



Des nouvelles règles pour les locataires et propriétaires bruxellois dans le code réformé du logement

Se loger et vivre à Bruxelles ne sera plus comme avant pour les locataires et les propriétaires de la Région de Bruxelles-Capitale. Le Parlement régional bruxellois vient en effet d'adopter définitivement la réforme du code du logement initiée par le Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis. Cette réforme contient une série de changements marquants tant en ce qui concerne la lutte contre l'insalubrité, la lutte contre les logements inoccupés ou les nouvelles missions des opérateurs publics de logement.

Après dix ans d'existence, le code avait besoin d'être remis au goût du jour pour coller au mieux aux réalités actuelles du logement à Bruxelles et pour intégrer aussi une série de nouvelles façons de vivre en ville.

Plus de mixité dans le logement public

Les sociétés de logement social pourront gérer et mettre en location un pourcentage limité de logements pour les ménages à revenu modéré ou moyen, à la condition stricte et absolue que cela ne diminue pas et n'entrave pas l'augmentation du parc de logements sociaux (maximum 20% par projet et maximum 10% du parc de la SISF). Il s'agit d'une réponse au manque de mixité dans les grands ensembles. Cela fait également suite à l'instauration du bail à durée déterminée dans le logement social, afin d'offrir des solutions publiques aux locataires sortants du logement social.

Les mutations vers un logement plus adapté sont obligatoires (plus de deux chambres excédentaires), lorsqu'est proposé un logement adapté à la taille du ménage, présentant les mêmes conditions de confort et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km.

Les dispositifs « pilotes » d'occupation précaire dans les logements sociaux en attente de travaux, lancés sous cette législature, sont reconnus et pérennisés : la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale aura désormais pour mission d'encadrer les occupations précaires dans le logement social.

Les nouvelles façons d'habiter la ville reconnues

Le texte donne une définition de l'habitat solidaire et intergénérationnel, immeubles occupés par plusieurs ménages, mus par un projet commun ou se rendant des services mutuels. Il reconnaît l'épargne collective, qui réunit des personnes qui cotisent en vue de permettre à chacun des membres, par rotation, de payer l'acompte lors de l'acquisition d'un droit réel sur un logement.

Le nouveau dispositif d'accès à la propriété est aussi inscrit dans le code: l'Alliance foncière régionale ou « Community Land Trust ». Ce dispositif a pour mission d'acquérir des terrains en vue d'y créer aussi bien des habitations accessibles que des équipements d'intérêt collectif. L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembres. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu. Le Fonds du Logement, opérateur de l'accessibilité aux prêts hypothécaires, voit sa possibilité d'octroyer des crédits à taux zéro pour améliorer la performance énergétique des logements confirmée dans le Code.

Une meilleure protection pour les locataires contre l'insalubrité

Quelles sont les recours pour un locataire qui vit dans un logement insalubre ? Il peut toujours introduire une plainte auprès de l'Inspection régionale du logement pour qu'elle constate l'état du logement et prenne, le cas échéant, une décision qui met en demeure le bailleur de remettre le bien en état. Désormais, le code renforce les pouvoirs de l'inspection du logement. Elle peut, dans des conditions exceptionnelles et balisées, réaliser des visites sans avertir préalablement du propriétaire ou sur autorisation d'un juge de police.

Autrefois, le bailleur pouvait, le plus souvent illégalement, chasser un locataire de son appartement insalubre pour échapper à la visite de l'inspection et à l'amende. Désormais, ce genre d'initiative malsaine sera sans effet: les enquêteurs pourront désormais poursuivre leur travail même si le propriétaire expulse son locataire.

Enfin, un bien jugé insalubre ne pourra plus être remis sur le marché et faire de nouvelles victimes auprès d'autres locataires. En effet, le Bourgmestre pourra apposer les scellés afin d'éviter qu'un logement dont la fermeture a été décidée, ne soit remise sur le marché locatif, au détriment d'un autre locataire.

Un soutien aux propriétaires qui souhaitent remettre leur bien état

Tous les propriétaires qui possèdent un bien qui ne répond pas aux normes ne sont pas systématiquement des marchands de sommeil. Le code réformé fait la distinction entre les propriétaires qui souhaitent remettre leurs biens en état et les propriétaires les moins scrupuleux. Pour les premiers, le texte prévoit qu'en cas d'amende pour non-conformité aux normes de salubrité, sécurité et hygiène, la moitié de l'amende est suspendue le temps de la réalisation des travaux et ne sera pas réclamée si le propriétaire s'est conformé aux directives de l'Inspection.

Le code instaure aussi la notion de logement « non-conforme, non-fermé » : lorsque les défauts sont de minime importance et les travaux pour y remédier paraissent disproportionnés, un bien pourra être réputé conforme et remis en location.

Une lutte renforcée contre les inoccupés

La Région bruxelloise s'est dotée d'une cellule au sein de l'administration qui traque les logements laissés à l'abandon. Pour la soutenir dans son action, le code du logement prévoit désormais d'améliorer la connaissance du parc d'inoccupés, par l'instauration d'un inventaire communal obligatoire. Par ailleurs, les agences immobilières sociales (AIS) pourront désormais prendre en gestion publique les biens laissés inoccupés.

La réforme a suivi une méthode participative, chère au Secrétaire d'Etat, puisqu'une quinzaine d'ateliers thématiques ont réuni représentants du secteur du logement et administrations. Le texte est porteur de nombreuses nouveautés, souvent attendues depuis longtemps par ces acteurs, et de changements qui modifieront parfois en profondeur les outils existants.

Après l'adoption de cette réforme du code, une série d'arrêtés d'applications permettront de concrétiser les différentes innovations qu'il contient.