



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 69.982/1/V
van 6 september 2021

avis 69.982/1/V
du 6 septembre 2021

over

sur

een ontwerp van besluit van de
Brusselse Hoofdstedelijke
Regering 'met het oog op de
socialisering van de
huurprijzen van met sociale
huisvesting gelijkgestelde
woningen van openbare
vastgoedbeheerders'

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

Op 20 juli 2021 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met territoriale ontwikkeling, en stadsvernieuwing, toerisme, de promotie van het imago van Brussel en biculturele zaken van gewestelijk belang verzocht binnen een termijn van dertig dagen, van rechtswege verlengd tot 6 september 2021,^(*) een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ‘met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders’.

Het ontwerp is door de eerste vakantiekamer onderzocht op 26 augustus 2021. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, staatsraad, voorzitter, Peter SOURBRON en Patricia DE SOMERE, staatsraden, Michel TISON, assessor, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Jeroen VAN NIEUWENHOVE, staatsraad.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 6 september 2021.

*

^(*) Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, *in fine*, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, waarin wordt bepaald dat deze termijn van rechtswege wordt verlengd met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juli en 31 juli of wanneer hij verstrijkt tussen 15 juli en 15 augustus.

Le 20 juillet 2021, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, prorogé de plein droit jusqu'au 6 septembre 2021, ^(**) sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 'visant la socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics'.

Le projet a été examiné par la première chambre des vacations le 26 août 2021. La chambre était composée de Jeroen VAN NIEUWENHOVE, conseiller d'État, président, Peter SOURBRON et Patricia DE SOMERE, conseillers d'État, Michel TISON, assesseur, et Annemie GOOSSENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Githa SCHEPPERS, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Jeroen VAN NIEUWENHOVE, conseiller d'État.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 6 septembre 2021.

*

(**) Ce délai résulte de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, *in fine*, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, qui précise que ce délai est prolongé de plein droit de quinze jours lorsqu'il prend cours du 15 juillet au 31 juillet ou lorsqu'il expire entre le 15 juillet et le 15 août.

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

Daarnaast bevat dit advies ook een aantal opmerkingen over andere punten. Daaruit mag echter niet worden afgeleid dat de afdeling Wetgeving binnen de haar toegemeten termijn een exhaustief onderzoek van het ontwerp heeft kunnen verrichten.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering strekt ertoe de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders te socialiseren. Het mechanisme van de socialisering van de huurprijs zorgt ervoor dat aan de huurders of kandidaat-huurders van een met sociale huisvesting gelijkgestelde woning van een openbare vastgoedbeheerder een huurprijs kan worden geboden die wordt berekend volgens de bepalingen toegepast bij een sociale woning (artikel 6 van het ontwerp).

Het ontworpen besluit is van toepassing op de volgende openbare vastgoedbeheerders: de gemeenten, met inbegrip van de autonome gemeentebedrijven, de OCMW's en de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (artikel 2). Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal een financiële vergoeding toekennen aan de openbare vastgoedbeheerders voor de woningen waarvan de huurprijzen gesocialiseerd zijn (artikel 7). Deze vergoeding dekt het verschil tussen de initiële huurprijs en de gesocialiseerde huurprijs, en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij berekent ze op basis van de informatie die de openbare vastgoedbeheerders haar bezorgen en die onder meer wordt ingezameld bij de huurders en kandidaat-huurders (artikel 8). Voorts worden de plichten van de openbare vastgoedbeheerders enerzijds en de rechten en plichten van de huurders en de kandidaat-huurders anderzijds bepaald (artikelen 9 tot 15).

Het ontwerp bevat eveneens bepalingen betreffende de verwerking van persoonsgegevens in het kader van dit besluit (artikel 16).

Het te nemen besluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad (artikel 17).

RECHTSGROND

3. Zoals blijkt uit de aanhef, wordt voor het ontwerp in de eerste plaats rechtsgrond gezocht in de artikelen 2, § 2, 2°, 24 tot 33 en 166 van de ordonnantie van 17 juli 2003 'houdende de Brusselse Huisvestingscode' (hierna: de Huisvestingscode).

In het vermelde artikel 2, § 2, eerste lid, 2°, van de Huisvestingscode wordt omschreven wat moet worden verstaan onder ‘bescheiden huurwoningen’. Deze bepaling bevat geen machtiging aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (hierna: de Regering) en biedt derhalve geen rechtsgrond voor het ontwerp.

Op grond van artikel 166 van de Huisvestingscode kan het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest aan de gezinnen een tegemoetkoming in de huur toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

Luidens artikel 7 van het ontwerp wordt de tegemoetkoming niet rechtstreeks aan de gezinnen-huurders, maar wel aan de betrokken openbare vastgoedbeheerders toegekend. De gemachtigde stelde hierbij:

“Le mécanisme de la socialisation passe pour ce qui concerne le processus, par les opérateurs gestionnaires des logements mis en location MAIS il a bien pour finalité une aide aux ménages qui lorsqu’ils répondent aux conditions, voient leur loyer diminuer, ‘socialisé’. Ainsi ce n’est pas le logement qui est socialisé, mais le loyer sur base des conditions appliquées dans le logement social. La finalité du projet étant de réduire la charge du logement dans le budget des locataires, en leur faisant bénéficié[r] d’un loyer personnalisé équivalent à celui appliqué dans le logement social. (...)”

Artikel 166 van de Huisvestingscode kan in het licht van die uitleg worden aangenomen als rechtsgrond voor het ontwerp.

4. In de aanhef wordt ook verwezen naar de artikelen 2, 8°, en 92 tot 95 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 ‘houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle’.

Het voormelde artikel 2, 8°, van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 omschrijft wat moet worden verstaan onder subsidie, zonder een machtiging aan de Regering. Deze bepaling biedt geen rechtsgrond.

De artikelen 92 tot 95 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 regelen de controle op de toekenning en de aanwending van subsidies. De ontworpen bepalingen vinden evenwel een voldoende rechtsgrond in het voormelde artikel 166 van de Huisvestingscode. Er wordt nergens een organisatie en een coördinatie op een zodanige manier geregeld dat bijkomend een beroep op de vermelde artikelen 92 tot 95 van de organieke ordonnantie nodig zou zijn.

Ten slotte verwijst de gemachtigde naar artikel 24 van dezelfde organieke ordonnantie als rechtsgrond voor artikel 7 van het ontwerp, doch ook deze ontworpen bepaling vindt, zoals hiervoor opgemerkt, een voldoende rechtsgrond in vermeld artikel 166 van de Huisvestingscode.

5. Wat artikel 16 van het ontwerp betreft, dat bepalingen bevat met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens, met name omtrent het doel van de verwerking, de categorieën van persoonsgegevens, de categorieën van betrokken personen, de bewaartermijnen(en) en de verwerkingsverantwoordelijken, valt rekening te houden met het legaliteitsbeginsel vervat in

artikel 22 van de Grondwet. Ook de artikelen 10, 11, 12 en 14 van het ontwerp bevatten dergelijke bepalingen.

In advies 68.936/AV¹ stelde de algemene vergadering van de afdeling Wetgeving van de Raad van State, met betrekking tot regelingen die de verwerking van persoonsgegevens als voorwerp hebben, het volgende:

“101. Krachtens artikel 22 van de Grondwet geldt voor elke verwerking van persoonsgegevens en, meer in het algemeen, voor elke schending van het recht op het privéleven, dat het formeel legaliteitsbeginsel^(...) dient te worden nageleefd.

Doordat artikel 22 van de Grondwet aan de bevoegde wetgever de bevoegdheid voorbehoudt om vast te stellen in welke gevallen en onder welke voorwaarden afbreuk kan worden gedaan aan het recht op eerbiediging van het privéleven, waarborgt het aan elke burger dat geen enkele inmenging in dat recht kan plaatsvinden dan krachtens regels die zijn aangenomen door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering. Een delegatie aan een andere macht is evenwel niet in strijd met het wettelijkheidsbeginsel voor zover de machtiging voldoende nauwkeurig is omschreven en betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de ‘essentiële elementen’ voorafgaandelijk door de wetgever vastgesteld zijn.²

Bijgevolg moeten de ‘essentiële elementen’ van de verwerking van persoonsgegevens in de wet zelf worden vastgelegd. In dat verband is de afdeling Wetgeving van oordeel dat ongeacht de aard van de betrokken aangelegenheid, de volgende elementen in beginsel ‘essentiële elementen’ uitmaken: 1°) de categorie van verwerkte gegevens; 2°) de categorie van betrokken personen; 3°) de met de verwerking nagestreefde doelstelling; 4°) de categorie van personen die toegang hebben tot de verwerkte gegevens; en 5°) de maximumtermijn voor het bewaren van de gegevens.”

Uit deze adviespraktijk volgt dat met betrekking tot de voornoemde ontworpen bepalingen in een wettelijk kader voor de verwerking van de daarmee verband houdende persoonsgegevens moet worden voorzien, waarbij de genoemde essentiële elementen moeten worden geregeld. Voor zover deze essentiële elementen pas voor de eerste keer in het ontworpen artikel 16 worden bepaald, is geen rechtsgrond voorhanden.

Voor (de onderdelen van) de voornoemde ontworpen bepalingen die betrekking hebben op de verwerking van persoonsgegevens moet bijgevolg voorafgaand een wettelijke regeling worden uitgewerkt, bij voorkeur in de Huisvestingscode, en dienen deze bepalingen thans uit het ontwerp te worden weggelaten.

¹ Adv.RvS 68.936/AV van 7 april 2021 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 14 augustus 2021 ‘betreffende de maatregelen van bestuurlijke politie tijdens een epidemische noodsituatie’, *Parl.St.* Kamer 2020-21, nr. 55-1951/001, 119.

² Voetnoot 175 van het aangehaalde advies: Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof: zie inzonderheid GwH 18 maart 2010, nr. 29/2010, B.16.1; GwH 20 februari 2020, nr. 27/2020, B.17.

ALGEMENE OPMERKINGEN

6. Ter wille van de duidelijkheid van de aan te nemen regeling, de rechtszekerheid en de overeenstemming tussen de taalversies moet het ontwerp aan een bijkomend redactioneel nazicht worden onderworpen.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

7. Men passe de aanhef aan in het licht van de opmerkingen 3 en 4.

8. De besluiten vermeld in het derde tot het achtste lid van de aanhef worden niet gewijzigd door het ontwerp en bieden er evenmin rechtsgrond voor. Bijgevolg dienen ze niet te worden opgenomen na 'Gelet op'.

9. Voor zover de besluiten vermeld in het derde en het zesde lid van de aanhef nodig zijn ter verduidelijking, kunnen ze worden opgenomen na 'Overwegende ...'.

Artikel 3

10. Op grond van artikel 3 van het ontwerp moeten de woningen waarop een socialisering kan worden toegepast, deel uitmaken van het verhuurpark van een openbare vastgoedbeheerder en behoren tot de categorie met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen.

De gemachtigde lichtte toe dat de betrokken openbare vastgoedbeheerders eigenaar moeten zijn van de woningen, zodat het tot aanbeveling strekt in de ontworpen bepaling het juridische begrip eigenaar/eigendom te gebruiken.

Artikel 9

11. Luidens artikel 9 van het ontwerp dient elke openbare vastgoedbeheerder die de doelstellingen van de socialisering onderschrijft aan Brussel Huisvesting onder meer een ondertekend exemplaar te bezorgen van "het Samenwerkingsprotocol gesloten tussen het Gewest en de gemeente en haar OCMW voor de uitvoering van het noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

De gemachtigde bezorgde de volgende informatie over het genoemde Samenwerkingsprotocol:

"Dans le cadre de la Fiche 10 'Conclusion de contrats logement avec les communes' du Plan d'Urgence Logement (PUL), le Gouvernement a approuvé les principes d'un Contrat Logement signé avec les 19 communes bruxelloises prenant en compte les spécificités sociologiques et foncières de chaque commune. Ces contrats ne porteront pas atteinte à l'autonomie et aux finances des communes.

Ce ‘Contrat Logement’ détaille les missions approuvées dans le cadre du PUL :

- Socialiser des logements communaux modérés
- Favoriser la création de logements sociaux sur le territoire de la commune
- Acquérir des logements existants
- Agir de manière concertée afin de lutter contre les logements inoccupés et collaborer activement au développement du droit de gestion publique, en privilégiant une approche concertée avec le propriétaire
- Agir de manière concertée contre les logements insalubres
- Mettre en place une politique concertée de maîtrise du foncier public avec la SLRB
- Garantir le droit à un loyer raisonnable
- Contribuer à la lutte contre la perte de logement en collaboration avec les CPAS
- Lutter contre l’hébergement touristique illégal

1 ETP sera subsidié par la Région, dans chacune des communes signataires afin de les assister dans la réalisation de ces missions.

Le contrat joint est la version maximaliste du Contrat Logement. Les communes pourront choisir de ne s’engager que sur certaines missions. Cependant 3 missions devront obligatoirement être acceptées par les communes afin de pouvoir prétendre à l’ETP subsidié

o article 5 – Favoriser la création de logements sociaux,

o article 7 – Lutter contre les logements inoccupés

o article 9 – mener une politique concertée de maîtrise du foncier public (bien entendu les communes gardent la liberté d’accepter ou pas l’offre d’achat des OIP)

Le suivi opérationnel de chaque contrat logement sera réalisé par un comité d’accompagnement constitué paritairement de représentants de la commune et de la région. Ce comité établira une feuille de route spécifique pour chaque projet réalisé au sein de la commune concernée.

Ce protocole de coopération a été approuvé par le Gouvernement et [est] en cours de négociation avec chacune des 19 communes bruxelloises.”

12. Uit deze verklaring kan worden afgeleid dat het bedoelde Samenwerkingsprotocol nog niet is gesloten. De stellers van het ontwerp moeten erop toezien dat dit daadwerkelijk gebeurt.

Artikel 13

13. Artikel 13, tweede lid, van het ontwerp stemt overeen met artikel 5bis, § 1, eerste lid, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 ‘houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen’. Artikel 13, tweede lid, is bijgevolg overbodig en dient uit het ontwerp te worden weggelaten.

Artikel 14

14. Artikel 14, derde lid, van het ontwerp betreft enkel de mogelijkheid om in geval van “fraude of verdoezeling” de gesocialiseerde huurprijs terug te brengen tot de initiële huurprijs en de mogelijkheid om de huurder te verplichten het verschil tussen de initiële en de gesocialiseerde huurprijs te betalen voor de hele periode waarin hij of zij ten onrechte van de gesocialiseerde huurprijs heeft genoten.

Deze bepaling moet in overeenstemming worden gebracht met artikel 94, eerste lid, 1°, van de voornoemde organieke ordonnantie van 23 februari 2006 waar de onmiddellijke verplichte – en niet facultatieve – terugbetaling wordt vereist wanneer de voorwaarden waaronder de subsidie werd verleend, niet worden nageleefd.

*

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique et l'accomplissement des formalités prescrites.

Par ailleurs, le présent avis comporte également un certain nombre d'observations sur d'autres points. Il ne peut toutefois s'en déduire que, dans le délai qui lui est imparti, la section de législation a pu procéder à un examen exhaustif du projet.

*

PORTÉE DU PROJET

2. Le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soumis pour avis a pour objet de socialiser les loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics. Le mécanisme de la socialisation du loyer veille à ce que les locataires ou les candidats locataires d'un logement assimilé à un logement social d'un opérateur immobilier public puissent bénéficier d'un loyer calculé selon les dispositions appliquées au logement social (article 6 du projet).

L'arrêté en projet s'applique aux opérateurs immobiliers publics suivants : les communes, en ce compris les régies communales autonomes, les CPAS et la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale (article 2). La Région de Bruxelles-Capitale accordera une compensation financière aux opérateurs immobiliers publics afférente aux logements dont les loyers ont été socialisés (article 7). Cette compensation couvre la différence entre le loyer initial et le loyer socialisé et est calculée par la Société du Logement de la Région bruxelloise sur la base des informations que lui communiquent les opérateurs immobiliers publics et qui sont recueillies notamment auprès des locataires et des candidats locataires (article 8). En outre, le projet fixe les obligations des opérateurs immobiliers publics, d'une part, et les droits et obligations des locataires et des candidats locataires, d'autre part (articles 9 à 15).

Le projet contient également des dispositions relatives au traitement de données à caractère personnel dans le cadre de cet arrêté (article 16).

L'arrêté envisagé entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge (article 17).

FONDEMENT JURIDIQUE

3. Ainsi qu'il ressort du préambule, le fondement juridique du projet est recherché en premier lieu dans les articles 2, § 2, 2°, 24 à 33 et 166 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 'portant le Code bruxellois du Logement' (ci-après : le Code du Logement).

L'article 2, § 2, alinéa 1^{er}, 2°, précité du Code du Logement définit ce qu'il y a lieu d'entendre par 'logement locatif modéré'. Cette disposition ne contient aucune habilitation au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : le Gouvernement) et ne procure dès lors pas de fondement juridique au projet.

En vertu de l'article 166 du Code du Logement, la Région de Bruxelles-Capitale peut accorder une intervention dans le loyer aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional.

Selon l'article 7 du projet, l'intervention n'est pas accordée directement aux ménages locataires, mais bien aux opérateurs immobiliers publics concernés. À cet égard, le délégué a déclaré :

« Le mécanisme de la socialisation passe pour ce qui concerne le processus, par les opérateurs gestionnaires des logements mis en location MAIS il a bien pour finalité une aide aux ménages qui lorsqu'ils répondent aux conditions, voient leur loyer diminuer, 'socialisé'. Ainsi ce n'est pas le logement qui est socialisé, mais le loyer sur base des conditions appliquées dans le logement social. La finalité du projet étant de réduire la charge du logement dans le budget des locataires, en leur faisant bénéficié[r] d'un loyer personnalisé équivalent à celui appliqué dans le logement social (...) ».

Au regard de ces explications, l'article 166 du Code du Logement peut constituer le fondement juridique du projet.

4. Le préambule vise également les articles 2, 8°, et 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 'portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle'.

L'article 2, 8°, précité de l'ordonnance organique du 23 février 2006 définit ce qu'il y a lieu d'entendre par subvention, sans qu'une habilitation ne soit conférée au Gouvernement. Cette disposition ne procure pas de fondement juridique.

Les articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 règlent le contrôle de l'octroi et de l'utilisation de subventions. Toutefois, les dispositions en projet trouvent un fondement juridique suffisant dans l'article 166 précité du Code du Logement. Aucune disposition ne prévoit une organisation et une coordination d'une manière telle qu'il soit nécessaire d'invoquer à titre supplétif les articles 92 à 95 précités de l'ordonnance organique.

Enfin, le délégué fait référence à l'article 24 de la même ordonnance organique à titre de fondement juridique de l'article 7 du projet, mais cette disposition en projet, comme il a été observé ci-dessus, trouve elle aussi un fondement juridique suffisant dans l'article 166 précité du Code du Logement.

5. En ce qui concerne l'article 16 du projet, qui contient des dispositions relatives au traitement de données à caractère personnel, notamment en ce qui concerne la finalité du traitement, les catégories de données à caractère personnel, les catégories de personnes concernées, le(s) délai(s) de conservation et les responsables du traitement, il convient de tenir

compte du principe de légalité consacré par l'article 22 de la Constitution. Les articles 10, 11, 12 et 14 du projet contiennent également pareilles dispositions.

En ce qui concerne les dispositifs dont l'objet est le traitement de données à caractère personnel, l'assemblée générale de la section de législation du Conseil d'État a observé dans l'avis 68.936/AG ¹ ce qui suit :

« 101. Conformément à l'article 22 de la Constitution, tout traitement de données à caractère personnel et, plus généralement, toute atteinte au droit à la vie privée, sont soumis au respect d'un principe de légalité formelle (...).

En réservant au législateur compétent le pouvoir de fixer dans quels cas et à quelles conditions il peut être porté atteinte au droit au respect de la vie privée, l'article 22 de la Constitution garantit à tout citoyen qu'aucune ingérence dans l'exercice de ce droit ne peut avoir lieu qu'en vertu de règles adoptées par une assemblée délibérante, démocratiquement élue. Une délégation à un autre pouvoir n'est toutefois pas contraire au principe de légalité, pour autant que l'habilitation soit définie de manière suffisamment précise et porte sur l'exécution de mesures dont les 'éléments essentiels' sont fixés préalablement par le législateur ².

Par conséquent, les 'éléments essentiels' des traitements de données à caractère personnel doivent être fixés dans la loi elle-même. À cet égard, la section de législation considère que, quelle que soit la matière concernée, constituent, en principe, des 'éléments essentiels' les éléments suivants: 1°) les catégories de données traitées; 2°) les catégories de personnes concernées; 3°) la finalité poursuivie par le traitement; 4°) les catégories de personnes ayant accès aux données traitées; et 5°) le délai maximal de conservation des données ».

Il résulte de cette jurisprudence qu'en ce qui concerne les dispositions en projet précitées, il faut prévoir un cadre légal pour le traitement des données à caractère personnel y afférentes, dans lequel les éléments essentiels cités doivent être réglés. Il n'existe pas de fondement juridique dans la mesure où les éléments essentiels précités sont déterminés pour la première fois à l'article 16 en projet.

Par conséquent, en ce qui concerne les (subdivisions des) dispositions en projet précitées portant sur le traitement de données à caractère personnel, un cadre légal doit préalablement être élaboré, de préférence dans le Code du Logement, et ces dispositions doivent présentement être omises du projet.

¹ Avis C.E. 68.936/AG du 7 avril 2021 sur un avant-projet devenu la loi du 14 août 2021 'relative aux mesures de police administrative lors d'une situation d'urgence épidémique', *Doc. parl.*, Chambre, 2020-21, n° 55-1951/001, p. 119.

² *Note 175 de l'avis cité* : Jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle : voir notamment C.C., 18 mars 2010, n° 29/2010, B.16.1 ; C.C., 20 février 2020, n° 27/2020, B.17.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

6. Dans un souci de clarté de la réglementation à adopter, de sécurité juridique et de concordance entre les versions linguistiques, le projet doit être soumis à un examen complémentaire sur le plan rédactionnel.

EXAMEN DU TEXTE

Préambule

7. On adaptera le préambule au regard des observations 3 et 4.

8. Les arrêtés mentionnés dans les troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième alinéas du préambule ne sont pas modifiés par le projet et ne procurent pas non plus de fondement juridique à celui-ci. Par conséquent, ils ne doivent pas être mentionnés après « Vu ».

9. Dans la mesure où les arrêtés mentionnés aux troisième et sixième alinéas du préambule sont nécessaires dans un souci de clarté, ils peuvent être mentionnés après « Considérant ... ».

Article 3

10. En vertu de l'article 3 du projet, les logements auxquels une socialisation peut être appliquée doivent faire partie du parc locatif d'un opérateur immobilier public et relever de la catégorie des logements assimilés au logement social.

Le délégué a précisé que les opérateurs immobiliers publics concernés doivent être propriétaires des logements, de sorte qu'il est recommandé d'utiliser la notion juridique de propriétaire/propriété dans la disposition en projet.

Article 9

11. Selon l'article 9 du projet, tout opérateur immobilier public qui souscrit aux objectifs de la socialisation est tenu de transmettre à Bruxelles Logement notamment un exemplaire signé du « Protocole de collaboration conclu entre la Région et la commune et son CPAS dans le cadre de la mise en œuvre du plan d'urgence pour la politique sociale du logement en Région bruxelloise ».

Le délégué a fourni les informations suivantes à propos du Protocole de collaboration précité :

« Dans le cadre de la Fiche 10 'Conclusion de contrats logement avec les communes' du Plan d'Urgence Logement (PUL), le Gouvernement a approuvé les principes d'un Contrat Logement signé avec les 19 communes bruxelloises prenant en

compte les spécificités sociologiques et foncières de chaque commune. Ces contrats ne porteront pas atteinte à l'autonomie et aux finances des communes.

Ce 'Contrat Logement' détaille les missions approuvées dans le cadre du PUL :

- Socialiser des logements communaux modérés
- Favoriser la création de logements sociaux sur le territoire de la commune
- Acquérir des logements existants
- Agir de manière concertée afin de lutter contre les logements inoccupés et collaborer activement au développement du droit de gestion publique, en privilégiant une approche concertée avec le propriétaire

• Agir de manière concertée contre les logements insalubres

• Mettre en place une politique concertée de maîtrise du foncier public avec la SLRB

- Garantir le droit à un loyer raisonnable
- Contribuer à la lutte contre la perte de logement en collaboration avec les CPAS
- Lutter contre l'hébergement touristique illégal

1 ETP sera subsidié par la Région, dans chacune des communes signataires afin de les assister dans la réalisation de ces missions.

Le contrat joint est la version maximaliste du Contrat Logement. Les communes pourront choisir de ne s'engager que sur certaines missions. Cependant 3 missions devront obligatoirement être acceptées par les communes afin de pouvoir prétendre à l'ETP subsidié

o article 5 – Favoriser la création de logements sociaux,

o article 7 – Lutter contre les logements inoccupés

o article 9 – mener une politique concertée de maîtrise du foncier public (bien entendu les communes gardent la liberté d'accepter ou pas l'offre d'achat des OIP)

Le suivi opérationnel de chaque contrat logement sera réalisé par un comité d'accompagnement constitué paritairement de représentants de la commune et de la région. Ce comité établira une feuille de route spécifique pour chaque projet réalisé au sein de la commune concernée.

Ce protocole de coopération a été approuvé par le Gouvernement et [est] en cours de négociation avec chacune des 19 communes bruxelloises ».

12. Il peut se déduire de ces explications que le Protocole de collaboration visé n'a pas encore été conclu. Les auteurs du projet veilleront à ce qu'il soit effectivement conclu.

Article 13

13. L'article 13, alinéa 2, du projet correspond à l'article 5bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de 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'. Par conséquent, l'article 13, alinéa 2, est superflu et doit être omis du projet.

Article 14

14. L'article 14, alinéa 3, du projet concerne uniquement la possibilité en cas de « fraude ou dissimulation » de ramener le loyer socialisé au loyer initial et la possibilité d'obliger la/le locataire à payer la différence entre le loyer initial et le loyer socialisé pour l'ensemble de la période pendant laquelle elle/il a indûment bénéficié du loyer socialisé.

Cette disposition doit être mise en conformité avec l'article 94, alinéa 1^{er}, 1°, de l'ordonnance organique du 23 février 2006 précitée, qui exige le remboursement obligatoire – et non facultatif – sans délai lorsque les conditions d'octroi de la subvention ne sont pas respectées.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Annemie GOOSSENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE