



ccl-arh.brussels 

Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine
Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing

Conseil Consultatif du Logement et de la Rénovation urbaine

**Rapport annuel
Septembre 2021 - juin 2023**

Adresse de correspondance

Service Public régional de Bruxelles
Bruxelles Logement – Centre d’Information sur le Logement
Secrétariat du CCL
Place Saint-Lazare 2
1035 Bruxelles
cclsecretariat@sprb.brussels

Introduction

Le Conseil Consultatif du Logement et de la rénovation urbaine est un organe d'avis dont la composition, les missions et le fonctionnement sont spécifiés dans le Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (article 90 à article 107).

Ce Conseil consultatif est composé de divers représentants : des opérateurs publics de logement, du tissu associatif, du secteur privé, des syndicats des locataires et des propriétaires ainsi que des experts.

Il rend des avis relatifs à la politique du logement, y compris au niveau de la rénovation urbaine, à la demande du Gouvernement, du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers de ses membres.

Il peut réaliser des études et des analyses et soumettre des propositions au Gouvernement.

Ce rapport relate les activités du Conseil de septembre 2021 à juin 2023.

Table des matières

1. ADMINISTRATION ET ORGANISATION.....	5
1.1 MEMBRES	5
1.2 BUREAU	7
1.3 REPRÉSENTANTS DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE.....	7
1.4 SECRÉTARIAT ET SITE INTERNET.....	7
1.5 RÉPARTITION DES REPRÉSENTATIONS PAR INSTANCE.....	8
1.6 MODIFICATION DU R.O.I.	10
2. AVIS RENDUS PAR LE CONSEIL DURANT L'ANNÉE DE TRAVAIL 2021-2022	10
2.1 AVIS SUR LE PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE VISANT LA SOCIALISATION DES LOYERS DE LOGEMENTS ASSIMILÉS AU LOGEMENT SOCIAL D'OIP	11
2.2 AVIS SUR L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE MODIFIANT LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT.....	12
2.3 AVIS SUR L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE MODIFIANT LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT EN MATIÈRE DE DROIT DE GESTION PUBLIQUE ET DE LOGEMENTS INOCCUPÉS	12
2.4 AVIS SUR LE PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (PAD) « MIDI » ET SON RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES.....	14
2.5 AVIS SUR LE PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (PAD) « JOSAPHAT ».....	14
2.6 AVIS D'INITIATIVE DU CCL RELATIF AUX EXPULSIONS LOCATIVES EN MATIÈRE DE BAUX PRIVÉS	15
2.7 AVIS SUR LE PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE INSTITUANT UNE ALLOCATION D'ACCOMPAGNEMENT AU RELOGEMENT	19
2.8 AVIS SUR LE PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIF À L'OCTROI DE PRIMES À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT « RÉNOLUTION ».....	20
2.9 AVIS SUR L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LES DISPOSITIONS DU COBAT RELATIVES AU DROIT DE PRÉEMPTION EN VUE D'Y INSTAURER UN DROIT DE PRÉEMPTION APPLICABLE À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE	21
2.10 AVIS SUR LE PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE PORTANT EXÉCUTION DES ARTICLES 15 À 20 DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT	22

2.11	AVIS SUR L'AVANT-PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 22 MARS 2008 RELATIF À L'UTILISATION PAR LE FONDS DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, DES CAPITAUX PROVENANT DU FONDS B2 POUR SES CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES	23
2.12	AVIS SUR LE PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIF AU FINANCEMENT DES RÉNOVATIONS DU LOGEMENT SOCIAL EN RÉGION BRUXELLOISE	24
2.13	AVIS SUR L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE INSÉRANT DANS LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT LES RÈGLES DE PROCÉDURES APPLICABLES AUX EXPULSIONS JUDICIAIRES ET MODIFIANT LES MOYENS AFFECTÉS PAR ET AU PROFIT DU FONDS BUDGÉTAIRE DE SOLIDARITÉ, ET, LE PROJET D'ARRÊTÉ ODIFIANT L'ARRÊTÉ DU 4 SEPTEMBRE 2003 DÉTERMINANT LES EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'ÉQUIPEMENT DES LOGEMENTS, ET, LE PROJET D'ARRÊTÉ DÉTERMINANT LES CONDITIONS D'OCTROI DE L'INTERVENTION DU FONDS BUDGÉTAIRE DE SOLIDARITÉ MENTIONNÉE À L'ARTICLE 233DUODECIÉS DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT	25
3.	AVIS RENDUS PAR LE CONSEIL DURANT L'ANNÉE DE TRAVAIL 2022-2023	27
3.1	AVANT-PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 28 SEPTEMBRE 2017 ORGANISANT UNE AIDE RÉGIONALE À LA CONSTITUTION D'UNE GARANTIE LOCATIVE EN MATIÈRE DE LOGEENT	29
3.2	AVANT-PROJET D'ORDONNANCE MODIFIANT L'ARTICLE 11 DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT RELATIF AU FONDS BUDGÉTAIRE DE SOLIDARITÉ EN VUE D'Y INTÉGRER LES RECETTES ET DÉPENSES LIÉES AUX SOLUTIONS DE RELOGEMENT TEMPORAIRE DES LOCATAIRES DONT LE LOGEMENT A ÉTÉ INTERDIT À LA LOCATION	30
3.3	AVANT-PROJET D'ORDONNANCE PORTANT MODIFICATION DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT EN VUE DE METTRE EN PLACE UN DROIT DE PRÉFÉRENCE POUR LES LOCATAIRES D'UN LOGEMENT MIS EN VENTE – 1 ^{ÈRE} LECTURE	31
3.4	AVANT-PROJET D'ORDONNANCE MODIFIANT LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT – 1 ^{ÈRE} LECTURE	32
3.5	PRIMES RÉNOLUTION – ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 31 MARS 2022 RELATIF À L'OCTROI DE PRIMES À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT – 1 ^{ÈRE} LECTURE.....	33
3.6	AVANT-PROJET D'ORDONNANCE MODIFIANT L'ORDONNANCE DU 2 MAI 2013 PORTANT LE CODE BRUXELLOIS DE L'AIR, DU CLIMAT ET DE LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE, EN VUE DE METTRE EN ŒUVRE LA STRATÉGIE DE RÉNOVATION DU BÂTI – 1 ^{ÈRE} LECTURE.....	34
3.7	PROJET DE PLAN AIR-CLIMAT-ÉNERGIE (PACE) – 2 ^{ÈME} LECTURE	36
3.8	PROJET DE NOUVEAU RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME ET SON RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	37
3.9	PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE 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 RGION DE BRUXELLES-CAPITALE	38
3.10	PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (PAD) « PORTE DE NINOVE » AINSI QUE SON RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES – 1 ^{ÈRE} LECTURE.....	39
3.11	(i) AVANT-PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE INSTAURANT UN DOCUMENT STANDARDISÉ REPRENANT LES INFORMATIONS POUVANT ÊTRE REQUISES PAR LE BAILLEUR, EN EXÉCUTION DE L'ARTICLE 200TER §2 DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT (ii) AVANT-PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DÉTERMINANT LES CONDITIONS DE L'AGRÉMENT DES ACTEURS ET DES ASSOCIATIONS AGRÉES ŒUVRANT À L'INSERTION PAR LE LOGEMENT RELATIF À LA RÉALISATION DE TESTS DE DISCRIMINATION DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT, EN EXÉCUTION DE L'ARTICLE 214BIS DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT (iii) AVANT-PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU 21 MARS 2019 PORTANT EXÉCUTION DE L'ORDONNANCE DU 21 DÉCEMBRE 2018 MODIFIANT LE CODE	

BRUXELLOIS DU LOGEMENT AFIN DE RENFORCER LA LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION DANS L'ACCÈS À UN LOGEMENT.....	40
3.12 (I) PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 26 SEPTEMBRE 1996 ORGANISANT LA LOCATION DES HABITATIONS GÉRÉES PAR LA SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION BRUXELLOISE OU PAR LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE SERVICE PUBLIC (II) PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 21 OCTOBRE 2021 VISANT LA SOCIALISATION DES LOYERS DE LOGEMENTS ASSIMILÉS AU LOGEMENT SOCIAL D'OPÉRATEURS IMMOBILIERS PUBLICS	42
3.13 AVANT-PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DÉTERMINANT LES EXIGENCES CONCERNANT LA DÉTECTION INCENDIE DANS LES LOGEMENTS	43
3.14 AVANT-PROJET DE DÉCRET ET ORDONNANCE CONJOINT PORTANT CRÉATION DU CODE BRUXELLOIS DE L'ÉGALITÉ, DE LA NON-DISCRIMINATION ET DE LA PROMOTION DE LA DIVERSITÉ	44
3.15 PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (PAD) « MÉDIAPARK » AINSI QUE SON RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES.....	46
3.16 PROJET D'ARRÊTÉ RÉVISANT L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIF À L'OCTROI DE SUBSIDES AU BÉNÉFICE D'ASSOCIATIONS ŒUVRANT À L'INSERTION PAR LE LOGEMENT DU 7 JUILLET 2016 – RÉORGANISATION DES MISSIONS ET JUSTIFICATION DE L'OCTROI DES SUBSIDES – 1ÈRE LECTURE	47
3.17 PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 28 SEPTEMBRE 2017 ORGANISANT UNE AIDE RÉGIONALE À LA CONSTITUTION D'UNE GARANTIE LOCATIVE EN MATIÈRE DE LOGEMENT.....	48
CONCLUSION.....	49

1. Administration et organisation

1.1 Membres

Remplacement des membres du Conseil

Durant l'année de travail 2021-2022, les membres du CCL ont été renouvelés pour moitié, en vertu du §2 de l'article 94 de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement.

Un appel à candidatures a été publié au Moniteur belge le 14 février 2022. Le renouvellement partiel du CCL a été approuvé par le Gouvernement le 1^{er} juin 2022.

Suite à la candidature du Collectif Accessibilité Wallonie Bruxelles (CAWab), qui rassemble un grand nombre d'associations actives dans la défense et la promotion de l'accessibilité pour tous, le CAWab peut dorénavant participer au CCL en tant qu'expert invité.

Par ailleurs, durant la période de septembre 2021 à juin 2023, outre le remplacement pour moitié du Conseil, plusieurs autres remplacements à la demande des instances ont également été approuvés par le Gouvernement.

Liste des membres du CCL au 30 juin 2022

<u>Instances</u>	<u>Membres effectifs</u>	<u>Membres suppléants</u>
SLRB	Catherine BRUYNIX	Amélie BECKERS
CITYDEV	Nathalie RENNEBOOG	Christine JACQUES
Fonds du Logement	Charles GONIEAU	Martine van COEVORDEN
Embuild (Confédération Construction)	Hugues KEMPENEERS	Laurent SCHILTZ
IPI	Alexandre le Clément de SAINTMARCQ	Kristien VIAENE
Géomètre-expert	Francis GABELE	Laurent SLOSSE
SISP : ALS FESOCOLAB	Gauthier GILOT Isabelle QUOILIN	Laurent LEMAIRE Laurent VANCLAIRE
Associations : FEBUL Habiter Bruxelles IEB RBDH Réseau Habitat Syndicat des Locataires	Karine SERONT Alessandro GRUMELLI Martin ROSENFELD Werner VAN MIEGHEM Catherine RUELLE José GARCIA	Rémy RENSON Yaël GUILLAUME Claire SCOHIER Carole DUMONT Sandrine COUTURIER Pierre CLEMENT
AIS	Isabelle JENNES	Laurence LIBON
BRULOCALIS : Fed. des CPAS bruxellois Section Communes	Georgy MANALIS Vacant	Pierre VERBEEREN Lydia MUTYEBELE NGOI

Brupartners (Conseil économique et social) : Org. représ. travailleurs Org. représ. employeurs et classes moyennes	Benoit DASSY Pierre VAN SCHENDEL	Samuel DROOLANS Catherine MERTENS
SNPC / VEPR	Dominique PLETINCKX	Eric MATHAY
Notaire	Thomas LICOPPE	Tanguy LE MAIRE
Architecte	Silvia PASSONI	Carine CAPPELLE
Experts indépendants	Daniel d'ATH Constant van BLERK	/ /
UPSI	Pierre-Alain FRANCK	Olivier CARRETTE

Liste des membres du CCL au 30 juin 2023

<u>Instances</u>	<u>Membres effectifs</u>	<u>Membres suppléants</u>
SLRB	Catherine BRUYNIX	Amélie BECKERS
CITYDEV	Nathalie RENNEBOOG	Christine JACQUES
Fonds du Logement	Charles GONIEAU	Martine van COEVORDEN
Embuild (Confédération Construction)	Aymé ARGELES	Laurent SCHILTZ
IPI	Alexandre le Clément de SAINTMARCQ	Kristien VIAENE
Géomètre-expert	Francis GABELE	Laurent SLOSSE
SISP : ALS FESOCOLAB	Christophe POURTOIS Isabelle QUOILIN	Hnia BEN SALAH Laurent VANCLAIRE
Associations : FEBUL Habiter Bruxelles IEB RBDH Réseau Habitat Syndicat des Locataires	Karine SERONT Alessandro GRUMELLI Martin ROSENFELD Werner VAN MIEGHEM Catherine RUELLE José GARCIA	Rémy RENSON Yaël GUILLAUME Claire SCOHIER Carole DUMONT Sandrine COUTURIER Pierre CLEMENT
AIS	Isabelle JENNES	Laurence LIBON
BRULOCALIS : Fed. des CPAS bruxellois Section Communes	Georgy MANALIS Vacant	Pierre VERBEEREN Lydia MUTYEBELE NGOI
Brupartners (Conseil économique et social) : Org. représ. travailleurs Org. représ. employeurs et classes moyennes	Benoit DASSY Pierre VAN SCHENDEL	Samuel DROOLANS Catherine MERTENS
SNPC / VEPR	Dominique PLETINCKX	Eric MATHAY

Notaire	Tanguy le Maire	Jean Van de PUTTE
Architecte	Silvia PASSONI	Carine CAPPELLE
Experts indépendants	Daniel d'ATH Constant van BLERK	/ /
UPSI	Pierre-Alain FRANCK	Olivier CARRETTE

1.2 Bureau

Le Bureau du CCL a été renouvelé durant l'année de travail 2022-2023.

Suite au renouvellement partiel des membres du CCL, en vertu de l'article 102 § 1er, le Conseil consultatif a procédé à une tentative de désignation des membres du Bureau.

Cela étant, pour diverses raisons logistiques et réglementaires, cette tentative s'est avérée infructueuse. Le Conseil a dès lors sollicité le Gouvernement, en vertu de l'article 102 § 2, afin que celui-ci procède à la désignation des personnes visées au § 1er. En conséquence, le Gouvernement a effectivement procédé à la désignation des membres du Bureau du Conseil consultatif en date du 20 octobre 2022.

Voici la composition du Bureau au 30 juin 2023 :

- Présidente : Isabelle QUOILIN
- Vice-Président : Werner VAN MIEGHEM
- Trésorier : Vacant (démission d'Hugues KEMPENEERS)
- Secrétaire : Tanguy LE MAIRE

1.3 Représentants de la Région de Bruxelles-Capitale

Cabinet en charge du Logement : Laurence LEROY

Cabinet en charge de la Rénovation urbaine : Maxime CAMPUS

Service public régional de Bruxelles : Sandrine JACOBS

1.4 Secrétariat et site Internet

Le Centre d'Information sur le Logement (CIL) s'occupe de la gestion du secrétariat et du site du CCL.

Le secrétariat a été assuré par Ghizlan SAHLI NOUINOU et Julie VAN HAM.

Le site du CCL, <https://logement.brussels/ccl>, publie :

- La liste des membres, des représentants du Gouvernement et des membres du Bureau ;
- La base légale du CCL ainsi que son ROI;
- Les données de contact ;
- La liste des avis rendus par le Conseil.

1.5 Répartition des représentations par instance

Tenant compte des procurations données, les présences se répartissent comme suit durant l'année de travail **2021-2022** :

<u>Instances</u>	<u>Représentation de l'instance</u> <u>(Total : 12 séances)</u>
SLRB	11
CITYDEV	7
Fonds du Logement	9
Embuild (Confédération Construction)	7
IPI	11
Géomètre-expert	11
SISP :	
ALS	10
FESOCOLAB	12
Associations :	
FEBUL	12
Habiter Bruxelles	12
IEB	11
RBDH	12
Réseau Habitat	8
Syndicat des Locataires	7
AIS	11
BRULOCALIS :	
Fed. des CPAS bruxellois	1
Section Communes	0
Brupartners (Conseil économique et social) :	
Org. représ. travailleurs	11
Org. représ. employeurs et classes moyennes	0
SNPC / VEPR	11
Notaire	12
Architecte	12
Experts indépendants :	
Daniel d'ATH	7
Constant van BLERK	0
UPSI	10

Tenant compte des procurations données, les présences se répartissent comme suit durant l'année de travail **2022-2023** :

<u>Instances</u>	<u>Représentation de l'instance</u> (Total : 10 séances)
SLRB	6
CITYDEV	0
Fonds du Logement	6
Embuild (Confédération Construction)	5
IPI	9
Géomètre-expert	5
SISP : ALS FESOCOLAB	5 9
Associations : FEBUL Habiter Bruxelles IEB RBDH Réseau Habitat Syndicat des Locataires	9 1 8 9 5 9
AIS	10
BRULOCALIS : Fed. des CPAS bruxellois Section Communes	2 0
Brupartners (Conseil économique et social) : Org. représ. travailleurs Org. représ. employeurs et classes moyennes	2 0
SNPC / VEPR	9
Notaire	9
Architecte	8
Experts indépendants : Daniel d'ATH Constant van BLERK	3 0
UPSI	1

1.6 Modification du R.O.I.

Des modifications au règlement d'ordre intérieur ont été décidées par le Conseil en séance du 18 mars 2022.

Le nouveau règlement d'ordre intérieur ci-établi a été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale lors de la réunion du Conseil des Ministres du 23 juin 2022.

2. Avis rendus par le Conseil durant l'année de travail 2021-2022

Du 1^{er} septembre 2021 au 30 juin 2022, le Conseil Consultatif du Logement s'est réuni à 12 reprises.

Durant cette période, il a remis 12 avis sur demande du Gouvernement, dont 8 relatifs à la thématique du Logement et 4 relatifs à la Rénovation urbaine.

Par ailleurs, 4 autres demandes d'avis n'ont pas abouti en raison de la décision des membres de ne pas se prononcer sur ces projets.

Enfin, il est à noter que, durant cette année de travail, le CCL a remis un avis d'initiative portant sur les expulsions locatives sur lequel il avait travaillé depuis plusieurs mois.

<u>Date de séance</u>	<u>Avis</u>
03/09/2021	Avis sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale visant la socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics - Remis le 09/09/2021
03/09, 17/09	Avis sur l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement - Remis le 29/09/2021
17/09	Avis sur l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés - Remis le 30/09/2021
15/10	Avis sur le projet de Plan d'aménagement directeur (PAD) « Midi » et son rapport sur les incidences environnementales - Remis le 29/10/2021
19/11	Avis sur le projet de Plan d'aménagement directeur (PAD) « Josaphat » - Remis le 25/11/2021
	Avis d'initiative du CCL relatif aux expulsions locatives en matière de baux privés - Remis le 15/12/2021
17/12	Avis sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation d'accompagnement au relogement - Remis le 19/01/2022

-	Demande d'avis relative au projet de PPAS « Chaudron » (commune d'Anderlecht) - <i>non remis suite à la décision du CCL de ne pas se prononcer sur le projet</i>
21/01/2022	Avis sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat « Révolution » - <i>Remis le 24/01/2022</i>
21/01, 18/02	Avis sur l'avant-projet d'ordonnance ayant pour objet de modifier les dispositions du CoBAT relatives au droit de préemption en vue d'y instaurer un droit de préemption applicable à l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale - <i>Remis le 18/02/2022</i>
-	Demande d'avis relative au plan particulier d'affectation du sol n° 101 « STROOBANTS - PICARDIE » (commune d'Evere) - <i>non remis suite à la décision du CCL de ne pas se prononcer sur le projet</i> Demande d'avis sur le projet d'arrêté de modification partielle du PRAS Heysel - <i>non remis suite à la décision du CCL de ne pas se prononcer sur le projet</i>
18/03	Avis sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution des articles 15 à 20 du Code bruxellois du Logement - <i>Remis le 22/04/2022</i>
-	Demande d'avis relative au projet d'arrêté de modification partielle du PRAS pour le site de « l'Hippodrome d'Uccle-Boisfort » - <i>non remis suite à la décision du CCL de ne pas se prononcer sur le projet</i>
22/04	Avis sur l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008 relatif à l'utilisation par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2 pour ses crédits hypothécaires - <i>Remis le 12/05/2022</i>
20/05	Avis sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au financement des rénovations du logement social en Région bruxelloise - <i>Remis le 03/06/2022</i>
10/06, 17/06	Avis sur l'avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, et, le projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, et, le projet d'arrêté déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire de solidarité mentionnée à l'article 233duodécies du Code bruxellois du Logement - <i>Remis le 23/06/2022</i>

2.1 Avis sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale visant la socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics

Contexte

Deux bailleurs publics proposent du logement à finalité sociale à des publics similaires en RBC : la SLRB/les SISF et les Communes/CPAS/Régie foncière régionale. Si les publics sont similaires, les listes d'attente sont distinctes et les loyers demandés diffèrent également.

En résumé, le mécanisme proposé permet de socialiser les loyers des logements publics modérés/assimilés à du social sans retirer aux communes, CPAS ou à la Régie Foncière Régionale la gestion de leur patrimoine locatif.

Grâce à un croisement des données, les candidats ou locataires des bailleurs publics (qui sont par ailleurs inscrits sur la liste d'attente SLRB) loueront leur logement modéré aux conditions du social. La Région compensera le solde de loyer restant entre le loyer socialisé payé par le locataire à son bailleur public et le loyer initial.

Le locataire sera comptabilisé dans les attributions effectuées par la SLRB. La commune, le CPAS et la Régie Foncière Régionale restent propriétaires, bailleurs et gestionnaires de leurs logements, c'est donc eux qui continueront à attribuer leurs logements aux candidats présents sur leur liste d'attente communale/CPAS/Régie.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil est majoritairement favorable à ce projet d'arrêté.

12 membres sont favorables au projet.

1 membre est défavorable notamment en raison du budget alloué (25 millions € jusqu'en 2024 et 12 millions annuellement à partir de 2025). Ce budget pourrait être investi dans la construction de nouveaux logements pour dynamiser l'emploi et soutenir les activités économiques de la Région. Il y a aussi une crainte d'une augmentation de la fiscalité régionale pour financer la socialisation.

Les principaux motifs d'abstentions sont :

- La compensation financière octroyée aux communes est jugée trop importante et fait porter le poids de la socialisation uniquement sur les finances de la Région ;
- Le système de socialisation des logements communaux est un système 'facultatif', créant potentiellement un traitement inégal des habitants à revenus faibles si certaines communes optent pour une socialisation de leur parc de logements et d'autres ne le font pas ;
- Le processus de subsides demande l'intervention de 3 acteurs publics, rendant le processus d'octroi des subsides trop lourd et trop complexe ;
- Des raisons budgétaires similaires à la motivation de l'avis défavorable ;
- L'exclusion des AIS du système.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 12-11-2021 (Numac : 2021033722).

2.2 Avis sur l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement

Contexte

Ce projet d'ordonnance comporte des précisions et modifications d'ordre technique, légistique et procédural concernant divers organismes compétents en matière de Logement : les Alliances foncières régionales (CLT), la SLRB et le Fonds du Logement.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil a pris acte du caractère technique des modifications apportées au texte et n'a pas souhaité apporter de remarque particulière.

Toutefois, le Conseil a relayé une remarque du Fonds du Logement n'ayant pas été prise en compte. Celle-ci a été jointe au présent avis remis le 29/09/2021.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 14-03-2022 (Numac : 2022030850).

2.3 Avis sur l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés

Contexte

Cette réforme instaure la création d'un inventaire régional des logements inoccupés, la révision du droit de gestion publique, la création d'une cellule de soutien aux opérateurs immobiliers publics afin de remettre sur le marché ces biens vacants et la clarification des sanctions en cas de logement inoccupé.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil soutient unanimement l'objectif du Gouvernement de remettre des logements inoccupés sur le marché.

Le texte vise à faciliter la mise en gestion publique et devrait également contribuer à stimuler l'augmentation du nombre de logements inoccupés remis sur le marché.

Le Conseil approuve la volonté du Gouvernement de donner plus de moyens aux OIP pour appliquer le droit de gestion publique.

Des préoccupations ont été soulevées par les acteurs de terrain, notamment :

- L'accroissement du montant des prêts.
- Le report de la reprise en gestion par le bailleur au-delà de la première prise en location.
- La centralisation de l'inventaire.
- La clarification de l'opposabilité au tiers cessionnaire.

La Région peut également mettre en œuvre elle-même la DGP via le Service Logements inoccupés, sur ce point, une vérification du texte est nécessaire.

Sur la mise en œuvre de la gestion publique, 2 membres sont en faveur de la désignation d'un opérateur régional unique, tandis que 16 sont en défaveur et 2 s'abstiennent.

Toutefois, le Conseil constate que les modalités du texte rendent inapplicable le droit de gestion publique aux instances suivantes :

1) Le logement social :

- Le droit de gestion publique est rendu inapplicable aux logements sociaux en raison de la réglementation spécifique qui régit ce type de logement. Cela inclut notamment les dispositions du bail social et le calcul du loyer.

2) Les agences immobilières sociales (AIS) :

- Les logements issus d'un droit de gestion publique sont exclus de tout financement public pour les AIS. Les AIS ne peuvent pas déclarer ces biens dans les subsides alloués à leur mission ni faire appel au fonds dédié au DGP. Cette absence de financement rend impossible l'exercice du DGP par une AIS.
- De manière subsidiaire, elles sont également exclues du droit de préemption.
- Le secteur des AIS est partagé sur l'opportunité d'exercer le DGP, car elles sont perçues par le grand public comme un incitant plutôt qu'un outil contraignant.
- Enfin, le Conseil relève que les AIS mènent déjà une mission de rénovation urbaine et disposent d'autres outils pertinents largement utilisés (comme les primes de rénovation/énergie majorées).

Bien que la mise en œuvre du droit de gestion publique soit facultative pour ces instances, le Conseil soutient l'avis de ces secteurs qui demandent à être retirés du dispositif.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 28-04-2022 (Numac : 2022040715).

2.4 Avis sur le projet de Plan d'aménagement directeur (PAD) « Midi » et son rapport sur les incidences environnementales

Contexte

Ce projet de PAD, approuvé en première lecture par le Gouvernement le 6 mai 2021, définit les orientations et les ambitions pour le développement du quartier autour de la gare du Midi. Il s'appuie sur la vision pour le quartier de « Gare habitante ». La réalisation de cette vision se base sur un réaménagement ambitieux des espaces publics, l'intermodalité - avec plus de place aux modes actifs, une pression automobile réduite et le transport public au service des usagers - et enfin, un quartier qui propose plus d'équipements publics.

Du 1 septembre au 2 novembre 2021, ce projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Midi » est soumis à une enquête publique dans les communes de Saint-Gilles, d'Anderlecht, de Forest et de la Ville de Bruxelles. Le CCL est invité par le Cabinet en charge de la Rénovation urbaine à remettre un avis.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil a pris acte du plan d'aménagement visant à développer le logement dans le quartier Midi.

- Le Conseil s'interroge sur la faible proportion d'équipements prévue dans le PAD.
- Le Conseil est unanime sur la nécessité d'augmenter l'offre de logements sociaux dans la Région. Certains membres souhaitent que le PAD vise les 15% de logements sociaux sur son périmètre.

2.5 Avis sur le projet de Plan d'aménagement directeur (PAD) « Josaphat »

Contexte

Le Gouvernement bruxellois a approuvé le 1er juillet 2021 une version amendée du projet de PAD Josaphat. Ce projet a été fondamentalement modifié et nourri par les résultats de l'enquête publique, des avis d'instances mais aussi des réflexions et propositions alternatives citoyennes. Une nouvelle enquête publique, organisée en collaboration avec les communes concernées (Schaerbeek et Evere), ainsi que la consultation simultanée des instances régionales sont réalisées dans la période du 16 septembre au 25 novembre 2021.

Le CCL est invité par le Cabinet en charge de la Rénovation urbaine à remettre un avis.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil a pris acte des modifications au PAD présenté en 2019. Il s'oppose à la diminution du nombre de logements publics dû à une moindre densification du site.

Au regard de la crise du logement, le Conseil se réjouit de la construction d'un nouveau quartier comprenant une diversité d'équipements.

La majorité du Conseil (à l'exception des SNPC/VE et des Architectes) a demandé que la proportion de logements publics sur le périmètre de ce PAD soit de 100%. Certains membres estiment que la Constitution qui instaure le droit au logement impose à la Région une obligation de moyens en la matière. Ces membres considèrent que cette obligation à charge de la Région doit se traduire par la

réservation des terrains publics constructibles à la construction de logement public majoritairement social.

Le Conseil observe que le Gouvernement ne fournit aucune justification à la part de logements tout à fait significative qu'il entend confier au secteur privé, à l'exception d'une référence purement formelle au PRDD, qui prévoit cette proportion sans qu'on en connaisse la justification de fond.

Les architectes et les SNPC / VE estiment que la mixité sociale peut être atteinte via la diversification des types de biens sur le secteur du PAD. D'autres membres craignent que l'ouverture au marché privé n'entraîne l'achat de logements par des expatriés ou des sociétés visant la mise en location sur de courtes périodes rendant ces logements inaccessibles aux Bruxellois et alimentant la spéculation immobilière dans la Région.

Dans le cadre du développement de logements publics acquisitifs ou, le cas échéant, de logements privés, le Conseil appelle la Région à rester maître du foncier public via des mécanismes tels que l'emphytéose ou le CLT et à favoriser la gestion des logements privés par les AIS.

2.6 Avis d'initiative du CCL relatif aux expulsions locatives en matière de baux privés

Cet avis d'initiative a été adopté à la majorité des membres, moyennant : 13 approbations, une opposition et 7 abstentions.

Contexte

Les motivations de cet avis d'initiative sont les suivantes :

- En Région bruxelloise, on compte 6.000 demandes d'expulsion de locataire(s) par an, dont 5.000 sont introduites devant un juge, les autres, antérieurement en arbitrage ou abandonnées. 1.200 sont organisées (*jugement communiqué au locataire avec commandement d'expulsion*).
- À ce stade, la moitié des ménages ayant reçu le commandement d'expulsion quitte le logement avant la date butoir. Pour l'autre moitié, l'expulsion se fait par huissier, serrurier et police.
- Les 5000 demandes annuelles d'expulsion représentent 1,5% des ménages locataires. Le processus d'expulsion est un échec pour l'ensemble des parties et la société dans son ensemble.
- Le Conseil a ainsi décidé de mener une réflexion autour des actions à mettre en œuvre pour éviter les expulsions locatives, et soulager les parties prenantes au bail des lourdes conséquences découlant du processus d'expulsion.
- Pour forger le présent avis, le Conseil a mené les consultations de différents intervenants :
 - 1) Christelle LISOMBO pour le CPAS de la Ville de Bruxelles ;
 - 2) Guilhem LAUTREC pour le Service Habitat Accompagné du CPAS de Saint-Gilles ;
 - 3) Nicolas BERNARD, professeur à l'Université Saint-Louis - Bruxelles ;
 - 4) Jacques GIELEN, huissier de Justice à Bruxelles ;
 - 5) Vincent BERTOUILLE, juge de paix à Forest ;
 - 6) Le-Thu TRAN VIET et Marie E.P. MASSON, pour le SECAL sur Bruxelles et au niveau national ;
 - 7) Bruno DIDIER pour l'Union professionnelle des assurances - Assuralia;
 - 8) Valérie KRIESCHER pour l'Assurance logement garanti (Flandre) ;

- 9) Els DEBRABANDERE pour Wonen Vlaanderen – Fonds flamand de lutte contre les expulsions.

Principaux éléments de l'avis remis

Un Fonds comme processus de prévention des expulsions

Après consultation des intervenants, la piste d'une couverture assurance a été écartée au profit d'une caisse de risque d'insolvabilité et d'intervention, ci-après le "Fonds".

– Les objectifs du Fonds

1) La subrogation, soulageant la relation locative

- **Le 1^{er} objectif du Fonds est de soulager la relation locative par une intervention rapide réduisant la dette et une subrogation - déplaçant la dette de la main du bailleur vers un autre créancier, le Fonds :**
 - Le Fonds paie les arriérés locatifs au bailleur ;
 - Le Fonds se fait rembourser par le locataire via un plan de remboursement adapté à sa situation.
- Le Conseil recommande des exceptions à la récupération de créances à évaluer lors de l'accompagnement du locataire, selon l'évaluation de la situation sociale et financière :
 - L'abandon partiel ou total de récupération de la créance quand elle naît de circonstances extraordinaires difficiles à conjurer ;
 - Le remboursement total et immédiat de la créance en cas de recours inopportun au Fonds (par exemple, les cas de grivèlerie locative).

2) Le « lancement d'alerte » en vue d'accompagner le locataire dès l'entame de l'impayé de loyer :

- Le lancement de l'alerte pourrait être déclenché dès qu'il existe un arriéré de loyer, et ce, par différents acteurs :
 - Le locataire
 - Le bailleur
 - Le CPAS
 - Les AIPL, ...
- Plus tôt le Fonds est informé, plus vite il peut mettre en place un accompagnement du locataire en deux temps :
 - 1 : prise de contact avec le locataire afin d'identifier le contexte et les causes du non-paiement afin de déterminer le suivi à mettre en place
 - 2 : le Fonds s'occupe de l'accompagnement ou renverrait vers les services compétents
- Outre les avantages précités, la création du Fonds présente une série d'avantages :
 - Automatiser l'accompagnement éviterait le phénomène de non-recours au droit ;
 - Une intervention rapide permet d'éviter l'accumulation des impayés et donc des dettes
 - La clarification des dettes, en effet, il semble que certains CPAS prennent à leur charge les impayés, mais la pratique des CPAS est très variée.

– La forme juridique et le financement

Le Conseil est en faveur d'un Fonds réglementé et exclusivement alimenté par les pouvoirs publics, à l'instar de ce qui se fait par les pouvoirs publics dans le cadre du Fonds Secal. Si ceci n'est pas possible, le Conseil envisage d'autres options de financement :

- Via un financement d'origine multiple, via l'aide publique mais aussi via l'aide des parties ;
- Via la création d'un fonds alimenté par les garanties locatives
- Via l'impôt
- Via une cotisation à charge des bailleurs en contrepartie de la garantie pour le bailleur du paiement des loyers
- Via le non-remboursement d'une part des loyers, compensé par un coup de pouce fiscal aux bailleurs.

– **Les conditions - Les limitations**

Le Conseil recommande :

- La limitation de la couverture du bailleur aux loyers non contestés. De plus, en cas d'insalubrité, les CPAS préviendraient la DURL. Il faudra veiller à ce que les éventuels manquements du bailleur ne pénalisent pas le locataire.
- Le conditionnement de la couverture du locataire : le locataire doit être malheureux et de bonne foi, le Fonds n'a pas vocation à financer la grivèlerie locative. Cependant, il faudra veiller à ce que les manquements éventuels du locataire ne pénalisent pas le bailleur.

– **Les moyens humains du Fonds**

Pour assurer son bon fonctionnement, le Fonds doit être doté des moyens humains suffisants.

L'intervention du Fonds après entame du processus d'expulsion

Malgré l'amélioration de l'aide visant à avoir moins d'expulsions, le Fonds ne pourra pas les empêcher toutes. Ainsi, le Conseil a porté ses réflexions sur sa fonction possible dans le cadre des procédures d'expulsion.

– **La saisie du Fonds**

Le Fonds locatif devra être informé le plus en amont possible des demandes d'expulsion, tout comme le CPAS. Le Conseil s'interroge sur la mise en place optimale de cet avertissement. Il privilégie l'information automatique du Fonds par les huissiers, les greffes en laissant la possibilité aux bailleurs et CPAS de l'informer également.

Si cette option ne peut être retenue, le Conseil suggère d'imposer au bailleur ce devoir d'information sous peine de ne pas pouvoir prétendre à l'intervention du Fonds.

– **Le rôle du Fonds**

Des mécanismes doivent être mis en place afin d'assurer une bonne collaboration entre les acteurs : le Fonds, le locataire, le bailleur, les huissiers, les associations, l'aide juridique de deuxième ligne, le CPAS et le juge de paix.

Le Conseil recommande que l'intervention du Fonds se fasse à deux niveaux :

- Établir un rapport remis aux parties et au juge s'il est déjà saisi. Cette étape ne doit pas ralentir les procédures judiciaires ;
- Payer éventuellement les arriérés de loyer, idéalement avant la citation en justice de paix ou a minima, s'engager à payer les arriérés.

Les services d'accompagnement de la procédure d'expulsion

Il ressort des auditions et de l'expérience de membres que :

- La collaboration avec les CPAS n'est pas toujours « aisée » suite à la disparité d'organisation / des méthodes de travail des 19 communes et des 19 CPAS ;
- Tous les CPAS n'ont pas nécessairement une cellule consacrée au relogement.

Or, un accompagnement « étroit » des bénéficiaires semble être une condition au bon fonctionnement du fonds.

Le Conseil a émis une série de recommandations aux accompagnants à la procédure d'expulsion, les CPAS, AIPL et la DIRL.

En outre, les membres insistent sur la nécessité de communiquer autour des possibilités d'accompagnement.

Le monitoring des expulsions

Le Conseil insiste sur l'importance de disposer de données complètes, récoltées uniformément à l'échelle régionale et exploitables dans le processus de décision politique.

Mesure supplémentaire à la création du Fonds

Afin d'augmenter le taux de présentation des locataires aux audiences découlant de la procédure de requête, le Conseil suggère de doubler le courrier recommandé qui leur est envoyé de l'envoi d'un pli simple. Le Conseil invite le Gouvernement à faire remonter cette proposition au Ministère de la Justice à destination des greffes des justices de paix et que le législateur bruxellois instaure cette obligation.

La motivation de l'opposition du SNPC-VE au présent avis est motivée comme suit :

- « Même si aucun bailleur ne se réjouit d'expulser son locataire, cela reste néanmoins un mal nécessaire. Imaginer un système où tout locataire expulsé serait relogé est séduisant mais il faut bien évidemment que ce système ainsi mis en place ne pèse d'aucune manière que ce soit sur le bailleur privé.
- Ne perdons pas de vue que le SNPC et VE ne sont pas demandeurs et que pour eux, le système peut continuer à fonctionner comme actuellement dans le respect des décisions judiciaires rendues et en constatant que malheureusement nombre de CPAS ne font pas ce qu'ils devraient faire. Néanmoins, à nouveau, ce ne sont pas les bailleurs qui sont en cause.
- Si maintenant d'aucuns veulent suspendre les expulsions tant qu'il n'y a pas de relogement, c'est aux pouvoirs publics, et à eux seuls, qu'il appartient de prendre ce coût en charge.
- Le SNPC et VE s'en tiennent donc à cela et tant qu'il ne pourra y avoir d'accord à ce sujet, nous voyons mal comment un avis d'initiative sur cette question pourra être crédible. Nous regrettons aussi que toutes nos autres propositions fassent systématiquement l'objet d'opposition et que rien, ou presque, n'est cherché pour répondre aux préoccupations des bailleurs.
- Enfin, pour le SNPC/VE, en fonction de différents aspects, définitions et d'éléments très spécifiques repris dans l'avis d'initiative, ce Fonds à créer répondra à la définition d'une compagnie d'assurances en vertu de l'article 5, 1er alinéa, 1° de la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance. »

2.7 Avis sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation d'accompagnement au relogement

Contexte

Le Gouvernement a réformé l'ordonnance du 21/12/2018 afin de simplifier les procédures d'accès aux potentiels bénéficiaires d'allocation de loyer. Cette simplification se concrétise par la mise en place de deux allocations distinctes : l'allocation Loyer et l'allocation d'accompagnement au relogement. Ce projet d'arrêté concerne spécifiquement l'allocation d'accompagnement au relogement.

L'allocation d'accompagnement au relogement est une mesure d'une durée de maximum 3 ans, destinée à soutenir les personnes ayant un besoin aigu et particulier d'accompagnement (par ex., les sans-abri ayant un problème de dépendance) ou les personnes confrontées à un besoin imprévu de logement (par ex., les victimes de violence domestique ou les personnes expulsées d'un logement déclaré insalubre). Cette allocation se conçoit comme une mesure temporaire (permettant à une situation de crise de se stabiliser) et transitoire, dans la mesure où elle ne ferme pas le droit à l'allocation de loyer.

L'arrêté prévoit également l'octroi complémentaire d'une prime unique de déménagement.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil salue ce projet et les efforts en termes de simplification administrative, d'allongement des délais et d'introduction d'un recours administratif en cas d'irrecevabilité et de rejet d'une demande. Cependant, le Conseil plaide pour l'élargissement des publics-cibles aux ménages dont le logement est inadapté à l'âge, à la taille du ménage ou au handicap, aux victimes d'insalubrité et aux ménages en logement de transit.

Si le Conseil prend note de la logique de ce mécanisme qui vise une aide urgente temporaire de 3 ans avant un glissement vers l'allocation de loyer dont l'accès est conditionné à une inscription sur les listes d'attente du logement social, un membre souligne que toutes les personnes ayant besoin de l'allocation de relogement ne souhaitent pas s'inscrire sur ces listes d'attente.

En outre, le Conseil attire l'attention sur la part du public de l'allocation de relogement qui sera exclu de ce glissement. En effet, les ménages non monoparentaux dont les revenus se situent entre le RIS et le BIM, ne seront pas dans les conditions de revenus d'accès de l'allocation loyer en attente d'un logement social.

Le Conseil recommande de conserver la possibilité d'octroyer l'aide au déménagement seule.

Un membre s'interroge sur le risque de dégradations volontaires de logements en vue de bénéficier de l'allocation de relogement. Cette thématique ne pourra néanmoins pas être réglée dans le présent texte, tout comme sur le maintien en location de logements insalubres induisant le paiement d'allocations.

Analyse article par article

À l'art.1,6°, le Conseil invite le législateur à veiller à l'inclusion des personnes isolées, qui vivent en colocation tout en ne réglant pas en commun leurs questions ménagères mais qui sont inscrites au registre de la population à la même adresse.

À l'art.3§4, 1°, le Conseil suggère d'adapter les plafonds de revenus afin d'appliquer le plafond majoré pour les personnes et ménages concernés prévus dans le BIM et ceci pour l'allocation d'accompagnement au relogement et l'allocation de loyer.

Un membre souhaite l'instauration d'un contrôle du patrimoine mobilier, trois membres s'y opposent.

Aux art.17 et 18, le Conseil estime que les modalités de contrôle lors de la période de bénéfice de l'allocation doivent être clarifiées, ainsi que leurs éventuelles conséquences pour le locataire.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 27/12/2022 (Numac : 2022033858).

2.8 Avis sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat « Révolution »

Contexte

La Déclaration de politique régionale 2019-2024 prévoit une simplification du parcours des candidats à la rénovation, vers un dispositif de primes intégré pour la rénovation, rapprochant pleinement les primes énergie et primes à la rénovation pour le public-cible commun aux deux primes.

L'objectif est donc d'accélérer la rénovation du bâti bruxellois dans une perspective sociale et environnementale.

La réforme qui sera mise en œuvre par le présent arrêté et ses annexes vise la réalisation des points suivants :

- La création d'une plateforme de demande informatisée régionale commune à l'administration en charge de la rénovation urbaine et l'administration en charge de l'énergie ;
- La mise en place d'un parcours citoyen unique par :
 - la création d'un formulaire unique de demande de primes pour des travaux de rénovation, des travaux d'embellissement des façades et des travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
 - l'organisation d'un paiement unique ;
- La mise en commun des conditions d'octroi des primes entre l'administration en charge de la rénovation urbaine et l'administration en charge de l'énergie ;
- La création d'une grille commune des travaux subsidiés et des montants y relatifs.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil Consultatif du Logement salue la volonté de simplification des procédures et l'uniformisation des conditions d'octroi des primes rénovation et de la prime énergie.

Si le Conseil prend acte qu'Urban et Bruxelles Environnement traiteront chaque demande de concert, en se répartissant les postes de chaque demande de prime selon leurs compétences propres. Toutefois, le Conseil s'étonne de la rédaction d'un texte réglementaire propre à chacune de ces deux instances.

Le Conseil recommande de veiller à la lisibilité des primes, en premier lieu dans la réglementation afin de ne pas impacter leur opérationnalité. En outre, la plateforme de demande de prime devra communiquer clairement sur l'accessibilité des primes suivant le profil du demandeur.

Le Conseil s'interroge sur la possibilité laissée par le nouveau système d'octroyer des aides financières publiques pour des travaux réalisés sans permis d'urbanisme alors que ce dernier était nécessaire. Le Conseil souhaite le maintien du formulaire visé et cacheté par la commune reprenant les travaux nécessitant un permis.

Le Conseil souligne un risque de discrimination à l'encontre des grandes copropriétés.

Le Conseil déplore de ne pas avoir été consulté sur l'arrêté ministériel déterminant les montants des primes et demande d'être consulté sur les futurs projets législatifs y relatifs.

Analyse article par article

Concernant l'art.15, le Conseil demande des précisions en urgence quant aux implications de la réglementation européenne relative aux aides d'État de minimis sur la possibilité d'octroyer des aides de plus de 200 000 € à un bailleur agissant en tant que personne morale.

Concernant l'art.20§1er, 2°, Le Conseil invite le législateur à prévoir une exception pour, dans le cadre d'une planification successorale, permettre de donner la nue-propriété de son bien en se réservant l'usufruit pour continuer à occuper le bien. Il serait également utile d'indiquer clairement que le bénéficiaire ne sera pas privé d'un apport du bien pour lequel une prime a été obtenue dans une société d'acquêts ou un patrimoine commun dépendant de son régime matrimonial, dans les 5 ans à dater de la communication de la décision de l'octroi de la prime.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 04-05-2022 (Numac : 2022031617).

2.9 Avis sur l'avant-projet d'ordonnance ayant pour objet de modifier les dispositions du CoBAT relatives au droit de préemption en vue d'y instaurer un droit de préemption applicable à l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale

Contexte

La présente ordonnance a pour objectif de consacrer directement dans le CoBAT un droit de préemption généralisé à l'ensemble du territoire bruxellois. Ce droit de préemption généralisé sera complémentaire au droit de préemption spécifique lié à un périmètre de préemption, lequel constitue le régime actuel instauré dans le CoBAT.

Ainsi, l'intention est de faire coexister ces deux régimes de préemption (généralisée et spécifique).

En ce qui concerne la préemption généralisée, le champ d'application de ce nouvel outil sera réduit au seul objectif d'intérêt général relatif à la création de logements encadrés puisqu'il portera sur :

- les biens immeubles dont la superficie de plancher excède 750 m² ;
- les terrains non bâtis ou partiellement bâtis de plus de 500 m².

La mise en place d'un tel droit découle de la déclaration de politique générale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune, législature 2019-2024, qui vise, en outre, à assumer le droit fondamental au logement.

La préemption généralisée sera exercée par le Gouvernement en vue d'acquérir prioritairement des biens pouvant accueillir à terme du logement social. C'est pourquoi, la SLRB figure en deuxième position parmi les pouvoirs préemptants, après la Région.

Afin d'éviter de freiner de manière généralisée les transactions immobilières concernées par la préemption, un nouveau mécanisme est proposé afin de rendre les pouvoirs préemptants plus réactifs quant aux dossiers qui leur sont transmis puisqu'ils devront dorénavant manifester d'un éventuel intérêt dans les 30 jours. À défaut de quoi le processus de vente pourra se poursuivre. Le délai de 60 jours relatif à l'exercice de la préemption reste quant à lui d'application. Enfin, une plateforme numérique censée faciliter et fluidifier les notifications relatives au droit de préemption est mise en place.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil est divisé sur ce projet.

Le Conseil relève un risque d'ambiguïté dès le titre de l'avant-projet d'ordonnance générée par le qualificatif « généralisé ».

Le Conseil s'interroge sur le budget alloué à la mise en œuvre du droit de préemption.

Le Conseil invite l'autorité publique à établir en début de législature une liste des types de bien à acquérir en priorité afin de permettre au secteur privé d'orienter sa stratégie.

Le Conseil note que l'enclenchement de la procédure liée au droit de préemption démarre après la signature du compromis de vente. Cela implique l'évincement d'un l'acquéreur potentiel. Afin d'éviter cet écueil, le Conseil préconise la mise en place d'un mécanisme permettant aux vendeurs de présenter aux pouvoirs publics une expertise établissant la valeur du bien ou de prévoir une indemnisation de l'acquéreur évincé.

L'absence de cadastre des superficies plancher d'un immeuble interroge l'opérationnalité du droit de préemption généralisé en empêchant l'identification systématique des biens préemptables. Le Conseil recommande de prêter attention à ce point.

La création d'une plateforme pourrait faciliter l'application du droit de préemption et le travail des notaires.

Le Conseil insiste pour que les biens acquis dans le cadre du droit de préemption généralisé fassent l'objet d'une maîtrise foncière pérenne par le pouvoir préemptant.

Le Conseil recommande également que le pouvoir préemptant s'assure que l'environnement du bien puisse disposer des équipements nécessaires à ses futurs occupants.

Le Conseil attire également l'attention sur les difficultés potentielles qu'implique le démembrement sur la mise en place du droit de préemption.

2.10 Avis sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution des articles 15 à 20 du Code bruxellois du Logement

Contexte

Le 23 décembre 2021, le Gouvernement a approuvé en seconde et dernière lecture l'avant-projet d'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés.

L'avant-projet d'Ordonnance prévoit l'abrogation des différents AGRBC concernant les logements inoccupés et le droit de gestion publique.

Afin d'exécuter les dispositions relatives au droit de gestion publique reprises dans l'avant-projet d'Ordonnance, le projet d'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution des articles 15 à 20 du Code bruxellois du Logement prévoit notamment :

- De nouvelles définitions ;
- La reprise d'articles précédemment inscrits dans le Code bruxellois du Logement ;
- La réglementation du loyer en cas de reprise anticipée ;
- Les modalités du droit de préemption ;
- Les nouvelles modalités d'octroi de prêts lors de la prise d'un logement en gestion publique.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil regrette de devoir se prononcer sur l'arrêté d'exécution d'une ordonnance qui n'a pas encore été publiée.

Au vu du caractère technique de l'arrêté, le Conseil se contente d'une remarque générale : le fait que le droit de gestion public s'applique également aux logements insalubres pourrait être mis plus en exergue dans le texte.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 19/12/2022 (Numac : 2022042865).

2.11 Avis sur l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008 relatif à l'utilisation par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2 pour ses crédits hypothécaires

Contexte

Ce projet d'arrêté met principalement en œuvre un nouveau crédit, dénommé « ECORENO », avec les caractéristiques suivantes :

- Il est disponible sous la forme d'un crédit hypothécaire ou d'un crédit à la consommation. Dans ce dernier cas, il est plafonné à 25.000,00 euros.
- Le produit est ouvert aux propriétaires occupants, aux locataires et aux bailleurs. L'accessibilité au crédit ECORENO par les personnes physiques est soumise à des plafonds de revenus ;
- Il permet de financer les travaux de rénovation, de performance énergétique et d'adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie ;
- Les taux d'intérêt varient entre 0 et 1% en fonction des revenus du ménage ;
- Dans un second temps, le crédit sera disponible aux personnes morales. À cette fin, le Fonds du Logement doit développer un nouveau crédit d'investissement, en modéliser les conditions d'octroi et d'accompagnement afin d'en mesurer les risques. Un ou plusieurs projets pilotes seront prévus dans le cadre du prochain contrat de gestion du Fonds ;

- Modéliser une fourchette de taux et proposer un budget de dotation d'investissement et de dotation de fonctionnement suivant le type d'accompagnement de l'association des copropriétaires ou de la personne morale éligible à la Région ;
- Sous réserve d'accord de la Région et de son financement, démarrer un ou plusieurs projets dans la durée du contrat.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil salue ce projet qui vise à augmenter le nombre de prêts à la rénovation et simplifier les procédures pour les demandeurs.

Cependant, le Conseil regrette que ce projet ne soit pas mieux coordonné avec les autres possibilités d'aides à la rénovation et au conventionnement.

Le Conseil regrette également que les conditions d'octroi des prêts pour les associations de copropriétaires ne soient pas définies dans cet avant-projet.

Certains membres déplorent que le Fonds ait la capacité de régler les conditions d'accès et estiment que le Gouvernement devrait pouvoir contrôler d'éventuelles modifications de ces conditions.

Suivi du dossier

Voir Moniteur belge, publication du 29/08/2022 (Numac : 2022015497)

2.12 Avis sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au financement des rénovations du logement social en Région bruxelloise

Contexte

Le plan d'urgence logement attache dans l'action 5 du chantier 1 une importance particulière à la rénovation du parc social de la Région et y a fixé l'objectif d'améliorer et pérenniser les financements.

Dans ce cadre, la réécriture de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 octobre 1998, relatif au financement du logement social en Région Bruxelloise s'est révélé incontournable.

En sus, la SLRB répond ainsi à la demande de l'inspection des finances d'adapter le texte pour le faire correspondre au système de dotation actuel en vigueur.

Le nouvel arrêté qui est proposé, fixant les grands principes du financement des rénovations, impliquera l'intervention active de la SLRB dans son opérationnalisation.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil salue la volonté du Gouvernement d'améliorer les voies de financement des projets de rénovation du secteur du logement social.

Le Conseil apprécie que les acteurs du secteur aient pu être consultés sur ce projet d'arrêté.

Avec l'augmentation des budgets alloués au secteur, le Conseil estime que les ressources humaines nécessaires doivent être allouées aux SISF.

Le Conseil craint que l'inscription d'objectifs chiffrés en matière de rénovation énergétique puisse rentrer en conflit avec la future réglementation portant sur l'Alliance Renolution.

Le Conseil estime qu'il faut prévoir une disposition transitoire pour reporter à 2023 les droits de tirage de 2022 afin d'éviter une perte budgétaire.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 29-08-2022 (Numac : 2022032841).

2.13 Avis sur l'avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, et, le projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, et, le projet d'arrêté déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire de solidarité mentionnée à l'article 233duodecies du Code bruxellois du Logement

Contexte

Ce projet d'ordonnance vise à prévenir au mieux les expulsions de logement, notamment par le renforcement des dispositifs d'accompagnement et d'orientation proactive à chaque étape des procédures pouvant donner lieu à la résolution d'un contrat de bail et à l'expulsion du preneur.

Plus précisément, ce projet vise :

1° à consacrer dans l'ordonnance l'exigence de proportionnalité de toute décision en matière de bail et en particulier lorsque l'expulsion est demandée ;

2° imposer que toute action en justice en matière de bail soit précédée d'une mise en demeure, celle-ci devant contenir le décompte des sommes dues, à titre d'arriéré de loyer ou de charges, de manière claire et intelligible ;

3° à allonger le délai de comparution devant le juge en cas de demande d'expulsion, de manière à permettre au CPAS de réaliser une enquête sociale effective avant l'audience d'introduction et de pouvoir, dans ce délai, offrir les aides pertinentes comme il doit déjà le faire actuellement mais en lui accordant le temps de le faire ;

4° corrélativement, à permettre au juge et aux parties, dès l'audience d'introduction, de disposer des éléments résultants de l'enquête sociale, et à permettre au locataire de bénéficier de l'aide la plus appropriée dès cette audience, étant rappelé qu'à cette audience le juge de paix doit tenter de concilier les parties ;

5° assurer une meilleure information des CPAS non seulement de l'introduction des demandes d'expulsion, mais également des jugements autorisant d'y recourir ;

6° à modaliser les délais dans lesquels l'expulsion peut être mise en œuvre si aucune autre solution n'a pu être trouvée et qu'il peut être constaté qu'elle constitue une mesure proportionnée au regard des

manquements reprochés au preneur et de la situation des parties. Ces délais devront permettre une réelle concertation avec les autorités en vue de trouver une solution de relogement ;

7° à consacrer un moratoire hivernal entre le 1er novembre et le 15 mars si, malgré l'intervention des autorités compétentes, il n'était pas possible de trouver une solution de relogement et que l'expulsion devait être exécutée.

Outre ces dispositions, cet avant-projet vise également à limiter le coût des procédures judiciaires en matière de bail par un incitant à recourir au mode introductif le moins onéreux que constitue la requête. Le recours à la citation n'est pas exclu mais il est proposé d'en laisser le coût à charge du demandeur, quelle que soit l'issue du procès et donc de déroger, dans cette hypothèse, à la règle selon laquelle les dépens sont mis à charge de la partie qui succombe.

Parallèlement, afin d'améliorer les conditions dans lesquelles les plis judiciaires sont notifiés, le Gouvernement complétera l'article 5 de l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, par un paragraphe 9 imposant que chaque logement soit doté d'une boîte aux lettres.

De plus, il est proposé de modifier le Fonds régional de solidarité afin d'ajouter une recette et une dépense à ce fonds :

- une recette relative au produit des amendes pour discrimination, par souci de concordance avec l'article 214 quinquies qui prévoyait déjà l'affectation de ces amendes au fonds de solidarité ;
- une dépense relative à la prise en charge des indemnités d'occupation pendant la période de trêve hivernale lorsque l'occupant ne peut y faire face.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil est divisé sur l'avant-projet d'ordonnance et les projets d'arrêtés qui lui sont présentés.

Les membres atteignent le consensus à propos des éléments suivants :

- Au niveau des principes, le Conseil salue l'instauration d'un dispositif en vue d'apporter une solution à la problématique des expulsions.
- Vu le rôle crucial des CPAS et associations de prévention, le Conseil plaide pour l'objectivation et l'attribution des moyens nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Afin de garantir le droit au logement, il serait nécessaire d'assurer la disponibilité de logements publics abordables mais également de disposer de logements de transit afin de pallier les situations d'urgence.
- Concernant le fonds de solidarité, le Conseil s'interroge :
 - o Sur l'exclusion des bailleurs publics et AIS du mécanisme qui n'est pas clairement établie par le texte. Le Conseil plaide pour que ces acteurs soient éligibles au mécanisme.
 - o Sur l'alimentation de ce fonds et demande que le budget nécessaire soit objectivé et que son alimentation soit assurée. Le Conseil émet également une réserve sur le fait que les impayés ne puissent pas être récupérés auprès du locataire défaillant.
- Le Conseil regrette le timing de la consultation alors qu'un travail est en cours au sein du Gouvernement au sujet de l'instauration d'un fonds de solidarité général. Il rappelle avoir remis un avis d'initiative à ce sujet, il invite le Gouvernement à s'en saisir et à consulter le plus en amont possible les acteurs pertinents dans ce cadre.
- Le Conseil salue l'instauration d'un monitoring des expulsions mais estime utile d'y distinguer les décisions d'expulsion des expulsions effectives. Enfin, il invite le Gouvernement à être attentif à l'avis de l'Autorité de protection des données.

Les membres n'atteignent pas le consensus à propos des éléments suivants :

- L'allongement des délais judiciaires et l'instauration d'un moratoire hivernal.
- L'application du mécanisme aux conventions d'occupation précaire.
- L'éventuelle limitation de l'indemnité d'occupation au loyer fixé par la grille indicative des loyers.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 21/08/2023 (Numac : 2023043965).

3. Avis rendus par le Conseil durant l'année de travail 2022-2023

Du 1^{er} septembre 2022 au 30 juin 2023, le Conseil Consultatif du Logement s'est réuni à 10 reprises.

Durant cette période, il a remis 17 avis sur demande du Gouvernement, dont 10 relatifs à la thématique du Logement et 7 relatifs à la Rénovation urbaine.

Par ailleurs, une autre demande d'avis n'a pas abouti en raison de la décision des membres de ne pas se prononcer sur ce projet.

<u>Date de séance</u>	<u>Avis</u>
16/09/2022	Avant-projet d'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2017 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement - Remis le 30/09/2022
16/09	Avant-projet d'ordonnance modifiant l'article 11 du Code bruxellois du Logement relatif au fonds budgétaire de solidarité en vue d'y intégrer les recettes et dépenses liées aux solutions de relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location - Remis le 30/09/2022
18/11	Avant-projet d'Ordonnance portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente – 1 ^{ière} lecture - Remis le 16/12/2022
16/12	Avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement – 1 ^{ière} lecture - Remis le 17/01/2023
20/01	Primes Révolution – Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2022 relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat – 1 ^{ière} lecture - Remis le 07/02/2023
20/01, 27/01	Avant-projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie, en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti – 1 ^{ière} lecture - Remis le 01/02/2023

20/01, 27/01	Projet de Plan air-climat-énergie (PACE) – 2 ^{ème} lecture - Remis le 02/02/2023
27/01	Projet de nouveau Règlement régional d'urbanisme et son rapport sur les incidences environnementales - Remis le 17/02/2023
27/01	Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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 – Remis le 15/02/2023 (+ erratum le 17/02/2023)
17/03	Projet de Plan d'aménagement directeur (PAD) « Porte de Ninove » ainsi que son rapport sur les incidences environnementales – 1 ^{ère} lecture - Remis le 31/03/2023
21/04	<ul style="list-style-type: none"> (i) Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur, en exécution de l'article 200ter §2 du Code bruxellois du Logement (ii) Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les conditions de l'agrément des acteurs et des associations agréées œuvrant à l'insertion par le logement relatif à la réalisation de tests de discrimination dans le secteur du logement, en exécution de l'article 214bis du Code bruxellois du Logement (iii) Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 21 mars 2019 portant exécution de l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du Logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès à un logement <p>Remis le 05/05/2023</p>
21/04	<ul style="list-style-type: none"> (i) Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région Bruxelloise ou par les Sociétés Immobilières De Service Public (ii) Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 octobre 2021 visant la Socialisation des loyers de logements assimilés au Logement Social d'Opérateurs Immobiliers Publics» <p>Remis le 26/05/2023</p>
02/06	Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements - Remis le 09/06/2023
02/06	Avant-projet de décret et ordonnance conjoint portant création du Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité - Remis le 19/06/2023
02/06	Projet de Plan d'aménagement directeur (PAD) « Médiapark » ainsi que son rapport sur les incidences environnementales - Remis le 23/06/2023
30/06	Projet de modification partielle du Plan Régional d'Affectation du Sol relatif au site du « Plateau du Heysel », ainsi que son rapport sur les incidences environnementales - non remis suite à la décision du CCL de ne pas se prononcer sur le projet

30/06	Projet d'arrêté révisant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement du 7 juillet 2016 – réorganisation des missions et justification de l'octroi des subsides – 1 ^{ère} lecture - Remis le 25/08/2023
30/06	Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2017 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement - Remis le 25/08/2023

3.1 Avant-projet d'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2017 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement

Contexte

Le présent avant-projet d'arrêté vise à modifier l'intervention du Fonds BRU-GAL, pour ouvrir ce dispositif d'aide à de nouveaux publics cibles qui en sont exclus en raison des conditions restrictives énoncées par l'arrêté du 28 septembre 2017.

De plus, il est proposé d'ouvrir plus largement le dispositif afin de prendre en compte, d'une part, de l'inflation des loyers en Région bruxelloise et d'autre part, du manque d'alternatives pour les ménages, étant donné que les banques commerciales sont peu enclines à accorder des garanties bancaires.

Plusieurs autres modifications plus opérationnelles sont également proposées.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil salue la volonté d'élargir le public éligible à l'aide régionale à la constitution d'une garantie locative.

Néanmoins, le Conseil invite le Gouvernement à explorer la subrogation du Fonds du logement aux droits du locataire bénéficiaire de l'aide à la constitution de garantie locative offerte dans le cadre du dispositif BRU-GAL dans ses droits à la récupération de la garantie locative, comme piste de solution pouvant garantir la libération des garanties locatives au profit du Fonds. Si cette solution était adoptée, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale devrait garantir la confidentialité de son intervention jusqu'à la fin du bail, afin d'éviter de dévoiler au bailleur des informations sur l'octroi de cette aide.

Enfin, le Conseil attire l'attention du Gouvernement sur son avis d'initiative relatif aux expulsions locatives en matière de baux privés du 19 novembre 2021 dans lequel il suggère la création d'un fonds universel de garantie locative. À ce sujet, le Conseil souhaite savoir si « l'évaluation de la faisabilité d'un Fonds public de garantie locative » (action 21 du PUL) a été menée et, dans l'affirmative, demande que celle-ci lui soit présentée.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 18/01/2023 (Numac : 2022042864).

3.2 Avant-projet d'ordonnance modifiant l'article 11 du Code bruxellois du Logement relatif au fonds budgétaire de solidarité en vue d'y intégrer les recettes et dépenses liées aux solutions de relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location

Contexte

Cet avant-projet d'ordonnance vise à mettre en place la création de solutions de relogement temporaire, selon le Plan d'Urgence Logement, approuvé par le Gouvernement le 17 décembre 2020. Plus concrètement, le Plan d'Urgence Logement précise que ces solutions de relogement temporaire s'adresseront aux familles dont le logement a été déclaré insalubre et qui constitue un danger pour les occupants. Un budget de 2.500.000 € a été dégagé en 2021 à cet effet.

En vue de répondre aux objectifs fixés par le Gouvernement dans la Déclaration de Politique régionale 2019-2024 et dans l'action 25 du Plan d'Urgence Logement mais également aux besoins identifiés par la DURL, deux immeubles ont été acquis au cours de l'année 2021, avec le projet d'y créer des logements de transit au profit des ménages dont le logement a été interdit à la location : un immeuble situé rue Camusel 3 à 1000 Bruxelles et un immeuble situé rue des Tournesols 17 à 1070 Anderlecht.

Au niveau fonctionnel, la gestion du bâtiment sera à charge de la Régie foncière régionale (travaux, ascenseurs, assurances, ...) et la gestion de l'occupation sera à charge de la cellule sociale de la DURL (conclusion des contrats d'occupation temporaire, dépôt de garantie, remise des clés, attributions, recherche active du nouveau logement, ...).

La mise à disposition du logement de transit fera l'objet d'une indemnité d'occupation, équivalente aux loyers des agences immobilières sociales, à payer par le ménage, en plus du forfait de charges. Les recettes et dépenses liées à l'occupation de ces logements seront gérées par la DURL via la Fonds régional de Solidarité.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil salue la création de 9 logements de transit mais propose au Gouvernement de continuer à réfléchir à la question du relogement durable.

Le Conseil s'interroge sur l'opportunité de faire endosser, à la Direction de l'Inspection Régionale du Logement, un nouveau rôle en matière de gestion de logements de transit. Il pourrait en découler une série de problèmes d'image, d'impartialité, de confusion des rôles, de gestion et de coordination efficace avec d'autres opérateurs régionaux.

En outre, le Conseil attire l'attention sur le fait qu'une administration est garante de la législation. Cet avant-projet d'ordonnance permet de régulariser une situation de fait, il aurait été préférable de prévoir un cadre aux recettes et dépenses liées à ces logements de transit en amont.

Le Conseil lit, dans la Note au Gouvernement, des éléments contractuels sur lesquels il aurait souhaité se prononcer. En particulier, le Conseil aurait souhaité disposer de davantage de justifications sur le loyer qui sera demandé aux occupants. Dès lors, il demande à pouvoir rendre un avis sur un éventuel arrêté d'exécution.

Le Conseil invite le Gouvernement à harmoniser le vocabulaire utilisé par le texte soumis. Il souligne, notamment, que les termes « fonds budgétaire régional » sont utilisés en lieu et place des termes « fonds budgétaire de solidarité régional ».

Suivi du dossier

Voir la publication au moniteur belge du 21/08/2023 (Numac : 2023043965).

3.3 Avant-projet d'Ordonnance portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente – 1^{ière} lecture

Contexte

L'avant-projet d'ordonnance soumis au Gouvernement exécute l'action 32 du Plan d'urgence logement (PUL) relative à « La mise en place d'un droit de préférence pour les locataires du logement mis en vente ».

L'objectif de l'avant-projet d'ordonnance est d'assurer l'effectivité du droit au logement et de favoriser l'accès à la propriété des locataires.

Pour ce faire, une modification du Code bruxellois du Logement est proposée par l'insertion d'une nouvelle section dans le Titre XI relatif aux baux d'habitation, chapitre III concernant les baux relatifs à la résidence principale du preneur. Cette nouvelle section 4bis est intitulée « Droit de préférence du preneur en cas de vente du bien loué ».

D'une façon schématique, le mécanisme est le suivant :

Une priorité d'achat, désignée sous le terme de droit de préférence, est octroyée aux locataires portant sur le logement dans lequel ils sont domiciliés.

Le droit de préférence est applicable aux baux de résidence principale de longue durée pour lesquels il y a, en règle générale, une volonté d'établissement à long terme.

Dès qu'il met le logement en vente, le bailleur doit informer le locataire de son intention de vendre, du prix et des conditions de la vente projetée. Cette notification vaut offre de vente.

Le locataire dispose alors de 30 jours pour informer le bailleur de sa volonté, ou non, d'exercer son droit de préférence. L'acceptation par le preneur des prix et conditions mentionnées dans la déclaration d'intention de vendre vaut aliénation.

Dans le cas où le bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, il doit notifier une nouvelle fois au preneur ces changements de conditions et prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du preneur, valable pendant une durée de 6 jours.

Le notaire et l'agent immobilier doivent informer le locataire dans le cas où le bailleur ne le fait pas.

Des sanctions sont prévues en cas de non-respect des diverses obligations précitées.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil se montre divisé sur cet avant-projet d'Ordonnance.

Les membres qui s'y opposent interrogent sa pertinence et sa capacité à pallier la pénurie de logements en RBC. D'autant que le locataire est déjà informé en cas de vente. D'autre part, ils craignent

que ce projet complique les transactions sur le marché immobilier et détourne les primo acquéreurs et certains investisseurs de la Région.

Les membres qui soutiennent le projet y voient un outil utile. Cependant, certains craignent - si ce mécanisme se cantonne aux baux de longue durée – qu’il puisse inciter les bailleurs à favoriser le recours à des baux de courte durée. Dès lors, certains souhaiteraient que le mécanisme soit étendu à tous les baux de résidence principale.

Analyse article par article

À l’art.247/1§2, le Conseil note que le texte exclut les cas de sous-location. Les AIS fonctionnant soit via des sous-locations soit avec des mandats de gestion, cette exclusion engendre une différence de traitement entre les locataires AIS dépendant du contrat liant l’AIS au propriétaire du logement. Le Conseil estime que les deux catégories devraient pouvoir bénéficier du même droit.

À l’art.247/2§1.3, le Conseil suggère d’attribuer aux notaires l’autorisation légale de consulter le RN du locataire présumé afin de leur permettre de vérifier le respect du droit de préférence.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 27/12/2023 (Numac : 2023045801).

3.4 Avant-projet d’ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement – 1^{ère} lecture

Contexte

Cet avant-projet d’ordonnance vise principalement à regrouper toutes les dispositions relatives aux trois catégories de logement – social, modéré et moyen – mis en location par la SLRB et les SISF dans un seul et même titre et à les distinguer des logements sociaux, modérés et moyens mis en location par d’autres opérateurs immobiliers publics et qui répondent à d’autres conditions d’admission et/ou de fixation des loyers.

Cet avant-projet vise également à renforcer les habilitations du Gouvernement pour déterminer les règles applicables aux logements modérés et moyens mis en location par la SLRB et les SISF (modalités d’inscription, procédure d’attribution, détermination des contrats applicables).

Cet avant-projet prévoit également une dérogation en faveur de la SDRB (au même titre que la Régie foncière) pour diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu’établi au 1er juillet de l’année précédente. En effet, la SDRB souhaite mener un projet pilote visant à louer des appartements construits par son entremise à des travailleurs d’un site d’activités économiques contigu qu’elle gère. La modification proposée permet à la SDRB de revendre les appartements concernés s’il s’avère que son projet pilote ne rencontre pas le succès escompté.

Cet avant-projet prévoit également un toilettage des dispositions du Code pour adapter les notions et terminologies déterminées par d’autres textes légaux, rétablir une cohérence entre les versions françaises et néerlandaises de certains articles et corriger des renvois erronés de certains articles du Code.

Cet avant-projet prévoit également d’insérer dans le Code bruxellois du logement la Base de Données Régionale dans laquelle les données des candidats-locataires sont reprises et de renforcer l’habilitation

donnée par le Code au Gouvernement pour déterminer la procédure et les modalités du système d'inscription multiple des candidats-locataires des SISP.

Cet avant-projet prévoit également de répondre à l'avis du Conseil d'État du 14 février 2022 sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 'instituant une allocation d'accompagnement au relogement' dans lequel celui-ci souligne la nécessité qu'un fondement juridique plus clair soit prévu dans le Code concernant le traitement des données à caractère personnel.

Principaux éléments de l'avis remis

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

Aux art. 25 et 48, le Conseil relève une série d'imprécisions concernant le rôle des AIS.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 12/01/2024 (Numac : 2023048735).

3.5 Primes Révolution – Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2022 relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat – 1^{ière} lecture

Contexte

Un système de primes à la rénovation de l'habitat, au ravalement de façades et à l'énergie réformé est entré en vigueur sur décision du Gouvernement le 31 mars 2022 : les primes RENOLUTION.

Dans le courant de l'année 2023, Urban, en charge d'une partie des primes, a entamé son travail d'observation du système en vue de son évaluation prévue en 2023. L'administration a ainsi relevé certaines adaptations à réaliser pour 2024 dans le cadre d'une réponse à l'évaluation mais aussi des adaptations plus urgentes à mettre en place.

L'objectif du présent projet d'arrêté est de permettre l'adaptation des éléments à modifier sans délai dans le texte de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil prend acte du fait que le dispositif sera évalué avant l'été et qu'un projet d'arrêté intégrant le résultat de cette évaluation lui sera soumis en fin d'année.

Le CCL a approuvé, à l'unanimité des voix moins une voix (IEB), une série de remarques techniques de la FEDAIS (pour plus d'informations, voir l'avis).

3.6 Avant-projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de L'Énergie, en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti – 1^{ière} lecture

Contexte

Les principaux objectifs du présent avant-projet d'ordonnance sont :

1. Institutionaliser l'Assemblée citoyenne pour le Climat

- Institutionaliser le projet de l'Assemblée citoyenne pour le climat dans la Gouvernance climatique Bruxelloise ;
- Créer une base de données juridique afin d'avoir accès aux données du registre national pour effectuer les tirages au sort.

2. Mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti en instaurant un nouveau système d'obligations dans le chapitre relatif à la PEB

L'objectif est d'inscrire les fondements du système d'obligation de rénovation du bâti existant qui permettront d'atteindre en 2050 les objectifs fixés en termes de consommation moyenne en énergie primaire de l'ensemble du parc de bâtiments situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, tels qu'adoptés le 17 juin 2021 par l'Ordonnance Climat.

Ce système d'obligation repose sur l'obligation de détenir un certificat PEB pour toute unité PEB, résidentielle et non résidentielle dans un délai de 5 ans à partir de son entrée en vigueur. Sur base de la consommation en énergie primaire affichée au certificat PEB et des travaux économiseurs d'énergie y recommandés, toute unité PEB devra faire l'objet de travaux de rénovation afin d'atteindre les exigences de consommation en énergie primaire, telles que fixées par le Gouvernement, dans les 10 et 20 ans de son entrée en vigueur.

La réalisation de ces travaux de rénovation incombe non seulement au(x) titulaire(s) de droit réel de l'unité PEB, mais, le cas échéant, également à l'ensemble de l'association des copropriétaires.

L'atteinte de ces exigences PEB peut toutefois faire l'objet de dérogations (bien classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde ou pour motif technique, économique ou fonctionnel).

Conformément au mécanisme de sanction actuel, tout non-respect d'une obligation de procédure est passible d'une sanction pénale et tout non-respect d'une exigence PEB est passible d'une amende administrative automatique.

Dans ce cadre, il est nécessaire d'attirer l'attention sur la nécessité de la mise en production de la Banque Carrefour Bâtiment (unités patrimoniales) le plus rapidement possible.

Cet avant-projet d'ordonnance propose également une obligation spécifique pour les logements appartenant à un opérateur immobilier public.

3. Renforcer les objectifs climatiques de la Région et les mesures de décarbonation, en concordance avec les actions prévues dans le PACE

Le présent avant-projet propose de rehausser le niveau d'ambition des jalons intermédiaires selon la rehausse proposée par l'Europe au niveau belge, à savoir un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 47% en 2030 et de 69% en 2040 par rapport à 2005. Ce niveau d'ambition est repris dans le cadre du nouveau Plan Air Climat Énergie de la Région en cours d'adoption.

Par ailleurs, l'objectif de l'avant-projet d'ordonnance vise également à promouvoir la production d'énergie renouvelable et à accélérer la sortie des énergies fossiles telles que prévu au Plan Ait Climat Energie.

4. Transposer certaines mesures envisagées dans les projets de directives européennes modifiant les directives PEB et EE

Les principales mesures prises en considération sont celles relatives à l'exemplarité des pouvoirs publics et celles relatives aux renforcements des exigences PEB à atteindre par les nouvelles constructions.

Outre l'exemplarité des pouvoirs publics requise sur les nouvelles constructions, il est également demandé à ce qu'ils soient exemplaires lors de toute nouvelle acquisition ou prise en location.

5. Consolider le fondement légal du traitement des données à caractère personnel dans le cadre de la mise en œuvre de la LEZ

L'objectif de cet avant-projet d'ordonnance est de consolider la base légale concernant le traitement de données à caractère personnel. En effet, l'article 3.2.17 n'apparaît plus comme suffisant au vu des exigences que doit rencontrer toute disposition légale engendrant de tels traitements, en vertu notamment de l'article 22 de la Constitution et de l'article 6.3 du RGPD. Le traitement des données à caractère privé est nécessaire pour réaliser notamment le contrôle de la LEZ, l'information aux personnes concernées, le traitement des dérogations et les analyses d'impact.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil renvoie à l'avis qu'il a remis sur le PACE et dont les remarques peuvent être étendues au COBRACE.

Le Conseil s'inquiète des éventuels effets pervers qui pourraient découler des modalités du passage aux pompes à chaleur telles que décrit dans le COBRACE.

La généralisation de l'usage des pompes à chaleurs pose également question pour les immeubles à appartement. Il manque des informations sur les solutions techniques et le délai d'implémentation est trop court.

Le Conseil rappelle l'importance de communiquer vers le grand public autour de la stratégie Renolution.

Le Conseil questionne le caractère proportionnel des sanctions pénales prévues pour les copropriétés alors que celles-ci ont une obligation de moyens et pas de résultats. Certains membres estiment que les copropriétés et les syndicats devraient être consultés sur ce point.

Le Conseil regrette que le délai imparti pour remettre son avis soit si court. Il en va de même pour le délai de consultation citoyenne.

Analyse article par article

À l'art.2.2.4/3, 2° dernier alinéa, le texte crée une solidarité entre les copropriétaires. Or, l'article 3.86§4 du Code Civil dispose que chaque copropriétaire est responsable proportionnellement à son nombre de quotes-parts dans les parties communes. La formulation proposée est incohérente par rapport à la loi fédérale sur la copropriété.

À l'art.2.2.18 § 2 alinéa 3, le Conseil souligne que le syndic n'est pas un tiers v-à-v de l'ACP mais son représentant légal. Par contre, c'est un tiers v-à-v du propriétaire d'un lot. Le texte doit être clarifié.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 22/03/2024 (Numac : 2024002045).

3.7 Projet de Plan air-climat-énergie (PACE) – 2^{ème} lecture

Contexte

Le Plan Air-Climat-Energie (PACE) de la Région de Bruxelles-Capitale est la feuille de route régionale pour agir sur le changement climatique.

Principaux objectifs :

Air : le respect des dernières recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) pour un air pur, principalement en matière de particules fines (PM10, PM2,5) et de dioxyde d'azote (NO2).

Climat : une baisse d'au moins 47% d'ici 2030 et de 90 % d'ici 2050 des émissions directes de gaz à effet de serre, la neutralité carbone des bâtiments publics dès 2040 et un renforcement des mesures d'adaptation pour une meilleure résilience de la Région aux effets du changement climatique.

Énergie : un niveau de PEB C+ pour les logements sociaux d'ici 2040, et pour l'ensemble du parc de logements bruxellois d'ici 2050. La neutralité énergétique pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et l'électricité, pour les bâtiments publics en 2040 et dans l'ensemble du parc de bâtiments tertiaires en 2050.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil regrette que le délai imparti pour remettre son avis soit si court. Ceci d'autant que d'autres textes d'importance dont notamment les révisions du RRU et du COBRACE lui sont soumis dans le même laps de temps. Cette remarque trouve également à s'appliquer pour le délai laissé aux citoyens dans le cadre de l'enquête publique. Le délai et la période ne sont pas propices à une prise de connaissance approfondie des objectifs et mesures proposées par le PACE.

Dans ce cadre, le Conseil remet un avis ciblé sur les objectifs et mesures relatives aux bâtiments et plus particulièrement aux logements.

Le Conseil estime que les objectifs du PACE sont ambitieux mais s'interroge sur la faisabilité technique et financière de leur mise en œuvre.

Le Conseil relaye sa préoccupation majeure concernant les coûts des différentes mesures relatives aux logements tant pour les propriétaires et copropriétaires que pour les occupants ou les bailleurs.

À ce sujet, certains membres demandent qu'une réflexion soit menée sur l'impact de ce plan sur le prix des loyers car les investissements demandés aux propriétaires-bailleurs seront très importants.

Le Conseil s'inquiète également de l'augmentation des coûts dans le secteur de la construction ainsi que du manque de disponibilité d'une main-d'œuvre qualifiée, laquelle est indispensable à la mise en œuvre du PACE.

Le Conseil constate que les mesures proposées n'englobent pas le comportement des utilisateurs, lequel peut être déterminant sur les consommations énergétiques. Un volet relatif aux mesures d'accompagnement des utilisateurs ou aux consignes d'occupation des bâtiments pourrait être utilement développé dans le PACE.

Le Conseil émet des craintes au sujet d'une potentielle augmentation des coûts relatifs à la certification PEB des bâtiments dans le contexte actuel de pénurie de certificateurs et du prochain renforcement des obligations. Dans ce cadre, il propose que soient étudiés un encadrement de ces coûts ou l'instauration d'une autorité publique certifiante.

Le Conseil s'interroge sur la faisabilité du PACE dans les délais proposés ainsi que sa mise en œuvre technique dont, par exemple, le remplacement d'un système de chauffage au gaz par une pompe à chaleur. En faire une règle générale à l'horizon 2025 semble trop ambitieux pour les projets de rénovation lourde. Cet objectif du PACE est acceptable pour les constructions neuves mais semble trop lourd à implémenter dans le cadre d'une rénovation.

Certains membres déplorent le changement de cap opéré par la Région passant de la promotion des chaudières à condensation au gaz à leur prochaine interdiction. De nombreux propriétaires privés, publics ou assimilés publics ainsi que des copropriétés sont en effet actuellement encore en train de placer de telles chaudières au gaz.

Certains membres s'interrogent également sur le tout électrique et invitent à diversifier les sources d'énergie prévues dans le PACE.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 01/09/2023 (Numac : 2023042981).

3.8 Projet de nouveau Règlement régional d'urbanisme et son rapport sur les incidences environnementales

Contexte

Le projet de RRU vise à mettre en œuvre les objectifs du Gouvernement en matière d'urbanisme, il est accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE) afin que les mesures proposées intègrent au mieux les considérations environnementales.

Le projet de RRU se compose de trois grands titres thématiques :

- Titre I « Espace ouvert » : ce titre détermine les règles d'aménagement paysager et végétalisé des espaces ouverts publics et privés afin qu'ils améliorent le cadre de vie au travers de leurs trois fonctions essentielles, à savoir la fonction de séjour, la fonction de déplacement et la fonction environnementale ;
- Titre II « Urbanité » : ce titre détermine l'ensemble des caractéristiques relatives à l'enveloppe d'une construction, en ce compris son rapport à l'espace ouvert, aux constructions voisines et, plus généralement, au contexte environnant ;

- Titre III « Habitabilité » : ce titre détermine les règles minimales visant l'organisation interne de tous les bâtiments afin d'assurer confort et qualité de vie à leurs occupants.

Le projet de RRU est complété d'un Titre préliminaire comprenant notamment les définitions ainsi que d'une Annexe relative aux normes d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil regrette que le délai imparti pour remettre son avis soit si court. Ceci d'autant que d'autres textes d'importance dont notamment les COBRACE et PACE lui sont soumis dans le même laps de temps. Cette remarque trouve également à s'appliquer pour le délai laissé aux citoyens dans le cadre de l'enquête publique. Le délai n'est pas propice à une prise de connaissance approfondie des objectifs et mesures proposées par le RRU.

Le Conseil regrette les partis pris philosophiques du projet de RRU et invite le Gouvernement à analyser l'impact probable que celui-ci aura sur le prix des loyers via l'augmentation des coûts de production et de rénovation des logements qui pèseront probablement sur les propriétaires et les investisseurs. Plusieurs membres soulignent l'absence de référence au logement social.

Le Conseil s'interroge sur l'opportunité de supprimer certaines normes de superficies et invite le Gouvernement à réintroduire au moins la superficie minimale de 14m² pour la 1ère chambre d'un logement.

Suivi du dossier

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé, en 2e lecture, le projet de Règlement régional d'urbanisme (RRU), le 7 mars 2024.

3.9 Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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

Contexte

Le contrat de gestion 2021-2025 entre le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et citydev.brussels prévoit en ses articles 32 et 35 que l'arrêté « *missions de rénovation urbaine* » du 26 septembre 2013 soit modifié en deux étapes.

La première étape, dont il est question ici, concerne des modifications précises, spécifiquement visées par le contrat de gestion, notamment :

- La possibilité pour les familles ayant moins de 2 enfants d'acheter d'emblée un appartement de 3 chambres ;
- La question de la proportionnalité de la sanction en cas de non-respect des conditions ;
- Les conditions de la revente avant le terme ;
- L'octroi à citydev.brussels d'un droit de préemption sur les reventes des logements après la durée du conventionnement ;
- Le fait de faciliter l'accès au logement aux familles ayant un enfant handicapé ;
- Le fait de prohiber les locations d'appartement sur certaines plateformes communautaires de location ;

- Le fait de garantir une priorité aux AIS en cas de souhait du propriétaire de louer son logement ;
- La possibilité de développer des habitats groupés ;
- Les questions liées au démembrement des droits de propriété ;
- Le prix de vente intégrant les surfaces mutualisées.

Principaux éléments de l'avis remis

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 et pointe une éventuelle incohérence avec le Code civil en son art.3.53.

En outre, le Conseil estime opportun d'insérer une disposition transitoire stipulant 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.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 13/12/2023 (Numac : 2023047951).

3.10 Projet de Plan d'aménagement directeur (PAD) « Porte de Ninove » ainsi que son rapport sur les incidences environnementales – 1^{ère} lecture

Contexte

Le projet de PAD qui a été soumis au CCL a été approuvé en première lecture par le gouvernement bruxellois le 12 janvier 2023.

Entre autres, ce projet proposait les objectifs / modifications suivantes relatives au logement :

Créer de nouveaux logements abordables. Pour l'ensemble du périmètre, 300 logements seront créés dans le quartier. Pour garantir une compatibilité avec le tissu urbain, la superficie et la hauteur des bâtiments autorisées sont limitées sur la parcelle du stade Vander Putten (et sur la parcelle au centre de la zone). La moitié des logements seront publics, dont une grande proportion sera du logement social. Le parc de la Porte de Ninove assurera la jonction entre ces projets de logements.

- Sur la parcelle triangulaire au centre de la zone, il est proposé de réduire la superficie totale autorisable à un peu moins des deux tiers de ce qui était prévu dans le PAD de 2019, soit de 35 000 m² à 21 000 m². Jusqu'à 19 000m² de logements sont donc prévus, dont un minimum de 25% de logements sociaux ou assimilés (soit 4 000 m²) seront imposés. Un minimum de 2 000m² d'équipements d'intérêt collectif ou de service public est imposé et 1.500m² de commerces seront autorisés.

- Sur la parcelle du stade Vander Putten, il est proposé de développer jusqu'à 12 500 m² de logements publics ainsi que des équipements sportifs et commerces accessoires. 120 autres logements (publics) seront développés par la SLRB.

Principaux éléments de l'avis remis

Vu sa composition, le Conseil ne se penche pas sur la définition stratégique de l'affectation des différentes parcelles ni sur la typologie des bâtiments qui y seront implantés et s'est penché uniquement sur les aspects logement du PAD.

Le Conseil propose qu'un quota de logements sociaux locatifs soit garanti pour la parcelle du Stade et pour la parcelle triangulaire. Bien que le PAD 2019 ne faisait aucune mention des types de logements à créer, il découlait implicitement à l'époque du PAD 2019 qu'environ 100 logements sociaux seraient créés sur le périmètre de la parcelle Vander Putten. En effet, le schéma d'orientation de 2013 prévoyait la création de 107 logements par la SLRB sur la parcelle qui est par la suite devenue un parc ; le front bâti prévu sur la parcelle Vander Putten était publiquement annoncé comme destiné à la SLRB, en compensation de la création du parc en lieu et place de logements sur sa propre parcelle. Le procès-verbal des interventions des riverains et de Perspective lors des séances d'information sur le PAD 2019 atteste que toute référence à ce front bâti concerne des logements sociaux.¹

Or dans la version 2023 du PAD il n'est prévu que du logement « public » sur la parcelle Vander Putten, et le quota de 25% de la superficie plancher maximale sur le triangle (21.000 m²), destinée à du logement social ou assimilé, ne correspond qu'à environ 40 logements sociaux ou assimilés. Il conviendrait dès lors de garantir un pourcentage minimal de logements sociaux locatifs sur la parcelle du Stade Vander Putten et sur la parcelle triangulaire, qui correspond à un nombre de logements sociaux équivalent à ce qui était implicitement prévu en 2019, soit environ 100.

Le projet de PAD parle de « logement public » (pour la parcelle du Stade) et de « logements sociaux ou assimilés » pour la parcelle triangulaire. Ces termes sont trop vagues et ne correspondent pas à un type de logements bien défini. Il convient de clarifier ces termes et de parler de logements sociaux locatifs tels que définis dans le Code du Logement.

Suivi du dossier

Le projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) pour le site de la Porte de Ninove a été approuvé par le gouvernement bruxellois en deuxième lecture en janvier 2024, il sera ensuite soumis au Conseil d'État pour avis.

3.11 (i) Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur, en exécution de l'article 200ter §2 du Code bruxellois du Logement (ii) Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les conditions de l'agrément des acteurs et des associations agréées œuvrant à l'insertion par le logement relatif à la réalisation de tests de discrimination dans le secteur du logement, en exécution de l'article 214bis du Code bruxellois du Logement (iii) Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-

¹ https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/rapport_synthese_info_part_pad_porte_de_ninove.pdf

Capitale modifiant l'arrêté du 21 mars 2019 portant exécution de l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du Logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès à un logement

Contexte

Dans le cadre de la Déclaration de politique générale, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale s'est engagé à évaluer et, le cas échéant, à renforcer les dispositifs de lutte contre les discriminations.

Dans ce sens, les modifications du Code bruxellois du Logement ont entraîné la rédaction de ces trois arrêtés qui ont été présentés au CCL pour avis.

- (i) Cet arrêté instaure un document standardisé reprenant le contenu et la forme des informations que le bailleur peut recueillir. Pour rappel, le Code bruxellois du Logement prévoit que le bailleur peut recueillir certaines informations, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée.
- (ii) Cet arrêté détermine les conditions de l'agrément des acteurs et associations qui pourront réaliser des tests de discrimination à la demande du Service d'inspection régionale du SPRB (DIRL).
- (iii) Cet arrêté permet une adaptation de la procédure prévue par l'arrêté du 21 mars 2019, Le procès-verbal constatant une infraction est maintenant transmis au procureur du Roi uniquement si cette discrimination est susceptible de constituer également une infraction pénale. Le délai maximal pour organiser une audition après la constatation d'une infraction a également été prolongé. Celui-ci passe de 60 jours à 90 jours.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil se montre divisé sur le formulaire de candidature standardisé.

Certains membres voudraient rendre le formulaire proposé obligatoire. Ces membres demandent que la note de bas de page soit renvoyée en tête de document. Il convient également de reformuler la mention aux ressources financières ou à leur estimation en précisant : « *le candidat-locataire peut présenter un document justificatif de son choix et hors de ce qui est fourni par le locataire rien ne peut être demandé par le bailleur* ». En outre, il faut fournir une liste exhaustive de documents justificatifs afin que le bailleur ne puisse pas demander d'autres documents. Il convient également de retirer la mention « etc. » en bas de cette liste de documents.

A contrario, certains membres estiment que le formulaire doit rester facultatif mais suggèrent d'améliorer le document en partant de celui qui existe pour la Région wallonne.

Les SNPC-VE insistent, en outre, pour que les mentions du lieu, de la date de naissance et du numéro national figurent à l'étape 3 de ce formulaire (« si votre candidature est retenue »). Les deux premières informations sont requises par la législation anti-blanchiment. Le numéro national est, quant à lui, imposé par le SPF Finances pour procéder à l'enregistrement du bail.

Certains membres ne soutiennent pas la proposition du SNPC-VE visant à inclure le numéro de registre national dans le formulaire standardisé parce que cela pourrait exclure des personnes sans numéro de registre national ou d'origine étrangère. Si le SPF Finances exige son inclusion pour l'enregistrement

du bail, il est suggéré de trouver une solution avec cet organisme plutôt que de l'imposer dans le formulaire standardisé.

Le Conseil s'interroge sur le fait qu'une association (hors AIPL) ayant pour objet social le logement mais qui ne compte pas d'acteurs dans son effectif ne puisse demander l'agrément. À ce propos, le Conseil propose de supprimer le 5° point à l'article 2 de l'avant-projet.

La Fébul estime que les articles 2 et 3 peuvent être inversés afin de mentionner d'abord les AIPL et ensuite les associations pouvant bénéficier de cet agrément. En outre, la formulation de l'art.3 « *agrée de plein droit* » pose question alors qu'on parle d'obligation de formation. D'autre part, les articles 3 et 7 prévoient que les testings soient réalisés à la demande de la DURL. Il convient de préciser comment et dans quelle mesure la DURL délègue cette compétence de testing aux associations. L'art. 7 devrait préciser le protocole de ces testings. Enfin, la Fébul s'interroge sur la conformité de ce texte au RGPD.

Le Conseil propose qu'en plus de réaliser elle-même des testings, la DURL puisse mandater certaines associations afin de réaliser des testings d'initiative en cas de suspicion de discrimination. Ces testings d'initiative devraient pouvoir être réalisés rapidement et ne seraient pas défrayés.

Concernant l'avant-projet déterminant les conditions de l'agrément des acteurs et des associations agréées (...) en exécution de l'article 214bis, en son article 6 relatif à la formation des acteurs et plus spécifiquement son 1^{er}§, 4° visant les « mises en situation », le Conseil soutient la demande de l'IPI précédemment formulée à l'occasion de la remise de l'avis relatif à l'avant-projet d'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination, à savoir : « *L'Institut souhaiterait pouvoir intervenir dans le processus de formation ou à tout le moins être consulté sur le programme ouvrant à l'agrément des acteurs et associations de contrôle, afin de pouvoir faire part de son expérience et de faire prendre conscience à ces derniers de la réalité de terrain du travail d'agent immobilier.* ».

Suivi du dossier

Les 3 arrêtés ont été publiés le 13/10/2023 (Numac : 2023043258 et 2023043260 et 2023043261).

3.12 (i) Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région Bruxelloise ou par les Sociétés Immobilières de Service Public (ii) Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 octobre 2021 visant la Socialisation des loyers de logements assimilés au Logement Social d'Opérateurs Immobiliers Publics

Contexte

Les présents projets d'arrêtés visent à apporter certaines clarifications et précisions aux arrêtés initiaux :

- (i) Le principe de radiation est clarifié dans le texte législatif de la manière suivante : confirmation du principe de radiation dans tous les cas, sauf lorsque le locataire « socialisé » occupe un logement inadapté à sa composition de ménage ou à ses besoins

(logement suradapté, logement sous-adapté, PMR). Dans ce cas de figure, le candidat locataire reste inscrit sur la Base de données régionale.
Pour rappel, lorsque la socialisation prend fin, le locataire peut demander à réintégrer la liste d'attente. Il récupère alors ses points de priorité et l'ancienneté qu'il avait le jour de la radiation.

(ii) Cet arrêté vise à préciser :

- 1) La définition du loyer initial au regard du logement assimilé au logement social ;
- 2) La modalité de paiement du premier loyer socialisé ;
- 3) Différentes modalités techniques.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil s'interroge sur une potentielle inégalité de traitements entre locataires de différents types de logements, sociaux ou socialisés.

Le Conseil suggère que le locataire d'un logement dont le loyer a été socialisé puisse continuer à bénéficier de son ancienneté dans la BDR même si sa composition de ménage devait évoluer.

Enfin, le Conseil s'interroge sur la pertinence de l'utilisation du terme « *radiation* » pour des situations qui correspondent davantage à un gel de candidature.

Suivi du dossier

Les deux arrêtés sont publiés au moniteur belge le 28/06/2023 (Numac : 2023043047 et 2023043048).

3.13 Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements

Contexte

La présente proposition d'arrêté a pour but d'améliorer la sécurité incendie à Bruxelles en rendant obligatoire l'installation de détecteurs optiques de fumée dans tous les logements de la Région bruxelloise et en apportant ainsi uniformité et transparence à la réglementation bruxelloise en matière d'installation de détecteurs optiques de fumée.

Actuellement, seuls les logements locatifs doivent obligatoirement être équipés de détecteurs de fumée autonomes en Région bruxelloise. Avec cette extension de l'obligation à tous les logements, Bruxelles s'aligne sur la norme en vigueur depuis longtemps déjà en Wallonie (depuis 2006) et, plus récemment, en Flandre (depuis 2020).

Par ailleurs, cet arrêté apporte une plus grande clarté du texte, grâce à sa division en quatre chapitres bien distincts, qui offrent une plus grande lisibilité au texte et ainsi une meilleure compréhension pour les citoyens.

De plus, cet arrêté apporte davantage de précisions quant aux endroits de placement des détecteurs et à leur entretien.

Cet arrêté prévoit également un renforcement de la sécurité :

- Par des dispositions spécifiques pour les logements plus étendus. En effet, l'obligation de placement d'autres systèmes de détection est insérée pour les logements plus étendus, lesdits logements doivent être pourvus soit de détecteurs interconnectés soit d'un système de détection centralisé.
- Par l'augmentation de la durée de vie de la batterie incorporée des détecteurs de fumée ;
- Par la suppression de la possibilité de choisir un appareil répondant à la norme BOSEC ;
- Par des ajouts pour les logements mis en location.

Afin d'avoir le plus grand impact possible, l'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation doit être accompagnée d'une campagne d'information générale. En outre, la population doit être informée sur l'installation correcte des détecteurs de fumée pour pouvoir obtenir des résultats optimaux.

Le SIAMU a également pris certaines mesures structurelles pour mieux informer et responsabiliser les Bruxellois en matière de sécurité incendie.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil salue cet avant-projet d'arrêté visant à améliorer la prévention des incendies en Région de Bruxelles-Capitale.

Le Conseil s'interroge sur l'absence de contrôle et s'interroge sur l'impact de cette mesure sur le comportement des compagnies d'assurance en matière de remboursement suite à un éventuel sinistre.

Le Conseil souhaite que la prévention incendie et la communication autour de cette dernière soient encore renforcées.

Le Conseil, à l'unanimité, décide de demander la mesure transitoire suivante, en s'inspirant de celle qui était prévue dans l'arrêté de 2004 : « À titre transitoire, les bailleurs qui démontrent qu'ils ont installé, avant la date de publication du présent arrêté, des détecteurs de fumée qui répondent aux conditions de l'arrêté de 2004, peuvent maintenir ceux-ci sans ajouter l'interconnexion ou le système centralisé jusqu'au 1er janvier 2030. »

La SLRB avait financé l'installation de détecteurs de fumée dans l'ensemble de son parc immobilier suite à la précédente modification des normes incendies. La SLRB s'inquiète du coût de cette mesure. La FEDAIS émet des inquiétudes similaires. En outre, pour faire l'inventaire des détecteurs actuels (conformité des modèles existants) et des logements qui nécessiteront la pose de détecteurs interconnectés ou de systèmes centralisés, les AIS – qui gèrent un parc de 7.800 logements avec des petites équipes - demandent un délai d'entrée en vigueur plus tardif.

Enfin, certaines AIS souhaitent que pour les studios des systèmes de détection de chaleur puissent se substituer aux détecteurs afin d'éviter les déclenchements intempestifs.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 01/12/2023 (Numac : 2023045927).

3.14 Avant-projet de décret et ordonnance conjoint portant création du Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité

Contexte

La Déclaration de politique générale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune, prévoit de mener « un travail de codification législative afin de rassembler, coordonner et renforcer les dispositifs existants de lutte, de monitoring et de prévention dans un Code bruxellois de lutte contre les discriminations » au sein d'une ordonnance « conjointe à l'ensemble des institutions bruxelloises ».

La Secrétaire d'État à l'Égalité des chances a chargé equal.Brussels de la désignation d'un cabinet d'avocats pour l'assister dans ce projet. Ce cabinet d'avocats mène les travaux de rédaction du Code sur la base des contributions des membres du Gouvernement concernés. Ce projet, au cœur de la déclaration de politique régionale du Gouvernement bruxellois, implique un travail transversal des cabinets et administrations concernés.

Afin de structurer cette collaboration, un comité d'accompagnement constitué d'un.e représentant.e de chaque cabinet ministériel concerné et de chaque administration concernée a été mis en place. Unia et l'Institut pour l'égalité entre les femmes et les hommes y sont également conviés en qualité d'experts.

Les travaux de codification ont été précédés d'une étape d'état des lieux avec pour objectif de constater la cohérence des différents textes normatifs et d'identifier les lacunes, imprécisions et divergences éventuelles au regard des obligations internationales, des dispositions en vigueur dans les autres entités fédérales et fédérées et de l'expérience acquise.

La structure proposée pour le Code est divisée en sept parties :

1. Dispositions générales (en ce compris, les définitions des concepts juridiques utiles en la matière)
2. Droit à la non-discrimination
3. Acteurs et instruments de l'intégration de l'égalité des chances dans les politiques bruxelloises et de promotion de la diversité dans la fonction publique bruxelloise
4. Compétences en matière de lutte contre la discrimination et de promotion de l'égalité de traitement
5. Monitoring du Code
6. Dispositions modificatives
7. Dispositions finales

En vue de la seconde lecture, plusieurs instances sont consultées. Suite à ces avis, une deuxième lecture du texte sera proposée aux membres du Gouvernement bruxellois.

Si des nouvelles ordonnances ou nouveaux décrets devaient entrer en vigueur durant le parcours législatif du présent code, ces textes seront intégrés dans le Code, notamment l'ordonnance de lutte contre la discrimination à l'embauche et l'ordonnance relative à la diversité dans la fonction publique.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil prend acte des modifications et salue l'effort de codification des normes relatives à l'égalité, la non-discrimination et la diversité.

Le Conseil se prononce uniquement sur les chapitres concernant directement le logement.

Si le projet de code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité est supposé reprendre à droit constant les dispositions du Code bruxellois du Logement, le Conseil note que la disposition prévoyant une faculté de recours suspensif par le contrevenant en cas d'amende administrative n'a pas été reprise et invite le gouvernement à corriger ceci.

Le Conseil invite le Gouvernement à communiquer plus avant sur cette codification.

Dès lors que l'entrée en vigueur du nouveau code devrait entraîner la suppression dans le CBL des articles relatifs à l'égalité de traitement, le Conseil suggère qu'un article renvoyant au Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité soit intégré au CBL sous le titre actuel « X. De l'égalité de traitement ».

Le Conseil souhaite que le Code soit clarifié et rédigé par secteur.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 19/04/2024 (Numac : 2024003444).

3.15 Projet de Plan d'aménagement directeur (PAD) « Médiapark » ainsi que son rapport sur les incidences environnementales

Contexte

Suite aux résultats de la première enquête publique en 2019, le Gouvernement bruxellois avait décidé de modifier en profondeur le projet initial. La nouvelle mouture du projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) et son Rapport d'Incidences Environnementales (RIE) ont été approuvés le 30 mars 2023. Il s'agit de la version qui a été soumise pour avis au CCL.

Les quatre principaux objectifs de ce projet étaient :

- Déployer le site Reyers comme pôle des médias ;
- Désenclaver le site pour en faire un quartier habité ;
- Intégrer la biodiversité dans les projets urbains ;
- Mettre en œuvre des principes d'économie circulaire.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil regrette le caractère succinct de la présentation du PAD Mediapark.

En l'état et vu le manque de définitions et faute de données chiffrées pour le secteur du logement, le Conseil n'est pas en mesure de remettre un avis.

Cependant, certains membres souhaitent inviter le Gouvernement à garder la maîtrise du foncier sur la parcelle publique et de prévoir une proportion suffisante de logements sociaux.

En outre, les équipements collectifs ne sont pas assez clairement définis. Il faut, notamment, prévoir des équipements collectifs sportifs et culturels en complément aux écoles et aux crèches.

Suivi du dossier

Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé en dernière lecture le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Mediapark le 25 avril 2024, il devrait entrer en vigueur par la suite.

3.16 Projet d'arrêté révisant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement du 7 juillet 2016 – réorganisation des missions et justification de l'octroi des subsides – 1^{ère} lecture

Contexte

En 2020, le Gouvernement a décidé d'évaluer le secteur des associations d'insertion par le logement (AIPL), afin de respecter son engagement à renforcer et collaborer plus efficacement avec les acteurs associatifs dans la concrétisation du droit au logement.

Suite à cette évaluation, différentes recommandations ont été formulées afin de réorganiser les missions des AIPL et de mieux définir l'octroi des subsides.

Le présent projet d'AGRBC a deux objectifs :

1. Clarifier les missions des AIPL en leur apportant une définition claire et effective. Ces modifications entreront en vigueur pour le renouvellement de l'agrément qui couvrira la période 2024 à 2026. Toutes les AIPL, anciennes et nouvelles, devront justifier leurs missions et leur subside sur base de critères définis.
2. Justifier et objectiver l'octroi des subsides et indexer automatiquement ceux-ci chaque année. L'indexation permettra de pérenniser ce secteur, particulièrement fragile, qui vient en aide à une population extrêmement précarisée. Cette révision de l'arrêté viendra davantage soutenir les AIPL, assurer leurs missions et leurs travailleurs et ainsi sauvegarder l'aide précieuse qu'elles apportent aux citoyens et citoyennes dans le besoin.

Principaux éléments de l'avis remis

Le quorum n'étant pas atteint, le Conseil remet un avis en tant que groupe de travail (GT).

Ce projet d'arrêté est le résultat d'une nouvelle évaluation du secteur AIPL. Cette fois, l'évaluation a été lancée en 2020 avec l'objectif de renforcer le secteur. Le résultat est un nouveau formulaire en ligne pour le rapport annuel (encore en phase de test) et donc ce projet d'arrêté.

Les attentes des AIPL sont simples : des critères clairs en matière d'agrément et de subvention, une procédure administrative simple, mais surtout un budget suffisant pour répondre aux besoins du secteur de manière professionnelle.

Ce projet d'arrêté utilise le nombre d'ETP (et donc les frais de personnel) de l'association comme critère principal pour la subvention - ce qui en soi est un bon critère - et prévoit en plus une indexation du subside en cas de reconduction.

Malheureusement, le GT constate depuis des années que le budget AIPL ne tient pas suffisamment compte des demandes introduites par les associations et que le secteur est sous-financé.

Si le Gouvernement bruxellois veut effectivement utiliser les frais de personnel et/ou les frais de projet réels de l'association pour ses activités AIPL comme critère de subvention, le budget de l'AIPL devra être augmenté en conséquence.

Le Conseil a émis une série de recommandations, pour plus d'information voir l'avis.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 10/10/2023 (Numac : 2023045532).

3.17 Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2017 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement

Contexte

L'arrêté du 28 septembre 2017 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement a été modifié par l'arrêté du 10 novembre 2022. Toutefois, une coquille au niveau de l'annexe subsiste. L'objet de cet arrêté est donc de remplacer l'annexe afin qu'elle soit en adéquation avec les dispositions prévues par l'article 12 de l'arrêté du 28 septembre 2017.

De plus, afin d'éviter une mauvaise interprétation, une précision est ajoutée à l'article 5 de l'arrêté concernant les « revenus » ne pouvant pas excéder certains seuils : ce sont bien les revenus de l'ensemble du ménage du demandeur de l'aide qui sont pris en compte (à l'exception des enfants âgés de moins de 25 ans) et pas uniquement ses seuls revenus propres.

Enfin, une disposition est insérée afin de rendre l'aide accessible aux ménages qui avaient des revenus imposables dépassant les barèmes d'admission mais qui auraient subi une importante baisse de leur revenu au moment de l'introduction de la demande, leur permettant difficilement de constituer une garantie locative par leur propre moyen.

Principaux éléments de l'avis remis

Le quorum n'étant pas atteint, le Conseil remet un avis en tant que groupe de travail (GT).

Le GT est favorable aux modifications introduites par ce projet d'arrêté.

Concernant les plafonds de revenus, le GT s'interroge sur l'absence de la notion de personnes à charge. En effet, le texte stipule que « *les revenus du demandeur et de toutes les personnes faisant partie de son ménage, à l'exception de ses enfants s'ils sont âgés de moins de 25 ans, ne peuvent excéder les montants suivants* ».

Le GT s'étonne que les éventuels revenus d'un enfant âgé de moins de 25 ans ne soient pas pris en compte.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 10/11/2023 (Numac : 2023045429).

Conclusion

Au cours de ces deux années écoulées, l'activité du Conseil est restée intense. Le logement étant une priorité pour le Gouvernement sous cette législature 2019-2024, les demandes d'avis sur les modifications réglementaires et nouvelles politiques à mener ont été nombreuses. Le Conseil a rendu pas moins de 30 avis et s'est réuni à 22 reprises au cours de ces deux exercices.

Cette activité intense a pu être menée à bien malgré un secrétariat sous staffé lequel a dû travailler régulièrement sous tension. Cette situation n'est idéale ni pour les personnes en charge du secrétariat, ni pour les membres du Conseil. En effet, les membres souhaiteraient que des projets d'avis puissent être produits en amont des séances à l'instar d'autres Conseils. Cela permettrait d'alléger leur charge de travail laquelle est actuellement considérable. Bien que le Conseil ait alerté à plusieurs reprises la Secrétaire d'Etat au logement, le Ministre en charge de la rénovation urbaine et l'administration chargée du secrétariat, ces demandes de renforcement sont malheureusement restées sans réponse.

Nous espérons à l'avenir pouvoir travailler dans de meilleures conditions afin de remettre des avis davantage charpentés pour éclairer au mieux nos gouvernants.