



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 LE PROJET D'ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 26 SEPTEMBRE 2013 RELATIF À L'EXERCICE DES MISSIONS DE RÉNOVATION URBAINE DE LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (MISE EN ŒUVRE DE L'ART. 32 DU CONTRAT DE GESTION DE CITYDEV.BRUSSELS)

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 27 janvier 2023, à la suite de la demande d'avis du 23 décembre 2022 du Ministre chargé de la rénovation urbaine relative au texte : «*le projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (mise en œuvre de l'art. 32 du contrat de gestion de citydev.brussels)*».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- le projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (mise en œuvre de l'art. 32 du contrat de gestion de citydev.brussels)
- La Note au Gouvernement y relative

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

Le Conseil prend acte que ce projet d'arrêté est une première réforme limitée et qu'un travail plus profond sera mené prochainement.

Le Conseil s'interroge quant à la possibilité de mise en location auprès d'une AIS sans condition liée à la situation du propriétaire.

Le Conseil s'interroge sur la possibilité laissée par le texte d'exercer un droit de préemption de manière illimitée dans le temps. Cette mesure pourrait présenter une incohérence avec le Code civil en son art.3.53.

En outre, le Conseil estime opportun d'insérer une disposition transitoire précisant que ce droit de préemption, qui s'exercera de manière illimitée, ne s'appliquera qu'aux nouveaux contrats de vente conclus par Citydev à partir de l'entrée en vigueur de l'arrêté.

Il semble également opportun de préciser si ce droit de préemption s'appliquera uniquement à la première revente du bien ou à toute revente ultérieure.

Le Conseil souhaite qu'une réflexion et un débat concernant la durée de l'encadrement de la plus-value soient menés en collaboration avec le Conseil.

Le Conseil n'a pas de remarques sur les autres points du projet.

Analyse article par article

- art. 1er, 5° : 5° des points 17. à 21., libellés comme suit, sont insérés après le 16. :

« 17. Opérateur immobilier public : une commune, un CPAS, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise, une Société immobilière de Service public, le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, une agence immobilière sociale et la Société de Développement de la Région Bruxelles Capitale. ».

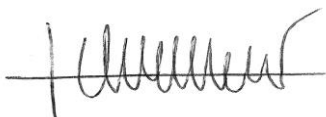
Les AIS ne sont pas des opérateurs immobiliers publics. Cet article doit être corrigé.

Définition du code du logement, article 2, §1er, 4° : opérateur immobilier public : une commune, un C.P.A.S., une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB)

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 27 janvier 2023,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président