



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE MODIFIANT LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, s'est réuni le 16 décembre 2022, à la suite de la demande d'avis du 30 novembre 2022 de la Secrétaire d'État au Logement relative au texte : «*l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement*».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement
- La Note au Gouvernement y relative
- La Notification de la réunion du Conseil des Ministres du jeudi 24 novembre 2022

Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis qui suit :

Le Conseil est favorable à cet avant-projet d'ordonnance qui facilitera l'échange des données et répondra aux demandes du Conseil d'État.

Analyse article par article

Art.5

Le Conseil constate que les 3 terminologies ci-dessous peuvent concerner plusieurs acteurs du logement régi par le Code du Logement, et, pas uniquement l'acteur visé. Par conséquent, par souci de clarté, le Conseil propose de préciser à quel acteur ces termes s'appliquent.

Il s'agit des termes :

- « arrêté locatif » - le Conseil propose de préciser : « dans le logement social – SLRB et SISP »
- « base de données régionale » - le Conseil propose de préciser : « dans le logement social – SLRB et SISP »
- « candidat-locataire » - le Conseil propose de préciser : « dans le logement social – SLRB et SISP »

Art. 23

Les termes « l'organe de la SISP » devraient être remplacés par les termes « l'organe d'administration de la SISP » afin que le texte soit conforme au nouveau Code des sociétés et des associations .

Art 25

Le Conseil relaye la remarque des AIS et demande au législateur de clarifier ce qui était visé. La remarque des AIS est la suivante :

L'article 25 de l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement prévoit d'adapter l'article 120 §2 du Code du Logement, qui concerne les Agences Immobilières Sociales, comme suit :

§ 2. Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre les titulaires d'un droit réel principal, les titulaires d'un droit de gestion publique, ou encore, mais ici avec l'accord du bailleur, les preneurs d'un bail de rénovation ou les preneurs d'un bail commercial, d'une part, et des ménages locataires, d'autre part. ~~À cet effet, elle conclura avec les titulaires d'un droit réel principal, d'un droit de gestion publique ou de bail commercial, des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles. Le Gouvernement est habilité à définir les modalités d'exécution de cette disposition.~~

Dans l'exposé des motifs, l'explication de ce projet de modification est la suivante :

« Article 25 : Cette suppression vise à corriger l'article 120 §2 du Code suite à l'adoption de l'ordonnance du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique. Sur leur demande, les agences immobilières sociales ont en effet été retirées du mécanisme de gestion publique. »

Les AIS ne comprennent pas la situation que le législateur veut supprimer.

- D'une part, cette modification ne concerne pas le toilettage visé. En effet, les AIS ne font plus partie des acteurs qui pouvaient exercer eux-mêmes le droit de gestion public. Mais cette situation n'apparaît pas dans cet article. Ce qui est prévu dans cet article c'est le fait de pouvoir prendre en gestion des logements qui ont fait l'objet d'un droit de gestion public par une commune ou un autre Opérateur Immobilier Public. Et ce type de prise en gestion existe dans le parc des AIS.

- D'autre part, la modification supprime aussi d'autres situations.

Art 48

Le Conseil relaye la question des AIS : si l'intention du législateur consiste à ce que les AIS soient visées par le contenu de l'article 48 de l'avant-projet d'ordonnance, qui concerne l'article 166/1 (notamment les §§ 4, 5 et 6) du Code du Logement, il convient de le prévoir dans le texte. En effet, en l'état, cet article ne s'applique pas aux AIS parce que celles-ci ne sont pas des Opérateurs Immobiliers Publics (cf. les OIP sont définis à l'article 2, §1er 4° du Code du Logement). Si l'intention du législateur est d'étendre la portée de cet article aux AIS, le Conseil préconise la consultation préalable des AIS sur ce point par le législateur étant donné l'existence de règles sectorielles en matière de durée de conservation des données à caractère personnel des candidats locataires et des locataires dans les AIS depuis 2020.

* * *

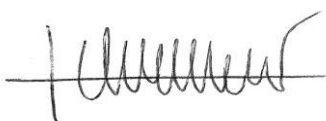
En outre, concernant la réforme du cadre légal des AIS, le Conseil a pris acte que l'arrêté organisant les AIS est en cours de révision et que certaines modifications de l'arrêté, si elles sont prises,

nécessiteront une modification de l'ordonnance du Code du Logement. Le Conseil relaye la préoccupation des AIS qu'une nouvelle ordonnance puisse être prise dans le courant de cette législature afin que la réforme de l'arrêté organisant les AIS ne soit pas caduque.

Le Conseil consultatif du Logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.

Il rappelle qu'en application de l'article 99 § 2, lorsqu'un point de vue est soutenu par au moins la moitié de ses membres, « **le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue** ».

Pour le Conseil, le 16 décembre 2022,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président