l'allocation si le bénéficiaire ne bénéficie plus du nombre de titres de priorité requis. Le Conseil souligne que certains titres de priorité temporaires concernent des publics très fragilisés. Leur situation précaire devrait être consolidée et non mise en péril par une rupture d'aide. (art. 5)

Le texte présenté au Conseil mentionne la suppression du bénéfice de l'allocation en cas de suspension maintenue pendant six mois consécutifs.

Or, ce délai est inférieur au délai de plainte pour radiation octroyé par le SLRB. Le Conseil recommande une mise en concordance des deux délais. (art. 6)

Le Conseil encourage l'étude d'une procédure d'octroi véritablement automatique sur base des informations déjà disponibles sans demande expresse du bénéficiaire. Dans un tel système, l'administration prendrait l'initiative du contact. (art. 7)

Le Conseil recommande le dédoublement de l'allocation loyer en cas de séparation d'un ménage bénéficiaire. (art. 11)

Le Conseil souligne que les dispositions transitoires ne font pas référence à l'allocation de relogement.

Le Conseil recommande que la Région veille à ce que les revenus « immunisés » selon la législation RIS (c'est-à-dire cumulables avec le RIS : allocations familiales, bourses d'étude, etc.) ne soient pas pris en compte dans le calcul des revenus.

Enfin, le Conseil émet les recommandations suivantes :

- Dans l'hypothèse où la législation applicable ne le prévoit pas avec certitude, la Région doit veiller, le cas échéant en faisant usage des compétences implicites ou par un accord de coopération avec l'Etat fédéral, que les CPAS ne déduisent pas l'allocation-loyer du RIS ou d'autres montants qu'ils versent.

- Dans l'hypothèse où la législation applicable ne le prévoit pas avec certitude, la Région doit veiller, le cas échéant en faisant usage des compétences implicites ou par un accord de coopération avec l'Etat fédéral, que l'allocation-loyer ne puisse pas être affectée au remboursement des dettes dans le cadre d'un règlement collectif de dettes, ni mener à une reformulation des plans d'apurement auxquels seraient soumis les bénéficiaires. (art. 21)

## **2.6 Avis sur la proposition d'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs**

### **Contexte**

Cette proposition d'ordonnance a pour objet d'obtenir une baisse du montant des loyers en appliquant un plafond à ceux-ci. Elle instaure une grille contraignante des loyers, sur base des montants de la grille indicative des loyers reprenant les données cumulées de trois enquêtes de l'Observatoire des Loyers (2012, 2013 et 2015), ainsi qu'une commission paritaire chargée de faire appliquer cette grille contraignante.

Cette grille prévoit des critères à prendre en compte pour chaque logement, permettant de déterminer une fourchette de prix du loyer, soit un montant minimum et maximum de loyer pour le logement considéré. Le montant du loyer ne peut dépasser le montant maximum prévu par la grille contraignante.

La présente proposition prévoit en effet la création d'une commission paritaire locative visant à connaître des différends entre locataires et bailleurs quant à l'application de la grille contraignante des loyers. Cette commission paritaire, autorité administrative composée de représentants d'organisations de propriétaires et de locataires, peut prendre des décisions contraignantes quant au montant du loyer, après avoir entendu les arguments formulés par les deux parties.

Comme l'indique le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat : « L'idée sous-jacente est de mettre en place un organisme réellement accessible à l'ensemble de la population, de par sa gratuité et son absence de formalisme, susceptible de remédier à des situations conflictuelles de manière rapide et efficace afin d'améliorer, d'une part, les relations entre propriétaires et locataires et, d'autre part, l'adéquation entre les loyers pratiqués et les caractéristiques du logement. ».

Un recours contre la décision de cette commission peut être introduit auprès du juge de paix du canton où se trouve le logement loué.

De telles commissions chargées de contrôler les règles régissant le marché locatif privé, existent déjà en France, aux Pays-Bas, au Grand-Duché de Luxembourg ou même en Allemagne.

### **Principaux éléments de l'avis remis**

Bien que l'ensemble des membres du Conseil reconnaisse unanimement l'existence de logements présentant des défauts substantiels de qualité à loyers abusifs, le Conseil soutient l'instauration de la Commission paritaire locative comme instrument de lutte contre les loyers abusifs à raison de 11 membres en faveur, 5 membres en défaveur et de 5 membres s'abstenant.

Cet avis majoritaire se fonde sur :

- la crise de l'accessibilité du logement abordable pour une large partie de la population bruxelloise, objectivé par l'Observatoire de la santé et du social ;
- la croissance permanente des loyers au cours des deux dernières décennies, en particulier pour les segments inférieurs du marché ;
- l'inexistence d'un dispositif permettant aux locataires d'obtenir la prise en compte de l'état du logement dans le montant du loyer ;
- l'obligation du Juge de paix de se référer à un avis technique pour éclairer son jugement ;
- la difficulté matérielle du Juge de Paix de visiter systématiquement les logements ;
- le coût des procédures de Justice de Paix pour des locataires déjà démunis ;
- le sentiment d'impuissance de certains locataires face à la Justice de Paix engendrant un désinvestissement dans leur défense.

Étant entendu que les instances en défaveur de la création d'une commission paritaire locative ne peuvent s'accorder sur des recommandations relatives à cet organisme, **le restant de l'avis évoqué à partir du paragraphe suivant est porté exclusivement par les membres en faveur de la création de ladite commission.**

### **Du champ d'application de la notion de loyer abusif**

Deux instances demandent de limiter le champ d'application de la notion de loyer abusif aux logements présentant des défauts substantiels de qualité. Par ailleurs, un membre s'abstient suite à une absence de mandat relatif au champ d'application.

Les autres instances favorables au principe d'une Commission paritaire locative soutiennent le champ d'application décrit par la proposition d'ordonnance.

### **Du fonctionnement de la Commission paritaire locative**

Les membres du Conseil soutenant l'instauration d'une CPL recommandent une saisine obligatoire de la CPL avant le passage en Justice de Paix.

La compétence concurrente entre ces instances susciterait une incompréhension par les locataires vulnérables et constituerait un important facteur de non-recours.

Si la saisine de la CPL n'était pas rendue obligatoire, les membres recommandent à tout le moins qu'elle poursuive ses travaux même si le juge de paix est saisi.

Les membres soulignent l'expertise nécessaire au travail de ladite CPL. Il est recommandé qu'un travail approfondi d'instruction et d'expertise, incluant une éventuelle visite sur place, soit réalisé en

préalable au passage en Commission par Bruxelles Logement, qui assurera le secrétariat de la Commission, sur le modèle du système en vigueur aux Pays-Bas.

La CPL devrait pouvoir solliciter un complément d'instruction du dossier de la part du secrétariat et de faire appel, lorsque c'est nécessaire, à un expert indépendant.

En cas d'insalubrité avérée, il est recommandé de prévoir un mécanisme de collaboration avec la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL).

Les membres recommandent que les avis de la CPL soient rendus rapidement et que les moyens nécessaires au respect des délais soient mis en œuvre.

Un arrêté d'application relatif au fonctionnement de la Commission paritaire locative est suggéré, pour lequel le Conseil demande à être consulté.

#### De la portée des avis de la Commission paritaire

Les membres s'interrogent sur l'utilité d'un avis à caractère non contraignant.

Il est suggéré :

- que la commission se prononce sur le caractère abusif du loyer et, en cas de loyer jugé abusif, propose un autre montant sur lequel une tentative de conciliation sera effectuée. À défaut, l'avis de la Commission ne pourra pas servir de base à une éventuelle appréciation ultérieure par le Juge de paix ;
- qu'en cas de conciliation sur le montant du loyer, l'accord signé par les parties soit valide sans passage devant le Juge de Paix ;
- qu'en cas de désaccord sur le montant, un recours soit possible dans un délai imparti ;
- que le passage devant le Juge de Paix soit nécessaire en cas d'absence d'accord sur le montant du loyer ;
- que le travail effectué par la CPL soit versé systématiquement au dossier du Juge de Paix ;
- que la rétroactivité des décisions puisse dans certains cas coïncider avec le début du bail ou à tout le moins à la date de la mise en demeure.

#### Du recours judiciaire

Les membres constatent que la proposition d'ordonnance multiplie les possibilités de saisine du Juge de Paix à tous les stades de la procédure, générant un risque élevé de judiciarisation des dossiers de loyers abusifs.

Or, les frais de cette procédure se chiffrent au minimum en centaines d'euros, ce qui est considérable pour les ménages vulnérables :

- les frais d'avocat : ils ne sont pas toujours couverts par l'aide juridique ;
- les éventuelles pénalités possibles :
  - le remboursement des frais de citation (en moyenne 300 €) ;
  - l'indemnité de procédure censée couvrir les frais d'avocat de la partie adverse.

Le locataire informé de ce risque de frais, les mettra en balance avec le montant limité d'une réduction de loyer (quelques dizaines d'euros par mois par exemple) et risque d'être dissuadé de saisir la Commission.

Les membres recommandent dès lors d'instituer la gratuité totale du recours en justice.

Pour limiter les recours judiciaires, les membres recommandent :

- de conditionner la recevabilité du recours par l'exposé des motifs de contestation du loyer fixé par la Commission au regard de la grille et des caractéristiques du bien ;
- de dissocier la question du loyer abusif des demandes annexes ;
- d'imposer la motivation de la décision du Juge de Paix en rapport à la grille des loyers et aux caractéristiques du bien ;
- d'exclure tout appel des décisions du Juge de Paix.

## De la grille des loyers

Le Conseil prend acte de la volonté du Gouvernement de réviser la grille des loyers actuellement en vigueur. Le Conseil demande à être consulté préventivement sur la méthodologie de révision de la grille.

Dans leurs remarques article par article, les membres en faveur de la création d'une commission paritaire locative ont relevé les points suivants :

Les membres émettent une série de suggestions de précisions sémantiques aux art. 4 et 8.

Les membres recommandent d'exclure du mécanisme les AIS au même titre que les autres OIP. Il est également suggéré d'exclure de l'exception les baux d'opérateurs publics qui ne seraient pas soumis à des loyers encadrés comme c'est le cas pour certains logements communaux ou régies foncières. Il est recommandé que ce mécanisme ne s'applique pas s'il existe un mode d'encadrement des loyers prévu par la Région.

Dans le texte présenté au Conseil, le bailleur jouit de la faculté de réviser son loyer s'il est inférieur de 30% au loyer de référence. Certains membres ont suggéré de supprimer cette faculté.

En outre, les membres recommandent que les parties puissent être représentées par une personne mandatée. (art. 4)

Les membres relèvent que la sanction prévue à l'art 224/1 §6 est inopérante. En effet, le locataire n'est pas en mesure de savoir si son bailleur a déjà été contraint de réviser un loyer abusif.

Enfin, les membres s'interrogent sur les conséquences d'une saisine devant la CPL introduite par un locataire telles qu'un renon ou le non-renouvellement du bail. Les membres souhaitent qu'une réflexion soit posée à ce sujet. (art. 8)

### **2.7 Avis sur la proposition d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement, tel qu'adopté par l'arrêté du 17 juillet 2003, visant à rendre contraignante la grille des loyers et à instaurer une commission paritaire locative**

#### **Contexte**

Voir point précédent (contexte identique).

#### **Principaux éléments de l'avis remis**

Le Conseil s'est montré divisé quant à l'application d'une grille des loyers contraignante, tant au logement privé qu'au logement social.

Les instances en défaveur d'une grille contraignante estiment que la grille n'est pas un outil de régulation adéquat. Il serait plus opportun d'augmenter structurellement l'offre de logements.

En outre, la mise en place de cette grille risquerait de diminuer l'investissement ce qui aggraverait la pénurie de logement. L'imposition d'un rendement locatif plus faible dans certains quartiers freinerait les investisseurs. Ces quartiers risqueraient de se figer dans leur état actuel. D'autre part, cette diminution de rendement s'accompagne d'autres défis d'ordre écologique et de mobilité. De plus, cette mesure pourrait impacter la rénovation du bâti en RBC et les prix d'acquisition des logements. Dans la mesure où un bien mis en location répond directement à une logique d'investissement, il convient de faire un lien direct entre niveaux de loyers et prix d'acquisition des logements, également en augmentation.

Au vu du contexte économique bruxellois, les investisseurs ont un rôle clé à joué. En effet, sur 25 ans, le pouvoir d'achat de la Région a évolué de 1%, la capacité d'emprunt des ménages a atteint sa limite. L'offre actuelle de logement n'est pas en adéquation avec la demande, s'ensuit une hausse des prix et

une émigration importante de Bruxelles vers les autres Régions. Il est également à noter que l'offre de logements neufs est limitée.

Concernant la grille en elle-même, les instances en défaveur pointent plusieurs défauts. Elle n'est pas assez fine, elle ne tient pas compte de nombreux éléments de confort ou d'inconfort. Elle ne reflète pas les réalités du marché ni ses évolutions constantes ( exemple : l'importance de disposer d'un espace extérieur/ de travail au regard de la crise sanitaire). Elle ne tient pas non plus compte de l'évolution de la demande pour de nouveaux types de logements. La grille est construite sur base d'une méthodologie critiquable. Les données sont uniquement issues d'enquêtes, correspondent à un faible échantillon de logements, les calculs de superficies ne sont pas uniformisés et certains concepts clés ne sont pas définis (chambre, année de construction, etc.).

Enfin, les instances opposées au mécanisme craignent que la CPL ne crée davantage de conflits entre bailleur et locataire et qu'elle ne soit pas à même d'apprécier l'ensemble des critères dont il faut tenir compte pour déterminer le loyer. En outre, ces instances s'inquiètent que la CPL puisse occasionner des frais de fonctionnement importants qui seront portés pour la communauté alors que seule une faible partie des logements présente des loyers abusifs.

Les instances en faveur du mécanisme se félicitent que la proposition prévoit enfin une méthodologie de fixation de la grille des loyers, qui n'a pas de base légale pour l'instant. Ces instances estiment qu'une série d'éléments de cette méthodologie favorisera le respect de la grille :

- un plafond de loyer censé être maximum (si le locataire réagit) fixé au loyer de référence :
- le respect de la grille n'est pas affecté par une marge autour du loyer de référence :
- le bailleur fixant un loyer abusif est susceptible d'être sanctionné :
- la décision de la CPL se voit reconnaître un caractère contraignant à défaut de recours :
- le recours en justice est affecté d'un délai de trente jours devant le Juge de Paix.

Ces instances pointent toutefois que le caractère « contraignant » de la grille n'est pas garanti de manière automatique et dès l'origine du bail. La fixation du loyer au moment de la mise sur le marché est aux mains du bailleur, et, aucun dispositif ne permet de vérifier la conformité du loyer à la grille de manière préventive. L'absence de revendication de baisse de loyer dans le chef du locataire permet le maintien d'un loyer non conforme à une grille ayant pourtant un caractère obligatoire. En outre, ces instances pointent l'absence de régime spécifique concernant les logements affectés de défauts de qualités.

Si le loyer est conforme à la grille, le texte prévoit que la CPL « n'est pas compétente pour modifier le loyer » quel que soit l'état du logement (art. 225 § 4, 2° du Code du logement). Il s'agit d'une lacune importante de la proposition d'ordonnance.

Ces instances relèvent une série de lourdes conséquences potentielles pouvant découler de la faculté du locataire de pouvoir demander la révision de son loyer. Si cette prérogative pourrait encourager la fixation du loyer à un niveau conforme à la grille, le locataire devra statuer lui-même sur la conformité de son loyer alors que la méthodologie peut générer des divergences d'appréciation substantielles. Le locataire n'a pas la certitude que la CPL le suivra et il risque d'accumuler des impayés. Cette accumulation pourrait s'empirer de par la faculté de recours, sans limitation de délai, du bailleur auprès de la CPL. De plus, en cas de saisie directe du Juge de Paix pour une faute contractuelle, ceci est susceptible d'entraîner la rupture du bail aux torts du preneur, avec risque de lourdes indemnités de procédure.

Les instances en faveur du mécanisme notent également que le recours en justice contre la décision de la CPL n'est pas limité par des conditions de recevabilité pour éviter les recours dilatoires. Ces instances suggèrent que ce type de contestations soit motivé au regard de la grille et des caractéristiques du bien.

D'autre part, ces instances préconisent que les recours en justice contre les décisions de la CPL dissocient la question du loyer abusif des demandes annexes. Enfin, il est noté qu'aucune protection contre la rupture de bail en repréailles n'est prévue pour le locataire.



Le Conseil rappelle également que la grille des loyers ne peut être appliquée si un autre type d'encadrement des loyers est déjà prévu par la région, comme c'est le cas notamment pour la plupart des opérateurs publics et les agences immobilières sociales.

Remarque : le Conseil a joint à son avis plusieurs notes de membres développant leur argumentaire.

## **2.8 Avis sur l'arrêté abrogeant partiellement l'arrêté du 25 octobre 2018 fixant les conditions d'octroi et les règles de procédures applicables à la SLRB, aux SISP, communes et CPAS, et propres au financement des projets d'acquisition et de développement de logements ainsi que des projets de démolition d'immeubles et de reconstruction de logements**

### **Contexte**

Le nouveau Contrat de gestion conclu entre la SLRB et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvé par le Gouvernement le 21 janvier dernier reprend, dans son annexe 4, les modalités de calcul de subsides, les conditions d'octroi et les règles de procédures relatives au financement de projets d'acquisition et de développement par la SLRB ou par les SISP. Cela concerne également les projets de démolition d'immeubles et de reconstruction de logement par ces mêmes acteurs.

Jusqu'à présent, ces modalités étaient déterminées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 octobre 2018 fixant les conditions d'octroi et les règles de procédures applicables à la SLRB, aux SISP, communes et CPAS, et propres au financement des projets d'acquisition et de développement de logements ainsi que des projets de démolition d'immeubles et de reconstruction de logements (ci-après « arrêté acquisition »). Cet arrêté établit également les dispositions relatives aux subsides pour les projets d'acquisition de biens immeubles et de développement de logements par les Communes et les CPAS.

Vu la mise en place du contrat de gestion et vu la nécessité de conserver les dispositions relatives aux subsides pour les Communes et les CPAS, il est proposé d'abroger partiellement l'arrêté d'acquisition afin de supprimer toutes les mentions à la SLRB et aux SISP ainsi que les dispositions qui les concernent directement, puisque celles-ci sont dorénavant régies par le Contrat de Gestion.

### **Principaux éléments de l'avis remis**

Le Conseil remet un avis favorable au texte et soutient le raccourcissement de tous les délais permettant la production de logements.

Le Conseil suggère de prévoir une mesure similaire relative à la réglementation propre du Fonds du Logement.

Le Conseil souligne que cette mesure a fait l'objet d'une concertation avec le secteur privé et il félicite le Gouvernement sur ce point.

Afin d'accélérer encore la dynamique, le Conseil recommande d'agir sur les délais d'obtention de permis d'urbanisme, toujours trop longs actuellement.

## **2.9 Avis sur l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination**

## **Contexte**

Le Parlement bruxellois a adopté en décembre 2018, une ordonnance qui autorise les inspecteurs de Bruxelles Logement à recourir à des tests de discrimination pour détecter et constater des infractions et, le cas échéant, à appliquer des sanctions administratives. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur en septembre 2019.

La Déclaration de politique générale prévoit une évaluation de ces dispositions : « le Gouvernement étudiera l'opportunité d'une révision de la législation existante afin de permettre à l'inspection d'utiliser proactivement d'autres moyens –actuellement rapport, signalement ou plainte -permettant d'évaluer un risque ou une présomption de discrimination, dans les domaines de l'emploi et du logement notamment, en effectuant des tests à l'aveugle. Il veillera à assurer les moyens humains nécessaires pour augmenter le nombre de tests que les administrations peuvent effectuer par an. Le Gouvernement évaluera le régime de sanction existant et veillera à instaurer des sanctions dissuasives ».

L'action 24 du Plan d'Urgence Logement adoptée par la Conseil des ministres prévoit également que « Les outils prévus dans l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement seront évalués et, le cas échéant, renforcés afin notamment de permettre à l'inspection d'agir de manière proactive. ». Cette évaluation a été menée par Bruxelles Logement en concertation avec Unia, l'IEFH et le Professeur Pieter-Paul Verhaeghe. Les conclusions datées du 15 octobre 2020 ont été transmises au parlement en décembre 2020. Il y est notamment recommandé de modifier diverses dispositions du Code du Logement afin d'accroître l'efficacité du dispositif bruxellois de lutte contre la discrimination au logement. Un avant-projet d'ordonnance a dès lors été rédigé en concertation avec Unia et l'IEFH.

Les modifications en projet visent plusieurs objectifs :

- 1) Etendre au maximum le champ d'application des tests de discrimination ;
- 2) Harmonisation de la liste des critères protégés et des formes de discrimination ;
- 3) Étendre la lutte contre la discrimination dans tout le secteur du logement ;
- 4) Meilleure information des bailleurs et des agents immobiliers ;
- 5) Rôle actif des associations œuvrant pour la lutte contre la discrimination et/ou dans le secteur du Logement ;
- 6) Restriction de l'exception au principe de l'interdiction de la discrimination directe ;
- 7) Meilleure protection contre les rétorsions.

## **Principaux éléments de l'avis remis**

Le Conseil se positionne bien entendu contre la discrimination et salue les efforts visant à renforcer l'accès égalitaire au logement.

Toutefois, le Conseil souligne des difficultés de mise en œuvre pour les bailleurs ou leurs mandataires. Dans un contexte de pénurie de logements, ceux-ci font face à une liste importante de candidats locataires lors de la mise en location d'un bien.

Le Conseil attire l'attention sur la praticabilité et le contrôle de la seule prise de connaissance du montant des revenus par les bailleurs et non de leur nature.

Enfin, le Conseil recommande :

- des mesures de prévention, d'éducation et de formation qui permettraient d'éviter des comportements involontairement discriminatoires et d'accompagner la notion d'accès égalitaire au logement ;

- la production de rapports périodiques de la DIRL et l'organisation d'études afin de poursuivre un monitoring sur la thématique ;
- la mise à disposition de moyens nécessaires à l'accomplissement de la mission de la DIRL ;
- l'octroi de subventions supplémentaires aux acteurs associatifs, consécutivement à la modification de la législation. Cette mesure est par ailleurs recommandée par l'Inspecteur des finances.

### **Commentaires article par article :**

- Art. 22  
Les informations à prendre en compte et leur temporalité présentent des problèmes de mise en œuvre pour le bailleur ou son mandataire qui doivent potentiellement faire face à un nombre important de candidats locataires. Les problématiques suivantes sont relevées :
  - o la sélection raisonnée des visiteurs est à distinguer de la notion de discrimination : le texte dans sa version actuelle ne permet pas d'éviter la visite de candidats qui ne pourraient être choisis en raison d'un surpeuplement du logement, de l'absence manifeste de possibilité de paiement du loyer ou encore d'un handicap physique rendant le logement inadapté même compte tenu d'aménagements raisonnables.
  - o le traitement à réserver aux présentations de candidatures spontanées.
  
- Art. 27  
Il est suggéré une formation au secteur immobilier pour les acteurs chargés de mettre en pratique des tests de discrimination.

Le Conseil a joint à son avis 2 notes en annexe :

- o Une note conjointe par l'IPI, la Confédération de la Construction, l'Ordre des architectes, le SNPC-VE et l'UPSI.
- o Une note conjointe par Habiter Bruxelles, le banc syndical de Brupartners, la FEBUL, Inter-Environnement Bruxelles et le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat.

## **2.10 Avis sur l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée**

### **Contexte**

Compte tenu de l'évolution du projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis des administrations ou instances requis en application du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, il est proposé de soumettre à la même procédure d'adoption le présent arrêté abrogeant et remplaçant l'arrêté du 29 janvier 2004 relatif aux permis à durée limitée.

Le présent arrêté relatif aux permis à durée limitée est, en effet, à lire en parallèle au chapitre relatif aux actes et travaux temporaires de l'arrêté modifiant l'arrêté du 13 novembre 2008 précité : si des projets ne bénéficient pas d'une dispense de permis d'urbanisme sur base de ce dernier arrêté, un permis d'urbanisme à durée limitée devra être en principe sollicité et ce, même si des dispenses procédurales peuvent s'appliquer.

Les objectifs qui ont, par ailleurs, été poursuivis dans le cadre de l'élaboration du présent arrêté sont :

- d'assurer sa cohérence avec les autres arrêtés d'exécution du CoBAT ;

- de réorganiser de manière plus claire ses différentes sections ;
- de permettre le développement de permis d'urbanisme destinés à rencontrer des événements temporaires et des projets émergents, tels que l'occupation temporaire, les nouveaux modes d'habitat, les constructions modulaires, etc.

### **Principaux éléments de l'avis remis**

Le Conseil émet un avis favorable sur le projet d'arrêté. Il regrette toutefois qu'il n'ait pas été simultanément saisi du projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme [...], étant donné que ces textes sont intimement liés.

### **Commentaires article par article :**

#### **Annexe 1 : Actes et travaux soumis à permis à durée limitée**

1.2.d. Installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation permanente et non récréative :

- Le Conseil trouve malheureux que ce type d'habitation soit traité conjointement au dépôt de mitrilles, matériaux et déchets.
- Le Conseil constate que l'installation mobile pouvant être utilisées pour l'habitation permanente et non récréative nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme valable deux ans. Le Conseil recommande une dispense pour les installations à durée limitée.

1.6. Habitat de type modulaire et/ou léger fixe :

- Le Conseil apprécie qu'une procédure allégée soit mise en place pour ce type d'habitat. Toutefois, le Conseil s'interroge sur l'adéquation des normes PEB en vigueur avec ce type d'habitat.

Le Conseil recommande également :

- D'étudier la possibilité de prévoir des normes d'habitabilité spécifiques à l'habitat de type modulaire, comme adopté récemment par la Région wallonne ;
- De favoriser l'apport en eau, électricité et égouttage nécessaire à ce type d'habitat.

#### **Annexe 2 : Actes et travaux temporaires**

2.3. Modification de la destination ou de l'utilisation soumise à permis d'urbanisme dans le cadre d'une occupation temporaire :

- La durée maximale du permis pour ce type de destination est de maximum 3 ans. Le Conseil s'interroge sur une éventuelle contradiction qu'il pourrait y avoir avec le point 1.6 qui mentionne une durée maximale de permis de 5 ans.

## **Conclusion**

Au cours de cette année écoulée, dans le contexte persistant de la pandémie, le Conseil a mené ses travaux par le biais de visioconférences. Ce processus, bien qu'il soit maîtrisé techniquement, a généré de temps à autres quelques difficultés à mener sereinement nos débats, notamment lorsque les sujets étaient clivants pour les membres appartenant à différents bords. Malgré cet écueil, le Conseil a remis dans les délais impartis les avis pour lesquels il était sollicité en multipliant parfois ses séances afin de vider les points de désaccords.

Concomitamment aux séances dévolues aux avis sollicités par le Gouvernement, le Conseil a décidé de travailler sur un avis d'initiative relatif aux expulsions locatives afin d'une part de les éviter au maximum et d'autre part de soulager les parties prenantes. Plusieurs séances ont été consacrées à l'audition de divers intervenants en vue d'alimenter notre réflexion. A l'heure de rédiger ce rapport, un projet d'avis est en cours de relecture en vue d'être remis prochainement.

La tâche, déjà lourde aujourd'hui, risque d'augmenter au fil des prochains mois. Le logement est en effet une priorité pour le Gouvernement sous cette législature et les demandes d'avis sur les modifications réglementaires et nouvelles politiques à mener entraîneront inévitablement de nombreux débats. Espérons que le Conseil puisse mener paisiblement ceux-ci et en tirer le meilleur afin de remettre des avis éclairants pour nos gouvernants.

---

---