



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 75.307/3
van 7 februari 2024

avis 75.307/3
du 7 février 2024

over

sur

een ontwerp van besluit van de
Brusselse Hoofdstedelijke
Regering 'tot wijziging van
het besluit van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering van
17 december 2015 houdende
organisatie van de sociale
verhuurkantoren'

un projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale 'modifiant
l'arrêté [du] Gouvernement de
la Région de
Bruxelles-Capitale du
17 décembre 2015 organisant
les agences immobilières
sociales'

Op 8 januari 2024 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 een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ‘tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 30 januari 2024. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Ronald VAN CROMBRUGGE, adjunct-auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Koen MUYLLE, staatsraad.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 7 februari 2024.

*

Le 8 janvier 2024, 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, sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ‘modifiant l'arrêté [du] Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales’.

Le projet a été examiné par la troisième chambre le 30 janvier 2024. La chambre était composée de Jeroen VAN NIEUWENHOVE, président de chambre, Koen MUYLLE et Elly VAN DE VELDE, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Annemie GOOSSENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Ronald VAN CROMBRUGGE, auditeur adjoint.

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

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 7 février 2024.

*

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.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering strekt tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 ‘houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren’. Blijkens de nota aan de leden van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wordt met die wijzigingen beoogd aansluiting te vinden bij een aantal recente ontwikkelingen in de sector, problemen met het bestaande regelgevend kader te corrigeren en tot een administratieve vereenvoudiging te komen.

Zo wordt de verplichting opgeheven om een samenwerkingsakkoord te sluiten met de gemeenten of de openbare centra voor maatschappelijke welzijn en om te voorzien in een territoriaal dekkingsplan, evenals de beperking van het aantal woningen afkomstig van de publieke sector per sociaal verhuurkantoor (artikelen 2, c) en d), 4, 17, a), en 23 van het ontwerp). Tegelijkertijd wordt de verplichting om gebruik te maken van modelovereenkomsten voor het sluiten van de huur-, onderhuur- of beheerovereenkomsten afgeschaft en vervangen door een aantal minimale voorwaarden waaraan deze overeenkomsten moeten voldoen (artikel 5). Bijgevolg worden ook de bijlagen bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015, met uitzondering van bijlage 6, opgeheven (artikel 25).

Ook worden de minimale kwaliteitsvoorwaarden waaraan de verhuurde woningen moeten voldoen beperkt tot die vermeld in artikel 4 van de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse huisvestingscode’ (hierna: de Brusselse Huisvestingscode) en worden de bijkomende normen waarin artikel 10, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 thans voorziet, opgeheven (artikel 7).

Voorts wordt de subsidieaanvraag door erkende sociale verhuurkantoren vereenvoudigd (artikel 8), en worden de subsidievoorwaarden en -bedragen gewijzigd (artikelen 9 tot 15). In het verlengde hiervan worden een aantal bepalingen opgeheven in verband met de subsidiëring van studentenwoningen (artikel 20). Ook wordt de federatie van sociale verhuurkantoren belast met de ontwikkeling van transversale projecten (artikel 19).

Ten slotte worden de voorwaarden gewijzigd waaronder een sociaal verhuurkantoor in toepassing van artikel 198 van de Brusselse Huisvestingscode zijn woningen kan toekennen in het kader van een specifiek project bedoeld om een erg kwetsbaar publiek of een publiek met specifieke huisvestingsproblemen een woning te bezorgen. Dit specifieke project moet gericht zijn op een van de doelgroepen vermeld in het ontworpen artikel 15, § 3, 3°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 (artikel 22).

VOORAFGAANDE OPMERKING

3.1. In artikel 26 van het ontwerp is de datum waarop het te nemen besluit in werking treedt nog niet ingevuld. Hieromtrent om toelichting gevraagd, verklaarde de gemachtigde:

“Il s’agit d’un oubli. La date devait être fixée sur base d’orientations politiques. Afin de permettre aux AIS de bénéficier de certaines nouvelles dispositions dès que possible, les moyens budgétaires alloués aux AIS pour 2024 ont été estimés sur base de simulations incluant les modifications du présent arrêté. Par respect du principe d’annualité budgétaire, il est donc prévu de fixer l’entrée en [vigueur] au 01/01/2024.”

Bovendien kondigde de gemachtigde aan dat het ontwerp nog zou worden aangevuld met een overgangsregeling. Hij verklaarde dienaangaande:

“En effet, un effet rétroactif est envisagé. Celui-ci serait néanmoins limité aux subsides, de manière à permettre le financement sur base de la nouvelle méthode dès 2024. Concrètement, l’entrée en vigueur de l’arrêté serait faite à date de publication au Moniteur belge, sauf pour les articles relatifs au calcul du subside. Cet oubli ayant été détecté à la suite de votre question précédente, l’administration a été mandatée pour rédiger les dispositions transitoires. Je ne suis cependant pas en mesure de vous communiquer un projet de texte pour le moment.”

3.2. De teksten die aan de Raad van State, afdeling Wetgeving, om advies worden voorgelegd, moeten een definitief karakter hebben.¹ Om zijn adviserende taak naar behoren te kunnen vervullen moet de afdeling Wetgeving immers de exacte draagwijdte van de ontworpen bepalingen kennen.

Mede gelet op het gegeven dat, blijkens het antwoord van de gemachtigde, het de bedoeling zou zijn terugwerkende kracht te geven aan sommige bepalingen van het ontwerp, zonder dat het duidelijk is over welke bepalingen het gaat, kan de Raad van State dan ook geen advies geven omtrent een inwerkingtredingsbepaling waarvan de datum hem nog niet bekend is.² Dat geldt des te meer voor de door de gemachtigde aangekondigde overgangsregeling waarvan de tekst de Raad volledig onbekend is.

Om te voldoen aan de in artikel 3, § 1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State bepaalde adviesverplichting, zullen de door de gemachtigde aangekondigde inwerkingtredingsbepaling, alsook de overgangsbepaling(en) waarvan hij gewag maakt, nog voor advies moeten worden voorgelegd aan de Raad van State, afdeling Wetgeving, vooraleer ze doorgang kunnen vinden.

¹ Adv.RvS 41.417/AV tot 41.420/AV van 6 oktober 2006 over een voorontwerp dat onder meer heeft geleid tot de wet van 10 mei 2007 ‘tot wijziging van de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme of xenofobie ingegeven daden’, *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2720/001, 130-131, opmerking 5.

² Nu al kan echter worden opgemerkt dat het verlenen van terugwerkende kracht aan besluiten enkel toelaatbaar is ingeval voor de retroactiviteit een wettelijke grondslag bestaat, de retroactiviteit betrekking heeft op een regeling waarbij, met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel, voordelen worden toegekend of in zoverre de retroactiviteit noodzakelijk is voor de continuïteit of de goede werking van het bestuur en daardoor, in beginsel, geen verkregen situaties worden aangetast. Het is echter niet vanzelfsprekend dat ten aanzien van het te nemen besluit, de terugwerkende kracht in één van de opgesomde gevallen valt in te passen.

RECHTSGROND

4.1. Het ontwerp vindt in beginsel rechtsgrond in de artikelen 120, § 1 en § 2, eerste en vierde lid, 123, 124, 125, § 2, en 128 van de Brusselse Huisvestingscode.

Voor artikel 6 van het ontwerp kan een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,³ gelezen in samenhang met artikel 120, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode.

4.2. Bij de volgende bepalingen van het ontwerp dienen evenwel opmerkingen te worden gemaakt wat de rechtsgrond betreft.

4.2.1. Artikel 10 van het ontwerp strekt tot wijziging van de in artikel 15 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 vervatte subsidieregeling voor sociale verhuurkantoren die over minstens twintig woningen beschikken. Net als in de bestaande subsidieregeling wordt de subsidie toegekend in de vorm van een forfaitair bedrag per woning, dat onder bepaalde omstandigheden kan worden verhoogd.

In advies 58.192/3 heeft de Raad van State evenwel het volgende opgemerkt over het ontwerp dat tot die bestaande regeling heeft geleid:

“3.2.5. Bij artikel 123 van de Huisvestingscode wordt de Regering gemachtigd om de subsidievoorwaarden vast te stellen om bij te dragen in de kosten van de renovatiewerken (§ 1, 1°) en in het ten laste nemen van de verliezen die voortkomen uit de tijdelijke leegstand, de huurschade en de oninbaar verklaarde schuldvorderingen (§ 1, 2°), om tegemoet te komen in de werkings- en personeelskosten (§ 1, 3°), en om bij te dragen in het huurtekort en in de kosten voor maatschappelijke begeleiding (§ 2, 1° en 2°).

In het ontworpen besluit daarentegen wordt het subsidiebedrag bepaald als een forfaitair jaarlijks bedrag voor de sociale verhuurkantoren die bij de indiening van hun aanvraag niet over twintig woningen beschikken (artikel 14) en als een jaarlijkse subsidie bestaande uit een forfaitair gedeelte en een variabel gedeelte voor de sociale verhuurkantoren die over minstens twintig woningen beschikken (artikel 15). Bij het bepalen van het subsidiebedrag wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende kosten en verliezen die voor subsidie in aanmerking komen, zoals bepaald in artikel 123 van de Huisvestingscode. Ook bij het bepalen van subsidievoorwaarden gebeurt dat niet. Enkel in artikel 19, §§ 1 tot 6, van het ontwerp wordt verwezen naar de in artikel 123 vermelde kosten en verliezen die voor subsidiëring in aanmerking komen.

Hieromtrent om nadere uitleg gevraagd, heeft de gemachtigde het volgende verklaard:

‘L’article 123 du Code définit les types de frais éligibles à la subvention. Les modalités de calcul de celles-ci sont fixées par Gouvernement. Ce dernier prévoit une partie forfaitaire et une partie variable dans le calcul de la subvention. La subvention octroyée forme un tout et peut-être destinée à couvrir tous les types de frais dont question dans le Code. La partie forfaitaire n’est donc pas différenciée lors de l’octroi de la partie variable.’

³ Artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’, in samenhang gelezen met artikel 8, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 ‘met betrekking tot de Brusselse Instellingen’.

Met deze handelwijze kan niet worden ingestemd. Artikel 123 van de Huisvestingscode veronderstelt dat het bedrag van de verschillende soorten subsidies afzonderlijk wordt bepaald en dat de subsidievoorwaarden voor de verschillende soorten subsidies afzonderlijk worden vastgelegd. Het ontwerp is daarmee niet in overeenstemming. Bijgevolg moeten de betrokken bepalingen van het ontwerp hieraan worden aangepast.”⁴

Vermits artikel 123 van de Brusselse Huisvestingscode sindsdien niet is gewijzigd, geldt hetzelfde voor het thans voorliggende ontwerp.

4.2.2. Daarbij komt nog dat het ontworpen artikel 15, § 3, 3°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 in een verhoging van de subsidie voorziet voor specifieke woningen voor de volgende doelgroepen: een persoon die niet langer dakloos is, een persoon met geestelijke gezondheidsproblemen, een verslaafde, een niet-begeleidende minderjarige vreemdeling, een begeleid zelfstandig wonende minderjarige, een persoon met een handicap, een persoon die een gevangenisstraf heeft uitgezeten, een slachtoffer van intrafamiliaal geweld of een slachtoffer van mensenhandel of souteneurschap. In punt 4° van die bepaling wordt in een verhoging voorzien voor studentenwoningen. Luidens het ontworpen artikel 39/2, § 2, van hetzelfde besluit (artikel 22, 1°, van het ontwerp) mag een sociaal verhuurkantoor in toepassing van artikel 198 van de Brusselse Huisvestingscode zijn woningen toekennen in het kader van een specifiek project dat moet gericht zijn op een van de voormelde doelgroepen om een erg kwetsbaar publiek of een publiek met specifieke huisvestingsproblemen een woning te bezorgen.

In het voormelde advies 58.192/3 heeft de Raad van State evenwel opgemerkt dat luidens artikel 120, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode de doelstellingen van de sociale verhuurkantoren er weliswaar uit bestaan de toegang tot een huurwoning mogelijk te maken voor “personen die hierbij moeilijkheden ondervinden”, en dat studenten kunnen worden geacht hiertoe te behoren, maar dat die bepaling geen rechtsgrond biedt voor specifieke regelingen voor, in dat geval, studentenwoningen en woningen voor gehandicapte personen.⁵

In advies 62.115/3 heeft de Raad van State weliswaar geoordeeld dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een beroep kan doen op de algemene uitvoeringsbevoegdheid, in samenhang gelezen met artikel 198 van de Brusselse Huisvestingscode, om de sociale verhuurkantoren die op grond van die bepaling maatregelen van positieve actie mogen nemen, te machtigen af te wijken van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015, voor zover die afwijkingen als maatregelen van positieve actie te beschouwen zijn. Dat was volgens de Raad het geval voor maatregelen bestemd om de nadelen te voorkomen of te compenseren “in verband met één van de beschermde criteria die in artikel 193, 1°, van de Code zijn opgenomen”.⁶ De beschermde criteria waarvan dat artikel 193, 1°, gewag maakt zijn echter “geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische

⁴ Adv.RvS 58.192/3 van 21 oktober 2015 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015, opmerking 3.2.5.

⁵ *Ibidem*, opmerkingen 3.2.2 en 3.2.12.

⁶ Adv.RvS 62.115/3 van 25 oktober 2017 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2017 ‘houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedbeheerders en door de sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld’, opmerkingen 4.4.4 en 4.4.5.

afstamming, verblijfsstatus, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst en positie en syndicale overtuiging, gezinsverantwoordelijkheden, adoptie, meemoederschap en vaderschap, ongeacht of dit/deze criterium/a eigen of bij associatie toegekend is/zijn”. Het is op zijn zachtst gezegd niet vanzelfsprekend om de in het ontworpen artikel 15, § 3, 3°, vermelde doelgroepen waarvoor de specifieke woningen zijn bestemd in verband te brengen met de voormelde criteria. In het voormelde advies 62.115/3 had de Raad van State overigens al vastgesteld ten aanzien van een specifiek regime voor de toewijzing van woningen voorbehouden voor personen met een beperking, voor een project van intergenerationeel of van solidair wonen of voor personen in een hulpbehoevende toestand dat het “niet duidelijk is welke ongelijkheid ongedaan dient te worden gemaakt”.⁷

Er moet dan ook worden besloten dat de Brusselse Huisvestingscode geen rechtsgrond biedt voor de ontworpen regeling inzake specifieke woningen of specifieke projecten voor de in het ontworpen artikel 15, § 3, 3°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 vermelde doelgroepen. Hetzelfde geldt voor de in het ontworpen punt 4° van die paragraaf vermelde studentenwoningen. Bijgevolg moeten die bepalingen worden weggelaten, evenals de verwijzing naar het ontworpen artikel 15, § 3, 3°, in het ontworpen artikel 39/2, § 2, van dat besluit.

4.2.3. Luidens het ontworpen artikel 13, § 3, vijfde lid (artikel 8, e), van het ontwerp) moet een sociaal verhuurkantoor, om de tweede schijf van subsidies te bekomen, het bestuur⁸ een aantal verantwoordingsstukken bezorgen, waaronder de inkomens- en domiciliëringsbewijzen van huurders van wie het inkomen lager ligt dan het toelatingsinkomen voor sociale woningen en, in het geval van een “specifieke woning”, een lijst van de huurders die gedurende het subsidiejaar begeleid werden.

Wat de huurders van een specifieke woning betreft, moet worden verwezen naar hetgeen hiervoor (opmerking 4.2.2) omtrent de regeling van die woningen is opgemerkt.

Wat de inkomens- en domiciliëringsbewijzen van huurders betreft, moet worden opgemerkt dat de verwerking van persoonsgegevens door de sociale verhuurkantoren niet wordt geregeld in de Brusselse Huisvestingscode. Evenwel kan de verwerking van persoonsgegevens die gepaard gaat met het overmaken van die inkomens- en domiciliëringsbewijzen worden beschouwd als een intrinsiek gevolg van de regeling vervat in artikel 126 van de Brusselse Huisvestingscode, naar luid waarvan indien de voorwaarden gesteld in die code niet worden vervuld, de subsidies bedoeld in artikel 123 moeten worden terugbetaald, overeenkomstig artikel 94 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 ‘houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle’. Een van die voorwaarden is dat minimaal twee derde van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen wordt toegekend aan gezinnen met een inkomen

⁷ *Ibidem*, opmerking 4.4.5.

⁸ Zijnde het bestuur van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel belast met huisvesting: zie het ontworpen artikel 1, 3°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 (artikel 1, a), van het ontwerp).

dat lager of gelijk is aan het overeenkomstig artikel 2, § 2, 1°, vastgestelde toegangsinkomen.⁹ Om hierop toezicht uit te oefenen moet het bestuur de inkomens kennen van de huurders van de sociale verhuurkantoren.

4.2.4. Artikel 19 van het ontwerp strekt tot wijziging van de in artikel 26 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 vervatte subsidievoorwaarden waaraan de federatie van sociale verhuurkantoren moet voldoen om van een subsidie te kunnen genieten.

In het voormelde advies 58.192/3 heeft de Raad van State omtrent de subsidiëring van de federatie van sociale verhuurkantoren evenwel het volgende opgemerkt:

“3.2.11. De artikelen 26 en 27 van het ontwerp voorzien in een subsidie voor de federatie van sociale verhuurkantoren.

Artikel 128*bis* van de Huisvestingscode bepaalt dat de verschillende sociale verhuurkantoren zich kunnen verenigen in een representatieve federatie die het voorwerp kan uitmaken van een erkenning door de Regering, overeenkomstig de door haar vastgestelde regels. Die bepaling voorziet evenwel niet in een subsidie voor die federatie.

Gevraagd wat dan wel de rechtsgrond is voor die bepalingen van het ontwerp, antwoordde de gemachtigde:

‘Une subvention à destination de la Fédération des Agences Immobilières sociales est inscrite nominativement au budget chaque année. Pour 2015, il s’agit de l’ordonnance du 15 décembre 2014 contenant le Budget général des Dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale pour l’année budgétaire 2015 (AB 25.008.34.03.33.00). L’ordonnance budgétaire étant annuelle, cette subvention n’est aucunement garantie, raison pour laquelle, le mot ‘peut’ est utilisé à l’article 27.’

De aandacht moet evenwel erop worden gevestigd dat die begrotingsbepaling in beginsel slechts als rechtsgrond kan gelden voor een regeling met betrekking tot het begrotingsjaar 2015. De ontworpen bepalingen zijn evenwel opgevat als een permanente regeling waarvan de gelding verder reikt dan één enkel begrotingsjaar. Zoals vermeld in opmerking 3.2.8, behoort de rechtsgrond voor een subsidieregeling waarvan de geldigheidsduur het begrotingsjaar overschrijdt, normaal te worden geboden door een organieke regeling vastgesteld bij een afzonderlijke ordonnantie, hetgeen hier niet het geval is. Opdat de ontworpen subsidieregeling rechtsgrond zou kunnen blijven vinden in een begrotingsbepaling, is vereist dat de machtiging tot het verlenen van de subsidies van jaar tot jaar in de opeenvolgende begrotingen wordt herhaald.”

Gevraagd of voor artikel 19 van het ontwerp opnieuw rechtsgrond wordt gezocht in de begrotingsordonnantie, antwoordde de gemachtigde:

“En complément de l’ordonnance budgétaire, il convient de trouver le fondement juridique dans l’article 128*bis* du Code du Logement qui habilite le Gouvernement à agréer une fédération des AIS. L’habilitation à un financement est, selon nous, implicite. En effet, un tel agrément serait vide de sens s’il ne s’accompagne pas des moyens budgétaire nécessaire à l’exercice des missions pour lesquelles cet agrément est octroyé.”

⁹ Artikel 125, § 1, 1°, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

Hiermee kan niet worden ingestemd. Zoals in het aangehaalde advies 58.192/3 werd opgemerkt, voorziet artikel 128*bis* van de Brusselse Huisvestingscode niet in een subsidie voor de federatie van sociale verhuurkantoren. Het is slechts voor zover de ontworpen subsidieregeling rechtsgrond kan vinden in een begrotingsordonnantie, hetgeen niet met zekerheid uit het antwoord van de gemachtigde kan worden opgemaakt, dat de ontworpen bepaling doorgang kan vinden. Opdat de ontworpen subsidieregeling rechtsgrond zou kunnen blijven vinden in een begrotingsbepaling, is bovendien vereist dat de machtiging tot het verlenen van de subsidies van jaar tot jaar in de opeenvolgende begrotingen wordt herhaald.

Vermits evenwel de oorspronkelijke subsidieregeling ondertussen meer dan acht jaar oud is, en het duidelijk de bedoeling is van de stellers van het ontwerp om de federatie van sociale verhuurkantoren blijvend te subsidiëren, verdient het ten zeerste aanbeveling in een permanente rechtsgrond in de Brusselse Huisvestingscode te voorzien.

VORMVEREISTEN

5. In het ontworpen artikel 13, § 3, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 (artikel 8 van het ontwerp) wordt de verwerking van persoonsgegevens geregeld.

Artikel 36, lid 4, van verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 ‘betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming)’ (hierna: algemene verordening gegevensbescherming), gelezen in samenhang met artikel 57, lid 1, c), en overweging 96 van die verordening, voorziet in een verplichting om de toezichthoudende autoriteit, in dit geval de Gegevensbeschermingsautoriteit bedoeld in de wet van 3 december 2017 ‘tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit’, te raadplegen bij het opstellen van een voorstel voor een door een nationaal parlement vast te stellen wetgevingsmaatregel, of een daarop gebaseerde regelgevingsmaatregel in verband met verwerking.

Gevraagd of het ontwerp dan ook voor advies werd voorgelegd aan de Gegevensbeschermingsautoriteit, antwoordde de gemachtigde ontkennend. Het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit moet bijgevolg nog worden ingewonnen vooraleer het ontwerp doorgang kan vinden.

6. In het ontwerp wordt onder meer de subsidiëring van de erkende sociale verhuurkantoren geregeld, ter uitvoering van artikel 123 van de Brusselse Huisvestingscode.

Gevraagd of het ontwerp werd aangemeld bij de Europese Commissie op grond van artikel 108, lid 3, van het Verdrag ‘betreffende de werking van de Europese Unie’ (hierna: VWEU) antwoordde de gemachtigde het volgende:

“Le projet d’arrêté n’a pas été notifié à la Commission européenne. Le Gouvernement ne peut que confirmer la réponse donnée en 2015 et le respect des conditions de dispense prévues par la décision 2012/21/UE. Aucune des modifications figurant dans

le projet de texte ne saurait impliquer un changement de nature à porter atteinte à cette exemption.”

Uit de door de gemachtigde gegeven uitleg blijkt dat de stellers van het ontwerp zich beroepen op besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 ‘betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen’ (hierna: DAEB-besluit) om te verantwoorden dat het ontwerp is vrijgesteld van de verplichting tot voorafgaande aanmelding als bedoeld bij artikel 108, derde lid, van het VWEU. Er moet dan echter op worden toegezien dat de ontworpen regeling aan alle voorwaarden van het DAEB-besluit beantwoordt. Indien dit niet het geval is, moet de ontworpen regeling alsnog worden aangemeld bij de Europese Commissie.

7. Indien de aan de Raad van State voorgelegde tekst ten gevolge van het vervullen van de voornoemde vormvereisten nog wijzigingen zou ondergaan,¹⁰ moeten de gewijzigde of toegevoegde bepalingen, ter inachtneming van het voorschrift van artikel 3, § 1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd.

ALGEMENE OPMERKING

8. In een opsomming moet niet met streepjes worden gewerkt, zoals het geval is in de ontworpen artikelen 5, § 1, tweede lid, en § 2, tweede lid, 13, § 3, vijfde lid, en 15, § 3, eerste lid, 3°, 5° en 6°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 (artikelen 5, 8, e), en 10 van het ontwerp), vermits dit de identificatie van de onderdelen van de opsomming bemoeilijkt en het risico op vergissingen bij verwijzingen of wijzigingen verhoogt.¹¹

De nummering van de voormelde bepalingen moet dan ook worden aangepast.¹²

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

9. De aanhef moet worden aangepast aan hetgeen hiervoor over de rechtsgrond voor het ontwerp is opgemerkt. Zo moet bijkomend worden verwezen naar artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 en naar artikel 8, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989. In het eerste lid van de aanhef, dat het derde lid wordt, moet meer specifiek worden verwezen naar

¹⁰ Namelijk andere wijzigingen dan diegene waarvan in dit advies melding wordt gemaakt of wijzigingen die ertoe strekken tegemoet te komen aan hetgeen in dit advies wordt opgemerkt.

¹¹ *Beginselen van de wetgevingstechniek – Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, aanbeveling nr. 59, te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be).

¹² *Ibid.*, aanbeveling nr. 58.

de artikelen 120, § 1, § 2, eerste en vierde lid, en § 4, 123, 124, 125, § 2, en 128 van de Brusselse Huisvestingscode.

Artikel 5

10.1. Overeenkomstig het ontworpen artikel 8, § 2, tweede lid, tiende streepje, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 moet de huur- of onderhuurovereenkomst die door de sociale verhuurkantoren wordt gesloten met de huurder, een door de huurder aan het bestuur gegeven machtiging bevatten met het oog op de toegang, voor de toepassing van dat besluit tot zijn persoonsgegevens die beschikbaar zijn bij de bevoegde diensten van de federale overheidsdienst Financiën, het Rijksregister, de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, en de plaatselijke besturen.

10.2. Luidens artikel 5, lid 1, a) en c), van de algemene verordening gegevensbescherming moeten persoonsgegevens worden verwerkt op een wijze die ten aanzien van de betrokkene rechtmatig, behoorlijk en transparant is (rechtmatigheid, behoorlijkheid en transparantie) en moeten ze toereikend zijn, ter zake dienend en beperkt tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt (minimale gegevensverwerking). Luidens artikel 6, lid 1, van die verordening is de verwerking alleen rechtmatig indien en voor zover aan ten minste een van de in die bepaling vermelde voorwaarden is voldaan, waaronder het gegeven dat de betrokkene toestemming heeft gegeven voor de verwerking van zijn persoonsgegevens voor een of meer specifieke doeleinden. Die toestemming moet vrijelijk worden gegeven.¹³

Gevraagd om de ontworpen regeling te verantwoorden in het licht van de voorgaande beginselen, antwoordde de gemachtigde:

“Ces dispositions visent à permettre une bonne application de l'article 123, § 2 et de l'article 125, [§ 1], 1°, alinéa 2. En effet, l'application de ces dispositions est conditionnée au niveau de revenu des ménages louant les logements en question.

Par ailleurs, la finalité de l'accès à ces données est au bénéfice du locataire, à savoir l'accès à une réduction de loyer s'il est avéré qu'il est dans les conditions d'accès au logement social.”

10.3. Nog afgezien van de vraag of in dit geval gewag kan worden gemaakt van een vrijelijk gegeven toestemming, en of derhalve de verwerking van persoonsgegevens rechtmatig is, lijkt alleszins niet voldaan te zijn aan het voormelde beginsel van de minimale gegevensverwerking. Uit het antwoord van de gemachtigde kan immers worden opgemaakt dat met de ontworpen regeling wordt beoogd na te gaan of het gezin geen inkomen heeft dat hoger is dan het overeenkomstig artikel 2, § 2, 1°, van de Brusselse Huisvestingscode vastgestelde inkomen. Te dien aanzien moet evenwel worden opgemerkt dat overeenkomstig het ontworpen artikel 13, § 3, vijfde lid, zevende streepje, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 (artikel 8, e), van het ontwerp), de sociale verhuurkantoren sowieso de inkomensbewijzen van hun huurders aan het bestuur moeten bezorgen. Vermits het bestuur op die wijze al over die inkomensgegevens beschikt, valt het moeilijk in te zien waarom het noodzakelijk

¹³ Zie artikel 7 van de algemene verordening gegevensbescherming, evenals de overwegingen 32, 42 en 43.

zou zijn dat het zelf bij de in het ontworpen artikel 8, § 2, tweede lid, tiende streepje, vermelde instanties persoonsgegevens kan opvragen.

Daarbij komt nog dat die machtiging een zeer ruime draagwijdte heeft, vermits ze betrekking heeft op (alle) persoonsgegevens die beschikbaar zijn bij de bevoegde diensten van de FOD Financiën, het Rijksregister, de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en de plaatselijke besturen. Weliswaar blijkt uit de ontworpen bepaling dat die toegang de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 als doelstelling heeft, maar die precisering volstaat niet om nader te bepalen over welke persoonsgegevens het gaat.

10.4. Weliswaar voorziet artikel 125, § 1, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode ten aanzien van de huurder van een sociaal verhuurkantoor in een eigendomsvoorwaarde,¹⁴ waarvan de naleving niet kan worden nagegaan aan de hand van de voormelde inkomensbewijzen. Het komt echter veeleer aan het sociaal verhuurkantoor, en niet aan het bestuur, toe om de naleving van die voorwaarde na te gaan. Bovendien is het niet duidelijk waarom voor het toezicht op die voorwaarde toegang zou moeten worden verleend tot de persoonsgegevens bij alle in de ontworpen regeling vermelde instanties, en met name tot de gegevens bij de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid.

10.5. Er moet worden besloten dat het ontworpen artikel 8, § 2, tweede lid, tiende streepje van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 moet worden herzien zodat de verwerking van persoonsgegevens wordt beperkt tot wat noodzakelijk is, zowel wat betreft de te verwerken persoonsgegevens, als de instanties die de persoonsgegevens in kwestie moeten verwerken.

Artikel 7

11.1. Luidens artikel 10, § 1, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 worden woningen voor de toepassing van dat besluit slechts in aanmerking genomen indien ze beantwoorden aan de voorschriften voor veiligheid, gezondheid en uitrusting bepaald in uitvoering van artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode, alsook aan de normen beoogd in paragraaf 2 van dat artikel. In paragraaf 2 van die bepaling wordt in een aantal bijkomende vereisten voorzien, zoals het vereiste dat de woning lopend koud en warm water en een private WC moet hebben, en moet beschikken over een aantal bewoonbare ruimtes, waarvan de minimale oppervlakte wordt bepaald.

Artikel 7 van het ontwerp strekt tot vervanging van die bepaling zodat de minimale normen waaraan een woning van een sociaal verhuurkantoor moet voldoen worden beperkt tot die bepaald in artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode en in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 4 september 2003 ‘tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen’.

¹⁴ Luidens die bepaling mag, behoudens een afwijkende met redenen omklede beslissing, geen enkel gezinslid van de huurder van een sociaal verhuurkantoor volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of beroepsgebruik.

11.2. Artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet bevat inzake het recht op huisvesting een standstill-verplichting die eraan in de weg staat dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau dat wordt geboden door de van toepassing zijnde wetgeving, in aanzienlijke mate vermindert zonder redelijke verantwoording. In sociaaleconomische aangelegenheden beschikt de bevoegde wetgever evenwel over een ruime beoordelingsbevoegdheid om de maatregelen te bepalen die moeten worden genomen om de door hem vastgestelde doelstellingen te bereiken.¹⁵ De standstill-verplichting kan ook niet zo worden begrepen dat ze elke wetgever, in het raam van zijn bevoegdheden, de verplichting oplegt om niet te raken aan de bij wet bepaalde nadere huisvestingsregels. Zij verbiedt hun om maatregelen aan te nemen die, zonder redelijke verantwoording, een aanzienlijke achteruitgang zouden betekenen van het in artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet gewaarborgde recht, maar zij onts zegt hun niet de bevoegdheid om te oordelen hoe dat recht op de meest adequate wijze wordt gewaarborgd.¹⁶

11.3. Zonder dat moet worden onderzocht of de ontworpen regeling een aanzienlijke achteruitgang inhoudt van het bestaande beschermingsniveau,¹⁷ volstaat het vast te stellen dat die achteruitgang in ieder geval redelijk wordt verantwoord, vermits de ontworpen regeling leidt tot een verhoogd aanbod van woningen verhuurd door sociale verhuurkantoren, zoals de gemachtigde terecht aanvoerde:

“Ensuite, cette modification met fin à une incohérence actuelle. Le cumul du respect des normes minimales de salubrité, de sécurité et d'équipement et des normes actuellement mentionnées à l'article 10 abouti à une situation où, pour le même logement, un ménage peut le prendre en location sur le marché privé mais s'en verrait refuser l'accès en tant que candidat-locataire en AIS. Cette suppression augmente donc, à composition de ménages équivalentes, l'offre de logement qu'un candidat-locataire pourra se voir proposer en s'inscrivant dans une AIS. Par ailleurs, elle ne prive pas le candidat-locataire de la possibilité de refuser un logement dont la configuration serait incompatible avec sa composition de ménage.

Cette situation a d'ailleurs été mise en évidence par plusieurs membres du Conseil consultatif du logement : ‘Certains membres saluent la suppression des normes ADIL au profit des normes du CBL, car cela augmenterait la possibilité de certains ménages précaires, actuellement recalés à cause des normes d'occupation, d'accéder à des logements AIS de moindre taille, particulièrement dans des attributions par convention pour des situations urgentes.’”

Bovendien beklemtoonde de gemachtigde met reden dat de vereisten vermeld in artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode van toepassing blijven, zodat de minimale kwaliteit van die woningen voldoende gewaarborgd blijft:

“Cette disposition ne saurait représenter un recul en terme de droit au logement, au contraire. Tout d'abord, la modification ne supprime ou ne diminue pas les normes minimales d'habilité (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement

¹⁵ GwH 15 juni 2023, nr. 92/2023, B.3.5 en B.3.6; GwH 20 juli 2023, nr. 112/2023, B.5.3 en B.5.4.

¹⁶ GwH 20 juli 2023, nr. 112/2023, B.5.5 (i.v.m. het recht op sociale zekerheid).

¹⁷ Zo moet worden vastgesteld dat een aantal van de in het bestaande artikel 10, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 vermelde vereisten die niet worden hernomen in het ontworpen artikel 10, ook voorkomen in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2004: zie bv. artikel 5 van dat besluit, wat betreft de vereisten inzake koud en warm water en sanitair.

des logements). Celles-ci restent inchangées et applicables à l'ensemble des logements mis en gestion sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, qu'ils soient en AIS ou non."

Bijgevolg kan de ontworpen regeling worden aanvaard.

Artikel 8

12. In de Nederlandse tekst van artikel 8, b), van het ontwerp kan ermee worden volstaan in artikel 13, § 1, tweede lid, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 de woorden "via aangetekende zending aan het Bestuur verzonden" te vervangen door de woorden "via aangetekende zending of via e-mail verzonden naar het op voorhand door het bestuur meegedeelde adres".

Artikel 10

13.1. In het ontworpen artikel 15, § 3, 3°, a), eerste streepje, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 wordt verwezen naar "de European Typology of Homelessness and Housing Exclusion".

Onverminderd hetgeen hiervoor is opgemerkt omtrent de rechtsgrond voor die bepaling (opmerking 4.2.2), moet worden vastgesteld dat aldus wordt verwezen naar een document dat niet overeenkomstig artikel 190 van de Grondwet werd bekendgemaakt, en dat bijgevolg in beginsel niet tegenwerpbaar is. Indien een dynamische verwijzing wordt beoogd, gaat het bovendien om een ongeoorloofde delegatie van regelgevende bevoegdheid aan een private instantie,¹⁸ die de toekomstige inhoud van dat document bepaalt.

13.2. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 15, § 4, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 moet worden verwezen naar "het inkomen van de huurders als bedoeld in paragraaf 3, 5°," (in plaats van "§ 2, 6°").

Artikel 13

14. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 19, § 6, tweede lid, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 (artikel 13, 2°, van het ontwerp) schrijve men "van het kantoor" (in plaats van "van de vereniging"). Bovendien moet worden vastgesteld dat de Franse tekst van die bepaling geen vertaling van die woorden bevat.

Artikel 25

15. Artikel 25 van het ontwerp strekt tot opheffing van de bijlagen bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 "met uitzondering van bijlage 6".

¹⁸ Namelijk FEANTSA, de ngo die de typologie opstelt.

Deze bepaling heeft echter tot gevolg dat bijlagen worden opgeheven waarnaar wordt verwezen in bepalingen van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 die door het ontwerp niet worden gewijzigd. Zo bepaalt artikel 39/2, § 1, tweede lid, van dat besluit dat het toewijzingsreglement dat het sociaal verhuurkantoor goedkeurt, conform het model in bijlage IX moet zijn. Gelet op het voorgaande moet artikel 25 van het ontwerp aan een nader onderzoek worden onderworpen.¹⁹

*

¹⁹ Bovendien worden de bijlagen in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 genummerd met Romeinse cijfers, terwijl artikel 25 van het ontwerp Arabische cijfers hanteert. Ter wille van de eenvormigheid moet dit worden aangepast.

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.

*

PORTÉE DU PROJET

2. Le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soumis pour avis a pour objet de modifier l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 'organisant les agences immobilières sociales'. Selon la note aux membres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ces modifications visent à refléter davantage un certain nombre d'évolutions récentes du secteur, à corriger des problématiques rencontrées dans le cadre réglementaire en vigueur et à permettre une simplification administrative.

Ainsi, l'obligation de conclure un accord de coopération avec les communes ou les centres publics d'action sociale et de prévoir un plan de couverture territorial est abrogée, de même que la limitation du nombre de logements issus du secteur public par agence immobilière sociale (articles 2, c) et d), 4, 17, a), et 23 du projet). Dans le même temps, l'obligation d'utiliser des conventions types pour conclure des contrats de bail, des contrats de sous-location ou des contrats de gestion est supprimée et remplacée par un certain nombre de conditions minimales que ces contrats doivent remplir (article 5). Par conséquent, les annexes de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015, à l'exception de l'annexe 6, sont également abrogées (article 25).

Les normes de qualité minimales auxquelles doivent répondre les logements mis en location sont également limitées à celles mentionnées à l'article 4 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 'portant le Code bruxellois du Logement' (ci-après : le Code bruxellois du logement) et les normes supplémentaires actuellement prévues à l'article 10, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 sont abrogées (article 7).

En outre, la demande de subvention par les agences immobilières sociales agréées est simplifiée (article 8), et les conditions et les montants de la subvention sont modifiés (articles 9 à 15). Dans le prolongement de ce qui précède, un certain nombre de dispositions sont abrogées en ce qui concerne la subvention des logements étudiants (article 20). La fédération des agences immobilières sociales est également chargée du développement de projets transversaux (article 19).

Enfin, les conditions dans lesquelles une agence immobilière sociale peut octroyer ses logements en application de l'article 198 du Code bruxellois du logement dans le cadre d'un projet spécifique destiné à loger un public particulièrement vulnérable ou confronté à des difficultés spécifiques à se loger, sont modifiées. Ce projet spécifique s'adressera à un des publics mentionnés à l'article 15, § 3, 3°, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 (article 22).

OBSERVATION PRÉLIMINAIRE

3.1. À l'article 26 du projet, la date à laquelle l'arrêté envisagé entre en vigueur n'est pas encore complétée. Invité à fournir des explications à cet égard, le délégué a déclaré ce qui suit :

« Il s'agit d'un oubli. La date devait être fixée sur base d'orientations politiques. Afin de permettre aux AIS de bénéficier de certaines nouvelles dispositions dès que possible, les moyens budgétaires alloués aux AIS pour 2024 ont été estimés sur base de simulations incluant les modifications du présent arrêté. Par respect du principe d'annualité budgétaire, il est donc prévu de fixer l'entrée en [vigueur] au 01/01/2024 ».

En outre, le délégué a annoncé que le projet serait encore complété par une disposition transitoire. Il a déclaré à cet égard :

« En effet, un effet rétroactif est envisagé. Celui-ci serait néanmoins limité aux subsides, de manière à permettre le financement sur base de la nouvelle méthode dès 2024. Concrètement, l'entrée en vigueur de l'arrêté serait faite à date de publication au Moniteur belge, sauf pour les articles relatifs au calcul du subside. Cet oubli ayant été détecté à la suite de votre question précédente, l'administration a été mandatée pour rédiger les dispositions transitoires. Je ne suis cependant pas en mesure de vous communiquer un projet de texte pour le moment ».

3.2. Les textes soumis pour avis au Conseil d'État, section de législation, doivent avoir un caractère définitif ¹. Afin de mener à bien sa mission consultative, la section de législation doit en effet connaître la portée exacte des dispositions en projet.

Eu égard notamment au fait que, selon la réponse du délégué, l'intention serait de conférer un effet rétroactif à certaines dispositions du projet, sans qu'on aperçoive de quelles dispositions il s'agit, le Conseil d'État n'est donc pas en mesure de donner un avis sur une disposition d'entrée en vigueur dont la date ne lui est pas encore connue ². Ceci est d'autant plus vrai pour le régime transitoire annoncé par le délégué, dont le texte est totalement inconnu du Conseil.

Afin de satisfaire à l'obligation de consultation inscrite à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, la disposition d'entrée en vigueur annoncée par le délégué, ainsi que la ou les dispositions transitoires dont il fait mention, devront encore être soumises pour avis au Conseil d'État, section de législation, avant qu'elles puissent se concrétiser.

¹ Avis C.E. 41.417/AG à 41.420/AG du 6 octobre 2006 sur un avant-projet devenu notamment la loi du 10 mai 2007 'modifiant la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme et la xénophobie', *Doc. parl.*, Chambre, 2006-2007, n° 51-2720/001, pp. 130-131, observation 5.

² Cependant, on peut d'ores et déjà observer que l'attribution d'un effet rétroactif aux arrêtés n'est admissible que dans les cas où la rétroactivité repose sur une base légale, où elle concerne une règle qui accorde des avantages dans le respect du principe de l'égalité, ou dans la mesure où elle s'impose pour assurer la continuité ou le bon fonctionnement de l'administration, et ne porte pas atteinte, en principe, à des situations acquises. Or, il ne va pas de soi qu'en ce qui concerne l'arrêté envisagé, cette rétroactivité puisse s'inscrire dans l'un des cas mentionnés ci-dessus.

FONDEMENT JURIDIQUE

4.1. Le projet trouve en principe un fondement juridique dans les articles 120, § 1^{er} et § 2, alinéas 1^{er} et 4, 123, 124, 125, § 2, et 128 du Code bruxellois du logement.

L'article 6 du projet peut s'appuyer sur le pouvoir général d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ³, combiné avec l'article 120, § 4, du Code bruxellois du logement.

4.2. Les dispositions suivantes du projet appellent toutefois des observations concernant le fondement juridique.

4.2.1. L'article 10 du projet a pour objet de modifier le régime de subvention contenu à l'article 15 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015, dont bénéficient les agences immobilières sociales disposant d'au moins vingt logements. À l'instar du régime de subvention actuel, le subside est accordé sous la forme d'un montant forfaitaire par logement, qui peut être augmenté dans certaines circonstances.

Dans son avis 58.192/3, le Conseil d'État a observé, à propos du projet qui a donné lieu au régime actuel, ce qui suit :

« 3.2.5. L'article 123 du Code du Logement habilite le Gouvernement à fixer les conditions de subvention pour intervenir dans le coût des travaux de rafraîchissement (§ 1^{er}, 1^o), dans la prise en charge des pertes résultant de l'inoccupation temporaire, des dégâts locatifs, et des créances déclarées irrécouvrables (§ 1^{er}, 2^o), dans les frais de fonctionnement et de personnel (§ 1^{er}, 3^o) et dans le déficit locatif et les frais d'accompagnement social (§ 2, 1^o et 2^o).

Par contre, l'arrêté en projet définit le montant de la subvention comme un montant annuel forfaitaire pour les agences immobilières sociales ne disposant pas de vingt logements lors de l'introduction de leur demande (article 14) et comme une subvention annuelle comportant une partie forfaitaire et une partie variable pour les agences immobilières sociales disposant d'au moins vingt logements (article 15). Pour fixer le montant de la subvention, aucune distinction n'est dès lors opérée entre les différents frais et pertes éligibles à la subvention, comme le prévoit l'article 123 du Code du Logement. Il en va de même pour la fixation des conditions de subvention. Seul l'article 19, §§ 1^{er} à 6, du projet, fait état des frais et pertes mentionnés à l'article 123, qui sont admis à la subvention.

Invité à fournir des précisions à ce sujet, le délégué a déclaré ce qui suit :

‘L'article 123 du Code définit les types de frais éligibles à la subvention. Les modalités de calcul de celles-ci sont fixées par Gouvernement. Ce dernier prévoit une partie forfaitaire et une partie variable dans le calcul de la subvention. La subvention octroyée forme un tout et peut-être destinée à couvrir tous les types de frais dont question dans le Code. La partie forfaitaire n'est donc pas différenciée lors de l'octroi de la partie variable.’

On ne peut pas se rallier à cette façon de procéder. L'article 123 du Code du Logement suppose que le montant des différents types de subventions est fixé distinctement

³ Article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 ‘de réformes institutionnelles’, combiné avec l'article 8, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 ‘relative aux Institutions bruxelloises’.

et que les conditions de subvention pour les différents types de subventions sont fixées séparément. Le projet n'est pas conforme à cette disposition. Les dispositions concernées du projet devront dès lors être adaptées en conséquence » ⁴.

L'article 123 du Code bruxellois du logement n'ayant pas été modifié depuis lors, les mêmes observations peuvent être formulées à l'égard du projet actuellement à l'examen.

4.2.2. En outre, l'article 15, § 3, 3°, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 augmente le subsidie concernant les logements spécifiques qui est accordé pour les groupes cibles suivants : une personne qui perd sa qualité de sans abri, une personne ayant des problèmes de santé mentale, une personne souffrant d'assuétudes, un mineur étranger non accompagné, un mineur mis en autonomie, une personne handicapée, une personne ayant purgé une peine d'emprisonnement, une personne victime de violences familiales ou une personne victime de traite des êtres humains ou de proxénétisme. Le 4° de cette disposition prévoit une majoration pour les logements étudiants. Aux termes de l'article 39/2, § 2, en projet, de ce même arrêté (article 22, 1°, du projet), une agence immobilière sociale peut, en application de l'article 198 du Code bruxellois du logement, octroyer ses logements dans le cadre d'un projet spécifique qui doit être destiné à l'un des groupes cibles précités afin de loger un public particulièrement vulnérable ou confronté à des difficultés spécifiques à se loger.

Toutefois, dans son avis 58.192/3 précité, le Conseil d'État a relevé que selon l'article 120, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement, les objectifs des agences immobilières sociales consistent certes à permettre l'accès au logement locatif aux « personnes en difficulté à cet égard » – les étudiants pouvant être considérés comme en faisant partie –, mais que cette disposition ne procure pas de fondement juridique à des régimes spécifiques, en l'occurrence, aux logements étudiants ainsi qu'à ceux des personnes handicapées ⁵.

Dans son avis 62.115/3, le Conseil d'État a certes considéré que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pouvait invoquer le pouvoir général d'exécution, combiné avec l'article 198 du Code bruxellois du logement, pour habilitier les agences immobilières sociales, autorisées à prendre des mesures d'action positive en vertu de cette disposition, à déroger à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015, dans la mesure où ces dérogations peuvent être considérées comme des mesures d'action positive. Selon le Conseil, tel était le cas des mesures destinées à prévenir ou à compenser les désavantages « liés à l'un des critères protégés repris à l'article 193, 1° du Code » ⁶. Or, les critères protégés dont il est question à l'article 193, 1°, sont « le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, le statut de séjour, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine et la condition sociale et la conviction syndicale, les responsabilités familiales, l'adoption, la coparentalité et la paternité, que

⁴ Avis C.E. 58.192/3 du 21 octobre 2015 sur un projet devenu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015, observation 3.2.5.

⁵ *Ibidem*, observations 3.2.2 et 3.2.12.

⁶ Avis C.E. 62.115/3 du 25 octobre 2017 sur un projet devenu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2017 'relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales', observations 4.4.4 et 4.4.5.

ce(s) critère(s) soi(en)t individuel(s) ou attribué(s) par association ». Il n'est pour le moins pas évident de faire le lien entre les groupes cibles mentionnés à l'article 15, § 3, 3°, en projet, auxquels sont destinés les logements spécifiques, et les critères précités. Dans son avis 62.115/3 précité, le Conseil d'État avait d'ailleurs déjà constaté en ce qui concerne un régime spécifique pour l'attribution de logements réservés aux personnes en situation de handicap, à un projet d'habitat intergénérationnel ou solidaire ou à des personnes en état de précarité, qu' « il n'apparaît pas clairement [...] quelle inégalité doit être supprimée »⁷.

Il faut dès lors en conclure que le Code bruxellois du logement ne procure pas de fondement juridique au régime en projet relatif aux logements spécifiques ou aux projets spécifiques pour les groupes cibles mentionnés à l'article 15, § 3, 3°, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015. Il en va de même pour les logements étudiants dont il est fait mention au 4°, en projet, de ce paragraphe. Par conséquent, on omettra ces dispositions, ainsi que la référence à l'article 15, § 3, 3°, en projet, dans l'article 39/2, § 2, en projet, de cet arrêté.

4.2.3. Aux termes de l'article 13, § 3, alinéa 5, en projet (article 8, e), du projet), pour obtenir la deuxième tranche des subsides, une agence immobilière sociale doit transmettre à l'administration⁸ un certain nombre de pièces justificatives, dont les preuves de revenus et de domiciliation des locataires dont les revenus se situent en-dessous du revenu d'admission au logement social et, dans le cas d'un « logement spécifique », un listing des locataires accompagnés durant l'année de la subvention.

En ce qui concerne les locataires d'un logement spécifique, on se référera aux observations formulées ci-dessus (observation 4.2.2) relatives à la réglementation de ces logements.

En ce qui concerne les preuves de revenus et de domiciliation des locataires, il convient de noter que le Code bruxellois du logement ne règle pas le traitement des données à caractère personnel par les agences immobilières sociales. Toutefois, le traitement des données à caractère personnel lié à la transmission de ces preuves de revenus et de domiciliation peut être considéré comme une conséquence intrinsèque du régime contenu à l'article 126 du Code bruxellois du logement, aux termes duquel le non-respect des conditions de ce Code entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 123, conformément à l'article 94 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 'portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle'. L'une de ces conditions est que deux-tiers minimum des habitations gérées par l'agence immobilière sociale soient attribués à des ménages disposant de revenus inférieurs ou égaux aux revenus d'admission fixés en fonction de l'article 2, § 2, 1°⁹. Pour exercer un contrôle à ce sujet, l'administration doit connaître les revenus des locataires des agences immobilières sociales.

⁷ *Ibidem*, observation 4.4.5.

⁸ À savoir l'Administration du Service public régional bruxellois qui a le logement en charge : voir l'article 1^{er}, 3°, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 (article 1^{er}, a), du projet).

⁹ Article 125, § 1^{er}, 1°, alinéa 2, du Code bruxellois du logement.

4.2.4. L'article 19 du projet a pour objet de modifier les conditions de subvention contenues à l'article 26 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 et devant être remplies par la fédération des agences immobilières sociales pour pouvoir bénéficier d'une subvention.

Toutefois, dans son avis 58.192/3 précité, le Conseil d'État a formulé les observations suivantes concernant le subventionnement de la fédération des agences immobilières sociales :

« 3.2.11. Les articles 26 et 27 du projet prévoient une subvention pour la fédération des agences immobilières sociales.

L'article 128bis du Code du Logement énonce que les différentes agences immobilières sociales peuvent se regrouper au sein d'une fédération représentative, qui peut faire l'objet d'un agrément par le Gouvernement selon les modalités que celui-ci détermine. Toutefois, cette disposition ne prévoit pas de subvention pour cette fédération.

À la question de savoir quel est alors le fondement juridique de ces dispositions du projet, le délégué a donné la réponse suivante :

‘Une subvention à destination de la Fédération des Agences Immobilières sociales est inscrite nominativement au budget chaque année. Pour 2015, il s'agit de l'ordonnance du 15 décembre 2014 contenant le Budget général des Dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année budgétaire 2015 (AB 25.008.34.03.33.00). L'ordonnance budgétaire étant annuelle, cette subvention n'est aucunement garantie, raison pour laquelle, le mot ‘peut’ est utilisé à l'article 27.’

Il convient toutefois d'attirer l'attention sur le fait que cette disposition budgétaire ne peut, en principe, être invoquée à titre de fondement juridique qu'à l'égard d'un régime se rapportant à l'exercice budgétaire 2015. Les dispositions en projet ont néanmoins été conçues comme un régime permanent qui trouve à s'appliquer au-delà d'un seul exercice budgétaire. Ainsi qu'il a été mentionné dans l'observation 3.2.8, un régime de subvention dont la durée d'application excède l'exercice budgétaire, doit normalement trouver son fondement juridique dans un régime organique établi par une ordonnance distincte, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Pour que le régime de subvention en projet puisse continuer à trouver son fondement juridique dans une disposition budgétaire, il est nécessaire que l'autorisation d'octroi des subventions soit renouvelée d'année en année dans les budgets successifs ».

À la question de savoir si le fondement juridique de l'article 19 du projet est à nouveau recherché dans l'ordonnance budgétaire, le délégué a répondu :

« En complément de l'ordonnance budgétaire, il convient de trouver le fondement juridique dans l'article 128bis du Code du Logement qui habilite le Gouvernement à agréer une fédération des AIS. L'habilitation à un financement est, selon nous, implicite. En effet, un tel agrément serait vide de sens s'il ne s'accompagne pas des moyens budgétaires nécessaires à l'exercice des missions pour lesquelles cet agrément est octroyé ».

Ce point de vue ne peut être partagé. Ainsi qu'il a été observé dans l'avis 58.192/3 précité, l'article 128bis du Code bruxellois du logement ne prévoit pas de subvention pour la fédération des agences immobilières sociales. Ce n'est que dans la mesure où le régime de subvention en projet peut trouver un fondement juridique dans une ordonnance budgétaire – ce que la réponse du délégué ne permet pas d'établir avec certitude – que la disposition en projet peut se

concrétiser. En outre, pour que le régime de subvention en projet puisse continuer à trouver son fondement juridique dans une disposition budgétaire, il est nécessaire que l'autorisation d'octroi des subventions soit renouvelée d'année en année dans les budgets successifs.

Or, étant donné que le régime de subvention initial remonte à présent à plus de huit ans et que l'intention des auteurs du projet est clairement de continuer à subventionner la fédération des agences immobilières sociales, il est fortement recommandé de prévoir un fondement juridique permanent dans le Code bruxellois du logement.

FORMALITÉS

5. L'article 13, § 3, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 (article 8 du projet) règle le traitement des données à caractère personnel.

L'article 36, paragraphe 4, du règlement (UE) n° 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 'relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive n° 95/46/CE (règlement général sur la protection des données)' (ci-après : le règlement général sur la protection des données), combiné avec l'article 57, paragraphe 1, c), et le considérant 96 de ce règlement, impose de consulter l'autorité de contrôle, en l'occurrence l'Autorité de protection des données, visée dans la loi du 3 décembre 2017 'portant création de l'Autorité de protection des données', dans le cadre de l'élaboration d'une proposition de mesure législative devant être adoptée par un parlement national, ou d'une mesure réglementaire fondée sur une telle mesure législative, qui se rapporte au traitement.

Interrogé sur le point de savoir si le projet a donc été soumis pour avis à l'Autorité de protection des données, le délégué a répondu par la négative. L'avis de l'Autorité de protection des données doit par conséquent encore être recueilli avant que le projet puisse se concrétiser.

6. Le projet règle, entre autres, le subventionnement des agences immobilières sociales agréées, en exécution de l'article 123 du Code bruxellois du logement.

À la question de savoir si le projet a été notifié à la Commission européenne conformément à l'article 108, paragraphe 3, du Traité 'sur le fonctionnement de l'Union européenne' (ci-après : TFUE), le délégué a répondu ce qui suit :

« Le projet d'arrêté n'a pas été notifié à la Commission européenne. Le Gouvernement ne peut que confirmer la réponse donnée en 2015 et le respect des conditions de dispense prévues par la décision 2012/21/UE. Aucune des modifications figurant dans le projet de texte ne saurait impliquer un changement de nature à porter atteinte à cette exemption ».

Il ressort des explications du délégué que, pour justifier que le projet est dispensé de l'obligation de notification préalable visée à l'article 108, paragraphe 3, du TFUE, les auteurs du projet invoquent la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011 'relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne

aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général' (ci-après : décision SIEG). Il convient toutefois de veiller alors à ce que le régime en projet réponde à toutes les conditions de la décision SIEG. Dans le cas contraire, le régime en projet doit encore être notifié à la Commission européenne.

7. Si l'accomplissement des formalités susmentionnées devait encore donner lieu à des modifications du texte soumis au Conseil d'État ¹⁰, les dispositions modifiées ou ajoutées devraient être soumises à la section de législation, conformément au prescrit de l'article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État.

OBSERVATION GÉNÉRALE

8. Il ne faut pas présenter une énumération sous forme de tirets, à l'instar des articles 5, § 1^{er}, alinéa 2 et § 2, alinéa 2, 13, § 3, alinéa 5, et 15, § 3, alinéa 1^{er}, 3^o, 5^o et 6^o, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 (articles 5, 8, e), et 10 du projet), dès lors que cette présentation rend difficile l'identification des subdivisions de l'énumération et augmente le risque d'erreurs de références et de modifications ¹¹.

La numérotation des dispositions précitées doit dès lors être adaptée ¹².

EXAMEN DU TEXTE

Préambule

9. On adaptera le préambule en fonction des observations formulées ci-dessus à l'égard du fondement juridique du projet. Ainsi, il convient de viser également l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 et l'article 8, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989. Le premier alinéa du préambule, qui devient le troisième alinéa, doit viser plus spécifiquement les articles 120, § 1^{er}, § 2, alinéas 1^{er} et 4, et § 4, 123, 124, 125, § 2, et 128 du Code bruxellois du logement.

Article 5

10.1. Conformément à l'article 8, § 2, alinéa 2, dixième tiret, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015, le contrat de location ou de sous-location conclu par les agences immobilières sociales avec le preneur doit comporter l'autorisation donnée par le preneur à l'administration en vue d'accéder pour l'application de cet arrêté à ses données personnelles disponibles auprès des services compétents du service public

¹⁰ À savoir d'autres modifications que celles dont fait état le présent avis ou que celles visant à répondre aux observations formulées dans le présent avis.

¹¹ *Principes de technique législative – Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, Conseil d'État, 2008, recommandation n° 59, à consulter sur le site Internet du Conseil d'État (www.raadvst-consetat.be).

¹² *Ibid.*, recommandation n° 58.

fédéral Finances, du Registre national, de la Banque-carrefour de la sécurité sociale et des administrations locales.

10.2. Selon l'article 5, paragraphe 1, a) et c), du règlement général sur la protection des données, les données à caractère personnel doivent être traitées de manière licite, loyale et transparente au regard de la personne concernée (licéité, loyauté et transparence) et être adéquates, pertinentes et limitées à ce qui est nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées (minimisation des données). Aux termes de l'article 6, paragraphe 1, de ce règlement, le traitement n'est licite que si, et dans la mesure où, au moins une des conditions visées dans cette disposition est remplie, dont le fait que la personne concernée a consenti au traitement de ses données à caractère personnel pour une ou plusieurs finalités spécifiques. Ce consentement doit être donné librement ¹³.

Invité à justifier le régime en projet au regard des principes précités, le délégué a répondu :

« Ces dispositions visent à permettre une bonne application de l'article 123, § 2 et de l'article 125, [§ 1], 1°, alinéa 2. En effet, l'application de ces dispositions est conditionnée au niveau de revenu des ménages louant les logements en question.

Par ailleurs, la finalité de l'accès à ces données est au bénéfice du locataire, à savoir l'accès à une réduction de loyer s'il est avéré qu'il est dans les conditions d'accès au logement social ».

10.3. Indépendamment de la question de savoir si, en l'espèce, il peut être fait mention d'un consentement donné librement et si, partant, le traitement des données à caractère personnel est licite, il semble en tout état de cause qu'il n'est pas satisfait au principe de minimisation des données précité. On peut en effet déduire de la réponse du délégué que le régime en projet vise à vérifier si le ménage n'a pas de revenu supérieur au revenu fixé conformément à l'article 2, § 2, 1°, du Code bruxellois du logement. À cet égard, il y a lieu toutefois d'observer que, conformément à l'article 13, § 3, alinéa 5, septième tiret, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 (article 8, e), du projet), les agences immobilières sociales doivent de toute façon fournir les preuves de revenus de leurs locataires à l'administration. Dès lors que, de cette manière, l'administration dispose déjà de ces données relatives aux revenus, on aperçoit difficilement pourquoi il serait nécessaire qu'elle puisse elle-même demander des données à caractère personnel auprès des organes visés à l'article 8, § 2, alinéa 2, dixième tiret, en projet.

En outre, cette autorisation a une portée très large, puisqu'elle concerne (toutes) les données à caractère personnel disponibles auprès des services compétents du SPF Finances, du Registre national, de la Banque-carrefour de la sécurité sociale et des administrations locales. S'il ressort effectivement de la disposition en projet que cet accès a pour objectif l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015, cette précision ne suffit pas à spécifier les données à caractère personnel dont il s'agit.

¹³ Voir l'article 7 du règlement général sur la protection des données, ainsi que les considérants 32, 42 et 43.

10.4. L'article 125, § 1^{er}, 2^o, du Code bruxellois du logement prévoit certes à l'égard du locataire d'une agence immobilière sociale une condition de propriété ¹⁴, dont le respect ne peut pas être vérifié à l'aide des preuves de revenus précitées. Cependant, il revient plutôt à l'agence immobilière sociale, et non à l'administration, de vérifier le respect de cette condition. En outre, on n'aperçoit pas clairement pourquoi le contrôle de cette condition nécessiterait de donner accès aux données à caractère personnel disponibles auprès de tous les organes visés dans le régime en projet, et en particulier aux données disponibles auprès de la Banque-carrefour de la sécurité sociale.

10.5. En conclusion, l'article 8, § 2, alinéa 2, dixième tiret, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 doit être revu afin de limiter le traitement de données à caractère personnel à ce qui est nécessaire, tant en ce qui concerne les données à caractère personnel à traiter qu'en ce qui concerne les organes qui doivent traiter les données à caractère personnel en question.

Article 7

11.1. Aux termes de l'article 10, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015, pour l'application de cet arrêté, les logements ne sont pris en considération que s'ils répondent aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement définies en exécution de l'article 4 du Code bruxellois du logement ainsi qu'aux normes visées au paragraphe 2 de cet article. Le paragraphe 2 de cette disposition prévoit un certain nombre d'exigences supplémentaires, comme celle que le logement soit alimenté en eau froide et en eau chaude sanitaire, et qu'il comporte un WC privatif, ainsi qu'un certain nombre de locaux habitables, dont la surface minimale est déterminée.

L'article 7 du projet vise à remplacer cette disposition, de sorte que les normes minimales auxquelles le logement d'une agence immobilière sociale doit satisfaire sont limitées à celles définies à l'article 4 du Code bruxellois du logement et dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 'déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements'.

11.2. L'article 23, alinéa 3, 3^o, de la Constitution contient, en ce qui concerne le droit au logement, une obligation de *standstill* qui interdit au législateur compétent de réduire significativement, sans justification raisonnable, le degré de protection offert par la législation applicable. En matière socio-économique, le législateur compétent dispose toutefois d'un large pouvoir d'appréciation en vue de déterminer les mesures à prendre pour tendre vers les objectifs qu'il s'est fixés ¹⁵. L'obligation de *standstill* ne peut pas non plus s'entendre comme imposant à chaque législateur, dans le cadre de ses compétences, de ne pas toucher aux modalités de logement prévues par la loi. Elle leur interdit d'adopter des mesures qui marqueraient, sans justification raisonnable, un recul significatif du droit garanti par l'article 23, alinéa 3, 3^o, de la Constitution,

¹⁴ Selon cette disposition, sauf décision dérogatoire motivée, aucun membre du ménage du locataire d'une agence immobilière sociale ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel.

¹⁵ C.C., 15 juin 2023, n° 92/2023, B.3.5 et B.3.6 ; C.C., 20 juillet 2023, n° 112/2023, B.5.3 et B.5.4.

mais elle ne les prive pas du pouvoir d'apprécier la manière dont ce droit est le plus adéquatement assuré ¹⁶.

11.3. Sans qu'il faille examiner si le régime en projet entraîne un recul significatif du degré de protection existant ¹⁷, il suffit de constater que ce recul est dans tous les cas justifié raisonnablement, le régime en projet ayant pour effet d'augmenter l'offre de logements loués par des agences immobilières sociales, comme le délégué l'a fait valoir à juste titre :

« Ensuite, cette modification met fin à une incohérence actuelle. Le cumul du respect des normes minimales de salubrité, de sécurité et d'équipement et des normes actuellement mentionnées à l'article 10 abouti à une situation où, pour le même logement, un ménage peut le prendre en location sur le marché privé mais s'en verrait refuser l'accès en tant que candidat-locataire en AIS. Cette suppression augmente donc, à composition de ménages équivalentes, l'offre de logement qu'un candidat-locataire pourra se voir proposer en s'inscrivant dans une AIS. Par ailleurs, elle ne prive pas le candidat-locataire de la possibilité de refuser un logement dont la configuration serait incompatible avec sa composition de ménage.

Cette situation a d'ailleurs été mise en évidence par plusieurs membres du Conseil consultatif du logement : 'Certains membres saluent la suppression des normes ADIL au profit des normes du CBL, car cela augmenterait la possibilité de certains ménages précaires, actuellement recalés à cause des normes d'occupation, d'accéder à des logements AIS de moindre taille, particulièrement dans des attributions par convention pour des situations urgentes.' ».

Par ailleurs, le délégué a souligné à raison que les exigences visées à l'article 4 du Code bruxellois du logement restent applicables, si bien que la qualité minimale de ces logements demeure suffisamment garantie :

« Cette disposition ne saurait représenter un recul en terme de droit au logement, au contraire. Tout d'abord, la modification ne supprime ou ne diminue pas les normes minimales d'habilité (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements). Celles-ci restent inchangées et applicables à l'ensemble des logements mis en gestion sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, qu'ils soient en AIS ou non ».

Par conséquent, le régime en projet peut être admis.

¹⁶ C.C., 20 juillet 2023, n° 112/2023, B.5.5 (en ce qui concerne le droit à la sécurité sociale).

¹⁷ Ainsi, il y a lieu de constater qu'un certain nombre d'exigences mentionnées à l'article 10, § 2, actuel de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015, qui ne sont pas reproduites à l'article 10 en projet, figurent également dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2004 : voir par ex. l'article 5 de cet arrêté, en ce qui concerne les exigences relatives à l'eau froide, à l'eau chaude et aux installations sanitaires.

Article 8

12. Dans le texte néerlandais de l'article 8, b), du projet, il peut suffire, à l'article 13, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015, de remplacer les mots « via aangetekende zending aan het Bestuur verzonden » par les mots « via aangetekende zending of via e-mail verzonden naar het op voorhand door het bestuur meegedeelde adres ».

Article 10

13.1. L'article 15, § 3, 3^o, a), premier tiret, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 fait référence à « l'European Typology of Homelessness and Housing Exclusion ».

Sans préjudice de l'observation formulée ci-dessus à propos du fondement juridique de cette disposition (observation 4.2.2), il y a lieu de constater qu'il est ainsi renvoyé à un document qui n'a pas été publié conformément à l'article 190 de la Constitution et qui, dès lors, n'est en principe pas opposable. Si une référence dynamique est visée, il s'agit en outre d'une délégation de pouvoir réglementaire illicite à un organe privé¹⁸, qui détermine le contenu futur de ce document.

13.2. Le texte néerlandais de l'article 15, § 4, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 doit viser « het inkomen van de huurders als bedoeld in paragraaf 3, 5^o, » (au lieu de « § 2, 6^o »).

Article 13

14. Dans le texte néerlandais de l'article 19, § 6, alinéa 2, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 (article 13, 2^o, du projet), on écrira « van het kantoor » (au lieu de « van de vereniging »). Par ailleurs, force est de constater que ces mots sont sans équivalent dans le texte français de cette disposition.

Article 25

15. L'article 25 du projet entend abroger les annexes de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 « à l'exception de l'annexe 6 ».

¹⁸ À savoir FEANTSA, l'ONG qui développe la typologie.

Cette disposition a toutefois pour conséquence d'abroger des annexes auxquelles renvoient des dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 qui ne sont pas modifiées par le projet. Ainsi, l'article 39/2, § 1^{er}, alinéa 2, de cet arrêté dispose que le règlement d'attribution que l'agence immobilière sociale approuve doit être conforme au modèle figurant à l'annexe IX. Compte tenu de ce qui précède, on soumettra l'article 25 du projet à un examen plus approfondi ¹⁹.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Annemie GOOSSENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

¹⁹ En outre, dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015, les annexes sont numérotées en chiffres romains, tandis que l'article 25 du projet utilise des chiffres arabes. Dans un souci d'uniformité, il convient d'adapter la numérotation.