



Madame Céline FREMAULT  
Ministre

Rue Capitaine Crespel 35

1050 Bruxelles

**CONCERNE** Cadastre des structures publiques ou assimilées des communes et CPAS actives dans la gestion, location et/ou vente de logements

**ANNEXES**

**BRUXELLES 14 -11- 2017**

**CONTACT** Violaine BOELAERTS

T +32 204 27 12  
vboelaerts@sprb.brussels

**NOTRE REF.**

**VOTRE REF.** ASR / 20888-33309

La présente réponse examine si les structures indiquées par les 19 communes et CPAS rentrent bien dans le champ d'application du Code du Logement, articles 2, §2, 4° et 24, notamment tel que modifié par le projet d'ordonnance visant à renforcer la bonne gouvernance dans le secteur du logement public, article 2 (ci-après dénommé Code de bonne gouvernance).

**Rappel de la législation :**

**Art.2, §1<sup>er</sup>, 4° Code du Logement :**

*Opérateur immobilier public : une commune, un CPAS, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SDRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB).*

**Art. 24 Code du Logement :**

*Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux opérateurs immobiliers publics et à leurs logements (à l'exception des SISP), y compris lorsque la gestion et la mise en location sont confiées à des tiers (autre qu'une agence immobilière sociale).*

**Art. 2 avant-projet d'ordonnance visant à renforcer la bonne gouvernance dans le secteur du logement public :**

*A l'article 24 du Code bruxellois du Logement, est ajouté un second alinéa libellé comme suit « Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également aux personnes morales, quelles que soient leur forme et leur nature qui, gèrent ou mettent en location un ou plusieurs logements et sur laquelle un opérateur immobilier public ou la Région de Bruxelles-Capitale exerce directement ou indirectement une influence dominante du fait de la propriété, de la participation financière ou des règles qui la régissent.*

*L'influence dominante est présumée lorsque ceux-ci, directement ou indirectement, à l'égard de la personne morale :*

*a) détiennent la majorité du capital, ou;*

*b) disposent de la majorité des voix attachées aux parts émises par la personne morale, ou ;*

*c) peuvent désigner plus de la moitié des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance de la personne morale.*

*Le présent chapitre ne s'applique pas aux logements mis en location au sein de maisons de repos et des lieux d'hébergement agréés ».*

### **Analyse des structures par commune :**

#### **Anderlecht :**

- commune
- AIS
- CPAS

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

#### **Auderghem :**

- régie communale non autonome
- CPAS

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

#### **Berchem-Sainte-Agathe :**

- commune,
- Fonds du Logement et le
- CPAS actionnaire dans deux SISF

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

#### **Bruxelles :**

- Régie foncière communale non autonome
- CPAS
- Structures en lien avec le CPAS :
  1. AISB
  2. Habitat et logement Bruxelles asbl
  3. Versailles Seniors asbl : agréé comme centre d'accueil de jour depuis 2010 par la COCOF (pas d'informations sur le renouvellement de cette agrégation) et dès lors exclu du champ d'application de l'article 24 du Code du Logement tel que modifié par l'article 2 du projet d'ordonnance sur la bonne gouvernance.

4. La Société Anonyme Bruxelloise et Habitations (SABH) : Code du Logement de n'applique pas, ok application ordonnance bonne gouvernance vu l'influence dominante présumée du CPAS. Il s'agira d'éclaircir toutefois leurs relations.
5. Projet X association de droit public : ok ordonnance de bonne gouvernance
6. Emphytéoses
7. SISP

Conclusion : Sous réserve éventuelle des structures reprises aux points 3 (renouvellement de l'agrément) et 4, les Code Logement et Code de bonne gouvernance ou au moins Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Etterbeek :**

- SISP
- Commune par le biais de sa régie foncière
- CPAS
- AIS

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Evere :**

- Commune par le biais de sa régie et de son service patrimoine (ce dernier gère deux logements privés au-dessus de rez-de-chaussée commerciaux)
- AIS
- CPAS (ne gère pas de location à ce jour)

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Forest :**

- AIS
- CPAS
- SISP
- Centre de prévention des violences conjugales et familiales (CPVCF) asbl : transit accompagné. Il s'agit d'une maison d'accueil agréée comme telle par la COCOF. Il est exclu du champ d'application de l'article 24 du Code du Logement tel que modifié par l'article 2 du projet d'ordonnance sur la bonne gouvernance.

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Ganshoren :**

- Commune
- CPAS

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Ixelles :**

- Commune
- CPAS
- Binhome : SISP
- AIS

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Jette :**

- Commune
- CPAS
- AIS
- Foyer Jettois SCRL

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Koekelberg :**

- Commune
- Foyer Koekelbergeois SISP
- CPAS

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Molenbeek-Saint-Jean :**

- Commune
- CPAS
- AIS

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Saint-Gilles :**

- Commune par le biais de sa régie foncière
- AIS
- Foyer du Sud SCRL (SISP)
- CPAS

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Saint-Josse-ten-Noode :**

- Commune
- AIS
- Régie communale autonome
- CPAS
- SISP
- AIS

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Schaerbeek :**

- Foyer Schaerbeekois
- AIS
- CPAS

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Uccle :**

- Régie foncière communale
- AISU
- SISP
- CPAS

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Watermael-Boitsfort :**

- Commune
- Régie foncière communale non autonome
- CPAS
- AIS
- SISP
- Diverses asbl, locataires ou futures locataires de propriétés communales

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Woluwe-Saint-Lambert :**

- Commune
- AIS
- CPAS

Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Woluwe-Saint-Pierre :**

- AIS
- SISP
- CPAS

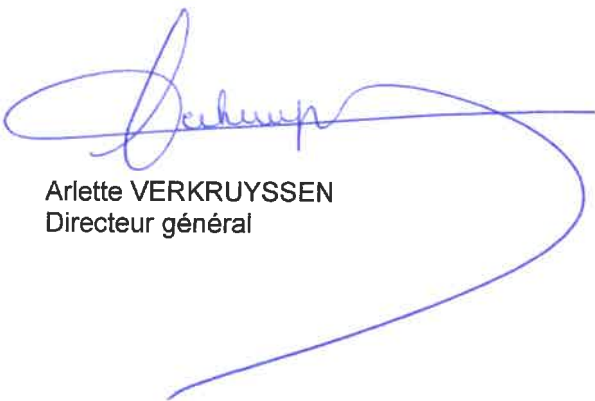
Conclusion : ok, Code Logement et Code de bonne gouvernance s'appliquent.

**Recommandations :**

Il ressort du premier screening des structures rapportées par les 19 communes et CPAS de la Région de Bruxelles-Capitale au regard du Code du Logement et du Code du Logement tel que modifié prochainement par le projet d'ordonnance visant à renforcer la bonne gouvernance dans le secteur du logement public, que celles-ci sont bien appréhendées par leurs champs d'application ou exclues en raison de leur agrégation comme centre d'accueil.

Il est toutefois recommandé d'approfondir l'analyse en ce qui concerne les relations entre la SABH et le CPAS de la Ville de Bruxelles en organisant par exemple une réunion de clarification entre ces deux opérateurs.

Enfin, comme discuté en staff, un état des lieux et analyse ultérieure des règlements d'attribution au regard de l'AGRBC du 24 juin 2014 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et les agences immobilières sociales seraient opportuns, notamment après l'adoption de l'AGRBC destiné à le remplacer.



Arlette VERKRUYSEN  
Directeur général