



Association de la Ville et des Communes
de la Région de Bruxelles-Capitale asbl

Vereniging van de Stad en de Gemeenten
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vzw



Madame Céline FREMAULT
Ministre chargée du Logement
Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
Rue Capitaine Crespel, 35
1050 BRUXELLES

Vos réf. : LDB/15987-24568

Nos réf. : COO/EVO/nbe

Contact : Olivier Evrard (tél. 02 238 51 45)

olivier.evrard@avcb-vsgeb.brussels

Annexe : 1

Bruxelles, le 31 août 2016

Madame la Ministre,

Concerne : Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux règles applicables aux logements mis en location par les opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales – Avis de l'Association.

Nous nous référons à votre courrier du 29 juin 2016 nous invitant à formuler nos observations relatives au document repris sous objet. Nous vous remercions vivement d'avoir décidé de consulter notre association dans ce cadre.

Notre association se réjouit de la prise en compte des enseignements de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle et du Conseil d'Etat dans la réfection de l'arrêté annulé.

Nous tenons toutefois à exprimer notre perplexité quant au régime proposé pour la fixation de plafonds de loyers et de revenus des candidats locataires, à respecter en cas de mise en location de logements locatifs « modérés » ou « moyens », tels que ces notions sont définies dans le Code bruxellois du logement.

Malgré les objectifs affichés de simplification, il faut bien constater que la coexistence de différents régimes rend la matière assez illisible.

Il serait opportun d'harmoniser plus complètement les conditions de barémisation des logements « assimilés à du logement social » mis en location par les pouvoirs locaux, quelle que soit la base légale du subventionnement.

Pour ce faire, il convient de trouver un juste équilibre entre la prise en compte de la situation sociale du candidat locataire d'une part, et les impératifs de pérennité des budgets communaux, d'autre part. Cet élément doit être pris en compte pour permettre aux pouvoirs locaux de continuer à développer l'offre de logements à loyers modérés. En effet, si les communes bénéficient de subventions pour l'acquisition et la réhabilitation d'immeubles affectés au logement, aucune subvention ne couvre les frais de gestion et d'entretien.

Par ailleurs, le projet contient certaines imperfections d'un point de vue juridique et légistique. Vous trouverez, en annexe à la présente, nos observations détaillées à ce propos.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de notre très haute considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping initial 'C' followed by a smaller, more intricate signature.

Marc COOLS
Président



Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux règles applicables aux logements mis en location par les opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales – Avis de l'Association.

Le projet appelle les observations suivantes :

- Concernant l'interdiction de réduire le nombre de mètres carrés de logements mis en location, l'article 7 du projet dispose que les communes et CPAS bénéficient d'un délai de 3 ans pour compenser toute diminution (au lieu d'un an actuellement). Il convient de se réjouir de ce délai plus adapté aux contraintes administratives des communes en ce qui concerne la gestion de leur patrimoine immobilier.
- L'article 5, §4 de l'arrêté en projet fixe des plafonds de loyers et de revenus des candidats locataires, à respecter en cas de mise en location de logements locatifs « modérés » ou « moyens », tels que ces notions sont définies dans le Code du logement (article 2, §2, 2° et 3°). Ce régime est supplétif : il ne sera applicable qu'à défaut d'une réglementation spécifique imposant une barémisation des loyers ou des revenus.

Les logements modérés des pouvoirs locaux ne sont pas concernés, dans la mesure où des règles spéciales sont déjà prévues en ce qui concerne les logements assimilés à du logement social :

- Créés grâce aux subventions en matière de rénovation ou de démolition suivie de la reconstruction d'immeubles (arrêté du 12 février 1998, article 6) ;
- Créés dans le cadre de l'ordonnance relative à la revitalisation urbaine (arrêté du 27 mai 2010, article 34).

En revanche, le texte proposé ne permet pas de déterminer avec certitude si les conditions prévues dans le projet devraient s'appliquer ou non aux logements créés grâce aux subventions octroyées sur la base de l'arrêté du Gouvernement du 4 février 2016 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, d'expropriation, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction d'immeubles.

Malgré les objectifs affichés de simplification, il faut bien constater que la coexistence de différents régimes rend la matière assez illisible.

Il serait opportun d'harmoniser plus complètement les conditions de barémisation des logements « assimilés à du logement social » mis en location par les pouvoirs locaux, quelle que soit la base légale du subventionnement.

Pour ce faire, il convient de trouver un juste équilibre entre la prise en compte de la situation sociale du candidat locataire d'une part, et les impératifs de pérennité des budgets communaux. Cet élément doit être pris en compte pour permettre aux pouvoirs locaux de continuer à développer l'offre de logements à loyers modérés.

En effet, si les communes bénéficient de subventions pour l'acquisition et la réhabilitation d'immeubles affectés à des logements, aucune subvention ne couvre les frais de gestion et d'entretien (lesquels sont assez coûteux au regard des conditions de barémisation des loyers).

- L'article 7, §6 des annexes 2 et 3 dispose que le collège des bourgmestre et échevins ou le conseil de l'action sociale (ou le bureau permanent) « *statue sur avis conforme de la commission visée par l'article 9 du présent règlement* ». Ce paragraphe devrait être omis suite à la suppression du caractère obligatoire de la commission indépendante. En effet, la référence à la commission indépendante a été omise dans l'arrêté, suite à l'annulation de sa base légale (l'article 28bis du Code). Toutefois, il a été maintenu dans les annexes (n° 2 et 3) la faculté pour les communes et CPAS de procéder aux attributions de leurs logements via une commission ad hoc. Cette option n'est pas imposée mais suggérée faute d'habilitation légale.
- Le titre de l'article 8 des annexes 2 et 3 devrait apparaître en italique dans la mesure où la création d'une commission indépendante est facultative.
- Il serait souhaitable de reformuler la note de bas de page n° 10 de l'annexe 3 afin de prévoir que le conseil de l'action sociale soit déterminé le fonctionnement et la composition d'une commission propre à l'attribution des logements du CPAS, soit que le conseil de l'action sociale désigne les membres de la chambre CPAS au sein de la commission d'attribution créée par le conseil communal.
- A l'article 14 de l'annexe 3, il convient de remplacer les mots « *conseil de l'action sociale* » par les mots « *bureau permanent* » et les mots « *conseil communal* » par les mots « *conseil de l'action sociale* ».
- De nombreux articles de l'arrêté répètent des dispositions du Code du logement. Ces redites sont inutiles et ont pour effet de dégrader ces dispositions dans la hiérarchie des normes. Le commentaire des articles du Code trouverait plus adéquatement sa place dans une circulaire administrative.
- L'article 3 de l'arrêté en projet prévoit que le règlement d'attribution adopté par le conseil communal doit être transmis sous format papier et sous format électronique au membre du Gouvernement en charge du logement et au membre du Gouvernement en charge de la tutelle sur les communes. Nous attirons votre attention sur le fait que l'article 1er, § 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 relatif à la transmission au Gouvernement des actes des autorités communales en vue de l'exercice de la tutelle administrative oblige déjà les communes à transmettre au Ministre chargé des pouvoirs locaux tous les règlements communaux dans les vingt jours de leur adoption. De plus, l'arrêté du 24 novembre 2006 concernant l'envoi électronique des actes des autorités communales dans le cadre de la tutelle administrative permet déjà de transmettre les actes soumis à tutelle par courrier électronique. En outre, l'article 112 de la Nouvelle loi communale prévoit déjà l'obligation de publier les règlements communaux sur le site internet de la commune. Il est donc inutile de rappeler ces obligations dans l'arrêté en projet.

- L'article 7 de l'arrêté en projet apporte des précisions bienvenues en ce qui concerne l'obligation de maintien du nombre de mètres carrés du parc de logement des communes, en permettant la compensation de surfaces perdues dans un délai de trois ans.
- L'article 6, §2, alinéa 2 de l'arrêté en projet et l'article 12, § 2 du règlement-type des logements communaux disposent que la décision prise sur recours doit indiquer les voies de recours ordinaires disponibles. Cette obligation découle de toute façon de l'article 3, 4° de la loi du 12 novembre 1997 de la loi relative à la publicité de l'administration dans les provinces et les communes. Il ne faut donc pas la répéter dans l'arrêté.
- L'arrêté en projet et le règlement-type détaillent clairement les modalités de recours contre les décisions d'attribution. Il est cependant regrettable qu'ils ne fixent pas de manière claire et explicite le point de départ du délai ainsi que le mode de computation de celui-ci.
- L'article 6, §2 du règlement en projet dispose que le recours du requérant est réputé fondé en cas d'absence de décision suite à l'envoi d'un rappel. Nous nous interrogeons sur la légalité de cette disposition.
- L'article 11 du règlement-type instaure un mécanisme de mutation des locataires dont le logement communal est devenu inadapté à la taille du ménage. Ce mécanisme est légitime dans son principe. Toutefois, il déroge aux principes d'attribution définis par le législateur : Les logements sont attribués en fonction de l'ordre chronologique des candidatures, éventuellement pondéré par des points de priorité fixés dans le règlement d'attribution. Malheureusement, mis à part les situations d'urgence extrême, le Code ne prévoit pas la possibilité d'attribuer des logements à des personnes non inscrites dans le registre. La légalité des mutations pourraient donc être contestée. Il conviendrait d'en prévoir le principe dans le Code lui-même.
- L'article 13 du règlement-type suggère de permettre de réviser le loyer en cours de bail lorsque le locataire dispose de revenus supérieurs à ceux qui lui ont permis l'accès au logement. Or, la loi relative au bail de résidence principale est une législation impérative à laquelle il n'est possible de déroger que lorsque la possibilité est explicitement autorisée par cette loi. Ce qui n'est pas le cas en l'espèce (voir les articles 7 et 12 et de la loi du 20 février 1991 relative aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur).

*
* *