



Conseil Consultatif du Logement et de la **Rénovation urbaine**

Rapport annuel
Septembre 2023 - juin 2024

Adresse de correspondance

Service Public régional de Bruxelles
Bruxelles Logement – Direction Politique du Logement & Appui aux Acteurs
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 2023 à juin 2024.

Table des matières

1. ADMINISTRATION ET ORGANISATION	4
1.1 MEMBRES.....	4
1.2 BUREAU.....	5
1.3 REPRÉSENTANTS DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE.....	5
1.4 SECRÉTARIAT ET SITE INTERNET.....	5
1.5 RÉPARTITION DES REPRÉSENTATIONS PAR INSTANCE.....	6
1.6 MODIFICATION DU R.O.I.	7
2. AVIS RENDUS PAR LE CONSEIL DURANT L’ANNÉE DE TRAVAIL 2023-2024.....	7
2.1 AVIS RELATIF AU 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	8
2.2 AVIS RELATIF AU PROJET D’ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE MODIFIANT L’ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 15 JUILLET 2021 INSTITUANT UNE ALLOCATION DE LOYER.....	9
2.3 AVIS RELATIF AU PROJET D’ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DÉTERMINANT LES EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D’ÉQUIPEMENT DES LOGEMENTS.....	10
2.4 AVIS RELATIF À L’AVANT-PROJET D’ORDONNANCE MODIFIANT LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT ET LE CODE DES DROITS D’ENREGISTREMENT, D’HYPOTHÈQUE ET DE GREFFE EN VUE D’ORGANISER L’ENREGISTREMENT RÉGIONAL DES BAUX D’HABITATION	15
2.5 AVIS RELATIF AU PROJET D’ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIF À LA COMPOSITION, À L’ORGANISATION, AU FONCTIONNEMENT ET LA RÉMUNÉRATION DE LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE	18
2.6 AVIS RELATIF AU PROJET D’ARRÊTÉ GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE ÉTABLISSANT LA LISTE DES DÉFAUTS DE QUALITÉ SUBSTANTIELS INTRINSÈQUES VISÉE À L’ARTICLE 107/2 DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT	19
2.7 AVIS RELATIF À L’AVANT-PROJET D’ORDONNANCE MODIFIANT LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT EN VUE DE CONCRÉTISER LE DROIT AU LOGEMENT (1 ^{ÈRE} LECTURE).....	21
2.8 AVIS RELATIF AU PROJET D’ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE MODIFIANT L’ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 13 OCTOBRE 2022 INSTITUANT UNE ALLOCATION D’ACCOMPAGNEMENT AU RELOGEMENT.....	27
2.9 AVIS RELATIF À L’AVANT-PROJET D’ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE MODIFIANT L’ARRÊTÉ GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 17 DÉCEMBRE 2015 ORGANISANT LES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES.....	28
2.10 AVIS RELATIF AU PROJET DE PLAN D’AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (PAD) MAXIMILIEN-VERGOTE.....	33

2.11	AVIS RELATIF À L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE MODIFIANT LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT EN VUE DE CONCRÉTISER LE DROIT AU LOGEMENT (DEUXIÈME LECTURE – ART. 14 ET 15)	34
2.12	AVIS D'INITIATIVE RELATIF À L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE MODIFIANT LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT EN VUE DE CONCRÉTISER LE DROIT AU LOGEMENT (DEUXIÈME LECTURE)	35
2.13	AVIS RELATIF AU PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (PAD) « DÉFENSE »	37
2.14	AVIS SUR LE PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIF AUX CHARGES D'URBANISME IMPOSÉES À L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE DES PERMIS D'URBANISME	39
2.15	AVIS SUR LE PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIF AUX CHANGEMENTS D'UTILISATION SOUMIS À PERMIS D'URBANISME (2 ^{IÈME} LECTURE).....	42
2.16	AVIS RELATIF À L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE INSÉRANT DANS LE CODE BRUXELLOIS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE UN TITRE VII BIS EN VUE D'INSTAURER UN DROIT DE PRÉFÉRENCE À CERTAINS OPÉRATEURS IMMOBILIERS PUBLICS POUR L'ACQUISITION DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE	43
2.17	AVIS RELATIF AU 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	46
2.18	AVIS RELATIF AU PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE MODIFIANT L'ARRÊTÉ D'EXÉCUTION DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 16 JUILLET 2015 RELATIF AUX PROCÉDURES DU SERVICE D'INSPECTION RÉGIONALE DU MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE ET À L'OCTROI DES INTERVENTIONS DANS LE MONTANT DU NOUVEAU LOYER ET AUX FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT OU D'INSTALLATION DU FONDS BUDGÉTAIRE DE SOLIDARITÉ	47
CONCLUSION		48

1. Administration et organisation

1.1 Membres

Remplacement des membres du Conseil

Durant cette année de travail 2023-2024, il est à noter que certains membres du Conseil ont été remplacés, conformément à l'article 94 § 3 du Code bruxellois du Logement.

Liste des membres du CCL au 30 juin 2024

<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 SAINT-MARCQ	Kristien VIAENE
Géomètre-expert	Francis GABELE	Raphaël VIEIRA DE MATOS
Social Housing Brussels (SISP)	Christophe POURTOIS Isabelle QUOILIN	Vacant Laurent VANCLAIRE
Associations : FEBUL Habiter Bruxelles IEB RBDH Réseau Habitat Syndicat des Locataires	Rémy RENSON Matéo ROBBERECHT Martin ROSENFELD Werner VAN MIEGHEM Catherine RUELLE José GARCIA	Romane BERNIS Mamadou BAH Claire SCOHIER Carole DUMONT Sandrine COUTURIER Romain FARRUGIA
AIS	Vacant	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	Sara STEIMES Pierre VAN SCHENDEL	Samuel DROOLANS Catherine MERTENS
SNPC / Verenigde Eigenaars	Dominique PLETINCKX	Olivier de CLIPPELE
Notaire	Tanguy LE MAIRE	Jean Van de PUTTE
Architecte	Silvia PASSONI	Carine CAPPELLE
Experts indépendants	Daniel d'ATH Constant van BLERK	/ /
UPSI	Katrien KEMPE	Olivier CARRETTE

1.2 Bureau

Au 30 juin 2024, la composition du Bureau du CCL était la suivante :

- Présidente : Isabelle QUOILIN
- Vice-Président : Werner VAN MIEGHEM
- Trésorier : Vacant
- Secrétaire : Tanguy LE MAIRE

1.3 Représentants de la Région de Bruxelles-Capitale

Durant l'année de travail 2023-2024, le représentant du Ministre ayant la Rénovation urbaine dans ses attributions a été remplacé. Voici la liste des trois représentants, au 30 juin 2024 :

Cabinet en charge du Logement : Laurence LEROY

Cabinet en charge de la Rénovation urbaine : Houda NEDDER

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 Julie VAN HAM et Ghizlan SAHLI NOUINOU, avec la participation de Dominique MARGINET.

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 **2023-2024** :

<u>Instances</u>	<u>Représentation de l'instance</u> <u>(Total : 14 séances)</u>
SLRB	13
CITYDEV	0
Fonds du Logement	7
Embuild (Confédération Construction)	6
IPI	12
Géomètre-expert	4
Social Housing Brussels (SISP)	
ALS	5
FESOCOLAB	14
Associations :	
FEBUL	13
Habiter Bruxelles	13
IEB	12
RBDH	13
Réseau Habitat	13
Syndicat des Locataires	12
AIS	10
Brulocalis	
Fed. des CPAS bruxellois	2
Section Communes	0
Brupartners (Conseil économique et social)	
Org. représ. travailleurs	4
Org. représ. employeurs et classes moyennes	0
SNPC / Verenigde Eigenaars	13
Notaire	11
Architecte	8
Experts indépendants	
Daniel d'ATH	3
Constant van BLERK	0
UPSI	6

1.6 Modification du R.O.I.

Durant cette année de travail, le R.O.I. n'a pas été modifié.

Pour rappel, la version la plus récente avait été approuvée 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 2023-2024

Du 1^{er} septembre 2023 au 30 juin 2024, le Conseil Consultatif du Logement s'est réuni à 14 reprises.

Durant cette période, il a remis 16 avis sur demande du Gouvernement, dont 11 relatifs à la thématique du Logement et 5 relatifs à la Rénovation urbaine.

Par ailleurs, 2 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 période, le CCL a remis un avis d'initiative relatif aux changements apportés, en seconde lecture, à l'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement.

<u>Date de séance</u>	<u>Avis</u>
15/09/2023	Avis relatif au 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 – Remis le 19/09/2023
15/09	Avis relatif au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer – Remis le 19/09/2023
15/09, 22/09	Avis relatif au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements – Remis le 26/09/2023
22/09	Avis relatif à l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation – Remis le 26/09/2023
13/10, 20/10	Avis relatif : (i) au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la composition, à l'organisation, au fonctionnement et la rémunération de la Commission paritaire locative ; (ii) au projet d'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale établissant la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques visée à l'article 107/2 du Code bruxellois du logement. – Remis le 20/10/2023
13/10, 20/10 et 27/10	Avis relatif à l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement (1 ^{ière} lecture) – Remis le 20/10/2023 et le 27/10/2023

17/11	Avis relatif au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 octobre 2022 instituant une allocation d'accompagnement au relogement – Remis le 29/11/2023
17/11	Avis relatif à l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales – Remis le 29/11/2023
17/11	Avis relatif au projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Maximilien-Vergote – Remis le 8/12/2023
15/12	Avis relatif à l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement (deuxième lecture – art.14 et 15) – Remis le 20/12/2023
15/12	Avis d'initiative relatif à l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement (deuxième lecture) – Remis le 20/12/2023
15/12	Avis relatif au projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Défense » – Remis le 21/12/2023
19/01/2024	Demande d'avis relative au Plan Communal de Développement Durable de la Ville de Bruxelles et son Rapport sur les Incidences Environnementales – non remis suite à la décision du CCL de ne pas se prononcer sur le projet
19/01, 16/02	Avis sur projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme – Remis le 22/02/2024
16/02	Avis sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme (2 ^{ième} lecture) – Remis le 21/03/2024
15/03	Avis relatif à l'avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire un titre VII bis en vue d'instaurer un droit de préférence à certains opérateurs immobiliers publics pour l'acquisition de logements à finalité sociale – Remis le 02/04/2024
12/04	Avis relatif au 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 – Remis le 19/04/2024
21/06	Avis relatif au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 2015 relatif aux procédures du service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'octroi des interventions dans le montant du nouveau loyer et aux frais de déménagement ou d'installation du Fonds budgétaire de solidarité – Remis le 02/07/2024
21/06	Demande d'avis relative à l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution de l'ordonnance du 1er février 2024 relative à l'hébergement touristique – non remis suite à la décision du CCL de ne pas se prononcer sur le projet

2.1 Avis relatif au 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

Contexte

L'objectif de cet arrêté est de simplifier les procédures administratives liées à la location de logements sociaux à Bruxelles, au bénéfice, tant des organismes de logement social, que des candidats locataires, des locataires et des partenaires des SISP.

Points clés des modifications proposées :

- Renouvellement des candidatures :
 - Simplification du processus de renouvellement tous les deux ans.
 - Possibilité de différencier les démarches en fonction de l'ancienneté des candidatures.
 - Exonération de certaines candidatures de la confirmation par écrit.

- Formulaire d'inscription :
 - Téléchargement direct du formulaire via le site internet de la SLRB.
 - Suppression de l'exemplaire papier original exigé.
 - Possibilité de demander un exemplaire papier sur simple demande.

- Clarification des terminologies : les modifications apportées visent à harmoniser la terminologie utilisée et à corriger les références croisées afin d'en améliorer la cohérence globale.

- Démarches administratives :
 - Suppression ou adaptation de certaines démarches, entre autres via l'accès aux sources authentiques.
 - Prévision d'un formulaire d'inscription en ligne à l'avenir.

- Contrats de bail :
 - Ajout de contrats types pour les baux à durée déterminée et indéterminée et toilettage des anciens modèles.
 - Simplification des procédures, notamment, liées au changement de type de contrat (pas de nouvel état des lieux, garantie locative, certificat PEB, récupération des logements vides).

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil est favorable aux modifications proposées.

Le Conseil attire l'attention sur l'utilité d'envoyer un accusé de réception au bénéficiaire et s'interroge sur l'opportunité de retenir la date de réception du dossier plutôt que la date d'envoi comme date faisant foi.

En outre, le Conseil salue ce nouveau système qui permettra aux associations et organisations qui accompagnent les locataires dans leurs inscriptions pour un logement social d'introduire les demandes pour leurs bénéficiaires.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 29/05/2024 (Numac : 2024005293).

2.2 Avis relatif au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer

Contexte

Ce texte porte sur une modification apportée à l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation de loyer. Cette modification concerne principalement l'indexation annuelle du montant de l'allocation, initialement non prévue.

En effet, l'arrêté initial prévoyait un montant fixe pour une durée de cinq ans, sans mécanisme d'ajustement en fonction de l'inflation. L'inflation élevée, inattendue et persistante depuis 2022, a mis en évidence les limites de ce système fixe, rendant l'allocation moins adaptée à l'évolution du coût de la vie.

La solution proposée est que le montant de l'allocation soit désormais indexé annuellement, en fonction de l'indice santé. Le montant de l'allocation ne pourra pas diminuer, même en cas de déflation. Tous les bénéficiaires, quelle que soit la date de leur demande, bénéficieront des mêmes montants indexés annuellement.

Autres modifications :

- Un ancien bénéficiaire pourra à nouveau demander l'allocation tant que la période de bénéfice initiale n'est pas écoulée.
- Clarifications et mises à jour : le texte apporte également des précisions sur la définition de personne handicapée, la désignation du fonctionnaire habilité à statuer sur les recours, et met à jour les dispositions relatives à la protection des données personnelles.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil a approuvé ce projet d'arrêté à l'unanimité.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 11/12/2023 (Numac : 2023046364).

2.3 Avis relatif au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Contexte

Ce projet d'arrêté apporte des modifications à l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement dans les logements de la Région de Bruxelles-Capitale. Ces modifications visent à adapter les normes à l'évolution des modes de vie et à renforcer la qualité du logement.

Principales modifications :

- Évolution de la notion de "bureau" : le "bureau" est désormais considéré comme un local habitable à part entière, avec ses propres exigences en matière d'éclairage, de ventilation et d'équipement.
- Suppression de la notion de "cabinet de toilette" : cette notion étant devenue obsolète, elle est supprimée du texte.

- Précisions sur le "logement étudiant" : la définition de logement étudiant est précisée pour lever toute ambiguïté.
- Renforcement des exigences de sécurité :
 - o Stabilité du bâtiment : L'exigence porte désormais sur l'état constructif du bâtiment dans son ensemble.
 - o Garde-corps : L'obligation d'installer des garde-corps est étendue à tous les endroits présentant un risque de chute d'une hauteur supérieure à 1 mètre.
- Réduction des risques liés au gaz : l'utilisation des chauffe-eaux au gaz de type A est interdite et celle des appareils de type B est restreinte.
- Renforcement des exigences en matière de chauffage et de production d'eau chaude : l'équipement de chauffage et d'eau chaude est désormais obligatoire. Les systèmes de chauffage doivent être adaptés aux nouvelles technologies (plancher chauffant, mur chauffant). Le chauffage électrique doit être installé de manière spécifique.
- Précisions sur l'humidité, les parasites et l'éclairage naturel : les critères d'évaluation de l'humidité et de la présence de parasites sont précisés, et les exigences en matière d'éclairage naturel sont clarifiées.
- Modifications relatives à la ventilation : renforcement des exigences en matière de ventilation des logements. Introduction de la VMC (ventilation mécanique contrôlée) comme dispositif de ventilation de base. De nouvelles règles s'appliquent également à la ventilation des pièces en enfilade.
- Précisions sur l'étanchéité des châssis : les châssis de fenêtre doivent être en bon état, étanches et faciles à ouvrir. Le vitrage et les finitions doivent également être dans un état correct et complet.
- Modifications des normes de surface et de hauteur sous plafond : les critères de calcul de la surface habitable sont précisés, et les exigences en matière de hauteur sous plafond sont adaptées aux différentes pièces du logement.
- Amélioration de l'accessibilité : les exigences concernant les couloirs, escaliers et accès privatifs sont renforcées pour garantir une circulation sécurisée.
- Renforcement des équipements sanitaires : tous les logements doivent désormais être équipés d'une baignoire ou d'une douche, et le nombre de points de puisage d'eau est augmenté.
- Précisions sur l'équipement électrique : les exigences en matière d'installation électrique sont précisées, notamment en ce qui concerne les prises de courant et les appareils de chauffage électrique.

Principaux éléments de l'avis remis

Le quorum n'ayant pas été atteint, le Conseil a remis son avis en tant que groupe de travail (GT).

Le GT salue les avancées de cet arrêté et la clarification apportée à certaines notions par le projet d'arrêté. Certains changements sont accueillis favorablement, dont, notamment, l'exigence d'une baignoire ou d'une douche, les modifications en termes de superficie et de hauteurs sous-plafond, les exigences relatives à la sonnette et à la boîte aux lettres, la nécessité d'une prise électrique dédiée

pour la machine à laver, etc.. Ces modifications, ainsi que l'obligation de disposer d'un équipement complet de chauffage et de production d'eau chaude représentent une avancée majeure.

Certains membres du GT trouvent le délai de mise en œuvre trop tardif.

D'autres membres estiment que le délai prévu n'est pas tenable, notamment pour le secteur des AIS. Si le délai prévu est maintenu, il conviendrait que la DURL fasse preuve de tolérance pendant une certaine période.

Certains membres de GT s'interrogent sur la possibilité de relier les exigences PEB aux exigences de salubrité, à l'image de la France. Il devient difficile d'envisager qu'un logement avec un PEB F ou G soit considéré comme salubre ou sécurisé. Les effets sur la santé des logements très peu performants sont désormais bien connus, notamment la difficulté à y maintenir une température suffisante. Il serait donc nécessaire de préciser, par exemple dans le PACE, quel niveau de performance énergétique garantit la salubrité, tout en évitant que la DURL impose des interdictions immédiates de location.

Si un lien est établi entre performance énergétique et normes de salubrité, certains membres souhaitent que les normes énergétiques soient cohérentes avec les autres réglementations et suffisamment souples pour ne pas exclure une partie du parc immobilier du marché.

Certains membres soulignent que salubrité et performance énergétique ne sont pas toujours liées : un logement avec un PEB F ou G peut être bien équipé et parfaitement salubre. Lier ces deux notions serait risqué et pourrait susciter des contestations.

Certains membres souhaitent voir les sanctions évoluer afin de distinguer manquements de confort et manquements aux normes impératives afin d'en garantir la proportionnalité.

L'IPI et les SNPC /VE, attirent l'attention sur les difficultés d'implémenter ces nouvelles normes dans les copropriétés.

En outre, il serait intéressant d'objectiver le nombre de logements qui devront être mis aux normes. Avec le durcissement des normes, certains membres craignent un risque d'augmentation du nombre de fermetures de logements.

IEB souligne l'importance d'établir des normes strictes face à la vétusté du parc immobilier bruxellois. En outre, il pourrait être intéressant que le présent arrêté interdise explicitement l'usage de bombes de gaz pour la cuisson et pour le chauffage.

Les SNPC / VE saluent l'effort de la Région de vouloir adapter les normes à l'évolution sociétale mais estiment que le texte contient trop d'imprécisions et d'inconnues d'où un risque d'insécurité juridique et d'arbitraire.

Fesocolab et l'ALS, le RBDH et le Réseau Habitat joignent leurs notes au présent avis.

Analyse article par article

Art.1§1-3

Pour éviter les effets pervers, le GT invite à supprimer la mention au télétravail et aux études.

Art.2

Le GT s'interroge sur la suppression de la notion de stabilité au profit de la notion d'état constructif. Le GT est partagé sur les notions de finitions, revêtements de sol et mobiliers intégrés ainsi que les murs et finitions. Certains membres souhaitent qu'elles soient supprimées du texte, d'autres estiment que ce sont des questions légitimes de sécurité.

Art. 2§4

Concernant l'accès permanent aux compteurs, dans des vieux bâtiments, il faut l'avis de professionnel (Sibelgaz, etc.) pour savoir si c'est techniquement faisable.

Art.2§6

La généralisation de l'exigence de garde-corps entraînera des coûts élevés et risque de rendre une partie du logement public non conforme.

Les SNPC/VE souhaitent que le rehaussement des garde-corps et rampes d'escalier ne s'applique qu'aux nouvelles constructions.

L'IPI, soutenu par le SNPC/VE, souligne que les garde-corps dans les communs de copropriétés anciennes doivent rester soumis aux normes en vigueur lors de leur construction, lesquelles ne devraient pas être remplacées par celles du nouvel arrêté.

Art.3§4

Il convient également de supprimer ici les notions d'études et de télétravail.

Art.3§5-2

Concernant les nouvelles obligations relatives à la ventilation, prévoir un « orifice/conduit de ventilation pourvu d'une grille ou d'un mécanisme de réglage du débit » ne semble pas opportun. Dans les immeubles collectifs munis de ventilations de type B ou C, des dispositifs qui empêchent le locataire de modifier le débit de pulsion et/ou d'extraction sont prévus. Ceci, afin d'empêcher le dérèglement de l'installation pouvant entraîner des répercussions sur l'ensemble de l'immeuble et donc dans d'autres logements.

Art.4§4-4

Les SNPC/VE s'interrogent sur les nouvelles normes d'évacuation et sur les modalités d'inspection des logements construits dans le respect des anciennes normes ?
D'autre part, les SNPC / VE appellent à objectiver la notion de « bonne circulation ».

Art. 5§2, avant-dernier alinéa

Au niveau du nombre de points de puisage d'eau dans les logements collectifs, l'arrêté actuel prévoit un nombre de points de puisages d'eau maximum par nombre d'habitants « au moment de la signature du contrat ».

Le projet d'arrêté supprime cette référence « au moment de la signature du contrat ».

Dans la note au Gouvernement, il est précisé que la référence « au moment de la signature du contrat » est remplacée par « au moment de la visite de la DIRM », ce qui pose question sur les responsabilités : à qui va-t-on reprocher la surpopulation d'un logement collectif ?

Art. 5§2

Il faudrait maintenir le concept « d'eau de distribution **potable** ».

Art 5§5

Il serait opportun de rendre obligatoire la présence d'une vanne de fermeture pour l'arrivée d'eau des toilettes.

Art 5§7

Concernant les logements à haute performance énergétique, un système VMC peut suffire à remplir les exigences en termes de chauffage. Il y a donc une interrogation sur l'obligation d'installer un système de chauffage « classique ».

D'autre part, « le dispositif doit permettre le chauffage de tout le logement avec une température suffisante ». Il serait opportun d'objectiver cette température (par exemple : minimum autour du point de rosée).

Art. 5§8

Le texte actuel prévoit : « En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur le prééquipement requis pour permettre l'installation d'équipements de cuisson des aliments, le logement doit comporter, dans la pièce faisant office de cuisine, l'ensemble des équipements requis, c'est-à-dire une alimentation de gaz ou une alimentation électrique de puissance suffisante permettant l'installation d'un appareil électroménager pour cuire les aliments. »

Le projet d'arrêté maintient cet article mais le complète en prévoyant que s'il y a des meubles de cuisine sur mesure pour des appareils électroménagers de cuisson encastrés : ces appareils doivent être présents et fonctionner.

Face à cette discrimination quant aux exigences d'équipement, la question suivante a été posée à la DURL : « Pourquoi faut-il placer une taque de cuisson, un four voire un four à micro-onde quand la cuisine est de type équipée et pourvue des niches pour appareils de cuisson (donc pour taque de cuisson, four, voire four à micro-onde) et pourquoi ne faut-il pas équiper la cuisine avec une cuisinière (taque + four) quand la cuisine n'est pas de type équipé ?

La DURL a répondu que l'obligation d'équipement ne concerne que la taque de cuisson et pas le four. Et que la raison est que les découpes dans les plans de travail ne correspondent pas toujours à un format standard de taque de cuisson et que s'il y a une découpe pour une taque de cuisson, celle-ci doit être placée pour que le locataire ne place pas une taque dangereuse ou dangereusement.

Étant donné qu'en cas de dégât locatif (si le locataire casse la taque de cuisson), le locataire va devoir remplacer lui-même la taque de cuisson, l'objectif de la DURL ne semble pas être rencontré par la discrimination introduite par le projet de texte. Si ce complément discriminant n'est pas supprimé, le CCL demande que le texte précise que les « appareils électroménagers de cuisson encastrés » ne visent que les taques de cuisson et pas les fours. Sans cela, cet article est trop intrusif.

D'autre part, il est important d'avoir des raccordements en métal et non en plastique pour les installations au gaz. Il serait opportun de le préciser dans cet arrêté.

Art. 5§9

Il convient de compléter le texte « chaque logement doit être équipé d'une sonnette individuelle » par les termes « en bon état de fonctionnement ».

Art. 5§10

Il faut être attentif à certains vieux bâtiments, notamment les bâtiments protégés, pour lesquels il n'est pas possible d'installer des boîtes aux lettres individuelles. En outre, il faut être vigilant à tenir compte des règles de la poste.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 12/01/2024 (Numac : 2023048295).

2.4 Avis relatif à l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation

Contexte

Le Gouvernement régional de Bruxelles souhaite mettre en place un registre électronique régional centralisé de tous les baux d'habitation. Cet outil a pour objectifs principaux :

- **Transparence du marché locatif** : Obtenir une vue d'ensemble précise du marché immobilier bruxellois, notamment en matière de loyers, de conditions de location et d'état des logements.
- **Amélioration de la politique du logement** : Utiliser les données collectées pour affiner les politiques en matière de logement, comme la détermination d'une grille indicative des loyers plus précise.
- **Simplification des procédures administratives** : Faciliter les contrôles et les procédures liées au logement (sécurité, salubrité, lutte contre la discrimination, etc.).

Pourquoi un nouvel enregistrement ?

- **Insuffisances de l'enregistrement fédéral** : Le système actuel, basé sur la plateforme MyRent du SPF Finances, s'est révélé inexploitable.
- **Compétence régionale** : La Région de Bruxelles-Capitale dispose de la compétence pour réglementer les baux d'habitation et peut donc mettre en place son propre système.

Fonctionnement du nouvel enregistrement :

- **Inscription obligatoire** : Tous les nouveaux baux d'habitation devront être enregistrés dans ce registre électronique géré par Bruxelles Logement.
- **Données collectées** : Les données collectées comprendront les informations essentielles du bail (parties contractantes, objet du bail, montant du loyer, etc.), ainsi que des données descriptives du logement (superficie du bien, année de construction, nombre de chambres, niveau PEB, etc.).
- **Protection des données** : Le traitement des données personnelles sera strictement encadré et répondra aux normes de protection de la vie privée.

Principaux éléments de l'avis remis

Certains membres estiment que ce texte est trop ambitieux.

- Les SNPC/VE constatent que le marché locatif privé à Bruxelles s'adapte mieux à la croissance démographique que le secteur public. Ils soutiennent l'idée d'un enregistrement régional des baux pour plus de transparence mais redoutent une intervention excessive des autorités dans les relations entre bailleurs et locataires. Cela pourrait décourager les petits propriétaires et rendre le système trop complexe. À terme, cela pourrait impacter l'offre de logements.
- Les notaires, l'IPI et les SNPC/VE soulignent que l'article premier du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe n'est pas modifié par ce projet et que donc l'enregistrement restera possible au niveau régional et fédéral. Ceci posera des problèmes de lisibilité pour le citoyen et d'empiètement de compétences entre fédéral et régional. En outre, le déploiement du système fédéral avait été chronophage et coûteux. L'administration dispose-t-elle des ressources pour recréer un système performant ?

- Le projet présente des problèmes de respect de la vie privée. De plus, on demande une série d'informations inaccessibles aux bailleurs. Finalement, il y a une absence de proportionnalité entre ce qui sera demandé aux citoyens et l'objectif poursuivi. Si le résultat de la mesure arrive à un double enregistrement, c'est très problématique. Il y aurait dû y avoir une concertation entre les niveaux régional et fédéral. En outre, le système belge prévoit des compétences exclusives et non concurrentes. Enfin, d'autres textes font référence à l'enregistrement.
- Les SNPC / VE s'interrogent sur le fait qu'on demande au bailleur d'explicitier la nature de son droit de propriété lors de l'enregistrement.

D'autres membres saluent ce projet qui pourrait permettre l'établissement d'un cadastre bruxellois mais il faut alors aller plus loin dans la collecte et la conservation de données.

- IEB s'interroge sur la mise en œuvre de l'enregistrement. Le texte pourrait être plus ambitieux et converger davantage avec le projet de banque carrefour des bâtiments. Il aurait fallu prévoir une migration des données depuis SPF Finances. Il faudrait conserver les données 20 et non 10 ans. Enfin, revenir seulement 4 ans en arrière donnera une vision tronquée du marché et des prix moyens des loyers.
- La FÉBUL s'interroge également sur la mise en œuvre et sur les moyens de vérification de la véracité des données introduites lors de l'enregistrement.
- Le RBDH s'interroge sur les leviers dont disposera la Région pour assurer le caractère obligatoire de l'enregistrement des baux. Actuellement, environ 30% des baux d'habitation sont enregistrés annuellement. Le RBDH invite à réfléchir à d'éventuelles sanctions en cas de défaut d'enregistrement.
- Le Réseau Habitat considère ce projet comme une avancée vers un enregistrement plus efficace et utile pour l'analyse des données. Toutefois, le Conseil soulève des inquiétudes concernant la nature des informations demandées, notamment le numéro de RN, qui pourrait exclure certains non-ressortissants. Il interroge aussi l'opposabilité des données fournies par le bailleur et la possibilité pour le locataire de les contester. Il recommande d'instaurer un droit de correction pour les deux parties, tant sur les caractéristiques du bien que sur l'identité des contractants.
- Certains membres (le RBDH, la FÉBUL, IEB, le RH, brupartners – bancs syndicaux) proposent que le texte permette au locataire de consulter les loyers antérieurs pour vérifier d'éventuelles hausses injustifiées entre deux baux de courte durée. Ils suggèrent aussi de pouvoir contrôler l'occupation réelle du bien après une rupture de bail pour usage personnel. Enfin, ils estiment que l'envoi de la copie d'enregistrement au locataire pourrait inclure des informations utiles sur le bail précédent. Les SNPC/VE, l'IPI, l'UPSI et les architectes s'opposent à la proposition précédente et souhaitent que les bailleurs aient accès à une liste de locataires impliqués dans des cas de grivèlerie locative. Ils demandent également un accès aux décisions judiciaires mettant fin aux baux, actuellement enregistrées au niveau fédéral. Cette proposition est rejetée par le RBDH, la FÉBUL, IEB, le RH et brupartners – bancs syndicaux. La FEDAIS, l'ALS, Fesocolab, les notaires et embuild s'abstiennent sur les différentes propositions faites dans ce paragraphe.

Certains membres s'interrogent sur la pertinence d'enregistrer les baux du logement social (les SISP) et de la FEDAIS et demandent que ces secteurs soient exonérés de cette obligation. On connaît déjà les moyennes de prix et cela représenterait un risque de diminution du loyer médian. Le cadre légal des AIS comporte une grille avec des plafonds de loyers que les AIS ne peuvent pas dépasser. Ces plafonds de loyers sont inférieurs aux loyers pratiqués sur le marché privé. Ces loyers sont indexés annuellement par l'Administration et sont donc bien connus des autorités régionales.

Par ailleurs, les AIS gèrent 7.800 logements. Chaque logement fait l'objet de 2 relations locatives :

une avec le locataire ou le sous-locataire (le bail doit être enregistré au niveau fédéral) et une avec le

propriétaire (le mandat ne doit pas être enregistré au niveau fédéral mais le bail principal oui). Le travail d'enregistrement serait donc démultiplié dans les AIS.

L'IPI et les SNPC/VE marquent leur opposition à cet avant-projet en raison de trois points juridiques essentiels :

- Contrariété aux règles de répartitions des compétences
- Test de nécessité et de proportionnalité insuffisant en matière de protection de la vie privée et de RGPD
- Caractère disproportionné entre l'objectif statistique et les actes administratifs à entreprendre pour des données qui sont déjà collectées.

L'IPI et les notaires joignent des notes au présent avis.

Analyse article par article

Art. 4

Le Conseil propose de maintenir l'accès à l'administration au listing du SPF Finances, au moins pour une période transitoire

Art.9

La formulation « les baux d'habitation sont soumis à l'enregistrement » laisse sous-entendre que les autres baux ne doivent plus être enregistrés. Il convient de clarifier le texte en ajoutant « sans préjudice des obligations d'enregistrement prévues par d'autres dispositions légales ». En outre, le Conseil s'interroge sur la portée du projet, s'étend-il aux occupations précaires et aux avenants ?

Art. 10

Si on crée une base de données il ne faut pas en limiter l'accès à l'administration et à l'Observatoire. Il faudrait pouvoir partager l'accès des données anonymisées avec des chercheurs et instituts de recherche.

Enfin, le citoyen devrait pouvoir avoir accès à ses propres données en permanence.

Art. 11

Les SNPC / VE ne voient pas la plus-value de savoir si le bailleur agit via un mandataire ou à titre personnel ou s'il est propriétaire du bien ou non.

Il convient de retirer la référence au numéro de registre national du texte. En effet, tous les locataires n'en disposent pas.

Certains membres (le RBDH, la FÉBUL, IEB, le RH, brupartners – bancs syndicaux) souhaitent ajouter une mention au loyer de référence comme données à fournir obligatoirement. Les SNPC /VE, l'IPI, l'UPSI et les architectes s'y opposent.

En outre, le texte dit qu'on doit mentionner les années de construction, il serait pertinent d'ajouter le dernier permis d'urbanisme.

D'autre part, les bailleurs n'ont pas tous la référence cadastrale de leur logement.

Art. 14

Le Conseil propose de garder les données pour une période de 50 ans. Il n'y a pas de raison pour les supprimer après 10 ans.

Art. 18

Si la GIL doit évoluer selon les données récoltées, IEB le RBDH, la FÉBUL, le RH, brupartners – bancs syndicaux souhaitent que l'ensemble des baux soient pris en compte et pas seulement ceux en vigueur depuis le 1er janvier 2020. Les SNPC /VE, l'UPI, l'UPSI et les architectes s'y opposent, craignant que la GIL ne reflète pas les réalités du marché.

En outre, quelle que soit la période de rétroactivité, étant donné que la mise en place de la plateforme d'enregistrement pourrait prendre encore de nombreuses années, il serait préférable de préciser un nombre d'années avant la date à laquelle la base de données sera opérationnelle, par exemple 4 ans, plutôt que la date du 1er janvier 2020.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 02/05/2024 (Numac : 2024004155).

2.5 Avis relatif au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la composition, à l'organisation, au fonctionnement et la rémunération de la Commission paritaire locative

Contexte

La Commission a été instaurée dans le Code bruxellois du logement via l'ordonnance du 28 octobre 2021. Cette ordonnance prévoit que le Gouvernement arrête :

- 1° les modalités de composition, d'organisation, de fonctionnement de la Commission ainsi que sa rémunération ;
- 2° les modalités de la publicité des avis de la Commission ;
- 3° les modalités d'évaluation de la Commission ;
- 4° la liste de défauts de qualité substantiels intrinsèques du logement ;

À noter que les trois premiers points ont été regroupés dans ce projet d'arrêté (le 4^{ème}, quant à lui, sera évoqué au chapitre suivant).

La Commission paritaire locative de Bruxelles (CPL) a pour mission de donner des avis sur la justesse des loyers des baux d'habitation.

Qui peut saisir la commission ? Toute personne intéressée (locataire, propriétaire, juge) peut demander un avis sur un loyer, à condition que le bail ne soit pas conclu par un organisme public de logement et que le loyer ne soit pas déjà encadré par une réglementation spécifique.

Composition de la commission : La commission est composée de représentants des propriétaires et des locataires, ainsi que d'un président. Les membres sont choisis pour leur expertise en matière de logement.

Fonctionnement : La commission examine les dossiers et rend un avis motivé dans les deux mois. Si l'avis est en faveur d'une révision du loyer, une proposition de nouveau loyer est faite.

Les avis de la commission sont indépendants et non contraignants. Les avis sont publiés en ligne pour une plus grande transparence, dans le respect des normes de protection de la vie privée.

Les principaux objectifs de cette commission sont :

- S'assurer que les loyers sont justes et correspondent à la valeur du logement.
- Créer un espace de dialogue entre les propriétaires et les locataires pour résoudre les conflits.
- Collecter des données sur les loyers pour mieux comprendre le marché et adapter les politiques en conséquence.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil salue la volonté d'établir une Commission paritaire locative (CPL).

Le CBL prévoit l'instauration de la CPL au sein du CCL, le Conseil constate qu'il n'est chargé que de sélectionner les candidatures des représentants appelés à siéger au sein de la CPL.

Les SNPC /VE soulignent que le CCL n'est pas composé de façon paritaire. Dès lors, la sélection pourrait être déséquilibrée. La majorité du Conseil estime que la sélection se fera par consensus.

Afin d'assurer un fonctionnement optimal de la CPL, le CCL demande que la révision de la GIL se fasse dans les meilleurs délais.

Le Conseil interroge la volonté de créer deux chambres linguistiques distinctes, craignant des difficultés de recrutement. Il propose plutôt une chambre bilingue, sans exiger le bilinguisme des membres. Concernant la langue de saisine, il recommande d'utiliser celle du contrat de bail s'il s'agit d'une langue régionale officielle. Si la CPL est saisie par le juge de paix, elle devrait suivre la langue de la procédure judiciaire.

Le Conseil s'interroge sur le nombre de jetons de présence prévu. Ceci pourrait avoir un impact sur le nombre de séances que tiendra la CPL. D'autant que les instances qui seront amenées à y siéger disposent de subsides limités. Compte tenu de cette restriction, établir une chambre bilingue permettrait de doubler le nombre de séances (passant de 40 à 80/an).

Certains membres demandent qui sera chargé de préparer les dossiers. Il serait opportun de définir la procédure qui devra être suivie par l'administration et s'assurer que le futur secrétariat dispose des ressources humaines suffisantes avec les compétences nécessaires à l'instruction des dossiers.

Certains membres demandent des précisions quant à la différence entre les avis de la CPL et la procédure de conciliation.

Dans son analyse article par article, le Conseil relève des erreurs de traduction aux art.5§1 et 8.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 01/03/2024 (Numac : 2024000891).

2.6 Avis relatif au projet d'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale établissant la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques visée à l'article 107/2 du Code bruxellois du logement

Contexte

La Commission paritaire locative a été instaurée dans le Code bruxellois du logement via l'ordonnance du 28 octobre 2021. Cette ordonnance prévoit que le Gouvernement arrête :

- 1° les modalités de composition, d'organisation, de fonctionnement de la Commission ainsi que sa rémunération ;
- 2° les modalités de la publicité des avis de la Commission ;
- 3° les modalités d'évaluation de la Commission ;
- 4° la liste de défauts de qualité substantiels intrinsèques du logement ;

Le point 4° fait l'objet de ce projet d'arrêté établissant la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques visée à l'article 107/2 du Code bruxellois du logement.

La liste de défauts de qualité substantiels intrinsèques est une liste non-exhaustive et non-limitative de défauts que pourrait comporter un bien. Cette liste peut constituer un outil sur lequel le juge ou la Commission paritaire locative peut se baser pour estimer qu'un loyer est abusif et/ou qu'il devrait être revu à la baisse par le bailleur.

Les défauts sur lesquels la Commission paritaire locative fonde son avis ne peuvent pas avoir déjà été pris en compte dans le calcul de l'estimation du loyer de référence.

Principaux éléments de l'avis remis

Certains membres (SNPC / VE et l'IPI) s'opposent à la reprise de certains éléments dans la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques. Embuild et les notaires s'abstiennent. Les autres membres saluent ce projet.

Remarques des membres sur le projet

Les SNPC/VE s'interrogent sur la pertinence de maintenir deux listes distinctes de critères de qualité des logements. Ceci risque de créer la confusion. Les SNPC/VE dénoncent une approche trop normative du projet, qui semble vouloir imposer un certain mode de vie aux Bruxellois. Les SNPC/VE pointent l'exclusion des logements situés au 4e étage sans ascenseur.

Brupartners – banc des travailleurs accueille favorablement les propositions de l'arrêté et considère le projet comme une base solide à affiner selon les retours de la CPL. Il suggère des améliorations telles que l'ajout d'un kot technique, d'un espace pour vélos, d'une zone récréative et une meilleure luminosité naturelle. Brupartners – banc des travailleurs salue aussi la démarche visant à définir un seuil entre salubrité minimale et confort standard. Concernant la superficie habitable, il souligne l'importance d'une définition claire pour éviter des écarts de calculs de loyer. Enfin, il recommande de préciser les éléments de confort, via une étude, afin de mieux encadrer la présomption de loyer abusif.

Concernant l'art.1, Les SNPC/VE contestent que l'intégration de la salle de bains à la chambre soit considérée comme un défaut de qualité, soulignant que cela peut refléter un choix architectural. Ils notent aussi une divergence entre les versions linguistiques : le terme français « local » est plus restrictif que le néerlandais « ruimte ».

Les SNPC/VE et l'IPI demandent une clarification de la notion de « cuisine équipée ».

D'autre part, pour les SNPC / VE, si un système d'eau chaude est indispensable pour une salle de bain, il le semble bien moins dans une cuisine. De son côté, l'IPI souligne qu'un système d'eau chaude local pour cuisine est un équipement très apprécié car énergétiquement efficace.

Les SNPC/VE demandent si un radiateur sera obligatoire dans chaque chambre, tandis que l'IPI demande si les convecteurs seront admis. Le Réseau Habitat souhaite une clarification de la notion de « système » pour ne pas exclure les logements pré-équipés (gaz ou électricité), considérés conformes selon l'arrêté du 4 septembre 2003.

Le futur arrêté exigera un système complet de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, supprimant la distinction entre pré-équipement et équipement. Ce critère disparaîtra donc de la liste des défauts de qualité dès son entrée en vigueur.

Concernant l'obligation de disposer d'un système de comptage individualisé, les SNPC / VE invitent à faire une distinction entre types de location, à moins que la colocation ne soit pas visée par la CPL.

Les SNPC / VE s'interrogent également sur l'obligation de disposer d'un ascenseur pour les logements situés au 3e étage et plus sauf au cas où le locataire serait porteur de handicaps.

Les SNPC / VE s'interrogent sur l'obligation de disposer d'un pré-équipement pour une machine à laver. L'IPI souligne également la possibilité de rencontrer des difficultés techniques pour poser un tel pré-équipement dans certains biens existants.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 01/03/2024 (Numac : 2024000892).

2.7 Avis relatif à l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement (1^{ière} lecture)

Contexte

Ce projet d'ordonnance vise à renforcer le droit au logement à Bruxelles, en particulier pour les personnes les plus vulnérables. Il s'inscrit dans un contexte de hausse des loyers et de pénurie de logements abordables.

Une part importante de la population bruxelloise vit dans des logements inadaptés. Ce projet propose d'élargir la compétence de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) sur divers aspects, notamment pour **inclure les logements proposés à la location dont le bail a pris fin ou qui sont occupés sans bail écrit.**

Par ailleurs, **le certificat de conformité est réintroduit pour les biens vacants et l'enquête de la DIRL peut désormais être enclenchée par un jugement prononçant la résolution du bail pour insalubrité.**

Le coût du logement reste un obstacle majeur. Le projet propose des mesures pour rendre les loyers plus accessibles, notamment :

- **Sanctions pour défaut d'information précontractuelle** : Le bailleur doit fournir des informations précontractuelles au locataire, mais les sanctions actuelles sont inefficaces. Ce projet prévoit une amende administrative régionale (infligée au bailleur par la DIRL).
- **Garantie locative** : Ce projet vise à uniformiser le montant de la garantie locative à deux mois de loyer, quelle que soit la forme de la garantie, pour éviter des inégalités.
- **Limitation des garanties locatives** : Le projet propose de restreindre les formes de garanties locatives autorisées, afin de mieux encadrer les montants et éviter une charge excessive pour le locataire.

La stabilité des locataires est primordiale, surtout pour les plus vulnérables. Le projet entend **limiter la durée des baux de courte durée et éviter des contrats successifs** qui créent une instabilité pour les locataires.

En fin, ce projet prévoit certaines mesures dans le cadre de la **lutte contre le non-recours**, l'objectif étant d'informer davantage les personnes précarisées sur leurs droits.

Note : saisi dans l'urgence, le Conseil a remis deux avis pour cet avant-projet d'ordonnance les 20 et 27/10/2023.

Principaux éléments de l'avis remis le 20/10/2023

Le Conseil souligne les difficultés rencontrées pour remettre un avis sur un projet d'une telle importance dans l'urgence.

D'autant que l'urgence semble être motivée par des impératifs organisationnels et non par une réelle nécessité.

Dans ce contexte et vu l'importance du texte, le Conseil remet un premier avis le vendredi 20 octobre 2023 et remettra un avis plus détaillé le 27 octobre.

Principaux éléments de l'avis remis le 27/10/2023

Remarques générales

La majorité des membres (le Réseau Habitat, IEB, la Fébul, Brupartners- travailleurs et le RBDH) salue ce projet qui représente une avancée pour le droit au logement. Ces instances accueillent favorablement les points suivants :

- En matière de lutte contre l'insalubrité :
 - Possibilité pour la DIRL de contrôler des logements hors bail ;
 - Meilleure articulation entre procédures administrative et judiciaire (DIRL et justice de paix) et ce, dans les deux sens : transmission des jugements pour visite d'initiative de la DIRL, rapports de la DIRL faisant foi en justice ;
 - Frais de relogement imputés aux bailleurs (mieux détaillés en justice de paix et récupération possible des dépenses réalisées par les opérateurs immobiliers publics qui relogent)
- Sur les expulsions :
 - Enfin une sanction sévère à l'égard des bailleurs qui expulsent sans titre exécutoire bien qu'on puisse se poser la question de son opérationnalisation pour des publics particulièrement vulnérables ;
 - Sur les durées : retour aux dispositions antérieures en matière de bail de courte durée - désormais, une seule prorogation possible.
- L'interdiction d'empêcher un locataire de se domicilier. La limitation de la garantie locative à 2 mois, quel que soit le mode de constitution.

Les notaires, la FEDAIS, FESOCOLAB, la SLRB et Embuild s'abstiennent.

Les SNPC / VE et l'IPI s'opposent à ce projet et alertent sur la possible aggravation du déséquilibre existant entre bailleurs et locataires qui risque d'impacter négativement les investissements immobiliers au risque d'accentuer la crise du logement en RBC.

Le Conseil invite le législateur à introduire une définition des "occupations temporaires" dans le CBL.

Brupartners – banc des travailleurs, la FÉBUL, la FEDAIS, l’IPI, les notaires, le RBDH joint par IEB, le Réseau Habitat et Brupartners – banc travailleurs joignent des notes. Les SNPC / VE joignent également une note au présent avis. Les SNPC / VE joignent aussi une note sur le précompte immobilier.

Analyse article par article faite sur base du texte coordonné

art. 4§2 : il faut supprimer « *notamment les logements donnés en occupation* » et rajouter « **le GRBC doit arrêter des exigences spécifiques pour les logements donnés en occupation.** »

art. 4§5 : si ce paragraphe devait être maintenu, il convient de préciser « *titulaire de droit réel d’usage* ».

Le Conseil propose d’ajouter la phrase suivante : « **la convention d’occupation conclue entre un vendeur et un acquéreur dans le cadre de l’aliénation de son bien ne tombe pas dans l’application de ce présent article.** »

art. 5 : le texte dans sa version néerlandaise reprend la formulation « *laten bewonen* » ceci ne correspond pas au texte francophone, il convient de remplacer ces termes par « **ter beschikking stellen** ».

art.7§2 2^e alinéa: si l’article 219 est modifié tel que proposé dans la version consolidée, il faudrait mentionner « **le candidat locataire** » en référence à l’art. 219§2.

art.7§3 6^e alinéa : le Conseil suggère de prévoir un délai de réponse de la DIRL pour éviter les vides locatifs.

art. 8 : vu l’ajout d’un nouvel aliéna 6 à l’art. 7§3, la référence à l’article 7§3 alinéa 7 qui figure dans l’art. 8 doit être remplacé par : « **paragraphe 3 alinéa 8** ».

art. 10§1 dernier alinéa : le Conseil s’interroge sur le rôle donné à la DIRL lequel dépasse ses compétences. En outre, le Conseil souligne que la problématique des sous-locations est réglée par le Code civil.

art.12/2 : Les bailleurs souhaitent que le certificat de conformité confirme officiellement que le logement respecte les normes minimales en matière de sécurité, salubrité et équipement, et qu’il n’ait pas qu’une portée informative. En revanche, certains membres redoutent que la DIRL soit débordée par une avalanche de demandes pour des logements déjà conformes, ce qui risquerait de nuire à ses missions premières.

art. 217 : cet article prévoit une « **information précontractuelle** » que le bailleur doit communiquer au preneur et s’y ajoute un point 7° : « *le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire pour les baux visés à l’article 238 (NDLR : c’est les baux de courte durée).* » Le Conseil demande d’exonérer les AIS de cette obligation au niveau de toutes leurs relations contractuelles avec les propriétaires et les locataires/occupants.

La majorité des membres estime qu’il faudrait remplacer par « le dernier loyer **applicable** » plutôt que « appliqué » pour tenir compte d’éventuelles indexations non réclamées au locataire. IEB s’y oppose. Brupartners – banc travailleurs s’abstient.

art. 218 : cet article prévoit la « forme de bail », information que le bailleur doit indiquer dans un bail, 4 bis (déjà dans le Code actuel) : « *le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative des loyers* ».

Le Conseil demande d'exonérer les AIS de ces obligations.

Concernant le §5 prévoyant la « **forme de bail** » : **le Gouvernement rédige une annexe contenant les dispositions légales**. Le Conseil précise qu'en cas d'exonération de cette obligation pour les AIS, l'annexe explicative devra être adaptée.

art.219§2 : en l'état, l'article n'est pas clair.

art.219§4 : à l'alinéa 3, il convient de supprimer les termes « *de plein droit* », ces termes sont supprimés aux deux alinéas précédents. Il convient d'uniformiser.

art. 219§6-4^e : Le Conseil estime que si le 4^e est maintenu il faut prévoir une durée pour l'application du différentiel entre l'ancien et le nouveau loyer. Sur le principe de ce 4^e, certains membres (les SNPC / VE, la FEDAIS et l'IPI) s'opposent et proposent de maintenir l'ancien système relatif à une indemnité. Les notaires et Embuild s'abstiennent sur ce point.

Le Conseil demande que le texte soit clarifié dans ce sens : « *En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, **OU** de caducité du bail pour autant que l'interdiction à la location soit due, **dans les deux cas**, à une faute imputable au bailleur ou encore de nullité du bail pour un motif d'insalubrité, le juge peut imposer au bailleur de prendre en charge le montant des frais de relogement du preneur.* »

art. 220 : Article 220, « État des lieux », §3 2^{me} alinéa :

« *Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur au plus tard dans le mois après la libération des lieux par le preneur.* »

Le Conseil constate une probable erreur de construction de la phrase, qui change le sens. Le Conseil propose l'adaptation suivante :

« *Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur, et au plus tard dans le mois après la libération des lieux par le preneur.* »

Sans quoi « au plus tard » porte sur « remise des clés » et pas sur « état des lieux ».

art. 221 : Dans le contexte où il va y avoir une obligation d'améliorer la PEB, certains membres souhaitent que les propriétaires ne récupèrent pas leur investissement via une augmentation du loyer. D'autre part, l'Ordre des architectes constate qu'il faut inciter à faire ce type de travaux et permettre un retour sur investissement.

Certains membres estiment que des travaux visant l'amélioration de la PEB n'ont pas nécessairement un impact positif direct sur le locataire, il ne faudrait donc pas pouvoir augmenter le loyer suite à de tels travaux.

D'autres membres estiment qu'il faut encourager les propriétaires à rénover le parc immobilier via des primes et la possibilité d'augmenter le loyer suite à de tels travaux. En outre, ils estiment que l'amélioration de la PEB amène une amélioration du confort.

art.221, « travaux en cours de bail », nouveau §2 :

« *Le nouveau loyer est exigible un mois après la finalisation des travaux. A défaut d'accord entre parties sur la révision du loyer, une action peut être introduite devant le juge sans délai. Le nouveau loyer est* »

exigible un mois après la finalisation des travaux. A défaut d'accord entre parties sur la révision du loyer, une action peut être introduite devant le juge sans délai. »

Le Conseil propose une adaptation de la formulation du 2^{ème} alinéa pour plus de sécurité juridique :

« Le nouveau loyer est exigible ~~un mois après~~ dès le premier mois qui suit la date de la finalisation des travaux. »

Le Conseil préconise aussi de retirer le doublon (2 § identiques dans la version coordonnée).

Le Conseil propose qu'à terme la CPL puisse être saisie à ce propos.

art. 221, nouveau dernier alinéa :

Le Conseil propose une adaptation de la formulation de ce dernier alinéa, pour plus de sécurité juridique :

« Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail et l'avenant portant sur l'augmentation du loyer ont été enregistrés. »

Pour cette phrase, il faudrait en faire un §5 ou alors de la déplacer au-dessus du §2.

art 222, « Bail de rénovation », nouveau §5 remplace ancien §5 :

Le Conseil propose les corrections suivantes : *« § 5. ~~En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.~~*

§5. En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer, à la faculté de mettre fin au bail, et soit à renoncer pendant la même période à la faculté de demander la révision du loyer, soit à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer. Ces renonciations s'imposent, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux. »

Le Conseil préconise d'adapter la ponctuation pour rendre le texte plus compréhensible :

« §5. En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer à la faculté de mettre fin au bail et, soit à renoncer pendant la même période à la faculté de demander la révision du loyer, soit à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer. Ces renonciations s'imposent, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux. »

art. 224/2 : concernant cet article relatif à « **Indexation** », §1^{er}/1, le Conseil rappelle qu'il faudra adapter ce paragraphe parce qu'il concerne la limitation/ l'interdiction de l'indexation des loyers des logements qui ont un PEB E, F ou G et que cette limitation / interdiction prend fin mi-octobre 2023. Il convient d'adapter ce paragraphe à la nouvelle mesure en cours d'adoption. Le Conseil s'étonne que les effets de l'ordonnance du 13 octobre 2022 soient arrivés à échéance depuis le 13 octobre 2023 et que de nouvelles dispositions soient publiées sur un site de communication de l'administration alors que la nouvelle ordonnance n'est pas encore publiée à la date du 27 octobre 2023.

Sous réserve de la lecture de la nouvelle ordonnance lorsqu'elle sera publiée, sur base du texte publié sur le site de Bruxelles Logement, le Conseil craint que le législateur ait oublié le cas particulier des mandats de gestion des AIS. Pour rappel, les AIS ont deux relations contractuelles par logement et, notamment, le fait que les propriétaires qui ont confié leur bien en gestion à des AIS moyennant un mandat de gestion affirment que l'ordonnance PEB prise en octobre 2022 pour un an ne porte pas sur le mandat de gestion puisque celui-ci ne prévoit pas un loyer mais une rémunération. Le Conseil souhaite que, quelle que soit la mesure décidée, la question du contrat signé avec le propriétaire ne doit pas avoir d'impact discriminant au niveau des AIS : qu'elles aient signé un mandat de gestion ou

un bail de location principale avec le propriétaire, si l'indexation des loyers est limitée, il faut prévoir explicitement que le mandat de gestion signé avec une AIS tombe sous l'application de cette mesure.

art.224/2§1-2 : le Conseil préconise de maintenir la référence à l'art.217. Pour les SNPC / VE, il est inadmissible d'exiger que le certificat PEB ait été transmis à la signature du bail en supprimant la référence à l'article 217 du CBL (qui impose cette obligation à partir du 1er janvier 2018) car avant le 1er janvier 2018, le bailleur avait seulement pour obligation de mentionner dans le bail le coefficient obtenu par son PEB et donc en supprimant la référence à l'article 217, ça revient à faire une révision rétroactive avec pour conséquence de pénaliser un nombre important de bailleurs, non-fautifs de surcroît.

art.224/2§2 : la possibilité de demander au juge la révision des frais forfaitaires ou les convertir en frais réels a été supprimée. Le Conseil souhaite que cette possibilité soit maintenue dans l'art. 224/3, en fin d'article.

art.224/3, §1^{er}, 3ème alinéa « Charges » : le Conseil demande d'étudier la question de la différence entre syndic et régisseur pour la rédaction de cet article. En outre, l'IPI et les SNPC / VE soulignent que ce n'est pas au locataire mais au propriétaire de fournir des pièces justificatives, le syndic ayant l'obligation de fournir ces pièces au propriétaire.

art.224§3 : le Conseil s'interroge quant à la formulation du paragraphe 3 de cet article qui n'est pas facilement compréhensible, alors que des dispositions sont par ailleurs prévues dans le Code civil qui est plus clair.

art.225/2 : le Conseil suggère de préciser « **soit par virement, soit par dépôt** ».

art. 226 : le Conseil s'interroge sur cette formulation : « *Cette réduction est due pour chaque année entamée de location.* ». Le Conseil suggère de préciser qu'il faut prendre la situation au 1^{er} janvier et suggère de reformuler comme suit : « ***Cette réduction est due à l'occupant présent au 1^{er} janvier*** ». En outre, le Conseil pointe la complexité des démarches pour obtenir la réduction du précompte.

art.229 : Le Conseil estime que le champ d'application de cet article est trop large. Le Conseil propose de le limiter aux conventions de vente.

art.230 : la majorité des membres (l'UPSI, les SPNC / VE, la FEDAIS et l'IPI) s'oppose à l'autorisation de la cession et à toute modification à cet article qui ne posait pas problème dans sa version actuelle, d'autant plus que le preneur peut quitter le logement à tout moment. Le législateur a laissé au locataire la possibilité de rompre le bail même pour les contrats de courte durée.

IEB est favorable à cette modification.

Le RBDH, la SLRB, Fesocolab, Brupartners, la FÉBUL, le Réseau Habitat, l'Ordre des architectes et le syndicat des locataires s'abstiennent.

Quelle que soit la décision, le Conseil demande que les AIS soient exonérées des obligations liées à cet article parce que c'est contraire à leur cadre légal.

art.230§2, 2^e alinéa : le Conseil, à l'exception des membres opposés à la modification de l'art.230, propose de reformuler cet article afin de le clarifier et d'en faciliter la compréhension.

art.230/1 : le Conseil demande que les AIS soient exonérées des obligations liées à cet article parce que c'est contraire à leur cadre légal.

art.231 : le Conseil suggère de supprimer cette phrase : « *Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.* ». Cette phrase enlève la sécurité juridique aux deux parties.

art.233/1 : le Conseil demande que la même procédure puisse être entreprise par le preneur pour tout type d'entraves délibérées et fautives du bailleur à l'accès au domicile du preneur et ce par n'importe quel moyen. Ceci ne devrait par contre pas viser les départs à la cloche de bois.

art.238 : concernant la prorogation du bail, le Conseil est divisé sur cette disposition. Une partie du Conseil est pour le maintien de la disposition actuelle vu les demandes du marché et notamment celle du public des preneurs.

Une autre partie du Conseil est pour la modification parce que leurs publics de preneurs sont défavorisés par cette mesure.

art.241 : le Conseil est divisé sur cette mesure. Certains membres estiment qu'il s'agit d'une bonne mesure. Les SNPC / VE et l'IPI font part de leur refus catégorique pour des raisons développées dans leurs notes.

art.249 : une partie du Conseil (IEB, le Réseau Habitat, la FÉBUL, le RBDH, Brupartners, l'Ordre des architectes et le syndicat des locataires) salue cette mesure.

Une autre partie du Conseil (l'UPSI, les SNPC/VE et l'IPI) suggère de modifier le texte comme suit : «*Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur visée à l'article 220, §3, alinéa 2. À défaut, le montant dû est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée à compter de la mise en demeure.* ».

Fesocolab, la SLRB et la FEDAIS s'abstiennent.

Suivi du dossier

Voir le point **2.11** dans ce document (2^{ième} lecture).

2.8 Avis relatif au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 octobre 2022 instituant une allocation d'accompagnement au relogement

Contexte

- L'allocation d'accompagnement au relogement a été mise en place pour aider les personnes sortant de situations d'urgence (sans-abrisme, violence intrafamiliale, etc.) à trouver un logement sur le marché privé.
- L'allocation initiale prévoyait une indexation annuelle basée sur l'année d'introduction de la demande, ce qui signifiait que le montant de l'allocation restait fixe pendant trois ans.

Problématique:

- L'inflation élevée des dernières années rend le montant initial de l'allocation insuffisant pour couvrir les coûts de loyer croissants.
- Le système d'indexation initial ne permet pas de suivre l'évolution des prix de manière adéquate.

Modifications proposées:

- **Nouvelle indexation annuelle:** Le montant de l'allocation sera désormais indexé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice santé, de la même manière que pour l'allocation de loyer.
- **Garantie d'une indexation positive:** Le montant de l'allocation ne pourra pas diminuer, même en cas de déflation.
- **Harmonisation des montants:** Les montants de base de l'allocation seront ajustés pour être alignés sur ceux de l'allocation de loyer.

Autres modifications prévues dans ce projet :

- **Fonctionnaire habilité à statuer sur les recours administratifs :** il ne sera plus désigné directement dans le décret à travers son grade mais sera désigné par le Gouvernement.
- **RGPD :** un certain nombre de dispositions relatives au traitement des données à caractère personnel sont mises en conformité avec les exigences du RGPD.
- **Simplification administrative:** Quelques modifications mineures sont apportées pour améliorer la clarté et la cohérence du texte.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil a salué ce projet et s'est réjoui de l'indexation des montants.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 29/03/2024 (Numac : 2024003049).

2.9 Avis relatif à l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales

Contexte

Objectifs des modifications:

- **Adapter le cadre réglementaire à l'évolution des AIS:** tenir compte de la croissance du secteur, de l'élargissement des missions et de l'évolution du contexte législatif.
- **Simplifier les procédures administratives:** réduire la complexité des démarches pour les AIS et l'administration.
- **Renforcer la pérennité des AIS:** assurer la viabilité financière des AIS et leur capacité à répondre aux besoins des publics les plus vulnérables.

Principales modifications proposées:

- **Clarification des définitions:** Précision de la notion de "logement collectif" et adaptation des références administratives.

- **Simplification des procédures:** Réduction du nombre de documents à fournir lors de la demande d'agrément, simplification des modalités de calcul des subsides, etc.
- **Flexibilisation des contrats de bail:** Remplacement des modèles de contrats-types par une liste de mentions obligatoires, permettant ainsi une plus grande adaptation aux situations spécifiques.
- **Renforcement de l'accompagnement des locataires:** Obligation pour les AIS d'accompagner les locataires en difficulté et de proposer des solutions de relogement en cas de besoin.
- **Adaptation des normes de qualité:** Alignement des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements gérés par les AIS sur les normes générales applicables à tous les logements.
- **Introduction de nouvelles catégories de logements:** Possibilité pour les AIS de gérer des logements de petite surface (moins de 26m²) destinés aux étudiants ou aux personnes en situation de transit.
- **Amélioration du système de financement:** Révision des modalités de calcul des subsides, introduction de nouveaux bonus pour les logements destinés à des publics spécifiques, adaptation des plafonds de financement.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil salue les avancées visant à simplifier la charge de travail et les relations entre les AIS et Bruxelles Logement. Le Conseil salue également les modifications visant à réparer les oublis.

Le Conseil invite le Gouvernement à réévaluer les subsides octroyés à la FEDAIS. Le Conseil estime que si des missions supplémentaires lui sont confiées, il faut s'assurer que les financements soient adéquats.

Concernant le moratoire hivernal pour les expulsions, le Conseil demande que les AIS aient accès au fonds de solidarité.

Le Conseil s'interroge sur le bien-fondé du maintien des normes "ADIL" (non reprises dans le texte) alors que les AIS ne peuvent prendre en location des studios de moins de 26m². Certains membres saluent leur suppression qui devrait permettre à des ménages recalés sur base de ces normes d'occupation d'accéder à des logements de moindre taille. D'autres membres souhaitent leur maintien pour garantir un certain niveau de confort.

La FEDAIS souhaite pouvoir prendre en gestion des logements de minimum 18m² au-delà de la convention de transit. Les membres du Conseil sont divisés sur cette proposition.

La FEDAIS joint une note au présent avis.

Analyse article par article

art. 8 de l'arrêté – relations contractuelles :

- Le projet de modification de l'arrêté AIS ne mentionne pas les mentions obligatoires par rapport à l'information précontractuelle (cf. article 217 du Code du Logement). Le projet de modification de l'ordonnance du Code du Logement actuellement en cours prévoit d'ajouter un 7° : « *le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire pour les baux visés à l'article 238 (NDLR : c'est-à-dire les baux de courte durée).* »
Si ce texte est voté, le Conseil demande d'exonérer les AIS de cette obligation au niveau de toutes leurs relations contractuelles avec les propriétaires et les locataires / occupants.

L'objectif de cette obligation est de lutter contre une augmentation excessive (et indépendante de l'indexation) des loyers du marché. Les loyers pratiqués par les AIS sont inférieurs aux prix du marché, il serait donc disproportionné de les soumettre à ces nouvelles obligations.

Lors de la séance plénière du Conseil du 13/10/2023, la FEDAIS a pris note que le Cabinet Ben Hamou a marqué son accord sur cette demande d'exonération. Il convient donc de le préciser dans l'arrêté organisant les AIS.

- Le projet de texte prévoit l'exclusion de la sous-location dans les contrats entre les AIS et les locataires. Il convient également de prévoir d'exclure la cession (cf. avis du Conseil du 13/10/2023 (complément du 27/10/2023) sur le projet de modification de l'ordonnance du Code du Logement).

art. 10 – normes :

Le Conseil constate une contradiction dans le renoncement des normes d'occupation AIS au profit des normes du CBL tout en maintenant l'obligation de louer des surfaces minimales de 26m² pour une personne seule et de 29m² à partir de deux personnes alors que le CBL permet de louer des surfaces minimales de 18m² pour une personne seule et de 28m² pour un couple.

Le Conseil prend note que le projet d'arrêté permet au AIS de donner en location des studios de 18m² (et jusqu'à juste sous 26m²) pour autant qu'il s'agisse de logements étudiants ou de transit. À ce propos, les AIS notent une confusion : le « transit » est une modalité contractuelle, pas un type de logement. La convention d'occupation de logement de transit ayant une durée maximale de 18 mois dans le cadre légal des AIS. Généralement, à l'issue des 18 mois, les AIS font « glisser » cette convention vers un bail. Dans le cas où ces restrictions de surfaces sont maintenues, les AIS seront contraintes de mettre un terme à la convention après 18 mois et l'occupant se retrouvera sans logement.

Constatant la soudaineté de cette décision et la contradiction avec les studios, le Conseil se demande s'il n'y a pas lieu de mener, d'abord, une analyse des objectifs et des impacts avant d'opter pour un tel changement.

S'il est maintenu, le Conseil invite à corriger les points suivant à l'art.10§2 :

- Quand on évoque les surfaces en mètres carrés, il convient de rajouter le terme « carrés » après le terme « mètres », partout dans le §2.
- Le terme « habitable » (art.10§2 1er alinéa) doit être supprimé. La salle de bain ou de douche (local également visé par cet alinéa introductif) n'est pas un local habitable. (voir extrait du texte ci-dessous). L'arrêté normes du Code du Logement précise que les locaux habitables sont « les pièces et espaces du logement destinés aux besoins essentiels de la vie quotidienne, à savoir le sommeil, la préparation et la prise des repas et le séjour. »
- Les termes « par personne » doivent être ajoutés aux 2 endroits de l'article 10 §2 1° comme dans l'extrait ci-dessous.

Extrait du texte :

§ 2 *Le logement doit être alimenté en eau froide et en eau chaude sanitaire. Il doit comporter un WC privatif situé soit dans une pièce réservée à cet effet, soit dans la salle de douche ou de bain. Le logement doit comporter les locaux **habitables** suivants, à l'usage exclusif de ses occupants :*

1° une cuisine et une salle de séjour cumulant une surface de :

- 20 mètres **carrés** minimum pour un ou deux occupants ;
- majorés de 2 mètres **carré par personne** pour les cinq premiers occupants supplémentaires et d'un mètre **carré par personne** pour les occupants suivants.

Ces deux locaux peuvent être situés dans le même espace.

2° une salle de douche ou de bain ;

Lors de la séance plénière du Conseil du 17/11/2023, le représentant du Cabinet Ben Hamou a confirmé que la décision politique consistait à remplacer les normes d'occupation des AIS par les normes d'occupation minimales du CBL. Au motif de la simplification, du fait que les normes d'occupation des nouvelles allocations loyers étaient devenues celles du CBL.

Les normes d'occupation sont un sujet important pour les AIS qui ont été surprises par la soudaineté de cette décision politique non annoncée lors de la consultation du secteur.

Les AIS se sont réunies en AG d'urgence et il en ressort qu'elles sont demandeuses de conserver les normes d'occupation des ADIL dans leur arrêté.

Certaines AIS étaient séduites par la simplification et la souplesse des normes d'occupation minimales du CBL pour les utiliser comme dérogation, par exemple, lors des mutations des locataires qui occupent un logement arrivé en fin de contrat avec un propriétaire. Cependant, un système hybride ne leur a pas semblé ni applicable, ni souhaitable. Parce que d'une part, il engendrerait une dérégulation et des conséquences inévitables entre les locataires, avec un risque d'apparition de contentieux entre les locataires / candidats locataires et les AIS. D'autre part, un système hybride ne leur semble pas compatible avec le projet de centralisation des inscriptions des candidats locataires.

Les AIS estiment que les normes d'occupations minimales du CBL sont trop minimalistes. Les AIS sont subventionnées et, de ce fait, doivent respecter des normes d'occupation transparentes, stables et standardisées. Les normes d'occupation minimales du CBL se prêtent davantage au marché privé où les bailleurs sont plus libres de s'en écarter selon leur bon sens. En tant qu'ASBL subventionnées, les AIS estiment que conserver les normes d'occupations des ADIL – qui sont leurs normes depuis 1998 – est un garde-fou contre de mauvaises pratiques qui pourraient exister dans le secteur.

Enfin, au niveau de la faisabilité, les AIS doutent de la compatibilité entre l'application des normes d'occupation minimales du CBL avec leur arrêté. Le critère du nombre de chambre(s) à coucher par logement est un critère structurant dans leur arrêté : ce critère est utilisé notamment dans la grille de loyers et au niveau des subventions des logements en gestion. Or, le critère de chambre à coucher n'existe pas dans les normes d'occupation minimales du CBL.

art. 15 – subsides

Dans son avis sur le moratoire hivernal, le Conseil avait estimé que les AIS devaient pouvoir faire appel au Fonds de Solidarité en cas de créances locatives de locataires frappés d'un jugement d'expulsion pendant le moratoire hivernal. Vu que le Gouvernement n'a pas tenu compte de l'avis du Conseil, celui-ci soutient la demande des AIS de prévoir un subside « créance locative pendant le moratoire contre les expulsions » qui serait octroyé aux AIS annuellement sur base de pièces justificatives prouvant les

créances locatives de locataires frappés d'un jugement d'expulsion pendant le moratoire hivernal de l'année antérieure.

art. 26 - FEDAIS

Le Conseil constate que de nouvelles missions sont transférées à la FEDAIS, composée de 2 ETP, et soutient la demande de la FEDAIS que la condition de faisabilité de cette décision est de l'assortir de moyens budgétaires pluriannuels pour couvrir les dépenses suivantes :

- Consultation juridique nécessaire lors de la rédaction et des mises à jour (en cas de modifications législatives) des contrats types entre les AIS et les propriétaires, locataires, occupants, étudiants ;
- Les développements informatiques des évolutions du programme de gestion locative HMS, développements révélés utiles à la suite de son utilisation et/ou à la suite de modifications législatives) ;
- Le développement du module de centralisation des inscriptions des candidats locataires « génériques ».

Les 2 derniers points (du commentaire ci-dessus : les développements informatiques) ont conduit à un débat entre les membres du Conseil qui travaillent avec Paradigm, l'opérateur informatique des institutions bruxelloises. À l'issue de ce débat, le Conseil s'interroge sur les méthodes de gouvernance au sein de Paradigm et sur leurs conséquences en termes de rôle politique que Paradigm semble être en train de prendre. Le Conseil communique son inquiétude au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à propos de cette situation.

art. 9

Le projet d'arrêté ajoute un alinéa à l'article 9 : « Si le logement pris en gestion ou loué par l'agence immobilière sociale est occupé au moment où le contrat avec le concédant prend fin, l'agence immobilière sociale est tenue de veiller à reloger le locataire par mutation ou à l'accompagner de manière effective en vue de la recherche d'un nouveau logement. »

Lors de sa présentation, le Cabinet a été moins affirmatif que la phrase ajoutée dans le projet d'arrêté. Il a évoqué « dans la mesure du possible » et le fait qu'il n'y a « pas d'objectif de résultat ».

Le fait est que la mission des AIS est de socialiser le marché du logement, pas d'accompagner les citoyens à chercher un logement. Les AIS ne sont pas propriétaires des biens dont elles ont la gestion. Les contrats avec les propriétaires peuvent prendre fin. Par ailleurs, la situation de contentieux est oubliée dans la phrase du projet d'arrêté.

Dès lors, le Conseil soutient la demande des AIS de reformuler cette phrase comme suit :

« Si le logement pris en gestion ou loué par l'agence immobilière sociale est occupé au moment où le contrat avec le concédant prend fin, l'agence immobilière sociale est tenue de **tenter de veiller à reloger le locataire, pour autant que celui-ci respecte ses devoirs locatifs. La tentative de relogement du locataire peut se faire soit par une mutation soit en l'accompagnant dans sa** ~~ou l'accompagner de manière effective en vue de la recherche d'un nouveau logement.~~ »

Certaines modifications de l'arrêté organisant les AIS trouvent leur fondement dans l'ordonnance du CBL. Le Conseil a pris note que le Cabinet a une réunion ce 17/11/2023 pour tenir compte des adaptations de l'ordonnance du CBL afin que celui-ci concorde avec l'arrêté organisant les AIS.

Le Conseil joint l'avis de la FEDAIS au présent avis. Faut de temps, les points de la FEDAIS qui ne sont pas repris dans le présent avis n'ont tout simplement pas été débattus en séance plénière du Conseil.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 21/03/2024 (Numac : 2024002685).

2.10 Avis relatif au projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Maximilien-Vergote

Contexte¹

Le projet de Plan d'Aménagement Directeur Maximilien-Vergote, élaboré par perspective.brussels, a été approuvé par le Gouvernement bruxellois en première lecture le 8 juin 2023. Ce projet d'aménagement concerne le périmètre depuis la petite ceinture et la place de l'Yser jusqu'au pont de Trooz, en passant par le parc Maximilien.

Le projet avait été soumis à enquête publique du 16 octobre au 19 décembre 2023, ainsi qu'au CCL, pour avis.

Les principaux objectifs du PAD Maximilien-Vergote sont de :

- **Développer un parc métropolitain** qui comprend des espaces déjà existants (comme le parc Maximilien) et des espaces à créer (dont un nouveau parc public de 2000 m² sur l'îlot de l'actuel Hôtel Président, boulevard Albert II). Il sera multifonctionnel, et facilitera la récréation, l'éducation, le sport, les rencontres et contribuera à la biodiversité.
- **Renforcer la mixité urbaine** et la vitalité sociale et économique du quartier. Le PAD organise et intensifie la mixité fonctionnelle au sol et verticalement de façon équilibrée, tout en se reposant sur les singularités existantes et futures comme pivot de la programmation (le futur Musée Kanal-Pompidou comme ancrage culturel ou le futur équipement sportif Vergote).
- **Créer du logement inclusif** répondant aux besoins de la population locale. Des objectifs minimaux de logements publics sont prévus
- **Rénouveler l'économie urbaine** par la connexion entre le port et la ville. De nouvelles activités seront développées sur les sites de la Ferme des Boues, de l'Etat-Major et de l'Ecole de Police, favorisant la valorisation de ce patrimoine.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil souligne la difficulté de lecture du projet pour le citoyen.

Le Conseil relève que les proportions de logements sociaux ne sont pas les mêmes dans les versions francophone et néerlandophone. Le Conseil demande à ce sujet que les articles soient harmonisés. Par ailleurs, le Conseil souligne que les dispositions prévues dans le texte néerlandophone se rapprochent davantage de la position défendue par le Conseil. Pour rappel, la position défendue par le Conseil est celle du maintien de la propriété publique sur la totalité des terrains publics (pas de cession du foncier vers le privé) ainsi que le développement de 100% de logements publics, dont une majorité de

¹ Informations en provenance du [site web de Perspective.brussels](https://www.perspective.brussels)

logements sociaux locatifs sur ces terrains publics. Les notaires s'abstiennent sur cette une proposition.

Le Conseil invite le législateur à mener une analyse budgétaire afin de permettre aux acteurs publics de se porter effectivement acquéreurs.

Le Conseil questionne le fait de permettre la construction de logements sur des parcelles historiquement dévolues à l'industrie (S1.1. Béco – Willebroek côté quai de la voirie et S1.2. Béco – Willebroek côté rue Osayande) et ayant souvent pour conséquence le déplacement de ces activités génératrices de nuisances sonores. Le Conseil n'est pas favorable au développement de logements sur ces parcelles.

Certains membres s'interrogent sur le projet de tour de 60 m prévu sur le territoire de l'actuel parc Maximilien. En effet, il est prévu que cette tour prenne place sur l'un des seuls îlots verdurisés du périmètre, à savoir soit l'îlot S2.5. Bolivar Saint-Roch, soit l'îlot S2.6. Bolivar Nord, alors même que le Rapport d'Incidences Environnementales pointe le manque d'ambition du PAD dans la création d'espaces verts.

IEB et le Réseau Habitat ont joint une note au présent avis.

2.11 Avis relatif à l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement (deuxième lecture – art.14 et 15)

Contexte

Dans le cadre de cette demande d'avis en seconde lecture, il est à noter que le CCL a uniquement été saisi sur les articles 14 et 15 de ce projet d'ordonnance, et donc pas sur l'entièreté du projet (voir le point 2.7 pour la 1^{ère} lecture).

L'article 14 défend le principe que **chaque locataire a le droit de se domicilier dans le logement qu'il loue, et ce, quelles que soient les clauses contraires inscrites dans le contrat de bail.**

L'article 15 vise les animaux de compagnie des locataires. Il introduit plusieurs changements dans les contrats de bail :

- **Fin des interdictions absolues:** Les clauses interdisant purement et simplement la présence d'animaux de compagnie dans un logement seront désormais considérées comme nulles et non avenues.
- **Conditions d'acceptation des animaux:** Le bailleur pourra toutefois poser certaines conditions pour accepter la présence d'un animal, comme l'absence de nuisances, le nombre d'animaux ou les espèces autorisées. Ces conditions devront être justifiées par des raisons objectives (par exemple, la configuration du logement).
- **Liste positive d'espèces autorisées:** Le législateur pourra établir une liste d'espèces d'animaux dont la détention sera interdite dans les logements.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil s'interroge sur la sollicitation de son avis limitée aux deux articles 14 et 15 alors que le texte de l'avant-projet d'Ordonnance a été modifié de manière substantielle lors de son passage en 2^{ème} lecture.

Le Conseil a demandé à être saisi sur l'ensemble du texte mais il lui a été répondu que le Gouvernement avait limité sa saisine aux articles 14 et 15.

Dès lors, le Conseil remet également un avis d'initiative portant sur les autres modifications apportées en 2^{ème} lecture.

Analyse article par article

Article 15

Art. 218/1 : le Conseil estime que cette disposition rentrera en conflit avec le ROI de certaines copropriétés. Dans un tel cas, il se demande quelle norme aura la primauté.

Art.218/1 § 1^{er} : le Conseil demande qu'il soit ajouté « **Cette détention se fait sous la seule responsabilité du locataire** ».

Art.218/1§2.2 : Le Conseil souhaite ajouter : « **le Gouvernement listera la liste des motifs raisonnables** ».

Suivi du dossier

Voir le point **2.12** dans ce document (avis d'initiative).

2.12 Avis d'initiative relatif à l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement (deuxième lecture)

Contexte

Suite au passage en deuxième lecture de cet avant-projet d'ordonnance, le Conseil a été saisi pour avis, mais uniquement sur les articles 14 et 15 (cf. point précédent).

Cependant, le Conseil a exprimé des réserves concernant cette limitation de son avis aux seuls articles 14 et 15, alors que le texte de l'avant-projet d'ordonnance a été substantiellement modifié lors de son passage en deuxième lecture.

En conséquence, le Conseil a également remis, en parallèle, un avis d'initiative relatif aux autres modifications intervenues dans cet avant-projet d'ordonnance, en deuxième lecture.

Principaux éléments de l'avis remis

Suite aux modifications substantielles de cet avant-projet d'ordonnance en deuxième lecture, le Conseil remet un avis d'initiative.

Analyse article par article

Les remarques du Conseil portent sur le texte non coordonné.

art.6 (art.7§2) alinéa 3 nouveau : cet article prévoit que le locataire ayant déposé plainte à la DIRL bénéficie d'une protection à partir de la date d'introduction de la plainte et jusqu'à la fin de la procédure. Les effets rétroactifs d'un préavis remis dans cette période ne sont effectifs que si le bien est déclaré conforme à la suite de la procédure.

Ce nouvel alinéa, accueilli positivement par certains membres suscite néanmoins plusieurs questions pratiques.

Le Conseil relaye ses questionnements suite à cet ajout :

- Que se passera-t-il si la DIRL déclare un logement insalubre pour de petits manquements ?
- Que se passera-t-il si le locataire présente des arriérés de loyers ou des troubles de jouissance ?
- Que se passe-t-il si l’AIS a reçu le préavis du propriétaire et qu’elle est obligée de signifier la fin du contrat au (sous-)locataire ?
- Le locataire sera-t-il protégé si le logement est déclaré non conforme ?

Outre les difficultés d’application énoncées ci-dessus, les SNPC / VE trouvent cette mesure superflue car le « renon repréailles » est déjà illégal au regard du CBL.

art.13 (art. 217, §1^{er}, 1°) : par rapport à la version d’octobre 2023, l’alinéa ajoute qu’il faut aussi renseigner la superficie habitable lors de la mise en location d’un bien. Le Conseil rappelle que la notion de « surfaces habitables » n’est clairement définie nulle part. Si cette prescription est maintenue, il faudrait éclaircir le calcul de ces surfaces. Certains membres invitent le législateur à se baser sur les surfaces PEB qui sont identiques aux mesures du cadastre, d’autant qu’il est obligatoire de fournir le certificat PEB au locataire. Le Conseil invite également à modifier la GIL pour y intégrer la surface PEB quitte à en adapter le calcul.

En outre, comme déjà indiqué dans l’avis du Conseil du 13/10/2023, les AIS doivent être exonérées de l’obligation de communiquer le montant et la date du dernier loyer (art. 217) ainsi que les loyers de référence dans les contrats avec les locataires et les propriétaires (art. 218) étant donné que les loyers pratiqués par celles-ci sont encadrés et sous le prix du marché.

art.22 (art.224/3§3) : en l’état, ce paragraphe crée une différence de traitement entre locataires et bailleurs que certains membres (SNPC-VE et AIS entre autres) estiment non justifiée. En outre, le Code civil règle déjà cette matière sans introduire de discrimination. D’autre part, cette obligation implique que le bailleur devrait garder des archives sur de très longues périodes. Le Conseil préconise de maintenir une possibilité de revenir sur 5 périodes annuelles de consommation pour les deux parties. Par contre, le Conseil est divisé sur l’amorce du délai de 2 ans laquelle est différenciée entre bailleur et locataire pour solliciter une rectification.

art.26 et 27 (art.230) : cet article devrait indiquer que les cessions et sous-locations sont interdites pour les logements AIS.

art.34 (art.248) : Le Conseil s’interroge sur la portée de la phrase suivante : « *La caution personnelle est autorisée en cumul avec les quatre modes précités pour le bail étudiant* ». Est-ce que la caution personnelle est dès lors interdite (oui ou non en cumul) pour les baux d’habitation ?

Les SNPC / VE dénoncent une fois de plus une utilisation abusive de la théorie des pouvoirs implicites.

Remarque générale

Outre ces remarques sur les articles, l’arrêté organisant les AIS dont certains articles trouvent leur source dans le CBL est en cours de modification. Le Conseil s’interroge sur l’opportunité de modifier la

présente ordonnance pour assurer une bonne concordance entre les textes. À ce propos, le Conseil rappelle les recommandations qu'il a émises dans son avis relatif à l'arrêté organisant les AIS.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 22/04/2024 (Numac : 2024003465).

2.13 Avis relatif au projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Défense »

Contexte²

Le projet de Plan d'Aménagement Directeur Défense, élaboré par perspective.brussels, a été approuvé par le Gouvernement bruxellois en première lecture le 14 septembre 2023.

Ce projet a ensuite été soumis à enquête publique du 20 octobre au 22 décembre 2023, ainsi qu'au CCL, pour avis.

Compte tenu de sa localisation et de sa taille, l'aménagement du site de la Défense représente un intérêt métropolitain et interrégional. Il s'étend sur 90 hectares le long du boulevard Léopold III, sur la Région bruxelloise (communes d'Evere et Ville de Bruxelles) et la Région flamande (commune de Zaventem).

Les principaux objectifs du projet urbain sont :

- **Valoriser et relier les espaces ouverts de la zone** avec le développement d'un parc paysager métropolitain interrégional de plus de 45 hectares (dont 15 hectares sur le territoire bruxellois).
- **Déployer un réseau métropolitain de mobilité active**, avec de nouvelles liaisons entre la Promenade Verte et des itinéraires pour le RER vélo.
- **Créer un nouveau quartier durable et mixte** le long du boulevard Léopold III en s'appuyant sur un environnement vert de haute qualité.
- **Consolider et renforcer les dynamiques économiques** de cette zone très attractive vu sa localisation sur le corridor aéroportuaire, avec +- 150.000 m² d'activités économiques (mêlant tertiaire et productif) et +- 50.000 m² d'équipements, de services, de commerces, d'horeca.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil souhaite que les terrains publics le restent et invite donc la Région à envisager d'acquérir les terrains appartenant au Fédéral.

Les projets de PAD contiennent des prescriptions générales relatives à l'imposition d'un taux minimal (25%) de logements "publics" dans des projets de construction, extension ou de changement de destination de plus 2.500 m² (3.500 pour le PAD Défense) de plancher de logements.

² Informations en provenance du [site web de Perspective.brussels](https://perspective.brussels)

La définition du logement public se réfère à l'article 2, §2 du CBL, qui comprend les logements locatifs sociaux, locatifs modérés (assimilé au social, AIS,...) mais aussi locatifs moyens, ou encore acquisitifs sociaux, modérés et moyens.

Les conditions de vente et revente de ces logements, imposées par les PAD, se réfèrent à l'arrêté charges d'urbanisme, et plus précisément à la définition du logement conventionné dans cet arrêté. Celui-ci fixe à 1800€/m² (+/- 2800€/m² avec l'indexation sur base de l'indice ABEX) le coût d'acquisition (hors frais et hors TVA). Le prix de location maximal de ces logements au sens de l'arrêté charges d'urbanisme est de 6,5%/an du montant total du coût de revient, frais d'acquisition et taxes comprises.

Ces critères amènent les observations suivantes :

- seuls les logements locatifs sociaux (CBL, art. 2§2, 1°) locatifs modérés (id, 2°) et acquisitifs sociaux (id, 4°) constituent des logements réellement accessibles pour le public précaire en RBC;
- à défaut d'un rachat prioritaire par la SLRB ou d'une prise en gestion/un rachat par une AIS, qui garantirait que les logements créés selon ces prescriptions du PAD tombent sous le champ d'application de dispositions assurant la pratique d'un loyer social ou modéré, tous les autres opérateurs éligibles au rachat au sens du PAD (Communes / CPAS, fondation d'utilité publique, ASBL, sociétés à finalité sociale, etc.), s'ils ne sont pas par ailleurs subventionnés par un programme spécifique (OORU - Contrat de quartier, Politique de la Ville, CLTB - Alliance Foncière Régionale, etc.) qui posent des plafonds de prix de revente et/ou de loyer, pourront pratiquer des prix de vente ou de location inaccessibles au public bruxellois souffrant de mal-logement. Sans même compter les frais d'acquisition, taxes et frais accessoires, le montant d'acquisition de 2800€/m² avec un rendement de 6,5%/an revient à exiger un loyer minimal de 1200€/mois pour un logement de 80m² (NB : cette analyse ne vise pas les logements mis en vente par CityDev);
- alors que l'arrêté charges d'urbanisme impose des charges à partir de de 1.000m² de superficie plancher pour les projets de construction, extension ou changement d'affectation de logements, les PAD portent ce seuil à 2.500m² (voire 3.500m² pour le PAD Défense). Le PAD est-il dérogoratoire à l'arrêté charges d'urbanisme pour les projets de moins de 2.500 m² ? Les deux systèmes se cumulent-ils?

En contrepartie, alors que l'arrêté charge d'urbanisme fixe à 15% de logements "encadrés" (logements créés pour des OIP ou AIS) ou "conventionnés" le seuil pour que la proposition de réalisation en nature du promoteur soit acceptée d'office (art 10, §2), les PAD portent *de facto* ce seuil à 25% mais ne parlent plus que de logements "conventionnés", donc des logements moins accessibles financièrement que les logements "encadrés".

Les PAD devraient être l'occasion de renforcer le système des charges d'urbanisme et constituer un levier pour accélérer la production de logements réellement abordables pour le public précaire et souffrant de mal-logement, et ce d'autant plus que le développement immobilier sur les pôles stratégiques visés par les PAD engendreront inexorablement une hausse des incidences foncières et donc des coûts d'achat et de location sur ces périmètres.

Enfin, le Conseil constate que le PAD limite la possibilité de construire des terrasses et balcons, ce qui semble contraire aux prescriptions du RRU. En termes de confort acoustique, le Conseil s'interroge

sur la compatibilité des ambitions du PAD avec les actuels couloirs aériens et invite les pouvoirs publics à réfléchir à l'organisation future des couloirs aériens afin de permettre le développement du PAD.

Suivi du dossier

Approuvé en mai 2024 en dernière lecture, ce PAD entrera en vigueur dans les 15 jours de sa publication au Moniteur belge.

2.14 Avis sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme

Contexte

L'objectif principal de ce projet d'arrêté est de réformer les règles sur les charges d'urbanisme pour mieux répondre aux besoins de logements publics et sociaux, améliorer la transparence et assurer une meilleure répartition des investissements dans les infrastructures.

Changements clés proposés :

1. Mise à jour des montants :

- **Logements** : 50 à 65 €/m² selon la zone.
- **Bureaux** : Montants augmentés de 125 à 177 €/m² (valeur de base) et jusqu'à 283 €/m² dans les zones très denses.
- Ces montants seront désormais indexés pour suivre l'évolution des coûts.

2. Nouveaux mécanismes :

- **Incidence foncière** : Ajustement des charges selon la valeur des terrains par quartier, pour une répartition plus équitable.
- **25 % de logements sociaux** : Obligation pour les grands projets résidentiels (>3 500 m²).

3. Affectation des fonds :

- Dans les communes avec peu de logements sociaux, les charges doivent financer des projets publics (logements sociaux, infrastructures, etc.).
- Les projets de logements sociaux seront privilégiés.

4. Exonérations et réductions :

- Projets sociaux, espaces verts, écoles ou transformation de bureaux en logements peuvent être exemptés ou bénéficier de réductions.

5. Problèmes actuels à résoudre :

- Les montants des charges n'ont pas été adaptés depuis 2013, limitant leur efficacité.
- Une préférence pour les paiements en argent au lieu de réalisations concrètes, ce qui freine la création de logements abordables.
- Complexité administrative pour réaffecter les fonds collectés.

6. Améliorations prévues :

- Simplification du système de gestion des fonds.
- Transparence accrue grâce à un suivi clair par quartier via des outils en ligne.

Impact attendu :

- Plus de logements publics et sociaux, particulièrement dans les zones où ils manquent.
- Une meilleure réponse aux besoins d'infrastructures liés aux nouveaux projets urbains.
- Une urbanisation plus équitable et mieux contrôlée.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil est divisé sur cette mesure.

Les instances suivantes : le Réseau Habitat, les AIS, IEB, le RBDH, la Fébul, le Syndicat des Locataires, Habiter Bruxelles, la SLRB, Social Housing Brussels^[1] se prononcent en faveur de ce projet.

Les instances suivantes : l'UPSI, Embuild Brussels et SNPC/VE se prononcent contre ce projet.

Les instances suivantes : l'IPI s'abstient.

Certains membres craignent l'impact que cette mesure pourrait avoir sur le marché immobilier : revoir le système des charges en augmentant leurs coûts à une période où le marché de l'immobilier est considérablement refroidi, risquerait d'aller à l'encontre de la logique d'augmentation de l'offre de logements abordables. Par ailleurs, le secteur privé actuellement exonéré des charges d'urbanisme lorsqu'il fournit des logements aux AIS ne le sera plus du fait de la suppression de l'exonération des charges d'urbanisme dans l'arrêté en projet pour ces logements confiés aux AIS. Le Conseil déplore que le secteur privé ne puisse plus bénéficier de cette mesure participant à la création de ce type de logement. L'UPSI appelle à réintroduire cette possibilité d'exonération, avec une durée de gestion AIS de 30 ans. D'autres membres (RBDH, IEB, les AIS) ne souhaitent pas que les AIS soient reprises dans la liste des OIP bénéficiant d'une exonération complète. À ce sujet, les AIS souhaiteraient qu'une exception soit clairement créée pour elles, permettant tout au moins de maintenir l'exonération des charges d'urbanisme pour les m² produits pour du logement AIS, sans toutefois que les AIS soient assimilées à des OIP.

Le Conseil propose dès lors d'intégrer les logements AIS (avec une durée de gestion de 30 ans) aux catégories de projets qui peuvent obtenir une réduction des charges de 30%.

Le Conseil demande que le registre relatif aux données concernant les montants des charges, leurs origines et leurs affectations soit complété par la nature des logements produits par ce biais et son opérateur. *A minima*, ce registre doit être prêt et mis en œuvre d'ici l'entrée en vigueur de l'arrêté.

Le Conseil attire l'attention sur l'impossibilité d'obtenir les données utiles pour la réalisation du calcul des charges ou même de faire des projections sur l'impact des charges correctrices sur le foncier. Dès lors, il est difficile pour le Conseil d'en mesurer les impacts et de remettre un avis sur cette mesure. En outre, le site de l'IBSA fournit des données en proposant deux méthodes de calcul. Le Conseil déplore ne pas avoir la possibilité de se prononcer sur la méthodologie, laquelle n'est pas détaillée dans l'AGRBC. Le Conseil invite dès lors le législateur à mettre à disposition les valeurs statistiques de référence ainsi que la méthodologie de calcul de manière transparente au moment de la publication de l'arrêté au Moniteur belge et à prévoir une révision semestrielle des données.

Le Conseil constate une absence d'indication de prix d'un logement (assimilé) social en cas de réalisation de 25% de logements sociaux sur une base volontaire. Le Conseil invite le législateur à fixer, de manière claire et transparente, sur bases de données disponibles, des montants maximums pour les logements mis en vente à tout OIP afin de définir clairement un plafond pour les acquisitions.

Le Conseil souhaite que le législateur établisse une liste priorisant les OIP pouvant acquérir les logements proposés en nature et reprenne à ce titre l'ordre établi dans l'ordonnance relative au droit de préemption généralisé.

En outre, le Conseil invite le législateur à s'assurer que la SLRB et les autres OIP disposent des fonds suffisants pour pouvoir acquérir ces logements sous ce nouveau régime. À défaut, les porteurs de projets seront confrontés à un permis d'urbanisme inexécutable et à un projet non conforme à leur permis. Il y a lieu de prévoir une solution à ce blocage. À titre alternatif, permettre un paiement en numéraire lorsqu'aucun organisme public compétent n'a donné suite à la proposition du porteur de projet d'acquérir des logements sous ce nouveau régime.

Le Conseil souligne la difficulté d'analyser ce texte sans disposer de l'ordonnance créant un cadre complémentaire à cet arrêté (la création obligatoire de minimum 25% de logements publics dans les projets de plus de 3.500 m²) : est-ce cumulatif ? Si oui, il pourrait y avoir des difficultés de mise en œuvre.

Le Conseil s'interroge sur l'incidence de cet arrêté concernant les charges sur les PAD dans lesquels un pourcentage de logements sociaux ou assimilés à du logement social est obligatoire. Par ailleurs, les dispositions de certains PAD imposant la création de 25% de logements publics sous certaines conditions, renvoient à l'arrêté actuel et ses plafonds de prix d'acquisition de logements « encadrées ou conventionnés ». Dès lors que l'arrêté actuel sera abrogé par le présent projet, il est d'autant plus important de rencontrer la demande du Conseil, formulée plus haut, de définir un prix d'acquisition maximum pour clarifier le prix d'acquisition de ces logements créés dans le cadre des PAD, et permettre de créer du logement abordable.

Le Conseil invite à prévoir une possibilité de rétrocession des charges en cas d'achat de logements privés par la SLRB, à condition que le prix de vente en soit réduit en conséquence.

Le RBDH, joint une note au présent avis. L'UPSI et Embuild remettent une note commune soutenue par le SNPC/VE.

Analyse article par article

art. 1 : Il convient de retirer la définition logement acquisitif moyen des définitions car il n'apparaît pas dans le texte.

art. 3.1 : le Conseil appelle à clarifier ce qu'on entend par « les institutions compétentes en matière de logement », le Conseil invite le législateur à lister les organismes visés ici, notamment en se référant à l'art.1.8 du présent projet.

art. 4.1 : le Conseil estime utile de ne pas limiter le règlement des charges dans ces quartiers au « financement » obligatoire de projets de logements publics, mais de permettre aussi leur « réalisation », c'est-à-dire la livraison par le demandeur de logements en nature. En effet, ces quartiers sont ceux où le foncier est le plus cher et où les projets de logements publics – a fortiori sociaux – sont les plus contestés et retardés. A défaut d'opportunités foncières abordables et considérant que l'arrêté

instaure une durée maximale de mise en œuvre des projets auxquels les charges d'urbanisme sont affectées, le Conseil craint que ces deux contraintes (foncier cher et indisponible, et timing) rendent très difficile, voire impossible, la création effective de logements publics par le seul « financement » de projets publics.

art.7§2 : il convient de préciser d'indice de base afin de pouvoir calculer l'index. Le Conseil suggère de reprendre l'indice de base d'application à la publication au Moniteur belge du dispositif.

art.8§1 : cet article prévoit la possibilité de réduire les charges sur les friches, certains membres estiment qu'il faudrait supprimer cette possibilité qui ne correspond plus à une réalité régionale, les friches se faisant rares en RBC.

art.9.7 : le texte parle de « logement social ou assimilé social », les PAD parlent plus volontiers de « logements publics à finalité sociale ». Comment imbriquer cet AGRBC et les PAD ?

art.9.9 : la notion de bureaux des administrations n'est pas assez claire, il convient de la définir la notion et de définir le champ éventuel d'exonération.

art.10 : Cet article est mal rédigé et la notion « d'affectation » ne semble pas être la meilleure, il est proposé de lui préférer la formulation « **actes et travaux qu'il propose à l'autorité délivrante au titre de charges d'urbanisme** ». Ainsi, le demandeur de permis garde la possibilité de formuler une proposition dans et pendant sa demande de permis en ce qui concerne la réalisation des charges en nature (au moins en ce qui concerne la réalisation en nature de logements publics sociaux).

art.12 : cet article prévoit le versement de l'intégralité de la somme dans le délai visé à l'art. 101§1 du CoBAT. Cet article est trop ouvert, dans le cas où les travaux sont entamés, il n'y a pas de délai de péremption. Il est proposé de préciser « Le versement doit intervenir au plus tard au moment où le titulaire du permis a entamé la réalisation du permis tel que visé à l'art. 101§1 du CoBAT. ».

[\[1\]](#) Social Housing Brussels a repris les activités de l'ALS et de la FESOCOLAB et représente désormais les SISP.

2.15 Avis sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme (2^{ième} lecture)

Contexte

Il est à noter que le CCL n'avait pas été sollicité lors de la 1^{ère} lecture de ce projet d'arrêté, étant donné que les changements qui y étaient proposés, à l'époque, ne concernaient pas le logement.

À présent, en seconde lecture, ce texte propose divers changements, dont certains relatifs au logement :

- Ce projet d'arrêté encadre, notamment, les changements d'utilisation vers des logements collectifs (co-living).
- Les logements étudiants font également l'objet d'une réglementation spécifique.
- Protection du patrimoine: les transformations qui pourraient porter atteinte à des éléments patrimoniaux sont limitées.

Principaux éléments de l'avis remis

Les membres du Conseil n'émettent pas de commentaire particulier sur ce projet d'arrêté. Seuls les SNPC/VE s'opposent à ce texte parce qu'ils estiment que le projet lie le comportement du locataire à la délivrance d'un permis d'urbanisme. Pour ces instances, le texte confond questions d'urbanisme et de police, et ceci leur paraît inacceptable.

Analyse article par article

art. 1, 2°

Si l'on s'en tient à la définition qui est donnée du « commerce de nuit » dans cet article, un commerce ouvert d'une heure du matin à 6 heures du matin n'est pas un commerce de nuit. Il serait à notre avis utile d'ajouter les termes « et avant ... heures du matin ».

art.1, 3°

La notion de centre touristique n'est pas définie dans le présent projet d'arrêté. Si l'on vise une notion déjà définie dans un autre arrêté ou dans une ordonnance, il faut s'y référer.

art.2

Le CCL relève des erreurs de traduction : le texte français cite deux faits générant l'obligation de demander un permis : établir ou supprimer un logement. Le texte néerlandais ne mentionne que la création d'un logement du type visé.

art.4, 1°

Le rédacteur de l'arrêté utilise ici des notions extrêmement subjectives qui ne semblent pas pouvoir assurer une sécurité juridique au citoyen qui voudrait rendre son utilisation conforme aux prescriptions de l'arrêté. La notion d'« accessoire » a déjà malheureusement été largement utilisée dans d'autres textes législatifs. Cette notion est cependant sujette à interprétation. Au surplus, la notion de « taille relativement faible » est difficilement objectivable.

art.8

L'arrêté s'applique aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté. Quid s'il n'y a pas de demande de permis d'urbanisme ? Le CCL propose la disposition transitoire suivante : « Il s'applique aux changements d'utilisation nécessitant un permis d'urbanisme à partir de cette date ».

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 22/08/2024 (Numac : 2024005611).

2.16 Avis relatif à l'avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire un titre VII bis en vue d'instaurer un droit de préférence à certains opérateurs immobiliers publics pour l'acquisition de logements à finalité sociale

Contexte

Cet avant-projet d'ordonnance introduit un mécanisme de **droit de préférence** en faveur des opérateurs immobiliers publics (OIP) dans le secteur de la construction résidentielle en Région de Bruxelles-Capitale. Ce dispositif vise à **accélérer la production de logements sociaux** et à **favoriser une mixité sociale** dans les nouveaux développements immobiliers.

Principe fondamental :

Tout projet de construction neuve ou de reconversion d'un bâtiment à usage d'habitation d'une superficie de plancher supérieure à 3500 m² devra réserver au moins 25% de la surface habitable à l'acquisition prioritaire par les OIP. Ces logements seront ensuite proposés à des locataires à revenus modestes.

Modalités de mise en œuvre :

- **Prix préférentiel:** Le prix d'acquisition pour les OIP sera déterminé selon une formule spécifique, basée sur le prix du marché corrigé et aligné progressivement sur le prix conventionné des logements sociaux.
- **Procédure simplifiée:** Une procédure claire et rapide sera mise en place pour permettre aux OIP d'exercer leur droit de préférence.
- **Flexibilité pour les promoteurs:** Les promoteurs immobiliers conserveront une certaine marge de manœuvre pour commercialiser la partie restante des logements.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil est divisé sur ce projet.

Le Conseil invite le législateur à se référer, pour la définition du logement à caractère social au Code du Logement, plus particulièrement aux art 2, §2, 1° (locatif social), 2° (locatif modéré), 4°(acquisitif social) et 5° (acquisitif modéré) et à veiller à la cohérence entre les plafonds d'admission aux logements acquis dans le cadre du droit de préférence, et les plafonds définis dans les ordonnances et arrêtés « préférence ».

Plusieurs membres demandent d'exclure le logement moyen (a fortiori acquisitif moyen) de la définition et de ne pas reprendre Citydev dans la liste des OIP concernés par le droit de préférence. Si Citydev est maintenu, ces membres plaident pour que le texte reprenne, pour les logements acquis dans le cadre du droit de préférence pour être mis en vente par les OIP, la même condition que celle prévue à l'art 4, 1° et 2° du projet d'arrêté réformant les charges d'urbanisme, à savoir que le terrain sur lequel les logements sont construits reste en tout état de cause public.

Plusieurs membres demandent également d'inclure le CLTB (logement acquisitif social) parmi les opérateurs.

Les OIP concernés par le droit de préférence doivent être consultés afin d'établir les documents et contrats standardisés.

Pour plusieurs membres, le projet nécessite encore des précisions. Les objectifs sont clairs mais il faut préciser les détails de sa mise en œuvre et garantir la disponibilité des budgets nécessaires. Les logements produits dans ce cadre doivent rentrer dans la procédure fast line. D'autres membres peuvent se rallier à cette demande, mais si et seulement si on garantit que la fast lane ne se fait pas au détriment des mesures particulières de publicité, ce ne sont donc pas les citoyens qui doivent subir l'accélération, mais l'administration.

D'autre part, une ambiguïté semble subsister dans le projet d'ordonnance autour de la superficie du projet mis à disposition du ou des OIP. Il faudrait préciser comment évolue l'accord passé entre le promoteur et un ou plusieurs OIP si la superficie finale du projet n'est pas la même que celle indiquée dans la demande de permis.

De plus, concernant le paiement des charges d'urbanisme, l'ordonnance précise que l'exemption du paiement de ces charges ne concerne que les 25 % du projet cédés à un OIP. Le paiement de la charge reste dû pour le reste du projet. Par ailleurs, il faudrait rappeler que dans le cas où aucun OIP ne se porterait acquéreur pour les 25 % de logements proposés, le paiement des charges d'urbanisme est alors dû sur ces 25 % comme sur le reste du projet. Dans ce cas de figure, 100 % du projet est soumis au paiement de charges d'urbanisme.

Afin de suivre la bonne application de cette nouvelle ordonnance, il est important de mettre en place des outils de monitoring. Une évaluation continue devrait ainsi être réalisée sur : le nombre de logements produits, leur localisation, leur type, le suivi des effets sur le marché, etc. La publication d'un registre détaillé, tel que celui prévu dans le cadre du projet d'arrêté sur les charges d'urbanisme, serait un moyen de mesurer et de contrôler, démocratiquement, les effets de l'ordonnance.

Le Conseil s'interroge également sur l'impact de ce projet sur le prix des 75% pour lesquels les OIP ne bénéficient pas d'un droit de préférence. Certains membres craignent que la diminution du prix de la partie vendue à un OIP impacte à la hausse le prix des 75% restants. D'autre part, si le prix du foncier tiré vers le bas ne leur paraît pas assez avantageux, aucun mécanisme ne contraint les propriétaires à vendre leurs terrains.

Plusieurs membres estiment que ce projet ne prend pas assez en considération les risques induits par ces modifications, à savoir :

- un risque de désengagement des promoteurs en RBC ;
- un risque de refus de vente du foncier ;
- un risque si des modifications de permis interviennent ;
- l'impact sur la dette régionale.

D'autres membres estiment que ce projet a le mérite de vouloir augmenter la production de logements sociaux et de miser à terme sur une réduction du prix de foncier.

Les membres suivants soutiennent ce texte : l'ALS, la FéBUL, Fesocolab, Habiter Bruxelles, IEB, le Réseau Habitat, la SLRB.

Les membres suivants s'y opposent : Embuild Brussels et l'UPSI.

Les Notaires et les SNPC/VE s'abstiennent.

IEB joint une note. L'UPSI Et Embuild Brussels joignent une note commune.

Analyse article par article

art.274/6

Comment articuler les plafonds maximums de subventionnement des OIP et les prix maximums d'achat proposés afin que les opérations soient réalisables ?

art.274/9

Il convient d'exclure les types de logements qui n'intéressent pas les OIP, notamment les logements étudiant et le coliving.

art. 274/10 Le Fonds du logement souhaite que les barèmes applicables soient homogénéisés avec les barèmes prévus dans l'arrêté « crédit ». De manière générale, l'OIP ayant acquis des logements par cette voie devrait pouvoir les attribuer selon ses propres règles d'attribution.

Certains membres estiment que CityDev devrait être retiré de la liste des OIP pouvant exercer ce droit de préférence, mais que le CLTB devrait y être intégré.

Plusieurs membres souhaiteraient que l'ordre de priorité soit revu afin de favoriser les OIP proposant des locations plutôt que des acquisitions. Notamment, en faisant remonter les communes dans la liste de priorité.

2.17 Avis relatif au 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

Contexte

Il s'agit en l'occurrence d'une modification des articles 35, 36 et 37 de l'arrêté en question.

Modifications proposées:

- **Allongement de la durée des conventions:** Les conventions passeront d'une durée annuelle à trois ans, renouvelables.
- **Harmonisation des articles:** Les articles 35, 36 et 37 seront harmonisés pour une application plus cohérente.
- **Création d'un article 36 bis:** Cet article garantira l'attribution de 6% des logements sociaux aux personnes sans-abri, via des conventions avec des organismes agréés.
- **Flexibilité pour les SISP:** Toutes les sociétés immobilières de service public (SISP) pourront signer des conventions, sans condition de coefficient de revenus.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil est favorable à ce projet d'arrêté visant la simplification administrative et l'harmonisation des régimes en modifiant la durée des conventions d'un an à trois ans pour l'ensemble des articles 35, 36 et 37.

Concernant l'ajout d'un nouvel article 36 bis, bien que le Conseil salue la volonté de lutter contre le sans-abrisme en instaurant un nouveau dispositif d'attribution de logements pour ce secteur, il souligne toutefois que cette nouvelle obligation ajoute une pression supplémentaire sur le secteur du logement social déjà fort sollicité. D'autres acteurs auraient pu être impliqués dans l'accueil des personnes sans-abri.

Pour les articles 36 et 36 bis

Concernant l'augmentation progressive du pourcentage passant de 3 à 6 %, le Conseil estime utile de conditionner chaque augmentation à une évaluation positive menée conjointement par les associations et par le secteur du logement social.

Concernant la base de calcul pour ce pourcentage, le Conseil demande qu'elle soit limitée aux seules attributions découlant de la liste d'attente des candidats-locataires afin de ne pas réduire

considérablement les attributions effectuées par ce biais. Le temps d'attente pour un logement social étant déjà très long, avec l'instauration d'un nouveau dispositif (art. 36 bis) et l'augmentation du pourcentage (art. 36 et 36 bis), il se verra encore augmenter et ce, d'autant plus si la base de calcul concerne également les mouvements internes au sein des SISP (plans de mutation, plans de relogement, etc.).

Pour l'article 36 bis

Le Conseil invite le législateur à instaurer un cadre spécifique concernant le contrat de bail relatif aux attributions réalisées par le biais de l'article 36 bis. En effet, dans le projet d'arrêté tel que rédigé, il s'agit d'une attribution d'un logement social avec un contrat de bail à durée déterminée de 9 ans prolongeable par période de 3 ans (voire un contrat de bail à durée indéterminée pour les personnes âgées de 65 ans ou plus et pour les personnes reconnues handicapées). L'expérience démontre que certaines personnes relogées éprouvent des difficultés à réintégrer une situation stable avec des conséquences qui peuvent être lourdes pour les autres locataires sociaux et le voisinage. Le cadre spécifique concernant le bail doit permettre de mettre fin au contrat dans un délai raisonnable afin que la situation ne dégénère au détriment de la personne relogée et des autres locataires et pour ne pas hypothéquer la mise en œuvre de ce nouveau dispositif. Dès lors, le Conseil recommande l'usage d'un bail glissant ou, à défaut, un bail de courte durée dont les modalités pourront être définies dans la convention cadre.

Le Syndicat des locataires et le Réseau Habitat s'opposent à cette proposition.

Enfin, le Conseil demande que le législateur introduise une mesure transitoire afin de permettre aux SISP de soumettre à l'approbation de la SLRB les nouvelles conventions à prendre avec le secteur du sans-abrisme durant l'année 2025. Sans disposition transitoire, le délai d'introduction auprès de la SLRB est fixé au 30 septembre comme pour toutes les autres conventions. Vu le timing et les étapes, il est peu probable que les SISP puissent introduire pour le 30 septembre 2024 les premières conventions conclues en vertu du nouvel article 36 bis. Ceci voudrait dire que l'article 36 bis ne serait pas d'application en 2025.

Social Housing Brussels, le Syndicat des Locataires et la SLRB ont joint une note au présent avis.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 29/05/2024 (Numac : 2024005293).

2.18 Avis relatif au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 2015 relatif aux procédures du service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'octroi des interventions dans le montant du nouveau loyer et aux frais de déménagement ou d'installation du Fonds budgétaire de solidarité

Contexte

Tenant compte des nouvelles dispositions législatives en matière de logement, le présent projet d'arrêté a pour objectif d'adapter l'arrêté d'exécution du 16 juillet 2015, qui concerne les procédures du service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (DIRL).

Ce projet d'arrêté introduit notamment :

- Des frais administratifs pour la délivrance du certificat de conformité, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 4 avril 2024.
- La fixation du mode d'introduction de la demande de certificat de conformité, via un formulaire disponible sur le site internet de Bruxelles Logement.

Principaux éléments de l'avis remis

Le Conseil est favorable à la délivrance d'un certificat de conformité telle que prévue par ce projet d'arrêté.

Le Conseil souhaiterait que des moyens suffisants soient attribués à la DIRL afin que ces certificats de conformités puissent être rendus dans un délai suffisamment rapide.

Le Conseil souligne qu'aucun délai n'a été prévu pour la délivrance de ce certificat de conformité alors qu'il en existe un pour la délivrance de l'attestation de conformité. Ce délai devrait être le plus court possible afin d'éviter les vides locatifs et afin que cette mesure conserve son caractère préventif.

Certains membres du Conseil estiment qu'il faudrait que les montants maximums des frais administratifs à prévoir pour la délivrance des certificats de conformité et de l'attestation de contrôle de conformité mettant fin à l'interdiction de mise en location soient équivalents. Sur ce point, pour le Réseau Habitat, il serait logique d'aller plus loin et de rendre la procédure qui est incitative et volontaire moins chère que celle qui se veut servir de sanction face à un manquement dans les responsabilités du bailleur. D'autre part, les SNPC/VE estiment que la procédure doit être rapide et que le coût administratif de la délivrance de ce certificat doit être adapté selon cet impératif.

Le Conseil souhaiterait que le gouvernement communique largement autour de ce certificat de conformité afin qu'il touche le plus grand nombre.

Analyse article par article

Le Conseil s'interroge sur la formulation de l'art.3 du projet et plus particulièrement sur les termes « *par tout moyen conférant une date certaine à l'envoi* ». Existe-t-il une base légale définissant ces moyens ? Dans la négative, il convient de les préciser.

Suivi du dossier

Publication au moniteur belge le 23/09/2024 (Numac : 2024008787)

Conclusion

Au cours de la période écoulée, l'activité législative est restée intense. Arrivant en fin de législature, les textes réglementaires relatifs au logement se sont bousculés au portillon amenant le Conseil à se réunir pas moins de 14 fois pour mener à bien sa mission. Déjà dénoncées dans notre précédent rapport, les conditions de travail induites par un secrétariat sous-staffé assuré par Bruxelles Logement ne sont pas améliorées et n'ont de facto pas facilité notre tâche.

Le fait marquant de cet exercice concerne l'instauration d'une Commission paritaire locative. Après avoir remis un avis sur l'arrêté relatif à sa composition, à son organisation, au fonctionnement et la rémunération de ses membres, le Conseil s'est ensuite chargé de l'appel à candidatures afin de

proposer au Gouvernement 4 représentants des bailleurs et 4 représentants des locataires. La Commission paritaire locative a démarré son activité en octobre 2024. Elle remet des avis sur la justesse du loyer en se basant sur la grille de référence des loyers et les éventuels défauts de qualité substantiels intrinsèques du logement.

Notons également que la procédure de renouvellement pour moitié des membres du Conseil a été amorcée début septembre 2024 mais qu'en l'absence de Gouvernement de plein exercice, ce renouvellement n'a pas abouti.
