

# La réforme du Code bruxellois du Logement (2003-2013)

Conférences du 1er octobre et du 12 novembre 2013  
Nicolas BERNARD et Aurélie MAHOUX

*La réforme du Code du Logement, 10 ans après son adoption, est d'importance tant sur le plan quantitatif que qualitatif.*

*Sur le plan quantitatif, elle touche en effet l'ensemble des domaines de la politique du logement : salubrité, inoccupation, logements sociaux, habitat alternatif, accès à la propriété, logements publics non sociaux ...*

*Sur le plan qualitatif, elle introduit des concepts novateurs, tels que le protocole de relogement en cas d'expulsion, la commission indépendante d'attribution des logements publics non sociaux, la possibilité de logements modérés et moyens dans le parc des sociétés de logement ou encore, la consécration de l'habitat intergénérationnel, de l'habitat solidaire et du Community Land Trust.*



## AMBITION ET OBJECTIFS DE LA RÉFORME

Depuis sa publication au Moniteur belge le 26 juillet 2013, l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifie le Code bruxellois du Logement, institué par l'ordonnance du 17 juillet 2003.

Cette réforme du Code du Logement a pour ambition de créer un « cadre pour aujourd'hui et pour demain », en améliorant et renforçant le cadre législatif pour mieux accueillir les futures compétences de la Région (gestion des baux et de la fiscalité immobilière notamment) et les projets novateurs (logement solidaire et intergénérationnel, épargne collective, Community Land Trust...).

Cette réforme poursuit 5 grands objectifs :

1. **Le souci de l'habitant** par une réorientation de la lutte contre l'insalubrité et l'octroi du prêt vert par le Fonds du logement
2. **Les synergies et l'innovation sociale** par le renforcement des liens entre les administrations régionales et communales, par la classification de l'offre et les nouvelles formes d'habitat
3. **La participation citoyenne** par le renforcement des CoCoLo (Conseils Consultatifs des Locataires) et la représentation des locataires et propriétaires dans le secteur des AIS (Agences Immobilières Sociales)

4. **La transparence de la gouvernance** par l'objectivation de l'attribution des logements publics et la consultation renforcée du secteur
5. **L'efficacité de l'action publique** par la classification de l'offre de logements et l'adaptation des dispositifs existants aux réalités du terrain.

## DES INNOVATIONS ATTENDUES

Centré initialement sur l'insalubrité, le droit de gestion publique et le logement social, le Code du Logement réformé devient la colonne vertébrale de l'ensemble des politiques publiques du logement. En effet, il définit le droit à un logement décent et de qualité, diversifie les instruments de la politique du logement, institue les opérateurs compétents et la tutelle de la Région, organise les aides aux personnes privées et morales, et ce, dans le respect des règles de non-discrimination, de bonne gouvernance et de motivation des actes administratifs.

## MESURES PHARES DE LA RÉFORME

Plutôt que de présenter article par article les modifications apportées au Code du Logement, les orateurs ont regroupé ces modifications autour de 5 thèmes phares :

### 1. La lutte contre l'insalubrité et les marchands de sommeil

Afin de lutter contre l'insalubrité des logements et d'accélérer leur remise en conformité et en location, le Code prévoit désormais les mesures suivantes :

- La suppression des délivrances de certificats et d'attestations de conformité des logements. Ces mesures étaient en réalité peu inefficaces. La suppression du certificat permet à la DIRL de recentrer sa mission sur les logements qui en ont le plus besoin. Quant à la suppression de la procédure d'attestation, elle évite la délivrance de documents basés sur une déclaration sur l'honneur.
- La suspension de la moitié de l'amende infligée pour les logements non conformes au Code, lorsque les travaux de remise en conformité sont effectués (l'autre moitié de l'amende restant d'application).
- L'allongement du délai d'exécution des travaux de remise en conformité (passe de 8 mois à 12 mois), afin de faciliter l'exécution des travaux par les bailleurs.
- L'instauration du principe « réputé conforme » permettant de ne pas interdire le bien à la location, lorsque les défauts de conformité sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre.
- L'information des notaires en cas de fermeture des logements, afin que l'acquéreur d'un bien ait désormais connaissance d'une décision d'interdiction à la location de ce bien de la part de l'Inspection régionale du Logement.

Par ailleurs, le Code révisé renforce la lutte contre les marchands de sommeil par :

- Le renforcement du pouvoir de visite des logements par l'Inspection régionale du Logement, sans avertissement préalable, dans des conditions balisées. La possibilité de poursuivre une enquête en cas de départ du locataire. Le bailleur pouvait en effet évincer (le plus souvent illégalement) son locataire, afin d'échapper à la visite de l'Inspection régionale et à l'amende.
- L'apposition de scellés sur les logements non-conformes par le bourgmestre, pour éviter que les biens fermés soient immédiatement remis sur le marché locatif par leur propriétaire, comme c'était souvent le cas précédemment.
- Le renforcement de l'obligation de relogement des personnes qui perdent leur logement suite à ces mesures, par les services communaux concernés, puis par la Région si nécessaire.

### 2. La lutte contre les logements inoccupés

La réforme du Code améliore la lutte contre les logements inoccupés, en augmentant l'opérationnalité des dispositifs existants par :

- L'amélioration de la définition de « logement inoccupé », notamment par l'introduction de la dimension urbanistique et de présomptions non limitatives dans la notion d'inoccupation (avant, même une faible consommation d'eau et d'électricité et la présence d'un mobilier limité suffisaient à considérer le bien comme occupé).
- L'instauration du registre communal des logements inoccupés, afin que la méconnaissance des chiffres de l'inoccupation ne restreigne plus l'efficacité de l'action.
- L'accessibilité du droit de gestion publique pour les AIS (Agences immobilières sociales). Ce mécanisme instauré en 2003 n'avait jamais été mis en œuvre. Il devrait aussi bénéficier de l'expertise et du dynamisme des opérateurs associatifs locaux.
- L'introduction par le bailleur du recours administratif suspensif contre une décision de l'Inspection régionale du Logement, au lieu du recours judiciaire non-suspensif, afin d'accélérer le traitement du recours et de ne pas payer l'amende avant la fin du traitement du recours.

### 3. La professionnalisation des Agences immobilières sociales (AIS)

Cet objectif se traduit dans le Code par les nouvelles mesures suivantes :

- L'élargissement à plus d'acteurs de l'accompagnement social assuré par l'AIS, en fonction du public-cible.
- La présence obligatoire d'un gestionnaire diplômé, afin d'assurer aux propriétaires et à la Région une parfaite gestion financière de leurs biens immobiliers (avant, seule la présence d'un travailleur social était garantie dans une AIS).

- La mise en place d'un règlement d'attribution pour chaque AIS, afin de faire respecter l'ordre chronologique des demandes et de contrôler les attributions de logements faites par les AIS.
- L'automatisation de l'octroi de subsides aux AIS, sous certaines conditions, afin de garantir la pérennité du financement (avant, le subside était facultatif et non garanti).
- L'établissement d'un plan de couverture territoriale des AIS, afin de ne pas avoir plusieurs AIS sur un même territoire et de pouvoir en limiter le nombre si l'offre est suffisante.
- La participation des représentants des propriétaires et locataires aux conseils d'administrations des AIS (avant, les propriétaires privés, premiers pourvoyeurs des agences, étaient peu consultés).

#### 4. L'amélioration de l'attribution des logements publics

Le Code réformé permet d'assurer davantage l'homogénéité, la transparence et l'équité dans l'attribution des logements publics grâce aux mesures suivantes :

- L'obligation pour les opérateurs publics régionaux (FDL et SDRB), comme pour les AIS, de disposer d'un règlement d'attribution rendu public, afin de faire respecter l'ordre chronologique des demandes et de contrôler les attributions de logements.
- L'adoption d'un règlement-type déterminant les critères d'attribution des logements, afin d'assurer plus d'homogénéité et de contrôler les critères d'attribution des opérateurs.
- La création d'une commission indépendante d'attribution, décidée par le conseil communal.
- L'introduction des recours contre une décision d'attribution d'un logement communal, auprès du Collège communal (et non plus du Conseil communal), afin d'alléger la procédure et de réduire le temps de vide locatif.
- La suppression des critères d'exclusion d'un demandeur liés à sa localisation (dans une autre commune) et au montant (trop faible) de ses revenus, dans le respect des règles de non-discrimination.

#### 5. L'augmentation de la participation et de l'accompagnement des locataires sociaux

- Le Code révisé permet aux locataires d'être davantage codécideurs dans leur société, au travers des CoCoLo (Conseils Consultatifs des Locataires) qu'il dynamise, en prolongeant la durée de vie des CoCoLo (4 ans), en rendant délibérative la voix des deux représentants des locataires (ce qui n'était pas le cas avant), et en prolongeant les délais d'avis de ces conseils.
- La réforme du Code permet également de mieux lutter contre les chambres vides dans les logements sociaux, en encourageant les mutations et en renforçant l'accompagnement des personnes âgées et handicapées vers un logement plus adapté à leurs besoins.

### NOUVELLES MISSIONS POUR LES ACTEURS PUBLICS

La réforme du Code du Logement confie de nouvelles compétences ou missions aux sociétés de logement social, au Fonds du Logement et à la SLRB.

- Les Sociétés de logement social (SISP) pourront désormais gérer des logements modérés et moyens dans le cadre de constructions nouvelles et de rénovations d'ensembles (maximum 20% par projet et 10% de leur parc immobilier), afin de garantir la mixité sociale, de lutter contre la ségrégation et d'améliorer leur équilibre budgétaire, tout en garantissant le maintien du parc locatif social.
- La SLRB (Société du Logement régional bruxellois) pourra encadrer des occupations précaires au sein des Sociétés de logement social, afin d'offrir une solution temporaire à des situations d'urgence et d'éviter le vide de biens qui font l'objet de projets de rénovation, tout en facilitant les relations avec le voisinage.
- Le Fonds du Logement pourra octroyer des crédits à taux zéro pour améliorer la performance énergétique des logements (en plus du crédit hypothécaire pour l'achat du logement). Il pourra aussi ouvrir aux droits réels démembres comme le droit de superficie, en permettant d'acquérir uniquement le bâti (indépendamment du sol), afin d'encourager l'accès à la propriété pour les revenus plus faibles.

#### Contacts

**Auréli MAHOUX**

Conseiller au Cabinet de l'ex-Secrétaire d'Etat au Logement, Ch. Doukeridis

**Nicolas BERNARD**

Expert consultant auprès de l'ex-Secrétaire d'Etat au Logement, Ch. Doukeridis, Professeur de droit  
Facultés universitaires Saint-Louis - 43 boulevard du Jardin Botanique - 1000 Bruxelles

Tél. : 02/211.78.44

E-mail : nbernard@fusl.ac.be