


COMMUNIQUÉ DE PRESSE

20 janvier 2015

Rapport au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale

Région de Bruxelles-Capitale - Le subventionnement des communes et CPAS dans le cadre de l'acquisition d'immeubles abandonnés et la rénovation d'immeubles insalubres



La Cour des comptes a contrôlé deux mécanismes de subventionnement qui visent principalement la création de logements : le premier concerne la lutte contre les immeubles à l'abandon et le second, la rénovation d'immeubles isolés insalubres ou fonctionnellement inadaptés. Considérant les dispositions réglementaires relatives à ces matières comme inadéquates, imprécises ou incohérentes sur de nombreux points, la Cour préconise de les revoir fondamentalement, afin de les intégrer aux dispositions adoptées ultérieurement à leur entrée en vigueur, et également de les améliorer.

Le subventionnement de l'acquisition des immeubles abandonnés

Constatant que l'arrêté en vigueur dans ce domaine est peu appliqué, la Cour des comptes s'interroge sur son efficacité en tant que mécanisme de lutte contre l'abandon d'immeubles.

La Cour recommande à l'administration régionale d'évaluer cet arrêté et de l'amender afin de le rendre plus opérant et de l'adapter en tenant compte des dispositions prévues par le code du logement en matière de gestion publique et de sanction pour logement inoccupé, dont certaines sont d'application récente.

Le subventionnement de la rénovation des immeubles isolés insalubres

L'arrêté relatif à ce subventionnement, qui est imprécis et présente des incohérences internes, devrait également être revu, notamment au regard des règles adoptées, depuis lors, en matière de logement social ou assimilé, ainsi que sur de nombreux points présentant des lacunes.

La pratique administrative a compensé ces dernières en prévoyant des modalités parfois difficilement compatibles avec le texte de l'arrêté. Ainsi, l'administration a, entre autres, développé des règles internes de fixation du montant maximum de la subvention qui permettent de maîtriser le coût du subventionnement, tout en respectant l'égalité de traitement des bénéficiaires. Cette méthode n'est toutefois pas prévue par l'arrêté et génère un taux de subventionnement sensiblement inférieur au taux de 65 % fixé par l'arrêté. Par

ailleurs, les conditions d'octroi de subsides en cas de démolition suivie de reconstruction se sont révélées trop restrictives : elles devraient donc être revues.

La Cour des comptes préconise de renforcer les moyens mis en œuvre pour détecter les subventionnements multiples. Par ailleurs, elle relève que le non-respect des délais d'exécution des travaux de rénovation imposés par la réglementation n'est pas systématiquement sanctionné, ce qui risque de mettre à mal l'égalité de traitement entre bénéficiaires.

La réglementation prévoit également l'obligation d'affecter le bien rénové à du logement assimilé au logement social : par conséquent, l'habitation doit être donnée en location à des personnes répondant aux conditions de revenus du logement social et pour un loyer dont le montant initial annuel a été fixé à une valeur située entre 2 et 5 % du coût total des travaux de rénovation.

La Cour des comptes considère que la norme retenue pour déterminer le montant du loyer est inadéquate, car sa logique ne correspond pas aux exigences de revenus posées en matière de logement social. Elle mène à des loyers de montants très différents pour des biens similaires et plus élevés que ceux applicables selon les règles régissant le logement social. Enfin, la Cour recommande d'harmoniser les interventions des différents services de l'administration régionale amenés à vérifier le respect des normes en matière de logement social, en vue de renforcer le contrôle de cette condition d'affectation.

La ministre chargée de la Rénovation urbaine lors de l'audit a précisé qu'un projet modifiant l'arrêté relatif au subventionnement de la rénovation des immeubles insalubres a été rédigé par l'administration. Ce projet répond à certaines observations formulées par la Cour, mais il n'a pu être approuvé sous l'ancienne législature.

Informations destinées à la presse

La Cour des comptes contrôle les finances publiques fédérales, communautaires, régionales et provinciales. Elle contribue à l'amélioration de la gestion publique en transmettant aux assemblées parlementaires, aux gestionnaires et aux services contrôlés, des informations utiles et fiables, résultant d'un examen contradictoire. Organe collatéral du Parlement, la Cour des comptes est indépendante des pouvoirs qu'elle contrôle.

Le rapport *Région de Bruxelles-Capitale - Le subventionnement des communes et CPAS pour l'acquisition d'immeubles abandonnés et la rénovation d'immeubles insalubres* a été transmis au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce rapport, la synthèse et ce communiqué de presse sont disponibles sur la page d'accueil du site internet de la Cour des comptes (www.courdescomptes.be).