



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

**Integraal verslag
van de interpellaties en
mondelinge vragen**

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 13 NOVEMBER 2014**

—

**PARLEMENT
DE LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE**

—

**Compte rendu intégral
des interpellations et
des questions orales**

—

Commission du Logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 13 NOVEMBRE 2014**

—

Het **Integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie verslaggeving
tel 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@bruparl.irisnet.be

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op
<http://www.parlbruparl.irisnet.be/>

Le **Compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
tél 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@parlbru.irisnet.be

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
<http://www.parlbruparl.irisnet.be/>

INHOUD**SOMMAIRE**

INTERPELLATIES	7	INTERPELLATIONS	7
- van de heer Alain Maron	7	- de M. Alain Maron	7
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de steun van het gewest aan de community land trust".		concernant "le soutien de la Région au community land trust".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Arnaud Verstraete,	7	Interpellation jointe de M. Arnaud Verstraete,	7
betreffende "de toekomst van de vzw en stichting 'community land trust Brussel'".		concernant "l'avenir de l'asbl et de la fondation 'community land trust Bruxelles'".	
<i>Samengevoegde bespreking – Sprekers: de heer Paul Delva, de heer Olivier de Clippele, mevrouw Caroline Désir, mevrouw Céline Fremault, minister, de heer Alain Maron, de heer Arnaud Verstraete.</i>	11	<i>Discussion conjointe – Orateurs : M. Paul Delva, M. Olivier de Clippele, Mme Caroline Désir, Mme Céline Fremault, ministre, M. Alain Maron, M. Arnaud Verstraete.</i>	11
- van de heer Olivier de Clippele	21	- de M. Olivier de Clippele	21
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de daling van de huurprijzen in Brussel".		concernant "la baisse des loyers à Bruxelles".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Hasan Koyuncu, de heer Alain Maron, mevrouw Céline Fremault, minister, de heer Olivier de Clippele.</i>	22	<i>Discussion – Orateurs : M. Hasan Koyuncu, M. Alain Maron, Mme Céline Fremault, ministre, M. Olivier de Clippele.</i>	22

- van mevrouw Caroline Désir	29	- de Mme Caroline Désir	29
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de financiering van de SVK's".		concernant "le financement des AIS".	
Bespreking – Sprekers: de heer Michel Colson, de heer Olivier de Clippele, de heer Alain Maron, mevrouw Céline Fremault, minister, mevrouw Caroline Désir.	31	Discussion – Orateurs : M. Michel Colson, M. Olivier de Clippele, M. Alain Maron, Mme Céline Fremault, ministre, Mme Caroline Désir.	31
- van de heer Ahmed El Ktibi	38	- de M. Ahmed El Ktibi	38
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "het gebrek aan aangepaste woningen voor grote gezinnen".		concernant "le manque de logements adaptés aux familles nombreuses".	
Bespreking – Sprekers: mevrouw Fatoumata Sidibe, mevrouw Céline Fremault, minister, de heer Ahmed El Ktibi.	39	Discussion – Orateurs : Mme Fatoumata Sidibe, Mme Céline Fremault, ministre, M. Ahmed El Ktibi.	39
- van de heer Alain Maron	44	- de M. Alain Maron	44
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "het regeringsbeleid inzake de toegang tot de eigendom voor de Brusselse middenklasse, volgens de definitie van het BISA".		concernant "la politique mise en place par le gouvernement concernant l'accès à la propriété pour les classes moyennes bruxelloises selon la définition de l'IBSA".	
- van de heer Michel Colson	45	- de M. Michel Colson	45
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-	

belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "het stimuleren van de verwerving van een woning door de gezinnen".		concernant "l'encouragement à l'acquisition d'un logement par les ménages".	
<i>Samengevoegde bespreking – Sprekers: de heer Arnaud Verstraete, mevrouw Caroline Désir, mevrouw Céline Fremault, minister, de heer Alain Maron, de heer Michel Colson.</i>	51	<i>Discussion conjointe – Orateurs : M. Arnaud Verstraete, Mme Caroline Désir, Mme Céline Fremault, ministre, M. Alain Maron, M. Michel Colson.</i>	51
- van mevrouw Fatoumata Sidibe	62	- de Mme Fatoumata Sidibe	62
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de discriminatie bij de toegang tot huisvesting".		concernant "les discriminations dans l'accès au logement".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Ahmed El Ktibi, mevrouw Céline Fremault, minister, mevrouw Fatoumata Sidibe.</i>	65	<i>Discussion – Orateurs : M. Ahmed El Ktibi, Mme Céline Fremault, ministre, Mme Fatoumata Sidibe.</i>	65
- van de heer Mohamed Ouriaghli	70	- de M. Mohamed Ouriaghli	70
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de aanleg van doortrekkersterreinen voor woonwagensebwoners".		concernant "la création de terrains de transit pour les gens du voyage".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Céline Fremault, minister, de heer Mohamed Ouriaghli.</i>	72	<i>Discussion – Orateurs : Mme Céline Fremault, ministre, M. Mohamed Ouriaghli.</i>	72
MONDELINGE VRAGEN	74	QUESTIONS ORALES	74
- van de heer Ahmed el Ktibi	75	- de M. Ahmed El Ktibi	75
aan mevrouw Céline Fremault, minister van		à Mme Céline Fremault, ministre du	

de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "het bijkomende huurgeld voor passiefwoning, lage of zeer lage energiewoning".

- van de heer André du Bus de Warnaffe 78

aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de noodzaak van een geïntegreerd beleid voor een kwaliteitsvolle en coherente stadsontwikkeling en het voorbeeld van de bouw van sociale woningen naast een overstapparking".

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "le complément de loyer pour le logement passif, basse énergie ou très basse énergie".

- de M. André du Bus de Warnaffe 78

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "la nécessité d'une politique intégrée pour un développement urbain cohérent de qualité et l'exemple de la construction de logements sociaux à côté d'un parking de transit".

*Voorzitterschap: de heer Fouad Ahidar, voorzitter.
Présidence : M. Fouad Ahidar, président.*

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,

betreffende "de steun van het gewest aan
de community land trust".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE,

betreffende "de toekomst van de vzw en
stichting 'community land trust Brussel'".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (*in het Frans*).- *We moeten dringend de balans opmaken van de community land trust (CLT). Het regeerakkoord deed daarover immers enige onrust ontstaan in de sectoren en bij de verenigingen die het project schragen.*

De CLT is een innoverende formule, afkomstig uit de Verenigde Staten, die de toegang tot wonen in Brussel moet bevorderen. De verenigingen spelen wisten de politici te overtuigen om het project op poten te zetten.

De CLT werd erkend en opgenomen in de Huisvestingscode van 2013, en toegevoegd aan de categorie 'sociale koopwoningen'. De CLT

INTERPELLATIONS

M. le président.- L'ordre du jour appelle les interpellations.

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,

concernant "le soutien de la Région au
community land trust".

INTERPELLATION JOINTE DE M. ARNAUD VERSTRAETE,

concernant "l'avenir de l'asbl et de la
fondation 'community land trust
Bruxelles'".

M. le président.- La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron.- À l'occasion de cette première Commission logement, il vaut vraiment la peine de commencer par faire le point sur la question du community land trust (CLT). En effet, les formulations de l'accord du gouvernement ont engendré des inquiétudes dans les secteurs et les associations qui ont porté le projet.

Le gouvernement précédent avait décidé de soutenir une forme innovante d'action en faveur de l'accès au logement : le CLT. Cette formule est empruntée aux États-Unis, soutenue et portée à Bruxelles par le secteur associatif en faveur du droit au logement.

Je me souviens des contacts que j'avais à l'époque,

ontvangt subsidies van het gewest en is gebaseerd op een samenwerkingsverband met het Woningfonds.

De CLT beheert onroerend goed en functioneert op basis van afgesplitste zakelijke rechten en een mechanisme waarbij een deel van de meerwaarde bij herverkoop in beslag wordt genomen.

Hoewel er vandaag al heel wat CLT-projecten lopen en ter studie liggen, stelt de beleidsverklaring dat het systeem opnieuw moet worden geëvalueerd en eventueel overgeheveld naar een openbare instelling als citydev.brussels of het Woningfonds.

Wij vinden het goed dat het overheidsbeleid wordt geëvalueerd, maar de term 'opnieuw evalueren' impliceert toch dat aanpassingen niet uitgesloten zijn. Daarvoor is het echter nog wat vroeg.

De CLT moet samenwerken met overheidsinstellingen, inzonderheid het Woningfonds. Zonder die samenwerking waren de meeste CLT-projecten er nooit gekomen. Dat betekent echter niet dat men het volledige project naar een overheidsinstelling moet overhevelen. Een van de kenmerken van het project is namelijk dat het wordt gedragen door zowel overheid, verenigingen als inwoners.

De bewoordingen die in de beleidsverklaring zijn opgenomen, vloeien voort uit de voorkeur van heel wat politieke partijen voor openbare huisvesting zonder meer of voor een CLT die beperkt blijft tot het gebruik van het recht van opstal.

Hoe staat het met de uitvoeringsbesluiten betreffende de CLT, conform de Huisvestingscode?

Klopt het dat er in het kader van de alliantie Wonen in vier jaar tijd 120 CLT-woningen moeten komen?

Hebt u reeds contact opgenomen met de verenigingen die de CLT schragen en met de vzw CLT zelf?

Hoe wilt u het systeem opnieuw evalueren? Klopt het dat de steun aan de vzw mogelijk wordt afgeschaft en dat er middelen naar het Woningfonds en/of citydev.brussels worden

avant de siéger en ces lieux. Les associations se sont déplacées, ont visité les projets et sont revenues motivées avec l'envie de développer un projet en Europe et plus particulièrement à Bruxelles où il y a un problème d'accès au logement.

Le secteur associatif a joué un rôle prépondérant en la matière et a su convaincre le niveau politique d'aider à mettre en œuvre ce projet, tant au niveau du cadre légal que du financement.

Le CLT a ainsi été reconnu et défini dans le Code du logement de 2013. Il fut attaché à la catégorie "Logement acquisitif social" de la nomenclature de la politique régionale de mise à disposition logement. Il a été soutenu tant par des subventions régionales que par un partenariat avec le Fonds du logement.

Pour rappel, il s'agit d'une alliance entre les pouvoirs publics, les associations et de futurs acquéreurs autour d'un mécanisme permettant un accès facilité à la propriété d'un logement, y compris pour du public défavorisé. Outre le soutien des pouvoirs publics, ce mécanisme repose sur divers éléments, dont la maîtrise foncière par le CLT, l'usage de droits de propriété dit "démembrés" (comme la superficie) ou encore un mécanisme de captation partielle de la plus-value en cas de revente.

Plusieurs projets labellisés CLT sont aujourd'hui en route ou à l'étude : rue Verheyden à Anderlecht, Mariemont et Vandenpeereboom à Molenbeek. Un projet CLT est aussi prévu sur le site Josaphat, si on s'en réfère aux décisions prises par le gouvernement précédent concernant cette zone.

L'accord du nouveau gouvernement n'est guère rassurant concernant l'avenir du CLT, puisqu'il stipule que : "le mécanisme du community land trust sera réévalué et le cas échéant transféré au sein d'un organisme public, tel que citydev.brussels ou le Fonds du logement".

Nous sommes favorables à une évaluation des politiques publiques, mais il faut laisser aux mesures le temps d'être mises en œuvre. En l'espèce, il s'agit davantage de "réévaluer" le dispositif, ce terme indiquant implicitement la volonté de le modifier, le cas échéant. En outre, il

overgeheveld?

est clairement envisagé de transférer le community land trust vers un organisme public.

Le CLT doit travailler en partenariat avec les organismes publics, ce qu'il fait en particulier avec le Fonds du logement. Sans une telle coopération, la plupart des opérations actuelles du CLT auraient été impossibles.

Autre chose est de transférer l'entière responsabilité du projet vers le community land trust. Rappelons qu'une telle structure est constituée à parts égales par les pouvoirs publics, les associations et habitants du quartier, et les bénéficiaires. Là réside une spécificité de ce système, dont le secteur associatif est l'un des partenaires. Un transfert intégral vers les pouvoirs publics mettrait à mal l'ensemble du dispositif. Rien ne permet donc d'affirmer que cela améliorerait le fonctionnement du système.

L'inquiétude est née des termes de l'accord de gouvernement et de propos tenus pendant la campagne électorale par diverses formations politiques qui se sont montrées circonspectes face au community land trust. Certaines auraient en effet préféré un logement public pur ou un CLT réduit au seul usage du droit de superficie. Selon moi, peu de formations politiques comprenaient de quoi il s'agissait et voulaient soutenir une telle démarche.

Je profite donc de cette occasion pour faire le point sur cette question.

Un travail est-il en cours concernant les arrêtés d'application relatifs au CLT et découlant du Code du logement ?

Confirmez-vous les objectifs de 120 logements community land trust à créer en quatre ans, pris dans le cadre de l'alliance habitat ?

Même si j'ai déjà obtenu une série de réponses de la part des associations et de vous-même en la matière puisque nous avons eu l'occasion de nous croiser lors d'événements organisés par le community land trust, je souhaite savoir où en sont, en ce début de législature, vos contacts avec les associations qui portent le CLT et l'asbl CLT elle-même.

Par ailleurs, pouvez-vous expliciter ce qui doit être entendu par la phrase de l'accord de

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

De heer Arnaud Verstraete.- Al sinds 2009 ijveren verschillende Brusselse verenigingen voor een community land trust (CLT), een creatief en innovatief systeem om betaalbare woningen voor een sociaal zwakker publiek op de markt te brengen, dat onlangs ingevoerd werd.

Het CLT-model is uniek en heeft in andere landen al tot grote successen op de woonmarkt geleid. Het gaat uit van drie principes:

1. de scheiding van de eigendom van de grond en de eigendom van het gebouw, waarbij de grond eigendom blijft van de CLT en het gebouw wordt verkocht aan gezinnen;
2. de betaalbaarheid van de woningen op lange termijn, doordat de CLT eigenaar blijft van de grond en een deel van de meerwaarde recupereert als het gebouw verkocht wordt;
3. een bestuursmodel waarbij overheid, bewoners, omwonenden en lokale verenigingen worden betrokken.

De vorige Brusselse regering nam deze organisatievorm op in de Huisvestingscode. In artikel 2 §1 27° van de code wordt bepaald dat de Gewestelijke Grondalliantie (zoals de CLT in Brussel wordt genoemd) een vereniging zonder winstoogmerk is, die tot doel heeft gronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te kopen en te beheren om op deze gronden zowel betaalbare woningen voor sociaal zwakkere gezinnen als collectieve voorzieningen aan te leggen.

De vorige regering voegde de daad bij het woord en keurde de statuten van de vzw Community Land Trust en van de stichting goed. Verder werden er subsidies vrijgemaakt voor het project-Verheydenstraat in Anderlecht en werkt de vzw samen met het Woningfonds aan twee andere

gouvernement ? De quelle "réévaluation du dispositif" est-il question ? La suppression du soutien à l'asbl CLT et le transfert des moyens vers le Fonds du logement et/ou citydev.brussels sont-ils réellement à l'ordre du jour ? Le cas échéant, sur la base de quelles hypothèses opérationnelles ?

M. le président.- La parole est à M. Verstraete pour son interpellation jointe.

M. Arnaud Verstraete (en néerlandais).- *Plusieurs associations bruxelloises militent depuis 2009 en faveur du community land trust (CLT), un système créatif et innovateur qui permet de mettre des logements abordables à la disposition d'un public socialement fragile.*

Les expériences menées à l'étranger sont un succès. Le modèle du CLT se base sur trois principes :

- 1. la distinction entre la propriété du sol - qui appartient au CLT et la propriété du bâtiment, qui appartient aux acquéreurs ;*
- 2. le maintien de l'accessibilité des logements sur le long terme : le CLT reste propriétaire du sol et récupère une partie de la plus-value en cas de revente du bâtiment ;*
- 3. un modèle de gestion qui associe autorités, habitants, riverains et associations locales.*

Cette forme d'organisation est reprise dans le Code du logement, à l'article 2 §1 27°, sous la dénomination 'Alliance foncière régionale'.

Le gouvernement précédent a joint l'acte à la parole en approuvant les statuts de l'asbl Community Land Trust et de la fondation CLT-Bruxelles. Des subsides ont été libérés pour le projet de la rue Verheyden à Anderlecht et l'asbl travaille avec le Fonds du logement à deux autres projets dans la rue Alphonse Vandenpeereboom et au quai de Mariemont à Molenbeek-Saint-Jean.

J'ai donc été très surpris de lire dans le nouvel accord de gouvernement que "le mécanisme du community land trust sera réévalué et le cas échéant transféré au sein d'un organisme public, tel que citydev.brussels ou le Fonds du logement".

projecten in de Alphonse Vandenpeereboomstraat en de Mariemontkaai in Sint-Jans-Molenbeek.

Mijn verbazing was dan ook groot toen we in het nieuwe regeerakkoord lezen dat er, en ik citeer, "een herevaluatie komt van het mechanisme van het CLT en dat het CLT eventueel wordt overgeheveld naar citydev.brussels of het Woningfonds". Het getuigt niet van goed bestuur om een initiatief zo kort na de start in de onzekerheid te storten.

Voor Groen is het duidelijk dat we moeten zoeken naar nieuwe, creatieve manieren om een antwoord te bieden op de grote huisvestingsuitdagingen. We zijn ervan overtuigd dat deze maatregel groot potentieel heeft.

Waarom wil de regering het CLT-model evalueren en eventueel heroriënteren? Hoe gebeurt de evaluatie? Wie voert ze uit? Worden de initiatiefnemers erbij betrokken? Hoe ver staat het ermee?

Het CLT-model staat en valt met de drie grote principes. Behoudt u die principes, zal u ze aanpassen en zo ja, in welke zin?

Hoe wordt de continuïteit verzekerd van de drie lopende woonprojecten? Wat met de continuïteit voor de betrokken instanties, meer bepaald de stichting en de vzw?

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- De heer Delva heeft het woord.

De heer Paul Delva.- Community land trust is een interessant gegeven met een lovenswaardige doelstelling. Het is echter ook een nieuw en complex fenomeen met vrij ingewikkelde juridische structuren, wat onvermijdelijk een aantal vragen oproept.

Het lijkt me normaal dat er een evaluatie komt, maar ik heb een aantal specifieke vragen over de toepassing van CLT in de huidige Brusselse context.

Het zou goed zijn als er bij grote CLT-projecten ook naar een sociale mix wordt gestreefd. Hoe kunnen de drie principes hiermee aangevuld worden? Welke rechtszekerheid biedt het systeem

Groen est convaincu de la nécessité de s'orienter vers de nouvelles réponses, créatives, aux importants défis du logement, et de l'énorme potentiel de cette mesure.

Pourquoi le gouvernement entend-il réévaluer et éventuellement réorienter le modèle CLT ? En quoi consiste et où en est cette évaluation ? Qui s'en chargera ? Les porteurs du projet y seront-ils associés ?

Les trois grands principes qui soutiennent le projet seront-ils maintenus ? Sinon, en quel sens seront-ils modifiés ?

Comment la continuité de la fondation, de l'asbl et des trois projets en cours sera-t-elle assurée ?

Discussion conjointe

M. le président.- La parole est à M. Delva.

M. Paul Delva (en néerlandais).- *Le community land trust est un mécanisme intéressant, au service d'un noble objectif. Il s'agit néanmoins d'un phénomène nouveau et complexe avec des structures juridiques plutôt complexes.*

Ce serait une bonne chose d'intégrer une disposition en faveur de la mixité sociale dans les trois principes du CLT. Quelle sécurité juridique le système assure-t-il à long terme ?

op langere termijn? Als je een eigendom koopt of huurt zijn je rechten duidelijk, maar als je deelneemt aan een CLT is het niet zo duidelijk hoe de juridische situatie kan evolueren.

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- *Ik deel de ongerustheid van de vorige sprekers.*

Een recht van opstal of van erfpacht houdt altijd een huurovereenkomst in en is dus steeds beperkt in de tijd. Daarom doet men doorgaans pas een beroep op dergelijke constructies als er geen andere oplossing is. Het beste voorbeeld is te vinden in Louvain-la-Neuve. Het was onmogelijk om de eigendom van bepaalde terreinen aan de eigenaars van de gebouwen over te dragen omdat die gebouwen boven een netwerk van parkings en wegen werden opgetrokken.

Het stoort mij dan ook dat men de toegang tot de eigendom van een woning via deze formule wil uitbreiden. De voorbije jaren zijn de vastgoedprijzen enorm gestegen. Wie een woning met een erfpachtovereenkomst heeft gekocht en later wil verhuizen, zal minder voor zijn woning krijgen dan voor een soortgelijke woning zonder erfpacht. In de praktijk zitten de eigenaars dus vast aan hun woning voor de duur van het opstalrecht (maximum 50 jaar) of de duur van de erfpacht (maximum 99 jaar).

Dat is de reden waarom het Woningfonds heeft beslist om dergelijke projecten niet langer te financieren. Als iemand zijn hypothecaire lening niet langer kan betalen, is een dergelijke woning immers moeilijk verkoopbaar, aangezien haar waarde slechts betrekking heeft op de rest van de overeenkomst.

Als je een dak moet vervangen van een woning waarvan je de volle eigenaar bent, zal je ongetwijfeld voor goed materiaal kiezen. Als je daarentegen weet dat de erfpacht- of opstalovereenkomst na vijftien jaar afloopt, is de kans groot dat je minder in die herstelling zult investeren. Daarom moet een community land trust goed worden omkaderd.

Het is onbegrijpelijk dat sommigen het systeem voor woningen willen gebruiken. Dat is een

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- Je rejoins les inquiétudes soulevées. J'ai assez bien d'expérience dans les community land trusts, ces montages où l'on démembre la propriété, sans toutefois que les pouvoirs publics y aient été impliqués à chaque fois.

La difficulté en droit belge est que si l'on a recours au droit de superficie ou d'emphytéose, on parle nécessairement d'un bail, ce qui veut dire qu'on dispose d'un droit d'usage limité dans le temps. On ne recourt donc à ce type de démembrement que lorsqu'il n'y a pas moyen de faire autrement. Le meilleur exemple en est Louvain-la-Neuve : il était impossible de donner la propriété du sol à ceux qui étaient propriétaires des bâtiments car ceux-ci surplombent un amas de parkings et de voiries.

Nous choisissons généralement une autre formule si c'est possible ; c'est également ce que font les promoteurs privés. J'ai moi-même été à la base de deux community land trusts dans les Marolles, bien avant que ne soit créée la fondation, dans le cadre du travail social dans le quartier. Ça fonctionne bien, cela relève d'une espèce de mécénat, mais ces formules ne sont possibles que lorsqu'il y a une adhésion volontaire de toutes les parties. M. Maron l'a bien indiqué.

Ce qui me pose problème, c'est quand on veut étendre la notion de l'accès à la propriété de son logement en utilisant cette formule. Nous avons connu et connaissons peut-être encore à l'avenir des hausses constantes des prix de l'immobilier. Imaginons que j'aie acheté un logement en 2000 et que je veuille aujourd'hui le vendre pour déménager, par exemple de Koekelberg à Uccle, les prix de l'immobilier différant largement dans ces deux communes : mon logement de la même superficie avec droit d'emphytéose va se vendre beaucoup moins cher, ce qui va compliquer les choses ! Dans les faits, je suis vissé dans mon logement pendant toute la durée du droit de superficie, soit 50 ans maximum, ou du droit

terugkeer naar de situatie van voor de Franse revolutie, toen de landheren een gebruiksrecht aan de boeren toekenden. Het gaat om een ernstige aantasting van het eigendomsrecht. Een administratieve of politieke overheid mag niemand voorschrijven wat hij of zij met zijn goed moet doen. Ik dacht dat die tijd definitief voorbij was.

d'emphytéose, soit 99 ans maximum.

C'est bien pour cela que le Fonds du logement n'a plus, à un moment, souhaité financer ce type de projets. En effet, en cas de manquement du débiteur du prêt hypothécaire, le logement serait difficile à revendre, puisqu'il n'a de valeur que pour le reste du bail en cours.

Quand vous devez remplacer le toit dans le bien dont vous êtes propriétaire à 100%, vous choisirez un toit d'excellente qualité. Si vous n'avez plus que 15 ans jusqu'à l'expiration de votre délai d'emphytéose ou de superficie, vous appliquerez des rustines pour éviter d'investir dans un bien qui ne vous appartiendra plus dans 15 ou 30 ans. C'est la raison pour laquelle, ce community land trust devrait se faire dans un projet global impliquant le propriétaire du fonds et les emphytéotes ou les superficiaires.

Il est compréhensible que certains veuillent étendre ce système à des logements. Cependant, j'attire l'attention sur la possible conséquence que ce choix implique : c'est un retour à une situation comparable à ce qui se passait avant la Révolution française lorsque les seigneurs octroyaient des droits d'usage à leurs manants. En fonction du bon comportement du manant, celui-ci pouvait être reconduit dans son droit d'usage. En bref, il s'agit d'une grave atteinte à une liberté fondamentale qui est le droit de propriété. Il ne peut y avoir d'autorité administrative ou politique qui viendrait dicter l'usage que vous faites du bien, sans, bien sûr, remettre en cause le bien-fondé des législations urbanistiques. Je crois une telle époque révolue.

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

M. le président.- La parole est à Mme Désir.

Mevrouw Caroline Désir (in het Frans).- *CLT-projecten bieden duidelijk een aantal voordelen. Een aantal mensen krijgen zo de kans om eigenaar van een woning te worden en het heft in eigen hand te nemen.*

Mme Caroline Désir.- Les projets de CLT présentent un intérêt et des avantages évidents. Le premier est qu'il offre l'accès au logement à des personnes qui ne l'ont pas en temps normal. Il permet également à des personnes d'être acteurs de leur projet.

CLT-projecten zijn lokale initiatieven die worden gebaseerd op sociale samenhang en participatie. Ze verdienen dan ook onze steun. Er woedt zo'n hevige woningnood dat we alle zeilen moeten bijzetten, want er staan meer dan 45.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. De wachttijd is vaak langer dan 10 jaar.

M. Maron a rappelé qu'il s'agit de projets initiés par les acteurs de terrain et que sous-tend une philosophie et des principes importants en termes de cohésion sociale, de participation, d'autogestion et de création d'une vie de quartier.

Voor mijn fractie blijft de bouw van meer openbare woningen de topprioriteit. Welke alternatieve methodes om een eigendom te verwerven sluiten volgens u aan bij de beleidsverklaring?

U had het over het recht van opstal en van erfpacht. Overweegt u nog andere mogelijkheden?

Hoeveel gezinnen, projecten en woningen vallen onder het CLT-systeem? Wat zijn de kosten voor de overheid? De financiering zal wellicht nog tijdens de begrotingsbespreking aan bod komen.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- In Brussel is de CLT een nieuw juridisch instrument, terwijl het in andere landen al tientallen jaren bestaat. De CLT moet de bouw van betaalbare woningen mogelijk maken. Het is een nieuw concept dat een antwoord biedt op de huisvestingsnood waarmee het Brussels Gewest*

À ce titre, ces projets méritent notre soutien, comme tous ceux permettant de répondre à la crise du logement. La situation est telle aujourd'hui que l'on ne peut se passer d'aucune des pistes. Au contraire, l'ensemble des leviers à notre disposition doivent être activés pour lutter contre cette problématique.

Cela étant, nous avons encore à faire à un procédé assez artisanal en termes de chiffres. Ce type de projet s'inscrit pour l'instant dans un contexte catastrophique en termes d'accès au logement public en général. Cela ne concerne donc pas que le logement social acquisitif.

Ainsi, plus de 45.000 ménages sont en attente, le taux de rotation des logements est très faible et la plupart des délais d'attente excèdent largement 10 ans dans la plupart des cas. C'est insupportable.

Pour mon groupe, la mère des priorités demeure la production de davantage de logements publics. Cela étant, pour revenir à l'interpellation, je voulais vous demander si vous pouviez nous parler de cas concrets ou d'exemples auxquels vous pensez lorsqu'il est question, dans la déclaration gouvernementale, de modes alternatifs d'acquisition de la propriété ?

Vous parlez de superficie et emphytéose. Ces notions sont bien sûr étroitement liées dès le moment où l'on parle de démembrement de la propriété, mais avez-vous en tête d'autres modèles de fonctionnement ?

Pouvez-vous faire le point sur le nombre de familles, projets et logements qui sont actuellement concernés à votre connaissance ? De même, qu'en est-il de l'impact budgétaire du soutien des pouvoirs publics en la matière ? Nous y reviendrons sans doute dans le cadre de la discussion budgétaire.

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- Le community land trust (CLT) est un instrument juridique nouveau à Bruxelles, mais déjà plus ancien dans d'autres pays où il a fait ses preuves, notamment dans les pays anglo-saxons où il existe depuis plusieurs décennies. Le CLT doit permettre la production de logements à prix abordables.

geconfronteerd wordt.

De projecten die u aanhaalt zijn gebaseerd op de conclusies van een haalbaarheidsstudie van de vorige regering. Nu willen we voor een duurzaam model zorgen. We verwachten voor het einde van het jaar een eerste tussentijdse evaluatie van de vzw Community Land Trust Brussel (CLTB).

Zonder vooruit te lopen op de resultaten, moet de evaluatie een aantal kwalitatieve en kwantitatieve elementen bevatten over de kostprijs, de pertinentie van het subsidiemechanisme, de mate waarin de formule beantwoordt aan de noden van de doelgroep, de juridische en fiscale aspecten. Een diepgaande evaluatie over de kwaliteit van de projecten, de kostprijs en de duur van de werken volgt later in samenspraak met de vzw en de stichting CLTB.

Een dergelijke evaluatie wordt uitgevoerd bij elk project dat overheidsgeld ontvangt, zeker na de eerste verwezenlijkingen.

Wat gebeurt er na de evaluatie? Hoe moeten we de gewestelijke beleidsverklaring interpreteren als die het heeft over een nieuwe evaluatie en een eventuele overheveling van de CLT naar een overheidsinstelling? Volgens sommigen wijst dat op een mislukking, maar ik vind dat we geduld moeten hebben.

De evaluaties zijn er in de eerste plaats om de projecten of het model zelf aan te passen. In de tweede plaats moeten we de best practices en juridisch-financiële constructies identificeren zodat die ervaring gedeeld kan worden met citydev.brussels of het Woningfonds.

De Huisvestingscode definieert de CLT vrij ruim, zodat de meest diverse actoren de mogelijkheid krijgen om CLT-projecten te starten.

De CLT kent in het Brussels Gewest een originele invulling. Een stichting koopt de grond en een vzw werkt een project uit en staat in voor de coördinatie.

Bovendien worden de koop- en verkoopprijzen omkaderd, zodat de drempel laag blijft en de subsidies van de ene koper op de andere overgedragen kunnen worden.

L'innovation a beaucoup d'importance afin de pouvoir trouver une réponse aux défis auxquels le logement est aujourd'hui confronté en Région bruxelloise. Le CLT innove au niveau des modèles juridiques utilisés, au niveau du modèle participatif développé qui voit intervenir le milieu associatif, les habitants et les pouvoirs publics lors de la conception et de la gestion des logements, ou encore au niveau des clauses de revente qui garantissent le transfert du subsidie public et font en sorte que les logements restent abordables pour des bas revenus, génération après génération.

Les premiers projets que vous avez évoqués sont lancés sur la base de conclusions issues d'une étude de faisabilité commanditée sous l'ancienne législature par la Région. Il convient aujourd'hui de s'assurer de la pérennité du modèle. L'asbl Community Land Trust Bruxelles (CLTB) a été chargée d'effectuer une première évaluation intermédiaire avant la fin de l'année.

Sans préjuger du résultat, cette évaluation devra comporter un certain nombre d'éléments qualitatifs et quantitatifs concernant le coût des opérations, la pertinence du mécanisme de subvention utilisé pour les projets pilotes, la mesure dans laquelle cette formule correspond aux besoins réels du public cible, les aspects juridiques et fiscaux. En outre, une évaluation approfondie sera menée lorsque les premiers projets pilotes seront achevés. Dans un premier temps, c'est l'asbl qui effectuera une première évaluation intermédiaire. L'asbl et la fondation CLTB seront bien entendu étroitement associées à une évaluation plus poussée qui portera tant sur la qualité des projets que sur leur coût de production et les délais de réalisation, notamment par rapport à d'autres formules.

Il sera fondamental d'identifier les forces et les faiblesses du modèle, la rencontre des besoins des habitants et des attentes des occupants, ainsi que l'impact de ces projets sur les quartiers où ils sont implantés. Ce genre d'évaluation s'applique à tous les projets soutenus par les deniers publics. Cela me semble normal et de bonne gestion si l'on veut s'assurer de la bonne utilisation de ces moyens, d'autant plus quand les projets en sont au stade du démarrage ou des premières réalisations concrètes.

Quelles seront les suites données à ces évaluations ? Comment comprendre la déclaration

In de Angelsaksische landen kent het model vandaag diverse vormen.

Om de CLT in Brussel succesvol te kunnen ontplooiën, moeten we meerdere benaderingen en modellen mogelijk maken. Het huidige model is interessant, maar dat betekent niet dat andere modellen geen gewestelijke subsidies kunnen krijgen. Daarom is in de Huisvestingscode doelbewust een ruime definitie opgenomen.

Er is sprake van een vzw die gronden koopt en beheert om er toegankelijke woongelegenheden voor kansarme gezinnen op te bouwen. Daarna volgt een gedetailleerde beschrijving van wie eigenaar is en van wat.

De oorspronkelijke doelstelling van 120 woningen blijft ongewijzigd. Daarvoor is gedurende vier jaar een budget van twee miljoen euro uitgetrokken.

Sinds mijn eedaflegging volg ik de projecten van nabij. Samen met de mensen van de vzw CLTB en de federatie van notarissen heb ik bekeken welke problemen zich eventueel kunnen voordoen.

De volgende etappes zijn de concrete uitwerking van de proefprojecten en de start van nieuwe projecten. Ook het uitvoeringsbesluit moet afgerond worden.

Ik denk dat de CLT een toekomst heeft in Brussel en daarom wil ik de vzw en de stichting zeker niet stopzetten. Integendeel, ik zou willen dat nog meer actoren de mogelijkheid krijgen om dergelijke woningen te bouwen.

De evaluaties zullen natuurlijk meer duidelijkheid scheppen. Het is te vroeg om uitspraak te doen over de mogelijke modellen.

We moeten ervoor zorgen dat iedereen goed over zijn rechten geïnformeerd wordt.

Er bestaat meer dan één manier om de woningnood te verhelpen. Er moeten klassieke huur- en koopwoningen worden gebouwd, maar ook nieuwe wegen ingeslagen worden. Creativiteit is nodig in een gewest waar bouwgrond een zeldzaamheid geworden is.

Zolang er geen diepgaande evaluatie is

de politieke regionale lorsqu'elle prévoit que "le mécanisme du community land trust sera réévalué et, le cas échéant, transféré au sein d'un organisme public (...)" ? Une telle disposition laisserait, aux yeux de certains, présager que le dispositif serait un échec, ce que je ne pense pas à ce stade. Nous devons lui laisser le temps de démontrer sa pertinence.

De telles évaluations visent deux objectifs majeurs.

Le premier est de permettre l'adaptation des projets, voire du modèle, en considérant les écueils juridiques mentionnés par M. de Clippele. Nous devons ensuite évaluer les chances de réussite du dispositif et envisager sa pérennité en Région bruxelloise.

Le second objectif consiste à identifier les meilleures pratiques et les montages juridico-financiers qui auront été éprouvés dans les projets actuels, cela pour dupliquer l'expérience - qualifiée de logement community land trust ou pas - par le biais de différents acteurs tels que citydev.brussels ou le Fonds du logement.

Il convient de souligner que le Code du logement définit l'alliance foncière régionale - ce que nous appelons community land trust (CLT) - de manière assez large pour permettre à divers acteurs d'être agréés et de porter des projets CLT. Des projets inspirés du CLT sont également possibles.

Le CLT est conçu en Région bruxelloise de manière originale, autour de deux structures : une fondation qui acquiert les terrains, et une asbl qui conçoit les projets et permet la collaboration, fondamentale, des différents acteurs - pouvoirs publics, monde associatif et futurs locataires. Les principes que vous évoquez, M. Verstraete, sont donc ceux qui nous guident à ce stade.

En outre, les prix de vente et de revente sont encadrés pour permettre l'accessibilité des logements et la transmission du subside public d'un acquéreur à l'autre. Les ménages bénéficiaires sont par ailleurs des ménages à faibles revenus.

Il faut constater que dans les pays anglo-saxons, où la formule est éprouvée depuis de nombreuses années et où il existe plusieurs centaines de CLT,

uitgevoerd, zullen we ons niet in andere vernieuwende projecten voor de bouw van woningen storten. Ik wil eerst succes behalen met het ene model vooraleer andere projecten op te starten.

Precieze cijfers over het aantal gezinnen staan in het CLT-rapport dat ik aan de commissie zal bezorgen.

le modèle a évolué et est aujourd'hui multiforme.

M. Maron, vous évoquiez le fait qu'une conférence s'est tenue récemment à Bruxelles en présence de John Davis, véritable gourou du CLT. Vous l'avez rencontré comme moi le 22 octobre et il a lui-même confirmé cette évolution du modèle. Cela vaudrait la peine de creuser cette question.

Pour que le CLT puisse se déployer pleinement à Bruxelles, nous devons faire preuve d'une certaine créativité, permettre l'émergence de différentes approches et de différents modèles.

Le modèle actuellement porté par l'asbl et la fondation est intéressant, mais ne doit pas empêcher l'émergence d'autres qui bénéficient ou non de subsides régionaux. M. de Clippele évoquait des projets qui ont vu le jour il y a plusieurs années dans les Marolles et qui étaient inspirés de ce modèle.

Je pense qu'étant donné que nous avons voulu anticiper les choses en nous disant que d'autres émergences de type CLT étaient possibles, la définition qui est reprise aujourd'hui dans le Code du logement est extrêmement large.

En effet, il est question d'"organisation sans but lucratif agréée par le gouvernement qui en détermine les conditions, qui a pour mission d'acquérir et de gérer les terrains en vue d'y créer aussi bien des habitations accessibles pour les ménages atteints de précarité sociale que des équipements d'intérêt collectif." Une description complémentaire précise chaque fois qui est propriétaire de quel bien.

Je peux vous confirmer également que l'objectif du lancement de la production de 120 logements est toujours d'actualité. Un budget de 2 millions d'euros sur une base annuelle est prévu à cette fin pendant 4 ans.

Depuis mon entrée en fonction, j'ai d'ailleurs eu l'occasion de rencontrer à quatre reprises les personnes en charge du CLT à Bruxelles, ainsi que la fédération des notaires. Je suis de près leurs projets.

Sans entrer dans les détails, j'ai fait le tour avec eux de l'ensemble des projets en cours. Nous avons établi, en fonction de leurs perspectives,

quelles pouvaient être les difficultés qu'ils pourraient rencontrer à l'heure actuelle.

Les prochaines étapes sont la concrétisation des projets pilotes en cours et le lancement de nouveaux projets. Il conviendra également de finaliser l'arrêté d'exécution que vous avez évoqué, M. Maron.

En conclusion, je vous confirme donc que je souhaite pérenniser le CLT à Bruxelles. En outre, si mon souhait est de permettre à terme à divers acteurs de se lancer dans ce type de production de logement, je n'envisage certainement pas à ce jour de mettre fin à l'action de l'asbl et de la Fondation.

Les évaluations seront bien entendu déterminantes dans le cadre d'une réflexion globale sur l'avenir des modèles. Mais à ce stade, il me paraît prématuré de se prononcer plus avant sur cette question.

Bien entendu, il demeure des interrogations et l'évaluation dont j'ai parlé devra intégrer différents éléments pour permettre au dispositif de ne pas s'opposer périodiquement à d'autres types de droits, comme le droit de propriété. Par ailleurs, un important travail d'information est effectué par les acteurs concernés par rapport aux citoyens qui entrent dans ces dispositifs.

Il est important de veiller à ce qu'ils soient totalement informés du dispositif et des droits qui sont les leurs. Ce n'est pas un dispositif alternatif mais complémentaire en matière de production.

Je rejoins Mme Désir sur la production de logements en général. J'ai toujours dit que nous n'avions pas de réponse unique mais un faisceau de pistes à développer. Il faudra du logement public classique, du logement moyen, de l'acquisitif, du locatif mais il nous faut aussi soutenir des dispositifs innovants. Nous devons laisser la place à la créativité dans une Région comme la nôtre où le foncier est devenu rare.

À ce stade et tant que l'évaluation approfondie n'est pas fixée, nous n'envisageons pas de nous lancer dans d'autres projets innovants en termes de production de logements, pour des raisons budgétaires évidentes. Je préfère faire vivre un modèle, aller jusqu'au bout de l'exercice et voir les résultats plutôt que lancer une multitude de

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (*in het Frans*).- *Uw antwoord stelt mij gerust.*

De toepassingsbesluiten zullen duidelijkheid brengen. Wanneer zullen ze klaar zijn?

Het is nooit onze bedoeling geweest om de CLT tegenover andere woningformules te plaatsen. De CLT maakt deel uit van een hele resem oplossingen die de overheid kan invoeren. De CLT-middelen zijn overigens verwaarloosbaar in vergelijking met de middelen voor het Woningfonds of de sociale huisvesting.

Ik heb nooit gevraagd dat de CLT de kern van het Brusselse huisvestingsbeleid zou vormen. Het is daarentegen wel interessant om te onderzoeken hoe ver we met dat mechanisme kunnen gaan. De Huisvestingscode omvat overigens een heel ruime definitie van de CLT, aangezien de formule ook voor voorzieningen van collectief belang kan worden gebruikt.

Het doel van de CLT is niet om het normale eigendomsrecht of de projecten van citydev.brussels, die tot een ander doelpubliek gericht zijn, te verdringen. Het is in de eerste plaats een sociaal project dat zich tot een kwetsbaar publiek richt.

Uiteraard zijn er ook tal van juridische studies uitgevoerd over bepaalde aspecten van de CLT, zoals de duurzaamheid, de overdracht van de rechten, de successie, de doorverkoop of de maximale duurtijd van de gesplitste zakelijke rechten. De CLT mag voor de kandidaat-kopers geen juridische nachtmerrie worden.

projets. Nous avons un modèle éprouvé et une définition juridique.

Vos questions portaient aussi sur le nombre de familles, etc. Je mettrai les chiffres exacts à la disposition de la commission. Ils figurent dans le rapport du CLT : nombre de familles concernées et de celles qui sont toujours dans le projet, structure de leur habitation, etc.

M. le président.- La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron.- Merci pour vos réponses complètes et rassurantes.

Dans quel délai les arrêtés d'application relatifs au CLT seront-ils disponibles ? Ceux-ci permettront de clarifier toute une série d'éléments de ce dispositif et donneront au projet la possibilité de se développer.

Il est bon de préciser qu'il n'a jamais été question pour nous d'opposer le CLT à une autre offre de logement, quelle qu'elle soit. Le CLT fait partie d'un panel de solutions que les pouvoirs publics peuvent mettre en œuvre. Les budgets du CLT restent d'ailleurs anecdotiques par rapport à ceux du Fonds du logement ou de la production et rénovation de logements sociaux. Les ordres de grandeur de ces deux types de mécanismes sont totalement différents.

Nous n'avons jamais revendiqué que le CLT devienne le cœur de la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il est par contre intéressant d'explorer cette option et de voir jusqu'où il est possible d'aller avec ce modèle, qui est intéressant de prime abord.

La définition du CLT dans le Code du logement est relativement large, mais insiste sur le fait qu'on peut travailler sur les équipements collectifs. C'est d'ailleurs l'un des points positifs du modèle anglo-saxon. Il ne s'agit pas de travailler uniquement sur le logement mais aussi sur d'autres aspects liés au logement, ainsi que sur la précarité sociale des bénéficiaires.

Il s'agit de prime abord d'une politique sociale, qui ne se substitue pas au droit de propriété normal ou aux actions de citydev.brussels qui ciblent, le cas échéant, d'autres tranches de public. Le CLT s'adresse a priori à un public défavorisé ou en tout

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete.- Het is goed dat u de projecten tot een goed einde wilt brengen en ik heb begrepen dat u ook overtuigd bent van de meerwaarde van het systeem. Naar analogie met andere landen wilt u nagaan hoe u het systeem kunt verbeteren en op specifieke behoeften afstemmen.

Het is minder duidelijk hoe het zit met de continuïteit en de ervaring die nu opgebouwd wordt bij de uitvoerende instanties. Ik neem aan dat u er ook voor zult zorgen dat waardevolle ervaring niet verloren gaat als CLT naar citydev.brussels wordt overgeheveld.

Er komt nu een eerste tussentijdse evaluatie, die later wordt gevolgd door een uitgebreide evaluatie. Kunt u iets zeggen over de timing? Is het mogelijk om de geciteerde cijfers te bezorgen aan de commissieleden?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik hoop dat de uitvoeringsbesluiten tegen begin 2015 klaar zullen zijn. De administratie heeft al met de operatoren contact opgenomen.*

Halfweg de legislatuur zullen we het systeem evalueren en beslissen wat we verder zullen doen.

cas peu favorisé.

Des études juridiques ont été menées. Dans le petit film qui nous a été présenté, nous avons pu voir qu'un certain nombre d'actes étaient passés devant notaire. Il est plutôt rassurant de savoir que des avocats, des notaires et des juristes se sont inquiétés de questions liées au modèle du CLT telles que la durabilité, le transfert des droits, la succession, la revente, la durée maximale des droits de propriété démembrés etc.

Toutes ces questions éminemment importantes ont évidemment fait l'objet d'études juridiques, dont j'ose espérer qu'elles ont été menées de manière intelligente et consciencieuse. On ne peut pas embarquer les candidats au CLT dans des aventures juridiquement hasardeuses.

M. le président.- La parole est à M. Verstraete.

M. Arnaud Verstraete (en néerlandais).- *Vous semblez déterminée à voir ces projets aboutir et convaincue de la plus-value du système, tout en ayant l'intention de l'améliorer et de l'adapter à la spécificité bruxelloise.*

Je suppose que vous serez également soucieuse d'assurer la continuité et de valoriser l'expérience des organisations chargées de la mise en œuvre, en cas de transfert du CLT à citydev.brussels.

Quand l'évaluation approfondie sera-t-elle disponible ? Pourriez-vous transmettre les chiffres que vous avez cités aux membres de la commission ?

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- En ce qui concerne les arrêtés d'application, des contacts ont déjà eu lieu entre l'administration et les opérateurs pour essayer d'avancer assez rapidement. Je pense qu'on aboutira d'ici le début de l'année 2015.

Je n'ai pas envie de m'enfermer dans des délais en

- De incidenten zijn gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER OLIVIER DE CLIPPELE

TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,

betreffende "de daling van de huurprijzen
in Brussel".

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- Volgens een studie die werd gepubliceerd in de krant *Le Soir* zouden de huurprijzen in België, maar ook in Brussel, tijdens de periode 2009-2014 gedaald zijn. De gemiddelde huurprijs van een appartement zou tussen 2009 en 2014 een nominatieve stijging van 2,68% doorgemaakt hebben van 869,68 euro in 2009 tot 892,96 euro in 2014, maar een daling van 6,5% van de huurprijs, geïndexeerd op de gezondheidsindex. Voor huizen bedraagt die daling 6,12%.

Tijdens dezelfde periode is de gezondheidsindex gestegen met 9,8%. Doordat de kadastrale inkomens automatisch worden geïndexeerd, stijgt de vastgoedfiscaliteit op huurwoningen en tweede woningen. Die stijging valt vooral op in gemeenten die hun opcentiemen op de onroerende voorheffing hebben verhoogd.

Die studie is ons onbekend. De leden van deze commissie ontvangen doorgaans het verslag van het Observatorium van de Huurprijzen. In de laatste publicatie ervan werd een matiger toename

ce qui concerne l'évaluation finale. Je voudrais voir comment l'outil se comporte, récolter des éléments pertinents, pour ne pas devoir recommencer dix fois. À mi-législature, on aura l'occasion de voir comment ce modèle a fonctionné et ce qu'on en fait. Je ne veux pas préjuger de la manière dont les choses vont évoluer.

- Les incidents sont clos.

INTERPELLATION DE M. OLIVIER DE CLIPPELE

À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,

concernant "la baisse des loyers à
Bruxelles".

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- En première page, le journal *Le Soir* du 20 octobre 2014 parlait d'un repli des loyers en Belgique, mais aussi à Bruxelles, sur la période 2009-2014.

D'après cette enquête, le loyer moyen des appartements est passé de 869,68 euros en 2009 à 892,96 euros en 2014, soit une hausse nominative de 2,68%, mais une baisse de 6,5% du loyer indexé sur l'indice santé. Pour les maisons à Bruxelles, la baisse des loyers est tout aussi significative : elle est de 6,12%.

Sur la même période, l'indice santé a évolué de 9,8%. Comme nous le savons, les revenus cadastraux sont automatiquement indexés, ce qui signifie une hausse de la fiscalité immobilière, laquelle frappe les biens donnés en location et les secondes résidences. Cette hausse de la fiscalité est particulièrement perceptible dans les communes qui, au lendemain des élections communales, ont augmenté leurs additionnels sur le précompte immobilier.

van de huurprijzen voorspeld.

Het onderzoek voor Le Soir blijkt dan ook hoofdzakelijk te zijn gebaseerd op advertenties in de Vlan. De studie van het Observatorium van de Huurprijzen, heeft het over een mediane huur van 650 euro en een mediane huur van 600 euro voor de nieuwe huurprijzen. De gemiddelde huurprijs daalde met 3,3% over een kortere periode.

Er is dus duidelijk sprake van een schommeling van de huurprijzen. Dat is goed nieuws voor de huurders. Hebt u reeds contact opgenomen met de vertegenwoordigers van huurders en eigenaars?

Het is vast nog te vroeg om de balans op te maken van de proefprojecten met de huurroosters. Volgens de studie van Le Soir ligt de gemiddelde huur echter iets hoger dan die van het Gewestelijk Observatiecentrum voor de Huisvesting.

Hoe ver staat u daarmee?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Koyuncu heeft het woord.

De heer Hasan Koyuncu *(in het Frans).*- *Bevestigen uw gegevens deze informatie? Hoe verhouden vraag en aanbod zich vandaag in Brussel naargelang van de soort woning, de omvang en de ligging ervan?*

Cette étude nous est inconnue. L'avez-vous eue ? Les membres de la commission en charge du logement sont plutôt habitués à recevoir le rapport de l'Observatoire des loyers. Dans sa dernière publication, celui-ci annonçait une hausse plus modérée des loyers. Nous avons en effet connu, selon cet observatoire, une baisse des loyers en 2012 et un léger rattrapage en 2013. En page 33 du rapport de cet observatoire, on constate une baisse pour les nouveaux emménagés.

On voit donc que l'enquête qui a été faite pour Le Soir visait les publicités qui étaient faites dans le Vlan, essentiellement. C'est ainsi que les moyennes ont été calculées et qu'il a été constaté que les loyers étaient en baisse. Cette réflexion est corroborée par l'étude de l'Observatoire des loyers que nous finançons puisqu'entre les loyers de tous les locataires observés (du panel), on arrive à un loyer médian de 650 euros, et pour les nouveaux emménagés, on arrive à un loyer médian de 600 euros. Pour le loyer moyen, il y a une baisse de 3,3%, sur une période plus courte.

Il est donc manifeste qu'il y a un flottement dans le marché immobilier en termes de loyers. C'est une bonne nouvelle pour les locataires. Où en est votre examen de ce qui est prévu dans le programme du gouvernement ? Avez-vous déjà eu des contacts avec les représentants des locataires et des propriétaires ?

Je me doute qu'il est trop tôt pour faire le point sur l'état d'avancement de ces projets pilotes de grilles des loyers. Mais l'étude du Soir annonce un loyer moyen nettement supérieur à celui retenu par l'Observatoire régional de l'habitat.

Tous ces éléments doivent retenir notre attention.

Quel est l'état d'avancement de vos travaux à ce sujet ?

Discussion

M. le président.- La parole est à M. Koyuncu.

M. Hasan Koyuncu.- Les données auxquelles vous avez accès corroborent-elles cette étude ? Quelle analyse avez-vous de l'offre et de la demande à Bruxelles aujourd'hui, notamment en ce qui concerne le type de logement, leur taille, leur situation, etc. ?

Volgens het artikel is er helemaal geen sprake van een huurstijging van 20 tot 30%, zoals de voorbije maanden hier en daar werd aangekondigd en die sommige politici een lans heeft doen breken voor een huurprijsomkadering. Wat is de evolutie van de huurprijzen volgens de cijfers waar u over beschikt? Kunt u inschatten of die evolutie er anders zou hebben uitgezien als er een huurprijsomkadering bestond?

Zal het Observatiecentrum van de Huurprijzen in de gewestelijke dienst voor statistiek worden opgenomen?

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (in het Frans).- *Om de echte kostprijs van een woning in Brussel te kennen, zouden we de evolutie van de huurprijzen tegenover de evolutie van de inkomens moeten plaatsen. De gegevens van het Observatiecentrum van de Huurprijzen of van Immoweb geven geen volledig beeld. We zouden ook rekening moeten houden met de armoedecijfers, de sociale indicatoren, enzovoort.*

Volgens heel wat studies hebben de Brusselaars de voorbije jaren een alsmaar groter deel van hun inkomen aan huisvesting moeten besteden. Misschien dat daar de komende jaren verandering in zal komen, maar dat blijft koffiedik kijken.

Hoe geloofwaardig zijn de cijfers van Immoweb? Zijn ze representatief voor de hele markt? Welke woningen worden te huur aangeboden? Op welke doelgroepen richt Immoweb zich? Het verloop is niet noodzakelijk hetzelfde in alle marktsegmenten.

Volgens de cijfers van het Observatiecentrum van de Huurprijzen is de mediane en gemiddelde huurprijs de voorbije jaren heel wat sterker gestegen dan de gezondheidsindex (die rekening houdt met de inflatie). Ook al wordt dat verschil in 2013 iets kleiner, toch blijft wonen in Brussel duurder dan tien jaar geleden. Bovendien houden die statistieken enkel rekening met de huurprijs, niet met de energieprijzen of de aankooprijzen. Als wij de markt willen reguleren, moeten wij niet alleen de huurmarkt, maar ook de koopmarkt

Cette étude indique que nous sommes bien loin des 20 à 30% de hausse de loyer annoncée ici et là ces derniers mois, permettant à certains responsables politiques de lancer l'idée d'encadrer les loyers. Dès lors, pouvez-vous nous indiquer, selon les chiffres dont vous disposez, quelle est l'évolution du loyer ?

Par ailleurs, disposez-vous d'une projection de la situation dans l'hypothèse où l'encadrement des loyers serait déjà effectif ?

Enfin, pensez-vous que l'Observatoire des loyers rentrera dans l'outil régional de statistique ? Cela permettrait de disposer plus rapidement de données actuelles.

M. le président.- La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron.- Je ne souhaite pas entrer dans la polémique ou lancer ici un débat car je pense qu'il faudrait le faire de manière plus large. Il devrait porter sur l'évolution du coût nécessaire pour se loger à Bruxelles. Coût comparé à l'évolution des revenus des Bruxellois. On pourrait alors faire appel à de nombreuses statistiques différentes et pas uniquement à celles produites par l'Observatoire des loyers ou celles d'Immoweb évoquées par M. Olivier de Clippele. On peut également prendre en compte les statistiques relatives à la pauvreté, les curseurs sociaux, etc.

Ces dernières années, beaucoup d'études ont tendance à démontrer que la part des revenus consacrés par les Bruxellois au logement ne cesse de croître. Dans les prochaines années, s'il devait s'avérer que la tendance est au tassement de cette augmentation, voire à une diminution de cette part, c'est tant mieux. Néanmoins, il me semble quelque peu hasardeux de l'annoncer dès aujourd'hui.

Qu'Immoweb publie des chiffres, soit, mais son panel est-il représentatif du marché ? Quels sont les logements mis en location ? Quels publics sont concernés ? Si l'on veut évaluer l'évolution globale du marché, n'y a-t-il pas un biais de prendre le prisme des nouveaux aménagements sachant que le turnover dans les logements n'est pas forcément le même dans tous les segments du marché ?

Quand j'analyse les chiffres publiés dans l'Observatoire des loyers et les courbes figurant à

aanpakken.

Bevestigt u de analyse van Immoweb dat de huurprijzen in Brussel dalen?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Wij moeten voorzichtig zijn met informatie die in de pers wordt verspreid en waarvan het wetenschappelijk karakter niet is bewezen.*

Voor de evolutie van de huurprijzen zijn de enquêtes van het Observatiecentrum van de Huurprijzen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een betrouwbare en objectieve informatiebron.

Het observatiecentrum volgt de evolutie al meer dan twintig jaar. De cijfers van het observatiecentrum zijn bovendien gebaseerd op de feitelijke huurprijzen. Het gebeurt vaak dat de gevraagde huurprijs hoger ligt dan de prijs die uiteindelijk in de huurovereenkomst wordt vastgelegd. Dat verklaart deels het verschil tussen de studie van Immoweb en die van het observatiecentrum.

Het observatiecentrum baseert zich op een steekproef van 3.072 woningen, of 1,36% van het aantal huurwoningen, verdeeld over alle Brusselse wijken waarbij een over- of ondervertegenwoordiging van wijken in bepaalde huursegmenten wordt vermeden. Het gaat om de nettohuurprijzen, zonder lasten. De gemiddelde

la page 32 du document et qui comparent l'évolution de l'indice santé - qui prend en compte l'inflation - avec celle des loyers médians et moyens, on constate que, sur la base de 2003, on s'en est assez notablement écarté. Même si l'Observatoire constate un très léger resserrement en 2013, se loger à Bruxelles coûte toujours plus cher depuis 10 ans. De plus, cette observation n'intègre ni le paramètre du coût de l'énergie ni celui du coût de l'acquisition mais uniquement le montant du loyer. Si l'on parle de régulation du marché, ce n'est pas uniquement pour améliorer l'accès au marché locatif mais aussi, par ricochet, améliorer l'accès au marché acquisitif.

Dès lors, sur la base des informations encore très parcellaires d'Immoweb et potentiellement sujettes à caution car sans doute biaisées, estimez-vous que les loyers coûtent de moins en moins cher à Bruxelles ?

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- La question initiale de M. de Clippele porte sur l'évolution du marché locatif en Région bruxelloise et sur la mise en place d'un encadrement volontaire des loyers.

Avant de vous faire part de mon point de vue sur l'évolution du marché locatif, permettez-moi de revenir brièvement sur les études auxquelles vous faites référence et sur leur méthodologie. Il s'agit, d'une part, de l'enquête menée par le journal Le Soir en partenariat avec Immoweb et, d'autre part, des informations que nous pouvons tirer de l'Observatoire des loyers, qui étudie cette question depuis plus de 20 ans.

Les chiffres communiqués par l'Observatoire des loyers correspondent aux prix réellement pratiqués. Il n'est pas rare, en effet, que les prix demandés soient supérieurs à ceux fixés in fine dans les contrats de bail. Cela explique en partie la différence entre l'enquête réalisée par Immoweb sur la base des prix demandés, d'une part, et celle, scientifique, de l'observatoire, fondée sur les prix pratiqués, d'autre part. L'observatoire doit, à ce titre, régulièrement éteindre des feux faussement optimistes quant à une éventuelle baisse des loyers, annonces qui sont relayées par la presse.

L'enquête scientifique de l'observatoire se

huurprijs is niet altijd de beste indicator. Het is bijvoorbeeld ook nuttig om de mediane huurprijs te kennen.

Tussen 2004 en 2013 is de geactualiseerde huurprijs (die rekening houdt met de inflatie) volgens het observatiecentrum gemiddeld met 2% per jaar gestegen, tot 2013 inbegrepen. De huurprijzen stijgen in Brussel ook elk jaar meer dan de inflatie.

Uit die studie blijkt ook dat de huurvraag exponentieel stijgt door de belangstelling voor vastgoedinvesteringen, de stijging van de prijzen op de koopmarkt, de internationalisering van Brussel en de bevolkingsgroei.

De cijfers voor 2012 lieten een stagnatie van de private huurmarkt vermoeden, maar uit de cijfers van 2013 blijkt dat dit niet het geval is. In 2013 bedroeg de gemiddelde huurprijs 695 euro, wat een stijging van 6% in vergelijking met 2012 is. De mediane huurprijs bedroeg 650 euro. De lichte prijsdaling in 2012 (-0,9%) bleek dus van tijdelijke aard te zijn. De prijzen op de private huurmarkt gaan sinds het begin van de studie in 1992 in stijgende lijn.

Het is belangrijk om de huur- en koopmarkt in Brussel van dichtbij en op een wetenschappelijke en objectieve manier te blijven volgen. Daarom heb ik het Gewestelijk Observatiecentrum voor de Huisvesting gevraagd om voor 2014 het Observatiecentrum van de Huurprijzen voort te zetten, alsook het Observatiecentrum van de verkoop van residentieel vastgoed, met bijzondere focus op de tien prioritaire ontwikkelingszones. Ik zal u in de loop van 2015 de resultaten van die twee studies voorstellen.

Dat brengt ons bij de vragen over de invoering van een huurprijzomkadering.

Door de constante stijging van de huurprijzen hebben de gezinnen het alsmaar moeilijker om een fatsoenlijke woning te vinden. Daarom heb ik van bij mijn aantreden contact opgenomen met de eerstelijnsactoren: de vertegenwoordigers van de eigenaars en huurders, de administratie, het Woningfonds, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de federatie van sociale vastgoedkantoren, de notarissen, enzovoort.

structure, en termes de méthodologie, sur un échantillon de plus de 3.000 logements répartis sur l'ensemble des quartiers bruxellois et pondérés de sorte à éviter la surreprésentation ou la sous-représentation de quartiers dans certains segments de loyers. Ce sont des loyers nets de charges et effectifs, qui correspondent à ce que le locataire paie vraiment. Un loyer moyen reste un indice peu parlant. Il est toujours recommandé de l'associer au loyer médian, au minimum.

Voilà donc pour l'aspect méthodologique et les précautions d'usage qu'il convient de prendre quant aux informations qui nous parviennent par voie de presse où le caractère scientifique de l'analyse n'est pas avéré.

Venons-en à la question de l'évolution du marché locatif. Les enquêtes menées par l'Observatoire de l'habitat de la SLRB et intitulées "Observatoire des loyers" se caractérisent par leur représentativité et leur objectivité scientifique. Pour rappel, les enquêtes annuelles portent sur un échantillon de 3.072 logements, représentatifs de l'ensemble des 226.390 logements mis en location sur le territoire de la Région bruxelloise. Le taux de sondage est donc de 1,36%.

Entre 2004 et 2013, selon les données de l'Observatoire des loyers, le loyer actualisé - celui qui tient compte de l'inflation - a augmenté en moyenne de 2% par an, cela jusqu'en 2013 compris. Toujours selon les conclusions de l'observatoire régional, la progression des loyers en Région bruxelloise dépasse annuellement et systématiquement l'inflation.

Cette étude relève également une demande exponentielle de locations basée sur :

- l'intérêt pour les placements immobiliers ;
- le renchérissement des prix sur le marché acquisitif ;
- l'internationalisation de Bruxelles-Capitale ;
- la croissance démographique.

L'année 2012 a donc pu laisser croire à, tout au plus, une stagnation du marché locatif privé en Région de Bruxelles-Capitale alors que les chiffres de l'année suivante (2013) prouvent qu'il

Samen hebben wij de problemen besproken die de eigenaars en huurders momenteel ondervinden en uitgelegd welke maatregelen wij overwegen in het kader van de fiscale hervorming, die in het teken van vastgoed staat. Die belastinghervorming heeft een dubbel doel: ze moet niet alleen bijdragen aan een begrotingsevenwicht, maar ook de situatie van de Brusselaars verbeteren en het kopen van een woning vergemakkelijken.

Overeenkomstig de algemene beleidsverklaring wordt de studie over de geplafonneerde huurtoelage voortgezet. De evaluatie van het proefproject dat in juni 2014 door de vorige regering werd opgezet loopt bijna ten einde. Ik hoop begin 2015 over de resultaten te beschikken.

Daarna zal ik de juridische aspecten onderzoeken om het beleid in 2016 te kunnen invoeren. Wij moeten aan de omkadering werken en een tabel met righthuurprijzen opstellen die door een overheidsinstelling wordt gecontroleerd en ter beschikking van de huurders wordt gesteld.

De huurtoelage is niet alleen bedoeld om de huurders te helpen, maar ook om de huurinkomsten van de eigenaars veiliger te stellen.

Het recht op een fatsoenlijke woning is een enorme uitdaging die duurzame oplossingen vereist. We moeten de stadsvlucht van de jonge gezinnen en middeninkomens een halt toeroepen dankzij een evenwichtig beleid dat in overleg met alle partners is uitgestippeld.

Het Observatiecentrum van de Huurprijzen zal in het Brussels Planbureau worden opgenomen. Het is een instrument dat ten dienste van alle beleidsmaatregelen moet staan.

n'en est rien.

En effet, les loyers en 2013, toujours selon les données de l'Observatoire des loyers, sont repartis à la hausse : le loyer moyen a gagné près de 6% en un an pour s'établir à 695 euros. Le loyer médian 2013 est quant à lui situé à 650 euros.

Le recul du prix de la location observé en 2012 - moins 0,9% - ne semble donc que passager et la progression des revenus locatifs privés n'aurait donc cessé de se maintenir depuis l'instauration de cette étude en 1992.

Votre question rejoint ma préoccupation de continuer à étudier de près et de manière scientifique et objective, l'état du marché locatif et acquisitif bruxellois.

J'informe que j'ai commandé à la SLRB - Observatoire régional de l'habitat, pas plus tard que le mois dernier, deux études portant sur l'année 2014 :

- la poursuite de l'Observatoire des loyers ;

- la poursuite de l'Observatoire des prix de vente du marché résidentiel et ce, avec un focus particulier, sur les 10 zones de développement prioritaires décidées par le gouvernement bruxellois.

Je ne manquerai pas de revenir vers vous, dans le courant de l'année 2015, pour vous faire part, des résultats de ces deux études scientifiques confiées à l'Observatoire de l'habitat basé à la SLRB.

J'en viens à la mise en place d'un encadrement volontaire des loyers en Région de Bruxelles-Capitale.

La hausse régulière des loyers et l'évolution constante du marché locatif ne font qu'accroître les difficultés qu'ont les ménages pour prétendre au droit au logement.

C'est dans ce contexte particulièrement préoccupant que j'ai pris contact, dès ma prise de fonctions, en me munissant de l'accord de gouvernement, avec les différents acteurs concernés au premier plan, notamment les représentants des propriétaires et des locataires, l'administration, le Fonds du logement, la SLRB,

la fédération des AIS, les notaires...

Ensemble, nous avons pu évoquer les questions et difficultés rencontrées tant par les propriétaires que par les locataires dans le contexte actuel, tout en évoquant les pistes qui seront étudiées pour mener au mieux, et de manière équilibrée, la réforme fiscale qui sera par ailleurs placée sous le signe de l'immobilier. À ce titre, je rappelle que l'objectif de cette réforme est double, en ce qu'elle devra veiller tant au bon équilibre budgétaire de notre Région qu'à l'amélioration des conditions de bien-être des Bruxellois, notamment en matière d'accès à la propriété.

Conformément à la déclaration de politique régionale, l'étude d'un système d'allocation loyer encadré plafonné poursuit son cours. La première consiste en l'évaluation de l'expérience pilote lancée sous la précédente législature, en juin 2014. Elle se termine doucement. J'espère avoir les résultats au début de l'année 2015.

Ils serviront de bon développement à la concrétisation d'une mesure phare, largement débattue depuis des années dans cette commission. Dès les résultats connus, j'entamerai en 2015 un travail juridique afin de rendre cette politique opérationnelle en 2016. Il faudra travailler sur l'encadrement, via la mise en place d'une grille de référence indicative contrôlée par un opérateur public et mise à disposition des locataires. Rappelons que le principe de l'allocation-loyer vise l'intérêt des locataires, en priorité les plus démunis, mais aussi des propriétaires, qui vont bénéficier d'une plus grande garantie de rentrées locatives grâce à la gestion de leur bien par une agence immobilière sociale (AIS).

Le droit au logement est le défi majeur auquel la Région devra répondre en termes de développement durable. L'exode urbain des jeunes ménages et des classes moyennes, notamment, sont au centre de nos préoccupations. Nous devons avoir la politique la plus équilibrée possible, toujours en lien avec les acteurs.

L'Observatoire des loyers va intégrer le dispositif global. Il sera donc repris dans l'ordonnance Bureau du plan et planification bruxelloise. C'est un outil qui doit être au service de l'ensemble des politiques régionales.

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

De heer Olivier de Clippele (*in het Frans*).- *Sinds de oorlog volgt de curve van de huurprijzen de curve van de inkomsten na belasting. Die inkomsten zijn over het algemeen sneller gestegen dan de inflatie.*

In Brussel is het niet gemakkelijk om het reëel inkomen van de inwoners te kennen, omdat heel wat onder hen niet onder de personenbelasting vallen. Als we enkel afgaan op de personenbelasting, zou de bevolking verarmen. Dat strookt volgens mij niet met de werkelijkheid, want anders hadden we een daling van de vastgoedprijzen gezien. Die stijgen nog altijd sterker dan de huurprijzen. Dat wijst erop dat de Brusselaars of diegenen die in Brussel komen wonen in staat zijn om die duurdere woningen te betalen. Dat is evenwel een ander debat.

Bovendien denk ik niet dat er een heel groot verschil is tussen de studie van Le Soir en die van het Gewestelijk Observatiecentrum voor de Huisvesting, aangezien dat laatste in 2013 een serieuze daling van de huurprijzen heeft vastgesteld voor de nieuwe huurovereenkomsten.

Het is echter onvermijdelijk dat de huurprijzen op een dag opnieuw zullen stijgen, vooral wanneer de inflatie opnieuw toeneemt. Niemand weet hoe lang de deflatie zal duren. Dat is een element dat niet van het gewest afhangt.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- Je ferai deux réflexions. La première porte sur l'évolution des prix des loyers. Quand on analyse leur évolution depuis la guerre, on remarque que la courbe des loyers suit la courbe des revenus disponibles après impôt. Comme les revenus ont globalement augmenté plus rapidement que l'inflation, on a très logiquement une augmentation corrélative des loyers. Cette courbe est à peu près identique.

La seule chose que nous avons à Bruxelles, c'est que nous avons une difficulté à connaître le réel revenu des habitants de notre Région parce que beaucoup d'entre eux ne relèvent pas de l'impôt des personnes physiques (IPP). Nous comptons aussi beaucoup de professions libérales qui se mettent en société et qui sortent de la statistique des revenus.

Quand on prend cette statistique des revenus à l'IPP, on constate un appauvrissement de la population. Je ne crois pas que ce chiffre est correct sinon nous devrions voir une diminution des prix de vente de l'immobilier. Or, ces derniers sont en augmentation nettement plus rapide que celle des loyers. Cela indique bien qu'il y a une capacité des Bruxellois ou en tous cas de ceux qui viennent habiter à Bruxelles de s'acheter des logements de plus en plus chers. Mais ça, c'est un autre débat.

Deuxièmement, je ne pense pas qu'il y avait une telle différence d'appréciation entre l'étude du journal Le Soir et celle de l'Observatoire régional de l'habitat, puisque précisément ce dernier a dit que, pour les nouveaux entrants, on constatait une sérieuse diminution des nouveaux loyers observés en 2013.

Quelles que soient les études, il est clair que les loyers vont un jour retrouver le chemin de la hausse, notamment lors du retour de l'inflation. Nous verrons bien si nous resterons dans une période de déflation comme nous la connaissons actuellement. C'est probablement l'une des causes de notre crise. Ce sont des éléments qui vont dépasser la macro-économie de notre Région.

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *De opmerking met betrekking tot de nieuwe huurovereenkomsten is interessant. Wij moeten echter tot volgend jaar wachten, voordat we conclusies trekken. Het zou maar om een klein aandeel gaan.*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET HUISEVESTING, LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,

betreffende "de financiering van de SVK's".

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (in het Frans).- *De sociale verhuurkantoren (SVK) worden sinds 1998 erkend en gesubsidieerd door het gewest. Ze staan in voor het beheer van meer dan 3.500 woningen.*

Ze moeten het huurpark in Brussel uitbreiden door zo veel mogelijk woningen voor mensen met een bescheiden inkomen tegen een voordelige prijs beschikbaar te stellen. Daarvoor ontvangen ze jaarlijks subsidies.

Het voortbestaan van de SVK's hangt dan ook in de eerste plaats af van de ontvangen subsidies, de lokale vastgoeddruk, de mate waarin ze de huurachterstand kunnen ondervangen en de kwaliteit van hun personeel.

Toch blijken bepaalde SVK's moeilijk rond te komen. Om daarop in te spelen zou de regering het aantal woningen dat door de SVK's wordt beheerd, optrekken. Er wordt nagegaan hoe de uitbreiding van het aanbod kan worden gestimuleerd en tot stand gebracht op basis van de beschikbare budgettaire marges.

Welke stimulansen kunnen de sector van de SVK's ondersteunen? Is het versoepelen van de

Mme Céline Fremault, ministre.- La réflexion sur les derniers entrants est assez intéressante. Il faudra attendre l'année prochaine pour voir si cela se confirme et en tirer des conclusions parce qu'on me précisait qu'il s'agissait d'un petit échantillonnage.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE MME CAROLINE DÉSIR

À MME CÉLINE FREMAULT, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,

concernant "le financement des AIS".

M. le président.- La parole est à Mme Désir.

Mme Caroline Désir.- Les agences immobilières sociales (AIS) sont reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1998. Néanmoins, certaines de ces asbl existent depuis plus de 30 ans. Elles effectuent un travail remarquable dans le secteur du logement puisqu'elles assurent aujourd'hui, au total, la gestion de plus de 3.500 logements.

Les AIS ont pour objectif d'augmenter le parc locatif à Bruxelles par le maintien, la réintroduction ou la création d'un maximum de logements à des prix avantageux pour des personnes à revenus modestes. Pour ce faire, les AIS perçoivent des subsides annuels destinés aux coûts de travaux de rafraîchissement, de dégâts locatifs, de pertes résultant de l'inoccupation temporaire de logements, de frais d'accompagnement social, de frais de fonctionnement et de personnel.

La pérennité des AIS dépend donc principalement du volume de subsides dont elles bénéficient, de la pression foncière locale, de leur capacité à résorber leur arriéré locatif et de la qualité de leurs ressources humaines.

toekenning van subsidies aan de SVK's een optie?

Kan men eventueel werken met tussenstadia van bijvoorbeeld tien woningen? De subsidies bevatten op dit moment een forfaitair en een variabel gedeelte. Vanaf de tweede schijf van vijftig woningen wordt het forfaitaire gedeelte opgetrokken. In de praktijk blijkt de drempel van vijftig extra woningen echter niet makkelijk haalbaar.

Kunnen de subsidies sneller worden uitbetaald? Kan in het andere geval het systeem van de voorlopige twaalfden worden toegepast? Dat zou de ontwikkeling van de sector ten goede komen. Het nieuwe artikel 123 van de Huisvestingscode, dat de SVK's het statuut toekent van vereniging met organieke subsidies, biedt immers nieuwe juridische mogelijkheden.

Het beroep tot nietigverklaring, ingesteld door de federatie van SVK's tegen het besluit van de Brusselse regering houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedoperatoren en door sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld, toont aan dat de overheden en actoren op het terrein niet op één lijn zitten.

Moet er geen dialoog met de sector worden gevoerd over de moeilijkheden door de wetwijzigingen? De nieuwe regels voor de toekenning van woningen brengen SVK's die werken met welzijnsdiensten in de problemen.

De Huisvestingscode en het bestreden besluit leiden bovendien tot lange huurvacuïms die de SVK's veel geld kosten. SVK's die met een privéwoningpark werken, kunnen het zich niet veroorloven dat hun onderverhuurings-overeenkomsten pas ingaan na het verstrijken van de beroepstermijn.

Beschikt uw administratie over cijfers in verband met de laatste evoluties van het aantal woningen dat door SVK's wordt beheerd? Beschikt u in dat geval over cijfers per SVK? Kampen sommige ervan met een significante daling? Waarom?

Il est indispensable que la Région continue à soutenir toutes les initiatives qui contribuent à apporter une réponse au manque criant de logements abordables à Bruxelles. Tous les acteurs du logement doivent rester mobilisés.

Or, on constate aujourd'hui que certaines AIS ont véritablement du mal à joindre les deux bouts. À ce sujet, l'accord de gouvernement prévoit qu'"en complément des politiques publiques de rénovation et de construction de logements publics, le gouvernement augmentera le nombre de logements gérés par les AIS. La mise en place d'incitants spécifiques pour amplifier cette offre sera étudiée et éventuellement mise en œuvre en fonction des marges budgétaires disponibles."

Quels incitants spécifiques sont-ils envisagés, conformément à la déclaration gouvernementale, pour soutenir le secteur des AIS ? Étudiez-vous la piste d'un assouplissement de l'octroi de subsides aux AIS ?

Est-il envisageable de prévoir des paliers intermédiaires, par exemple par dix logements, sans même augmenter l'enveloppe de subsides ? En effet, le subside comporte pour l'instant une partie forfaitaire et une partie variable : la partie forfaitaire se monte à 42.150 euros jusqu'à 50 logements. Ce montant peut ensuite être augmenté de 17.400 euros pour chaque tranche supplémentaire entamée de 50 logements, moyennant l'accord du gouvernement et ce sans dépasser 163.950 euros. Or, en pratique, il semble parfois très difficile d'atteindre ce fameux palier de 50 logements supplémentaires.

Les délais de liquidation des subsides peuvent-ils être raccourcis ? En effet, la procédure de liquidation des montants des subsides octroyés par la Région est lente et met souvent les AIS dans des embarras d'ordre financier.

À défaut de procédures plus courtes, la solution des douzièmes provisoires ne peut-elle être mise en place ? Les récentes modifications du Code du logement offrent en effet de nouvelles perspectives juridiques, notamment par son article 123, qui sort les AIS de leur statut d'associations bénéficiant de subsides facultatifs et les placent dans le champ des associations aux subsides organiques. Cette nouvelle forme de liquidation serait certainement appréciable pour le

développement du secteur.

L'actualité juridique récente et le recours en annulation déposé par la Fédération des AIS contre l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juin 2014, relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics, montre le hiatus entre les pouvoirs publics et les acteurs de terrain.

N'y a-t-il pas nécessité d'entamer un dialogue et une conciliation avec le secteur sur les difficultés induites par ces changements législatifs ? Les nouvelles règles applicables pour les attributions de logement mettent à mal les AIS qui travaillent avec des services sociaux partenaires. Et plus grave, le Code du logement et l'arrêté incriminé induisent des vides locatifs longs et donc coûteux pour les AIS et ce pour chaque attribution. Les AIS qui travaillent avec un parc de logements privés ne peuvent pas se permettre que leurs baux de sous-location ne prennent systématiquement cours qu'à l'expiration des délais de recours. Cela semble poser particulièrement problème et augmenter leurs vides locatifs de manière purement administrative.

Votre administration dispose-t-elle de chiffres concernant les dernières évolutions du nombre de logements gérés par les AIS ? Si oui, disposez-vous également des chiffres par AIS ? Certaines rencontrent-elles une baisse significative ? Dans l'affirmative, en connaissez-vous les raisons ?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (*in het Frans*).- *Ook ik heb het eerder al gehad over de drempel van vijftig extra woningen en de uitbetalingstermijn van de subsidies, die voor bepaalde vzw's dramatische gevolgen heeft.*

Nog voor het besluit werd gewezen, was deze commissie zich reeds bewust van het gevaar van een huurvacuüm, dat zou indruisen tegen de nagestreefde doelstelling.

De sector beheert samen met de overheid meer dan 3.500 woningen en doet dat uiterst efficiënt en

Discussion

M. le président.- La parole est à M. Colson.

M. Michel Colson.- Je suis intervenu à plusieurs reprises au sujet de la subvention et du mode de subventionnement des AIS, et notamment de la partie forfaitaire et du fameux palier de 50 logements supplémentaires. Je n'ai jusqu'à présent jamais obtenu gain de cause, mais l'interpellation de Mme Désir me permet d'intervenir à nouveau sur ce point.

Nous sommes également intervenus à de nombreuses reprises au sujet du délai de liquidation des subsides. L'existence des asbl privées ou paracommunales renvoie au problème

goedkoop. We moeten voorgemelde pijnpunten dan ook ophelderen.

du fond de roulement et au financement de ces outils. Certaines asbl ont rencontré des situations catastrophiques liées à ce mode de liquidation de subsides. J'ignorais néanmoins que le Code du logement prévoyait de nouvelles perspectives juridiques, notamment avec l'adoption de l'article 123, que je vais m'empresse de relire.

Pour ce qui est du fonds de roulement, l'enfer est pavé de bonnes intentions ! Bien avant que l'arrêté ne paraisse, nous avons été plusieurs au sein de la commission à pointer le risque d'un vide locatif, ce qui serait contraire à l'objectif poursuivi. Sortons de l'idéologie et voyons concrètement ce qu'il en est. Cela n'a pas été entendu.

Comme l'a d'ailleurs souligné Mme Désir, c'est révélateur d'un hiatus avec un secteur important et fédéré, qui gère avec l'aide des pouvoirs publics plus de 3.500 logements avec une efficacité que personne ne contestera. Aucune famille politique, où qu'elle se situe, ne contestera l'utilité et l'efficacité de cette mesure, ni le caractère peu coûteux des AIS. Il est donc important que l'on clarifie la situation concernant ces trois éléments.

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- *Bij financieringsproblemen betalen bestuurders van vzw's wel vaak de lonen, maar niet de sociale lasten. De wet bepaalt evenwel dat bestuurders hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de betaling van de sociale lasten en andere niet-betaalde bedrijfsvoorheffingen.*

M. Olivier de Clippele.- Je voudrais émettre une suggestion. En cas de problème de financement, les administrateurs des asbl paient souvent les salaires, mais pas les charges à l'Office national de sécurité sociale (ONSS). Or, la loi stipule que les administrateurs sont personnellement tenus responsables du paiement des charges à l'ONSS et des autres précomptes professionnels impayés. Il s'agit là d'une difficulté dans le cadre du monde associatif.

Kan er geen verzekering voor de SVK-sector worden ingevoerd?

Sachant qu'il existe des assurances pour couvrir ces frais, ne serait-il pas possible de prévoir une assurance pour le secteur des AIS ? La situation actuelle est de nature à freiner la participation associative à ce type d'initiative que nous soutenons pleinement.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

M. le président.- La parole est à M. Maron.

De heer Alain Maron (in het Frans).- *Heel wat SVK's moesten tijdens de vorige legislatuur worden gered, niet alleen omdat ze slecht werden beheerd door de overheid, maar vooral omdat de*

M. Alain Maron.- S'occuper d'une AIS n'est pas chose aisée. Cela explique pourquoi un certain nombre d'entre elles ont été mal gérées, même si elles sont minoritaires.

bestuurders nalatig waren.

De subsidieregels zijn ingewikkeld en elke vzw moet eigen middelen genereren. Als de overheid slechts één uitgave verwerpt, dan veroorzaakt dat een tekort in de rekeningen. Als een bepaalde uitgave niet als een subsidie kan worden geboekt, kan ze niet worden gedekt. Dat is bijzonder lastig voor de sociale verhuurkantoren. We moeten dan ook nadenken over een alternatief systeem, met bijkomende subsidiemarges maar flexibeler verantwoordingswijzen.

Indien er beroep wordt ingesteld, treedt er een huurvacuüm op. Werden er beroepen ingesteld vanaf de inwerkingtreding van het besluit? Hoeveel? Een sector die instaat voor het beheer van 3.500 woningen heeft uiteraard behoefte aan een duidelijk en openbaar toewijzingsreglement.

Alle politieke fracties, met uitzondering van de MR, hopen dat deze sector kan groeien en meer subsidies krijgt.

Zijn er problemen opgetreden bij de uitvoering van het reglement naar aanleiding van de beroepen? De beroepsprocedure is immers gecompliceerd en leidt tot vertragingen. Werd ze geactiveerd?

Een toewijzingsreglement waarborgt een zekere transparantie met betrekking tot de begunstigden, maar ook tot het gebruik van de overheidsmiddelen.

Plusieurs AIS ont dû être sauvées lors de la législature précédente, non seulement parce qu'elles avaient été mal gérées par les pouvoirs publics, mais aussi et surtout parce que les administrateurs avaient été négligents. Il est important de le dire et de ramener tout le monde à ses responsabilités. Par ailleurs, il convient de différencier les administrateurs publics, qui n'ont aucune excuse, des administrateurs privés, surtout lorsqu'ils sont bénévoles et qu'ils font de leur mieux.

Cela étant, les règles de subventionnement sont difficiles et toute asbl se doit de générer des fonds propres. En effet, si elle doit justifier la totalité de ses dépenses, il suffit que l'une de celles-ci soit refusée par le pouvoir public pour générer un trou dans les comptes. De même, cela pose un problème lorsqu'une dépense ne peut pas être imputée à une subvention et ne peut donc être couverte. Il s'agit d'une véritable difficulté pour les agences immobilières sociales. Il y aurait donc lieu de trouver un mécanisme propre à ces dernières. En définitive, celles qui s'en sortent sont celles qui sont soutenues par ailleurs - par une commune ou un CPAS - et qui peuvent ainsi se développer.

Il y aurait lieu de réfléchir à un système alternatif, comme il en existe pour des subventions européennes proposant des marges supplémentaires de subventions incluses dans celles-ci mais pour lesquelles les modes de justification sont plus souples.

Le règlement d'attribution peut poser un certain nombre de problèmes. Par ailleurs, on parle de vide locatif lorsqu'il y a des recours. Des recours ont-ils été introduits depuis la mise en œuvre de l'arrêté et à combien se chiffrent-ils ? En effet, pour être clair, s'il n'y a pas recours, il n'y a pas de vide locatif. Pour le reste, qu'il existe un règlement d'attribution clair et public, qu'il contienne un certain nombre de règles et soit dès lors possiblement sujet à des recours, me semble assez élémentaire pour un secteur gérant 3.500 logements à l'échelle de la Région.

J'espère d'ailleurs qu'il en gèrera davantage à l'avenir. En effet, toutes les formations politiques - hormis le MR, qui est peut-être d'accord sur le fond - soutiennent le développement du secteur et son subventionnement. Qui dit augmentation du

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *De SVK's zijn een belangrijk instrument om het recht op een woning concreet te maken en ik wil hun budget vanaf volgend jaar verhogen.*

Volgens het regeerakkoord zal de regering bestuderen welke stimuli ze kan hanteren om het aanbod van de SVK's te vergroten. In 2015 wil ik de reglementering van de SVK's in overleg met de sector herzien.

Om te beginnen kunnen we het onderscheid wegwerken tussen woningen die de SVK's verhuren voor en na 1 oktober 2006. Dit onderscheid zorgt immers voor heel wat verwarring.

Voorts bestuderen we of het mogelijk is dat de SVK's hun subsidies zouden kunnen uitgeven binnen de twaalf maanden nadat ze die ontvangen hebben. De SVK's kunnen immers vaak pas van start gaan, wanneer ze de subsidies ontvangen hebben.

We willen ook de samenwerking met de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) versterken en de voorwaarden voor de toekenning van subsidies versoepelen. De overgang naar schijven van tien woningen

nombre de logements, dit augmentation des subventions et de la part allouée au logement dans le budget régional.

Existe-t-il des problèmes avérés en ce qui concerne la mise en œuvre du règlement, surtout par rapport aux recours ? La procédure de recours est en effet alambiquée et susceptible de générer du retard. Est-elle activée ? Si non, quelles sont les hypothèses de travail ?

Il ne faudrait toutefois pas jeter le bébé avec l'eau du bain. Il faut que cela fonctionne. Les opérateurs doivent s'y retrouver et il faut éviter les vides locatifs excessifs, mais il ne faut pas rejeter l'idée d'un règlement d'attribution, lequel garantit une certaine transparence, non seulement par rapport aux allocataires, mais aussi par rapport à l'utilisation des moyens publics qui sont octroyés.

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- En début de législature, cette question nous permet de faire le point sur un outil bien connu, acteur incontournable et auquel je crois fortement pour concrétiser le droit au logement à Bruxelles. Nous avons eu l'occasion d'y travailler à de nombreuses reprises.

Je souhaite augmenter le budget consacré aux AIS dès l'année prochaine. Nous en reparlerons prochainement, lors de la présentation du budget consacré à la politique du logement que je ferai au sein de cette commission.

Comme vous l'avez souligné, l'accord stipule que le gouvernement étudiera et mettra éventuellement en place des incitants spécifiques pour amplifier l'offre de logements des AIS. En concertation avec le secteur et mon administration, je prévois de revoir la réglementation des AIS en 2015. Il est encore un peu tôt pour donner des informations précises sur ce dossier. Je me permettrai tout de même de vous citer quelques incitants, encore à l'étude, qui permettraient de renforcer le secteur de manière substantielle.

La suppression de la distinction existant entre les logements pris en location par les AIS avant et après le 1^{er} octobre 2006 est un premier incitant à

moeten we zo organiseren dat ze voor de SVK's zo voordelig mogelijk verloopt, zonder dat we er meer geld moeten instoppen. We onderzoeken nu wat de beste manier is.

Eén van mijn eerste prioriteiten is om de termijnen voor de vereffening van de eerste schijf zo kort mogelijk te maken. Volgens het besluit van 28 februari 2008 moeten de SVK's die subsidies aanvragen voor een bepaald jaar dat doen voor 31 oktober van het jaar daarvoor.

De minister van Huisvesting heeft dan drie maanden tijd om de subsidie al dan niet goed te keuren. De subsidie wordt nu uitbetaald in schijven van 60%, 30% en 10%. De eerste schijf wordt meestal tijdens het tweede trimester uitbetaald. De SVK's moeten hun laatste schijf uitgeven tijdens dat jaar, terwijl ze het geld vaak pas het jaar nadien ontvangen.

Dat verklaart waarom veel SVK's geld moeten lenen. Daarom is het belangrijk dat we de termijn voor de uitbetalingen inkorten. Ik heb daarover vergaderingen georganiseerd en de resultaten daarvan zouden spoedig moeten blijken bij de behandeling van de huidige subsidies.

Voorlopige twaalfden gebruik ik liever zo weinig mogelijk. Ik zoek liever eerst alternatieven.

Noch ik noch mijn administratie hebben er weet van dat de federatie van SVK's een beroep tot nietigverklaring zou hebben aangetekend tegen het regeringsbesluit van 27 juni 2014. Twee andere actoren hebben dat echter wel gedaan en de administratie evalueert momenteel al grondig het besluit. Ik zal ook met alle betrokkenen overleggen over de nodige technische oplossingen.

Tegen 31 oktober moesten de SVK's hun subsidies voor 2015 aanvragen en de toestand van hun vastgoedpark meedelen. De administratie heeft al deze gegevens nog niet kunnen verwerken. Ik houd u op de hoogte. Op 30 september 2013 beheerden de SVK's 3.501 woningen op het Brusselse grondgebied.

Mijnheer de Clippele, ik zal de administratie vragen om uw suggestie van een verzekering te onderzoeken en zal dit ook met de federatie bespreken.

l'étude. En effet, cette distinction est source de confusion pour les AIS lors de la signature de nouveaux contrats pour des logements qu'elles avaient déjà en gestion.

En second lieu, nous étudions la possibilité pour les AIS de pouvoir dépenser leurs subsides endéans les douze mois à partir de la perception effective des subsides. Ces dernières sont plus susceptibles de dépendre du versement des subsides pour pouvoir débiter leur activité de manière effective. Cet écueil a été souvent évoqué.

En troisième lieu, nous envisageons le renforcement de la collaboration avec la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais), que nous subventionnons de manière structurelle, pour garder un contact avec le secteur et les réalités qu'il rencontre.

En outre, des éléments relatifs à l'assouplissement et à la simplification des modalités d'octroi de subsides aux AIS et des démarches y afférentes, ou la révision des paliers de logements, devront également être envisagés dans le cadre de la réforme du secteur des AIS. Concernant la révision des paliers de logements, il faudra veiller à concevoir le passage aux tranches de dix logements, de sorte qu'il soit le plus avantageux possible pour les AIS, tout en restant, à long terme, budgétairement neutre.

Des simulations ont déjà été effectuées par l'administration. Il faudra peut-être partir d'un plafond de 400, 500 ou 600 logements et le répartir par tranche de dix logements, plutôt que de partir d'une simple division des tranches de cinquante logements. La question est à l'étude, car je ne voudrais pas que les AIS se retrouvent pénalisées.

Le travail nécessaire à la mobilisation du secteur et à la détermination des meilleurs incitants va être mené de façon sérieuse et concertée. Je veillerai à ce que vous en soyez informés en temps opportun. C'est une réforme d'ampleur, pour un outil qui fait l'objet d'un large consensus.

Je suis préoccupée par les délais de liquidation et une de mes premières priorités consiste à réduire au maximum les délais liés à la première tranche. L'arrêté du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales indique que pour la

demande de subsides portant sur l'année (n+1), elles doivent transmettre la liste de leur parc locatif pour le 31 octobre de l'année (n).

En tant que ministre du Logement, je dispose d'une période de trois mois pour délivrer mon autorisation sur l'octroi ou non du subside. La notification de l'octroi doit avoir lieu au plus tard le 31 janvier (n+1). Actuellement, le subside est versé en trois tranches de 60%, 30% et 10%. La première tranche est généralement liquidée au deuxième trimestre. Par la suite, les AIS sont obligées de dépenser la dernière tranche dans l'année (n), alors que celle-ci ne sera, au mieux, payée qu'au troisième trimestre de l'année (n+1).

Il s'agit d'un véritable problème, même s'il ne concerne que 10% du subside. C'est ce qui explique aussi que de nombreuses AIS sont obligées d'avoir recours au financement des banques, alors que la charge financière de ces emprunts n'est pas éligible aux subsides. Afin de réduire au maximum les délais de liquidation de la première tranche des subsides, il conviendrait que les dossiers de subsides soient préparés de manière à pouvoir être présentés au premier gouvernement de l'année (n+1) et que la liquidation du subside soit effective dès la notification de son octroi.

Toutefois, la liquidation des subsides étant effectuée à travers un processus administratif assez contraignant, qui ne se limite pas à la décision d'octroi, il apparaît judicieux de rechercher des sources d'optimisation dans la partie du processus située entre le vote du budget et la notification de l'octroi du subside à l'AIS.

C'est dans ce cadre que j'ai instauré des réunions de suivi avec tous les acteurs concernés pour plus d'efficacité dans notre collaboration, avec une attention particulière à l'accélération de la liquidation de la première tranche des subsides. Les résultats de ce travail devraient être rapidement perceptibles au niveau du traitement des demandes de subsides en cours.

Les douzièmes provisoires sont des mesures à utiliser de manière exceptionnelle. Je souhaite d'abord travailler sur les autres aspects que j'ai cités avant d'y avoir recours, le cas échéant.

Pour ce qui est de l'arrêté du gouvernement du 27 juin 2014 relatif aux règles applicables aux

logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les AIS, ni moi, ni mon administration n'avons été saisis officiellement du recours en annulation déposé par la Fedais.

Ceci étant, étant donné que deux recours en annulation ont déjà été déposés par d'autres acteurs dans ce cadre, j'ai d'ores et déjà demandé à mon administration de procéder à une évaluation minutieuse de cet arrêté et des points pouvant poser problème. Je veillerai par ailleurs à entamer une concertation avec les acteurs concernés pour apporter les solutions techniques nécessaires.

Pour répondre à votre dernière question relative à l'évolution du parc des AIS, les AIS devaient introduire au plus tard le 31 octobre 2014 leur demande de subvention pour l'année 2015 et nous communiquer la situation de leur parc immobilier respectif. À ce jour, toutes ces données n'ont pas pu être encodées et traitées par l'administration. Ces chiffres seront cependant disponibles prochainement et je ne manquerai pas de vous en informer.

Au 30 septembre 2013, les AIS géraient 3.501 logements sur le territoire bruxellois.

Nous n'avons pas connaissance d'un recours spécifique contre l'arrêté de juin 2014.

Quant à la suggestion d'assurance faite par M. de Clippele, il convient d'en examiner la faisabilité et le coût. Je demanderai une note à mon administration sur ce sujet, qui est évoqué pour la première fois. De plus, comme je revois très prochainement la fédération, je verrai si elle est demandeuse de ce type de mécanisme.

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (*in het Frans*).- *Ik ben blij dat u samen met de sector praktische oplossingen wilt zoeken voor alle problemen.*

M. le président.- La parole est à Mme Désir.

Mme Caroline Désir.- Je me réjouis de votre réponse et de votre volonté de prendre ce dossier à bras-le-corps afin de chercher des réponses concrètes à des problèmes pratiques clairement identifiés. Cela va vraiment soulager le secteur.

Je salue également votre volonté d'associer étroitement le secteur, avec lequel il y a eu sans doute un certain hiatus. Il faut se reparler et soutenir ces opérateurs, qui constituent de réels partenaires pour les pouvoirs publics, tant au

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN DE HEER AHMED EL KTIBI

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

**betreffende "het gebrek aan aangepaste
woningen voor grote gezinnen".**

De voorzitter.- De heer El Ktibi heeft het woord.

De heer Ahmed El Ktibi (*in het Frans*):-
*Huisvesting is een van de zeven grote uitdagingen
voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zo bleek
onlangs nog uit de algemene beleidsverklaring.
De verbetering van het woonaanbod wordt
aangepakt via tien grote werven waaruit nieuwe
wijken en nieuwe werkgelegenheid moeten
ontstaan.*

*Dat grootschalige project moet beantwoorden aan
een specifieke nood die opvalt bij de woningen
voor modale inkomens en de sociale woningen:
het grote tekort aan woningen voor grote
gezinnen.*

*Volgens de gegevens van de Brusselse
Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)
bestaat het algemene woningaanbod voor 80% uit
een- of tweekamerappartementen. Woningen met
vier of meer kamers maken slechts 2% van de
sociale huurmarkt uit. In 2013 lag de gemiddelde
huurprijs voor grote gezinnen tussen 700 en
800 euro voor appartementen en meer dan
1.000 euro voor huizen.*

*Bovendien bestaat er een discriminatieprobleem.
Het komt vaak voor dat eigenaars om bedrieglijke
redenen weigeren te verhuren aan kroostrijke
gezinnen.*

Doordat het aanbod achterophinkt en de

niveau régional que communal. Nous avons
besoin d'eux et nous devons les aider.

- *L'incident est clos.*

**INTERPELLATION DE M. AHMED EL
KTIBI**

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

**concernant "le manque de logements
adaptés aux familles nombreuses".**

M. le président.- La parole est à M. El Ktibi.

M. Ahmed El Ktibi.- Le logement fait partie des
sept grands défis de la Région de Bruxelles-
Capitale auxquels le gouvernement fraîchement
investi a mis un point d'honneur de faire face. Le
ministre-président l'a encore récemment rappelé
dans la déclaration de politique générale. L'amélioration de l'offre de logements accessibles
et adaptés, répondant à l'objectif de mixité sociale,
passera notamment par les dix futurs grands
chantiers qui donneront lieu à autant de nouveaux
quartiers et de pôles créateurs d'emplois.

Ce grand projet constitue une opportunité de
répondre à un problème qui touche le logement
moyen autant que le logement social. À l'heure
actuelle, l'offre en Région bruxelloise souffre en
effet d'une déficience de logements adaptés aux
familles nombreuses.

D'après les données publiées par la Société du
logement de la Région de Bruxelles-Capitale
(SLRB), l'offre générale de logements se compose
à 80% d'appartements d'une ou deux chambres,
contre 11% de logements de trois chambres et
plus. Les logements de quatre chambres et plus,
réellement à destination des familles nombreuses
donc, ne représentent, quant à eux, que 2% du
parc locatif social. En 2013, le loyer moyen des
logements pour familles nombreuses oscillait entre
700 et 800 euros pour les appartements et
dépassait les 1.000 euros pour les maisons.

kansarme gezinnen zich de huurprijzen niet kunnen veroorloven, worden ze naar een sociale woning geduwd. Volgens cijfers van 2012 gaat een kwart van de aanvragen bij socialehuisvestingsmaatschappijen over een appartement met drie kamers of meer, en blijft die tendens stijgen.

De Huisvestingscode bepaalt dat nieuwe sociale huisvesting ten minste voor 30% moet bestaan uit drie- of meerkamerwoningen. Volstaat die 30%? Wordt dat percentage de volgende jaren bijgesteld? Hoe groot is het aandeel vier- of meerkamerwoningen in het quotum?

Hoeveel sociale woningen die gerenoveerd worden, tellen meer dan twee kamers?

Welke specifieke maatregelen treft u tegen de discriminatie van kroostrijke gezinnen op de privémarkt?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Sidibe heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibe (in het Frans).- *Wanneer gezinnen een woonst vinden, moeten ze*

Par ailleurs, il est incontestable qu'en Région bruxelloise, nous faisons face dans ce domaine à un problème de discrimination. Il n'est pas rare que des propriétaires refusent, pour des raisons fallacieuses, de louer leurs biens immobiliers à ces familles nombreuses.

Une offre insuffisante et des loyers que les Bruxelloises et les Bruxellois les plus fragilisés peuvent difficilement se permettre poussent les ménages à se tourner vers le logement social. Selon les chiffres communiqués il y a un an, en 2012, les demandes d'appartements de trois chambres et plus représentaient un peu plus d'un quart des demandes totales introduites auprès des sociétés de logements sociaux, avec une tendance à la hausse par rapport aux années précédentes.

L'article 41, alinéa 6 du Code du logement prévoit que les nouvelles constructions de logements sociaux doivent, si possible, contenir une proportion d'au moins 30% de locaux de trois chambres ou plus. Le parc immobilier social actuel est tel que le ménage occupant la première place dans l'ordre d'attribution des logements de cinq chambres attend depuis 2002. Ces longs délais d'attente ne manquent pas de décourager les demandeurs.

Au vu de la demande croissante de logements sociaux et moyens adaptés aux familles nombreuses, le minimum de 30% de grands logements parmi tous les nouveaux immeubles est-il vraiment suffisant? Un réexamen de ce quota est-il envisagé dans les années à venir? Quelle est, en moyenne, la part de logements de quatre chambres et plus dans ce quota légal?

Parmi les logements sociaux, en rénovation ou en passe de l'être, combien sont des logements de trois chambres et plus?

Concernant le logement privé, des mesures spécifiques de lutte contre la discrimination au logement des familles nombreuses sont-elles prévues? Si oui, lesquelles?

Discussion

M. le président.- La parole est à Mme Sidibe.

Mme Fatoumata Sidibe.- Nous sommes confrontés à une pénurie. Lorsque les familles

vaak aan comfort inboeten. Sommige woningen zijn zelfs volstrekt onhygiënisch.

Door de onderbezetting van het openbare aanbod en de toewijzingsregels is het niet uitzonderlijk dat gezinnen tien jaar of langer op een wachtlijst staan. En dan houden we nog geen rekening met de ontmoedigde families.

Moet een bepaald aandeel van de sociale nieuwbouwwoningen drie of meer kamers tellen?

Staat in het beheerscontract met citydev.brussels een quotum voor woningen voor kroostrijke gezinnen? Hebt u recente gegevens over de aanvragen en de doelgroepen?

Weten we hoe groot het percentage sociale drie- of meerkamerwoningen is? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat de grootte van een woning beter overeenstemt met de omvang van een gezin?

Een besluit van 1996 maakt het mogelijk om kroostrijke gezinnen te huisvesten in appartementen met minder kamers dan er kinderen zijn.

(Opmerkingen)

Is die regel afgevoerd? Hoe zit het dan met de nieuwe regels?

Bestaat er een centraal informatiesysteem waar men inlichtingen kan vinden over de wachttijd voor een woonst?

trouvent un logement, elles sont souvent contraintes de diminuer leurs attentes en termes de confort. Certains endroits ne remplissent pas du tout les conditions de salubrité. Or, le logement est un enjeu de taille pour l'épanouissement familial et personnel.

La sous-occupation du parc public, les règles d'attribution font qu'il n'est pas étonnant de voir certaines familles patienter parfois dix ans, voire plus, avant d'avoir accès à l'un de ces logements. De plus, ces chiffres ne prennent pas en compte les familles découragées par la lenteur des demandes et qui hésitent à s'inscrire sur les listes. Avec la crise et la pauvreté qui s'aggrave, le logement social ne peut être considéré comme un ascenseur social pour les familles. Il s'agit plutôt d'un terminus.

Existe-t-il, pour les nouveaux logements sociaux en construction, un pourcentage déterminé de logements de trois chambres et plus ?

Un contrat de gestion avec la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) fixe-t-il un pourcentage de logements à destination des familles nombreuses ?

Disposez-vous de données actualisées sur les demandes et les publics cibles ?

Des données sur le pourcentage de logements de trois chambres et plus dans les sociétés immobilières de service public (SISP), régies foncières et logements communaux sont-elles disponibles ?

Certaines familles occupent des logements trop grands pour elles. Procède-t-on à un recensement de la composition des familles en vue de créer une base de données permettant d'agir en conséquence ?

Quelles sont vos propositions pour une meilleure occupation des logements, qui réponde à la taille des ménages ?

Un arrêté de 1996 permet aux familles nombreuses d'être logées dans des appartements offrant un nombre de chambres inférieur au nombre d'enfants. Concrètement, deux enfants de moins de neuf ans ou deux enfants de même sexe de moins de douze ans peuvent partager la même

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *De volgende jaren moeten er sociale woningen bijkomen om aan de groeiende vraag te kunnen beantwoorden. De algemene beleidsverklaring zegt duidelijk dat er geïnvesteerd zal worden in de bouw van 6.500 openbare woningen.*

Mijn eerste initiatief was de oprichting van een raad voor huisvestingscoördinatie, die vrijdag jongstleden voor het eerst is bijeengekomen en die om de zes weken alle huisvestingspartners zal samenbrengen.

Daarnaast zorg ik samen met de minister-president voor de ontwikkeling van nieuwe, prioritaire wijken en de versnelling van vergunningsprocedures.

Een van de grote projecten van deze regeerperiode is de huurtoelage, die de socialewoningnood moet helpen lenigen.

We willen niets liever dan het woningaanbod verruimen, maar dat moet dan wel gebeuren op een manier die rekening houdt met de sociologische realiteit van gezinnen en kroostrijke gezinnen.

Sinds het begin van de regeerperiode heb ik al meerdere sociale nieuwbouw- en renovatieprojecten ingehuldigd die met die doelgroep rekening houden.

Begin november telde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) 10.753 aanvragen voor woningen met meer dan twee kamers.

chambre.

(Remarques)

Cela n'existerait plus ? Quelles sont donc les nouvelles règles d'attribution ?

Existe-t-il un système d'information centralisé à destination des candidats locataires où se trouvent des données comme les délais d'obtention d'un logement ? Il est important de savoir combien de temps on aura à attendre.

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- Le parc public de logements sociaux doit être augmenté dans les années venir pour répondre à la demande importante des personnes répondant aux conditions d'accès au logement social. La déclaration de politique générale est claire à ce sujet, puisqu'il y est question de lancer la production de 6.500 logements publics. Je veillerai à mettre en place les conditions nécessaires à l'atteinte de ces objectifs.

J'ai pris une première initiative : la création d'un conseil de coordination du logement. Celui-ci s'est réuni pour la première fois vendredi dernier. Il rassemble divers acteurs du logement, qui ont chacun leurs objectifs et leurs manières de travailler. Il était nécessaire de les réunir pour faire le point, toutes les six semaines, sur les synergies et le développement de projets communs de création de logements à développer.

J'en appellerai également à la collaboration du ministre-président au travers de ses compétences en matière de développement territorial, particulièrement au travers de l'organe de coordination régional pour le développement des nouveaux quartiers identifiés comme prioritaires, et surtout au niveau de l'accélération des procédures et des délais d'obtention des permis.

En outre, un des grands projets de cette législature est la mise en place de l'allocation-loyer - que j'ai évoquée en réponse à l'interpellation de M. de Clippele -, en réponse complémentaire au manque de logements sociaux.

Nous appelons de nos vœux l'augmentation de

Dat komt neer op 28,5% van alle aanvragen.

Rekening houdend met de beschikbare cijfers, lijkt een aandeel van 30% grote woningen (met meer dan twee kamers) in nieuwe gebouwen overeen te stemmen met de huidige vraag. Toch kunnen de noden veranderen. Zo nodig zullen er aanpassingen gebeuren.

In de toekomst zal 15% van alle sociale woningen en woningen voor modale inkomens vier of meer kamers tellen.

Van de 39.250 sociale woningen in het technisch kadaster van de BGHM zijn er 10.695 met drie kamers of meer en 1.864 met vier kamers of meer.

Het aantal sociale woningen met drie kamers of meer dat gerenoveerd wordt, bedraagt 8.176 of meer dan 76% van alle woningen met drie kamers of meer.

De strijd tegen woondiscriminatie komt later aan bod in een interpellatie van mevrouw Sidibe.

Er is geen drempel vastgelegd in het beheerscontract. Die krijgt wel een plaats in de verschillende huisvestingsplannen van de regering. De drempel moet rekening houden met de vraag en de prognoses.

Het besluit van 1996 is niet meer van toepassing. Ik zal het besluit over de verhuizing van gezinnen naar een beter passende woning aan het secretariaat bezorgen.

Ik kan u hier niet alle percentages geven, omdat het aantal documenten te omvangrijk was om mee te brengen.

l'offre de logements, mais cela doit se faire en bonne intelligence et correspondre aux réalités sociologiques des ménages, notamment les familles nombreuses pour qui on doit créer et rénover des logements adaptés.

Depuis ma prise de fonction, j'ai eu l'occasion d'assister à plusieurs inaugurations de constructions et de rénovations de logements sociaux dans le cadre desquelles cette dimension avait bien été prise en compte. Je ne vais pas vous dresser l'inventaire de tous les projets auxquels je pense, mais permettez-moi de vous en citer trois :

- le projet Moreau à Anderlecht, dont la moitié des logements sont à présent des logements de plus de trois chambres ;

- le projet de rénovation des logements sociaux de la société immobilière de service public (SISP) Habitations et logements sociaux d'Auderghem, qui a également intégré, en partie, cette dimension ;

- enfin, la rénovation de la tour Brunfaut à Molenbeek qui inclut, quant à elle, une augmentation de 30% des logements de plus de trois chambres.

Au début du mois de novembre 2014, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) avait enregistré 10.753 demandes de ménages pour des logements de trois chambres et plus. Cela correspond à 25,8% du total des demandes enregistrées et donc sur listes d'attente auprès des SISP. Le total des demandes s'élève, pour rappel, à 41.667 ménages.

Ainsi, compte tenu des éléments d'études statistiques dont nous disposons, un cap de 30% de grands logements (c'est-à-dire de trois chambres et plus) dans tous les nouveaux immeubles construits et programmés me semble adapté à la demande actuelle en matière de grands logements.

Il faudra néanmoins suivre cet aspect de très près, car les réalités peuvent évoluer avec le temps. Si nécessaire, des adaptations seront effectuées.

Je peux également vous préciser que 15 % de l'ensemble des logements sociaux et moyens prévus à l'avenir seront des logements de quatre

chambres et plus.

Concernant la rénovation des logements sociaux, le cadastre technique de logements sociaux de la SLRB fait état d'un total de 10.695 unités sur 39.250 logements sociaux composés de trois chambres et plus (appartements et maisons confondus), soit un pourcentage de plus de 27 %. Le nombre de logements sociaux composés de quatre chambres et plus s'élève, quant à lui, à 1.864 unités, soit 4,7% du parc de logements sociaux de la SLRB.

Actuellement, le nombre de logements sociaux composés de trois chambres et plus en rénovation ou en passe de l'être (c'est-à-dire les logements dont le financement de la rénovation est garanti) s'élève à 8.176 unités, soit plus de 76% de l'ensemble des logements de trois chambres et plus. Ceci démontre l'attention qui est portée à l'entretien et la rénovation de ce type de logements. Nous sommes donc bien conscients des défis en la matière.

Pour ce qui est de la lutte contre la discrimination dans le cadre du logement, je serai brève dans ma réponse, car je suis également interrogée sur cet aspect de façon plus complète, par Mme Sidibe, dans une interpellation qui figure à l'ordre du jour de notre commission. Cependant, je peux déjà vous indiquer qu'en matière de lutte contre les discriminations, et des familles nombreuses en particulier, je souhaite travailler tant sur les mesures répressives au travers de la législation dont nous disposons et de celle à venir via la régionalisation de la loi sur le bail, que sur des mesures de sensibilisation et d'information aux acteurs concernés au premier plan.

Mme Sidibe, vous m'interrogez sur le contrat de gestion. Il ne comprend pas de référence à un seuil car il s'agit d'un document fixe. Ce n'est donc pas là que cette information doit se trouver. En revanche, lors de l'élaboration et de l'approbation de plans de logement, qu'ils soient quadriennaux ou de l'alliance habitat, ces seuils doivent être fixés en fonction de la demande et il faut prévoir des dérogations au vu des évolutions possibles.

L'arrêté de 1996 n'est plus d'actualité. Quant à l'arrêté qui concerne les mutations de ménages vers des logements plus adaptés, je vais le transmettre afin qu'il vous soit communiqué.

De voorzitter.- De heer El Ktibi heeft het woord.

De heer Ahmed El Ktibi (*in het Frans*).- *De bevolking groeit al jaren sneller dan het aantal sociale woningen dat gebouwd of gerenoveerd wordt.*

De huurprijzen blijven stijgen. Het is dus logisch dat gezinnen met lage of modale inkomens op zoek gaan naar een sociale woning, maar voor gezinnen die nood hebben aan drie of meer kamers is dat een onmogelijke zaak geworden.

Als lokale, gewestelijke en federale verkozenen moeten we de mensen al zo lang ontgoochelen. Uw voorgangers zeiden dat er genoeg grote woningen waren, maar dat ze niet goed verdeeld waren. Die structurele problemen zijn nog altijd niet verholpen. Wordt het geen tijd om daar iets aan te doen?

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILEU EN
ENERGIE,**

betreffende "het regeringsbeleid inzake de

Concernant les seuils de pourcentages, certains d'entre eux sont fixés pour les différents acteurs (Fonds du logement, citydev.brussels, communes, etc.). Je ne peux vous livrer ici l'ensemble des chiffres, vu la quantité de documents à transporter.

M. le président.- La parole est à M. El Ktibi.

M. Ahmed El Ktibi.- Cela fait plusieurs années que la démographie galope plus vite que la construction ou la rénovation de logements sociaux.

Le fait est que les loyers sont de plus en plus élevés et que les logements de trois chambres et plus coûtent très cher sur le marché locatif privé. Il est donc logique que des familles à revenus faibles ou moyens recourent au logement social. Ce recours est même devenu impossible pour les familles qui ont besoin de plus de trois chambres.

En tant qu'élus locaux, régionaux ou fédéraux, nous sommes tous sollicités depuis longtemps par ces familles nombreuses auxquelles nous sommes obligés de donner des réponses décourageantes : comment attendre pendant 20 ans le logement à quatre chambres ?

Vos prédécesseurs affirmaient qu'il y avait suffisamment de grands logements, mais que leur répartition n'était pas correcte, de grands logements étant, par exemple, occupés par des couples de personnes âgées dont les enfants ont quitté le domicile.

Nous sommes toujours devant cette insuffisance structurelle. Ne faut-il pas rectifier le tir ?

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

concernant "la politique mise en place par

toegang tot de eigendom voor de Brusselse middenklasse, volgens de definitie van het BISA".

INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON

TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT, LEEFMILEU EN ENERGIE,

betreffende "het stimuleren van de verwerving van een woning door de gezinnen".

De voorzitter.- De commissie beslist de interpellatie van de heer Alain Maron betreffende "het regeringsbeleid inzake de toegang tot de eigendom voor de Brusselse middenklasse, volgens de definitie van het BISA" en die van de heer Michel Colson betreffende "het stimuleren van de verwerving van een woning door de gezinnen" samen te voegen, want ze hebben hetzelfde onderwerp.

De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).*- *Het begrip 'middenklasse' is bijzonder subjectief. In de Huisvestingscode moet het echter objectief worden omschreven, want daar wordt een onderscheid gemaakt tussen drie soorten huisvesting, namelijk sociale woningen, bescheiden woningen en middelgrote woningen (voor middeninkomens). Dat onderscheid is belangrijk voor het gewestelijke beleid inzake koop- en huurwoningen.*

Mevrouw Fremault, in de beleidsverklaring en tal van andere verklaringen geeft u de indruk dat uw huisvestingsbeleid voornamelijk gericht is op de middenklasse, zonder dat het begrip wordt toegelicht.

Uit een studie over de middenklasse, die het gewest bestelde bij het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA), blijkt echter dat zowat iedereen het gevoel heeft tot de middenklasse te behoren, zelfs zeer arme en rijke

le gouvernement concernant l'accès à la propriété pour les classes moyennes bruxelloises selon la définition de l'IBSA".

INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON

À MME CÉLINE FREMAULT, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,

concernant "l'encouragement à l'acquisition d'un logement par les ménages".

M. le président.- La commission décide de joindre l'interpellation de M. Alain Maron concernant "la politique mise en place par le gouvernement concernant l'accès à la propriété pour les classes moyennes bruxelloises selon la définition de l'IBSA" et celle de M. Michel Colson concernant "l'encouragement à l'acquisition d'un logement par les ménages", car elles ont le même objet.

La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron.- La classe moyenne est, avant tout, une notion subjective. Le Code du logement oblige cependant à l'objectiver via les définitions du "logement moyen" et du "logement modéré". En effet, actuellement, trois niveaux de logements sont identifiés : le logement social, le logement modéré et le logement moyen. Cette distinction est sans doute utile pour cibler les politiques régionales en matière de logements locatifs et acquisitifs.

Mme la ministre, la déclaration gouvernementale et plusieurs de vos déclarations laissent à penser que votre politique du logement se donne comme enjeu prioritaire de cibler cette classe moyenne, sans donner plus de définition.

L'étude demandée par la Région à l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) sur la classe moyenne et menée en décembre 2012 s'appuie sur une étude française et démontre que "tout le monde a l'impression de faire partie de la

mensen.

Het BISA heeft een poging gedaan om het begrip 'middenklasse' objectief te omschrijven. Het gaat om personen van wie het inkomen tussen 75% en 150% van de mediaan van het nationale inkomen ligt. We hebben het dan over een netto belastbaar inkomen van 15.000 tot 30.000 euro per jaar. 34% van de Brusselse gezinnen heeft een dergelijk inkomen.

Bijgevolg is een steunmaatregel voor gezinnen met een netto belastbaar inkomen van meer dan 30.000 euro eigenlijk niet voor de middenklasse bedoeld.

Een gezin dat wil lenen bij het Woningfonds, mag geen inkomen hebben dat hoger is dan 43.000 tot 75.000 euro, afhankelijk van de gezinssamenstelling en de leeftijd van de aanvragers. De meeste mensen die bij het Woningfonds lenen, verdienen echter minder dan die maxima en behoren wel degelijk tot de middenklasse.

Volgens het meerderheidsakkoord moeten de maximale inkomens uit de voorwaarden van het Woningfonds nog worden opgetrokken.

Ook citydev.brussels bepaalt inkomensgrenzen. In 2014 bedroeg het maximum 59.500 euro voor een gezin zonder kinderen en meer dan 65.000 euro voor een gezin met kinderen.

Tot het doelpubliek van citydev.brussels behoren dus heel wat mensen die te veel verdienen om volgens de definitie van het BISA tot de middenklasse te worden gerekend.

(De heer Hervé Doyen, eerste ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

De regering heeft overigens aangekondigd dat ze de woonbonus wil behouden. In Brussel vloeit de helft van dat geld naar de rijkste 20% van de bevolking. Volgens mij deugt dat belastingsysteem niet. De overheid geeft immers belastingkortingen aan een rijk doelpubliek dat dat geld niet nodig heeft om een woning te kopen. Zelfs als de woonbonus werd afgeschaft, zou de rijkste 20% van de bevolking nog steeds in staat zijn om een woning aan te schaffen.

classe moyenne".

Nous avons beau jeu de dire que nous allons soutenir l'accès à la propriété ou à la location de cette classe moyenne, si tout le monde s'y retrouve !

En effet, l'étude a montré que, parmi les 20% de citoyens les plus riches, un tiers se considère de la classe moyenne inférieure. C'est le même constat chez les 20% de citoyens les plus pauvres, qui ont vite tendance à s'identifier à la classe moyenne alors que leurs revenus ne suffisent pas à les y inclure.

Il est bon de préciser qu'aucun des mandataires de cette assemblée ne fait partie de la classe moyenne.

L'IBSA a tenté d'objectiver la notion de classe moyenne bruxelloise. Dans son étude, il a choisi une définition à la fois large et haute de la classe moyenne en Région bruxelloise : les personnes dont les revenus se situent entre 75% et 150% du revenu médian national. La marge est haute, car le revenu médian national est supérieur au revenu médian bruxellois.

Cette classe moyenne bruxelloise, selon la définition de l'IBSA, dispose donc d'un revenu net imposable compris entre 15.000 et 30.000 euros par an. Cela représente 34% de la population bruxelloise, 42% de la population se situant en-deçà, et les 24% restants, au-delà.

Ces pourcentages sont calculés sur la base des déclarations fiscales, ce qui peut introduire un léger biais, reconnu et assumé.

Il en ressort qu'un mécanisme d'aide s'adressant à un ménage dont les revenus nets imposables dépassent 30.000 euros vise, en réalité, un public ayant des revenus supérieurs à la classe moyenne, y compris en suivant la définition large et haute de l'IBSA.

Les plafonds de revenus pour l'accès aux prêts du Fonds du logement sont d'environ 43.000 à 75.000 euros par ménage, suivant la composition du ménage et l'âge des demandeurs. Les plafonds sont supérieurs pour les moins de 35 ans ; ils ont été augmentés sous la précédente législature. Par exemple, pour un ménage avec deux enfants à

Wie de woonbonus echt nodig heeft om een woning te kunnen kopen, zou een duwtje in de rug moeten krijgen op het moment van de aankoop, in plaats van twee jaar later geld terug te krijgen van de belastingen. In dat geval zou de woonbonus banken kunnen overtuigen om een lening toe te kennen. Vandaag houden banken doorgaans immers geen rekening met de bonus voor de berekening van de terugbetalingscapaciteit. Een bank wil garanties vanaf het moment dat de lening wordt toegekend, niet pas twee jaar later.

De bevoegdheid voor de woonbonus werd geregionaliseerd. Het Brussels Gewest kan het systeem dus herzien, maar de regering heeft beslist om er niets aan te veranderen. Het gaat om een bedrag van meer dan 60 miljoen euro, dat men had kunnen gebruiken om het beleid ter ondersteuning van de aankoop van een woning te verbeteren.

Heeft het Woningfonds gevraagd om de inkomensgrenzen te verhogen?

Hoe worden de middelen die ter beschikking worden gesteld van het Woningfonds, verdeeld over de verschillende inkomenscategorieën? Aan welke inkomens kent het Woningfonds leningen toe?

Welk doelpubliek wilt u bereiken met de aanpassingen die u voorstelt? Is er onderzocht welke inkomenscategorieën echt problemen ondervinden bij het aankopen van een woning in Brussel? Vanaf wanneer wordt het voor een gezin werkelijk moeilijk om een woning aan te kopen?

Op welke elementen baseert u zich om te stellen dat de woonbonus in zijn huidige vorm de beste manier is om middenklassers te helpen bij het kopen van een woning? Welke elementen brengen u ertoe het systeem te behouden? Beschikt u over cijfers of studies waaruit blijkt dat de woonbonus in zijn huidige vorm de toegang tot de aankoop van een woning al dan niet bevordert? Waarom hebt u het systeem niet aangepast om het beter te doen aansluiten bij het gewestelijke huisvestingsbeleid?

charge, le revenu net imposable maximal est de 53.000 euros, et de 64.000 euros si les conjoints ont moins de 35 ans, soit, sur une base mensuelle, entre 4.400 et 5.300 euros nets imposables pour le ménage. Est donc visé un public qui va jusqu'à la classe moyenne supérieure et même bien au-delà. Bien entendu, il s'agit de plafonds de revenus. Le public bénéficiaire des prêts du Fonds du logement est majoritairement constitué de personnes qui n'atteignent pas lesdits plafonds et qui entrent, dès lors, dans la définition de la classe moyenne.

L'accord de majorité prévoit que les plafonds de revenus du Fonds du logement soient encore augmentés, et vous avez confirmé cette intention dans une interview parue dans le journal La Libre Belgique le 23 octobre dernier.

La société de développement citydev.brussels fixe aussi des plafonds de revenus. Pour 2014, le plafond de revenus par ménage est de 59.500 euros nets imposables pour un ménage sans enfant, et dépasse 65.000 euros pour un ménage avec un enfant, cette limite augmentant ensuite de plus de 2.750 euros par enfant à charge supplémentaire.

Concrètement, à considérer les politiques d'aide régionale à l'acquisitif sous l'angle des plafonds maxima de revenus, le public visé dépasse largement la définition de la classe moyenne bruxelloise faite par l'IBSA.

(M. Hervé Doyen, vice-président, prend place au fauteuil présidentiel)

Pour citydev.brussels comme pour le Fonds du logement, ces sont les plafonds de revenus et non le profil des bénéficiaires effectifs qui louchent vers la classe supérieure.

Par ailleurs, le gouvernement a confirmé sa volonté de maintenir tel quel le bonus logement, dont on sait que la moitié du montant (69 millions pour Bruxelles ; soit bien plus que la dotation régionale au Fonds du logement) est accordé aux déciles 9 et 10 : les 20% des Bruxellois les plus riches.

En dehors même du ciblage et de la répartition honteuse des montants entre classes de revenus, l'outil fiscal pose problème. Si j'utilise le terme

"honteux", c'est qu'une dépense fiscale est opérée pour un public ne nécessitant vraisemblablement pas cet argent pour accéder à la propriété visée. On constate donc un effet d'aubaine énorme : même si l'on supprimait l'avantage du bonus fiscal pour les 20% des citoyens les plus riches, le public concerné habiterait vraisemblablement dans le même bien et l'aurait acheté malgré tout.

En outre, même pour les personnes qui pourraient vraiment avoir besoin de ce bonus et pour lesquelles ce mécanisme fiscal d'aide à l'acquisition représenterait une bulle d'air, il serait plus intéressant d'en bénéficier dès le départ, et non deux ans après avoir rempli la déclaration et fini par retoucher ses impôts.

En effet, ce mécanisme aurait plus d'intérêt en tant que mise de départ permettant d'accéder à la propriété, car il permettrait de convaincre la banque d'effectuer le prêt. Or, la banque n'a que faire du bonus logement qu'elle n'intègre bien souvent même pas dans le calcul de la capacité de remboursement du ménage ou de la personne. Par ailleurs, une banque veut surtout des garanties au départ, non pas un bonus fiscal survenant deux ans après la conclusion du prêt.

La Région bruxelloise a hérité de cette compétence et pourrait donc revoir le système, mais le gouvernement a décidé de le maintenir en l'état. En Région wallonne, la volonté du gouvernement est la révision.

Il y a là une opportunité pour les Régions de rendre le système de bonus fiscal compatible ou d'en faire un nouveau levier des politiques régionales existantes. On pourrait même imaginer que ce soit uniquement des politiques régionales d'aide à l'acquisitif. Il s'agit de plus de 60 millions d'euros, on pourrait utiliser ces montants pour améliorer les politiques actuelles d'aide à l'acquisitif.

Concernant le relèvement annoncé des plafonds de revenus du Fonds du logement, y a-t-il une demande du Fonds en ce sens ?

Quelle est la répartition des moyens mis à disposition par le Fonds du logement entre les différentes catégories de revenus ? À quelles tranches de revenus les prêts sont-ils accordés par le Fonds du logement ?

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord voor zijn interpellatie.

De heer Michel Colson (*in het Frans*).- *Onlangs las ik in Le Soir dat het voor jongeren stilaan onmogelijk wordt om een woning te kopen als ze niet kunnen aankloppen bij hun familie en geen spaargeld hebben.*

Tot enkele jaren geleden waren banken nog bereid om 100% van de aankoopprijs van een woning te lenen. Tegenwoordig gaat het om maximaal 70% of 80%. Dat is paradoxaal, want door de lage intrestvoet is het net goedkoper geworden om geld te lenen. Bovendien werd de financiële crisis niet door de gezinnen, maar door de banken veroorzaakt.

Het gevolg is dat gezinnen in 2013 gemiddeld 89.000 euro eigen middelen investeerden in hun koopwoning. In 1996 ging het om gemiddeld 13.500 euro.

Tot slot zijn banken niet langer bereid om leningen met een looptijd van dertig jaar toe te staan. Het gevolg is dat de gemiddelde leeftijd van mensen die een woning kopen op enkele jaren tijd is gestegen van 31 naar 35 jaar.

Quel public cible visez-vous avec les ajustements que vous proposez ? Quelle tranche de revenus soutenez-vous ?

Disposez-vous d'une analyse permettant d'objectiver les classes de revenus rencontrant de réels problèmes d'accès à la propriété à Bruxelles ? À partir de quand et de quels revenus un ménage, suivant sa composition, a-t-il vraiment des difficultés d'accès à la propriété à Bruxelles ?

Sur quels éléments vous basez-vous pour estimer que le maintien du bonus logement tel quel est la meilleure voie pour améliorer l'accès des classes moyennes au logement ou, à tout le moins, quels sont les éléments qui vous poussent à maintenir le système ? Disposez-vous de chiffres ou d'études permettant d'étayer que le bonus logement sous sa forme actuelle améliore ou non l'accès à la propriété d'un logement ? Pourquoi une modification du système pour le rendre au moins cohérent avec les politiques régionales de logement a-t-elle été écartée ?

M. le président.- La parole est à M. Colson pour son interpellation.

M. Michel Colson.- Le journal Le Soir titrait dernièrement : "Achat immobilier : la galère des jeunes". L'article relatait le fait que le prix des biens grimpe plus vite que le salaire des ménages, l'achat devenait tout simplement impossible pour les jeunes, sans une aide familiale ou une épargne.

Sur ce constat global, deux éléments viennent se greffer en provenance du secteur bancaire. Tout d'abord, au niveau des quotités, là où les banques prêtaient encore 100% de la valeur du bien, voire plus, il y a cinq, six ou sept ans, elles n'octroient plus que 70% ou 80% aujourd'hui. C'est une situation particulièrement paradoxale car les faibles taux d'intérêt permettraient d'emprunter à faible coût et, en Europe, on ne peut pas dire que la crise financière soit née du défaut de paiement des ménages, mais bien des placements risqués et toxiques effectués par le secteur bancaire.

Ensuite, cette politique a pour conséquence que l'apport personnel moyen s'élevait à 89.000 euros en 2013, alors qu'il était de 13.500 euros en 1996, soit un apport multiplié par 6,5% en dix-sept ans.

De regering kan op meerdere punten ingrijpen. Zo kunnen de criteria voor een lening bij het Woningfonds worden bijgestuurd, kan de maximumleeftijd voor zogenaamde boosterleningen worden verhoogd, kan de regering de notariskosten betalen voor mensen met een laag inkomen enzovoort.

U wilt een comité met tien experts oprichten dat zich over een fiscale hervorming zal buigen. Volgens u is het onaanvaardbaar dat sommige buurten onbetaalbaar zijn geworden voor de middenklasse. Minister Vanhengel overweegt om de registratierechten te verlagen voor woningen op voorwaarde dat de kopers die voor een lange periode als gezinswoning gebruiken. Ik neem aan dat u het advies van het comité van experts wilt afwachten.

U wees er in een interview op dat minder dan de helft van de Brusselaars eigenaar is van zijn woning. Het fenomeen is typisch voor grote steden en verklaart de gespannen situatie op de huurmarkt. In Vlaanderen en Wallonië zijn veel meer mensen eigenaar.

Het FDF wil dat de overheid het verwerven van een eigen woning blijft stimuleren, omdat mensen zo de mogelijkheid krijgen om op te klimmen op de sociale ladder. Dat kan ze doen via leningen van het Woningfonds maar ook via andere maatregelen.

Enfin, il s'avère que les banques ne veulent désormais plus prêter en trente ans, durée qui était pourtant favorable aux jeunes emprunteurs. Par conséquent, l'âge moyen de l'acheteur est passé de 31 à 35 ans en quelques années.

Vous détenez des leviers d'intervention variés, dont certains sont évoqués dans la déclaration de politique générale à laquelle a fait allusion M. Maron : la révision des critères du Fonds du logement (âge, taux, conditions de revenus, durée et montant du prêt), l'augmentation de la limite d'âge pour le prêt "booster", le financement des frais d'acte d'achat pour les personnes à revenu modeste en vue de faciliter l'accès au crédit, ou encore le prêt à un taux de 0% de second rang par le Fonds du logement, que vous avez cité dans une interview.

Enfin, vous évoquez aujourd'hui dans la presse la réforme fiscale, pour laquelle vous mettez en place un groupe de dix experts. Vous dites qu'il n'est pas normal que certains quartiers soient devenus inaccessibles à des membres des classes moyennes, au sens large, alors qu'ils y ont grandi. Votre collègue Vanhengel ouvre la porte à des droits d'enregistrement spéciaux pour l'acquisition d'un logement, dès lors que les acquéreurs y fixent durablement leur domicile principal. Je suppose que vous attendrez les conclusions du groupe d'experts avant de vous prononcer sur la mise en œuvre de tout cela, car cela renvoie à tout l'aspect du bonus fiscal évoqué par Alain Maron.

Dans cet article, vous épinglez vous-même le faible taux de propriétaires occupants à Bruxelles, qui est inférieur à 50%. Ce phénomène typique des grandes villes explique en partie la vive tension qui règne sur le marché locatif privé. Eu égard à l'actuelle production publique de logements sociaux et moyens, ce marché est en effet plus largement occupé qu'en Flandre - où le taux de propriétaires occupants est de 75% - ou en Wallonie, qui dépasse le cap des 68%. Ces chiffres expliquent les difficultés bruxelloises.

Les FDF ont toujours considéré l'accès à la priorité comme une forme d'émancipation et d'ascenseur social qu'il fallait encourager, que ce soit par des prêts du Fonds du logement ou d'autres mesures, sur lesquelles je souhaiterais vous entendre.

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete.- Hoe lager het inkomen van een persoon of gezin, hoe moeilijker het is om eigenaar te worden van een woning. Omgekeerd geldt dat hoe hoger iemands inkomen is, hoe eenvoudiger het wordt om eigenaar te worden.

Als de overheid de hogere inkomens steunt, dan heeft dat twee ongewenste gevolgen. Een eerste gevolg is dat de marktprijs stijgt en de drempel om eigenaar te worden hoger wordt. Dat is vooral een probleem voor lagere inkomens. Een tweede gevolg is dat er in dat geval minder middelen overblijven om de lagere inkomens te steunen.

Bent u het eens met mijn analyse? Hoe verklaart u de keuze van de nieuwe regering op dat vlak?

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (in het Frans).- *Ik ben het grotendeels eens met mijn collega's. Ook de PS vindt het belangrijk dat mensen eigenaar van hun woning kunnen worden.*

Het Woningfonds is een van de belangrijke pijlers van het huisvestingsbeleid. Elk jaar verstrekt het meer leningen.

De regering overweegt om de maximumleeftijd voor boosterleningen op te trekken tot veertig jaar, omdat de gemiddelde leeftijd van kopers al meer dan 35 jaar is. Kunt u dat bevestigen?

Hoeveel renteloze leningen kunnen er worden verstrekt? Onder welke voorwaarden? Is het mogelijk om een boosterlening te combineren met een renteloze lening?

Staan er nog meer initiatieven op stapel inzake koopwoningen?

Discussion conjointe

M. le président.- La parole est à M. Verstraete.

M. Arnaud Verstraete (en néerlandais).- *Plus le revenu d'une personne ou d'un ménage est faible, plus il lui est difficile de devenir propriétaire. À l'inverse, plus le revenu est élevé, plus l'accès à la propriété est aisé.*

Si le gouvernement soutient les revenus plus élevés, d'une part les prix du marché vont augmenter, d'autre part il restera moins de moyens pour aider les bas revenus.

Êtes-vous d'accord avec mon analyse ? Comment expliquez-vous le choix du nouveau gouvernement à cet égard ?

M. le président.- La parole est à Mme Désir.

Mme Caroline Désir.- Je partage largement les interrogations portées par mes collègues. Le groupe PS a toujours soutenu l'accès à la propriété pour les mêmes raisons que celle évoquées par M. Colson.

Le Fonds du logement est un des outils les plus efficaces pour appliquer une politique du logement. Le nombre de prêts augmente chaque année.

Si la volonté du gouvernement est d'augmenter la limite d'âge à 40 ans pour l'octroi des prêts "booster", c'est parce ce que la moyenne d'âge des candidats acquéreurs dépasse les 35 ans à l'heure actuelle. Pouvez-vous me confirmer cette information ?

Concernant le prêt à taux zéro, avez-vous une projection du nombre de prêts qui pourront être octroyés ? Avez-vous une idée des conditions d'octroi ? Sera-t-il possible de coupler un prêt "booster" et un prêt à taux zéro ?

D'autres initiatives sont-elles au programme en matière de logements acquisitifs ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik wil dat meer middenklassers eigenaar van een woning kunnen worden. Dat is een van mijn prioriteiten op het gebied van huisvesting.*

Huisvesting is van groot belang voor de aantrekkingskracht en de levenskwaliteit in het Brussels Gewest. Nog steeds verlaten te veel middenklassers en jongeren het Brussels Gewest om elders een huis te kopen.

Brussel en andere grote steden kampen nog steeds met een stadsvlucht. Ik wil dat fenomeen bestrijden. Het is immers onaanvaardbaar dat het voor middenklassers alsmoer moeilijker wordt om een woning te kopen in de stad waar ze zijn opgegroeid.

Een deel van die mensen krijgt het gevoel dat er in het huisvestingsbeleid geen aandacht aan hen wordt besteed. Veel middenklassers verdienen te weinig om een geschikte woning te kunnen kopen, maar te veel om in aanmerking te komen voor een openbare woning.

We moeten er echt voor zorgen dat de middenklasse in onze stad blijft wonen, want ze zorgt voor een goede sociale mix. Middenklassers betalen bovendien belastingen, en dat geld is nodig om de dienstverlening aan de bevolking te financieren.

Volgens een studie van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) uit 2012 beschouwt men gezinnen met een netto belastbaar inkomen van 15.000 tot 30.000 euro als middenklassegezinnen.

De studie van het BISA is erg interessant. Er komen allerlei zaken aan bod, zoals de moeilijkheid om de Brusselse middenklasse precies te omschrijven.

(De heer Fouad Ahidar, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

Om de middenklasse te definiëren, baseert het BISA zich op de mediaan van de inkomens. Middenklassers zijn dan mensen met een inkomen dat tussen 75% en 150% van die mediaan

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous me donnez l'occasion de m'exprimer sur ce qui constitue l'une de mes priorités pour cette législature en matière de politique du logement : favoriser l'accès à la propriété de la classe moyenne.

Avant de répondre à vos différentes questions, permettez-moi de vous faire part d'un certain nombre d'éléments. Le logement est un outil-clé pour asseoir l'attractivité et la qualité de vie à Bruxelles et tout particulièrement ancrer les Bruxellois à revenus moyens, dont les jeunes en priorité, chez nous, chez eux, alors qu'un bon nombre quitte nos limites régionales dès qu'il s'agit d'acquérir un bien. L'étude de l'IBSA que vous évoquez le confirme.

C'est le phénomène connu de l'exode urbain qui touche Bruxelles et les grandes villes en général. Je souhaite apporter des réponses concrètes sur différents plans pour savoir comment infléchir la tendance actuelle. Pourquoi ? Tout d'abord, je ne trouve pas normal mais contre-productif que Bruxelles de manière générale, même si l'on sait que ce phénomène est plus accentué dans certains quartiers et certaines communes, soit devenue carrément inaccessible et difficilement accessible à la classe moyenne qui y a grandi.

Une partie de celle-ci peut avoir le sentiment légitime d'être marginalisée par rapport aux politiques publiques de logement parce qu'elle n'est pas assez riche pour pouvoir devenir propriétaire d'un habitat abordable adapté à ses besoins, mais pas non plus dans une situation d'urgence sociale qui lui permettrait de devenir prioritaire dans l'accès à un logement public.

Bruxelles a vraiment besoin de maintenir cette classe moyenne sur son territoire. Celle-ci est le symbole d'une mixité sociale qui permet l'épanouissement dans la ville dans son ensemble et une solidarité envers les plus défavorisés. Elle est aussi importante en termes de recettes fiscales afin d'assurer le financement des différents services à nos habitants et des équipements collectifs que je souhaite de qualité.

Selon l'étude de l'IBSA réalisée en 2012 sur

schommelt. Maar ook gezinnen die meer verdienen, worden door de woningnood getroffen. Ook zij moeten worden gesteund als we ze in Brussel willen houden. Volgens mij mag het beleid voor de middenklasse niet blindelings worden gebaseerd op de mediaan van de inkomens, want die komt erg dicht in de buurt van het maximale inkomen voor wie in aanmerking komt voor een sociale woning.

De steunmaatregelen om mensen aan een huur- of koopwoning te helpen moeten blijven bestaan en indien mogelijk worden uitgebreid voor de middenklasse. Uit een studie van IDEA Consult blijkt dat het gemiddelde inkomen in Brussel sterk wordt beïnvloed door het hoge aantal lage inkomens en dat het gemiddelde inkomen van de gezinnen sterk varieert naargelang van de gemeente.

Voorts blijkt uit de studie dat het voor middenklassengezinnen steeds moeilijker wordt om een woning te kopen. Het gemiddelde inkomen van de gezinnen is namelijk veel minder sterk gestegen dan de prijzen van de woningen.

De stadsvlucht wordt grotendeels door dat probleem verklaard. Appartementen blijven nog enigszins betaalbaar, maar jonge gezinnen met kinderen zoeken vaak een huis, en dat wordt steeds moeilijker.

Als we zulke gezinnen eerst kunnen helpen om een appartement te kopen, wordt het in een latere fase gemakkelijker voor hen om eigenaar te worden van een huis.

Ik wil de minister van Huisvesting van alle Brusselaars zijn, of ze nu in aanmerking komen voor een sociale woning of tot de middenklasse behoren. Dat is belangrijk om te vermijden dat de sociale kloof groter wordt.

Het is belangrijk dat voor de verschillende steunmaatregelen inkomensvoorwaarden worden vastgesteld die rekening houden met de vastgoedprijzen. Daarnaast moeten we een maximaal leningbedrag vaststellen of de knoop doorhakken over de maximale waarde van een woning.

Op mijn verzoek zal het Woningfonds die criteria evalueren, zodat we in 2015 de nodige

l'évolution, les caractéristiques et les attentes de la classe moyenne que vous citez dans votre interpellation, la classe moyenne comporte les ménages qui ont des revenus nets imposables compris entre 15.000 et 30.000 euros.

Cette étude est à mon sens très intéressante et pleine d'enseignements. Le premier est sans doute cette difficulté de définir cette notion de classe moyenne à Bruxelles.

(M. Fouad Ahidar, président, reprend place au fauteuil présidentiel)

L'IBSA a de ce point de vue pris le parti de prendre comme référent le revenu médian. En effet, constituent la "classe moyenne", au sens de cette étude de l'IBSA, les personnes percevant un revenu situé entre 75% et 150% du revenu médian belge. À ce titre, il conviendrait selon moi de parler davantage de "classe médiane" dans le cadre de cette étude. Or, actuellement les personnes ayant des revenus supérieurs à cette fourchette sont également frappées par la crise du logement, en particulier en ce qui concerne l'accès au marché acquisitif.

Ce public doit également être soutenu si nous voulons l'attirer et le retenir à Bruxelles. Les politiques à destination de la classe moyenne ne doivent donc pas être calquées sur le revenu médian. En l'occurrence, celui-ci s'approche davantage du revenu actuellement retenu pour la politique du logement social et modéré, également importante.

Je souhaite que des dispositifs d'aide à l'accès au logement, qu'ils soient locatifs ou acquisitifs, continuent à exister et à être renforcés là où c'est possible pour la classe moyenne. On sait qu'à Bruxelles, les prix à l'achat des biens constituent un facteur déterminant. Une étude intéressante à cet égard est celle de l'Observatoire des ventes de biens résidentiels en Région de Bruxelles-Capitale réalisée par IDEA Consult pour l'Observatoire de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Elle indique notamment que la grande proportion de faibles revenus en Région bruxelloise exerce une influence considérable sur l'établissement du revenu moyen à Bruxelles et qu'on remarque également des écarts de revenus importants entre les 19 communes.

aanpassingen kunnen doorvoeren. Ondertussen heb ik het fonds de nodige middelen gegeven om in 2015 1.400 hypothecaire leningen te kunnen toekennen, wat aanzienlijk meer is dan de voorbije jaren.

Kandidaat-kopers worden met heel wat hindernissen geconfronteerd. Een daarvan is de financiering van de notariskosten. Ik heb het Woningfonds gevraagd om de optie van een renteloze lening voor die kosten te bestuderen.

De middelen van het Woningfonds zijn momenteel als volgt over de inkomenscategorieën verdeeld:

- 25% voor gezinnen met een inkomen lager dan 10.000 euro;

- 20% voor gezinnen met een inkomen lager dan 15.000 euro;

- 17% voor gezinnen met een inkomen lager dan 20.000 euro;

- 27% voor gezinnen met een inkomen lager dan 30.000 euro;

- 9% voor gezinnen met een inkomen hoger dan 30.000 euro.

De woonbonus zal aan bod komen in het debat over de belastinghervorming. Het nieuwe fiscaal beleid moet de aankoop van een woning vergemakkelijken, de stadsvlucht van de middenklassers tegengaan en de productie van nieuwe woningen doen toenemen.

Het Waals en het Vlaams Gewest hebben beslist om de woonbonus vanaf 2015 te verlagen. In Brussel wordt de woonbonus behouden tot de nieuwe belastinghervorming in 2017. Dat geeft ons de tijd om het systeem te evalueren en na te gaan of we geen voordelen toekennen aan bepaalde doelgroepen die dat geld niet nodig hebben. Daarna kunnen we een beslissing nemen.

Een grondige evaluatie moet een antwoord bieden op heel wat vragen. Zijn onze doelstellingen bereikt? Welke wijzigingen zijn er nodig? Hoe lang kennen we het fiscaal voordeel toe? Beperken we de woonbonus tot aankopen met een hypothecaire lening? Geldt het fiscaal voordeel enkel bij de eerste woning of kan het meermaals

Par ailleurs, cette étude met en évidence les difficultés grandissantes avec le temps d'accès à la propriété pour les classes moyennes. L'écart entre l'évolution des ressources des ménages et celle des prix des logements s'est accentué au fil des années à tel point que l'accessibilité à ces derniers par toutes les catégories de ménages quels que soient leurs revenus s'avère aujourd'hui fortement réduite.

C'est l'une des sources majeures de l'émigration d'une partie de ces ménages. Les appartements restent encore accessibles dans une certaine mesure, mais les maisons de moins en moins. Or, on sait que les jeunes couples avec enfants, arrivés à un certain âge, privilégient ce type de bien pour des raisons d'espace et de cadre de vie.

En leur permettant d'accéder assez rapidement à la propriété d'un appartement, on les aide aussi d'une certaine manière à avoir accès par la suite à la propriété d'un plus grand bien répondant mieux à leur demande.

En définitive, je souhaite être la ministre du Logement de l'ensemble des Bruxellois, c'est-à-dire à la fois ceux qui sont dans de réelles difficultés sociales et qui sont dans les conditions de revenus des logements sociaux mais aussi la ministre du Logement de nos enseignants, de nos infirmiers, de nos jeunes qui sortent des hautes écoles ou des universités et qui démarrent leur carrière professionnelle, ou encore de nos chauffeurs de bus ou de tram pour qu'ils restent et s'ancrent durablement à Bruxelles avec leur famille. La lutte contre la dualisation sociale de notre Région en dépend.

Par ailleurs, plusieurs référents légaux permettent de cibler la classe moyenne. Lorsque qu'on parle du volet acquisitif, il importe de tenir compte de la réalité des prix à l'achat du marché immobilier à Bruxelles pour fixer les seuils de revenus éligibles aux différents dispositifs régionaux d'aides existants. Il faut en outre tenir compte du montant d'emprunt ou de valeur maximale que peut atteindre l'habitation.

Les dernières évolutions au Fonds du logement vont dans ce sens. À ma demande, celles-ci feront l'objet d'une analyse et d'une évaluation. La déclaration de politique régionale mentionne également cette volonté. L'objectif est de pouvoir

worden toegekend? Dat zijn allemaal vragen waarover het comité van experts zich de komende zes maanden zal buigen.

Een ander belangrijk struikelblok zijn de registratierechten. De spreiding en de meeneembaarheid van die rechten moeten worden geanalyseerd.

Het is nog te vroeg om concrete maatregelen aan te kondigen. Het enige dat vaststaat, is dat elk voorstel financieel haalbaar moet zijn, en erop gericht om de aankoop van een woning te vergemakkelijken voor gezinnen met een laag of middeninkomen.

Mijnheer Colson, het klopt dat Brussel slechts 41,45% eigenaars telt, tegenover 68% in Wallonië en 73% in Vlaanderen. Dat percentage moet naar omhoog! Een eigen woning zorgt voor een bijkomende sociale zekerheid en een duurzame verankering in het gewest.

Overeenkomstig de algemene beleidsverklaring heb ik het Woningfonds gevraagd een grondige analyse van de toekenningscriteria voor de leningen te maken. De huidige criteria hebben betrekking op de leeftijd van de koper, zijn inkomen, de rentevoet, de duurtijd en het bedrag van de lening. Wij moeten die herzien en eventueel nieuwe criteria toevoegen. Tegen de zomer van 2015 zouden we de resultaten van de analyse moeten kennen.

Het Woningfonds zal ook de mogelijkheid van een renteloze lening en een lening in tweede rang analyseren, bijvoorbeeld voor de notariskosten. Die analyse moet onder meer uitwijzen of een aanpassing van de Huisvestingscode of andere regelgeving nodig is. We moeten ook rekening houden met de terugbetalingscapaciteit van de gezinnen en vermijden dat zij een te hoge schuldenlast opbouwen. Daartoe zullen we voor bepaalde parameters een kliksysteem invoeren.

Aangezien de analyses nog niet afgerond zijn, zal ik pas binnen enkele maanden meer details kunnen geven.

Mijnheer Verstraete, het is niet de bedoeling om de steun voor de aankoop van een woning te verminderen. Integendeel. Het is in het belang van het Brussels Gewest om ook steun toe te kennen

définir les changements à apporter d'ici la fin du premier semestre 2015. Dans l'attente, j'ai déjà mis à disposition du Fonds les moyens budgétaires nécessaires pour atteindre l'objectif de 1.400 crédits hypothécaires dès 2015, ce qui représente une augmentation importante par rapport aux dernières années.

L'accès à la propriété se heurte à d'autres freins. Le financement des frais d'acte d'achat est ainsi régulièrement évoqué. J'ai demandé au Fonds du logement d'analyser cette question, d'évaluer la mise en place d'un prêt à taux zéro pour le financement de ces frais, de déterminer le segment le plus concerné par un financement de ce type.

Les moyens mis à disposition par le Fonds du logement se répartissent actuellement comme suit entre les différentes catégories de revenus :

- 25,31% des crédits sont octroyés aux ménages disposant d'un revenu inférieur à 10.000 euros ;
- 20% des crédits sont octroyés aux ménages disposant d'un revenu inférieur à 15.000 euros ;
- 17% des crédits sont octroyés aux ménages disposant d'un revenu inférieur à 20.000 euros ;
- 27% des crédits sont octroyés aux ménages disposant d'un revenu inférieur à 30.000 euros ;
- 9% des crédits sont octroyés aux ménages disposant d'un revenu supérieur à 30.000 euros.

Le bonus logement fait partie d'un débat global sur la réforme fiscale, qui sera particulièrement placée sous le signe de l'immobilier. La politique fiscale bruxelloise qui sera mise en place devra contribuer à trois éléments en particulier : - faciliter l'accès à la propriété des Bruxellois ; - lutter contre l'exode urbain des familles à revenus moyens ; - intensifier la production de nouveaux logements.

La déductibilité fiscale du 'woonbonus' flamand (prêt logement) a déjà fait couler beaucoup d'encre. Les Régions wallonne et flamande ont pris des dispositions pour revoir le régime à la baisse dès 2015. À Bruxelles, la mesure est maintenue jusqu'à la nouvelle réforme fiscale, en 2017. Ce laps de temps est mis à profit pour une évaluation du système. Il s'agira d'identifier d'éventuels effets d'aubaine sur tel ou tel segment,

aan personen die niet in aanmerking komen voor een sociale woning.

De fiscale inkomsten die daaruit voortvloeien, kunnen worden gebruikt voor de financiering van gerichte beleidsmaatregelen ten aanzien van de minst bedeelden.

Het verankeren van de gezinnen in Brussel is nodig om de prijzen op een aanvaardbaar niveau te houden. Investeerders hebben er overigens ook belang bij om een redelijke prijs te vragen als ze snel willen verkopen.

Meer kan ik u vandaag niet zeggen. Momenteel verzamelen we zoveel mogelijk informatie. Pas daarna kunnen we werk maken van concrete maatregelen die budgettair haalbaar zijn.

par rapport à tel ou tel public.

Je n'ai donc pas dit que le bonus logement était la meilleure voie à suivre pour améliorer l'accès au logement des classes moyennes.

Mais dans des domaines si sensibles, le gouvernement a opté pour la sagesse de l'évaluation sérieuse et profonde avant d'arrêter définitivement des options spécifiques.

Je préfère la prudence pour éviter des effets d'annonce éventuels sur des mesures qui pourraient affoler le public.

Il en va de même des autres incitants fiscaux régionaux. Une question primordiale à se poser de façon transversale sur ces questions concerne l'utilisation rationnelle des deniers publics. Les objectifs fixés sont-ils réellement et efficacement atteints ? Quelles modifications peuvent-elles être apportées pour favoriser l'accès à la propriété et endiguer l'exode urbain ? Quand ? Comment ? Avec quel type de public ?

On peut également s'interroger sur la durée de l'avantage fiscal qui se calque sur la durée de l'emprunt hypothécaire. En outre, pourquoi limiter le bonus logement aux achats financés uniquement par des emprunts hypothécaires ? Un contribuable aura-t-il le droit de bénéficier de cet avantage fiscal de manière répétée ou faut-il le limiter à l'achat de son premier logement ?

Le débat est large. Le collège d'experts désignés devra éclairer le gouvernement dans une demi-année sur l'ensemble de ces questions.

Les droits d'enregistrement soulèvent aussi des interrogations. Ils sont une autre barrière importante. Les étalera-t-on ? Travaillera-t-on sur un système de portabilité des droits d'enregistrement ?

À ce stade, il n'est pas encore possible de prendre position. Toute proposition, tels un bonus logement revisité ou d'autres alternatives, devra répondre de sa viabilité sur le plan budgétaire et viser une meilleure performance que le système en vigueur pour faciliter l'accès à la propriété des ménages moyens et plus modestes.

Monsieur Colson, c'est vrai, le nombre de

propriétaires reste trop faible dans notre Région. Il ne monte qu'à 41,45%, contre 68% en Wallonie et 73% en Flandre. Il convient d'augmenter ce chiffre ! L'accès à la propriété des ménages est une sécurité sociale supplémentaire de premier ordre et est synonyme d'émancipation humaine et d'ancrage durable dans la Région, que je souhaite fortement.

Le Fonds du logement constitue un acteur de premier ordre. Dès 2015, il se verra renforcer pour pouvoir octroyer 1.400 crédits hypothécaires au lieu des 1.100 à 1.300 crédits disponibles ces dernières années.

Conformément à la déclaration de politique générale, j'ai demandé au Fonds du logement de procéder à une analyse minutieuse de ses critères d'octroi des crédits. Ceux-ci ont trait à l'âge, au taux, aux conditions de revenus, à la durée et au montant du prêt. Nous devons revoir tous ces critères et en envisager de nouveaux.

L'analyse venant de débiter, il est encore prématuré de vous en dire plus. L'objectif est d'y voir clair avant l'été 2015.

J'ai effectivement demandé également au fonds de procéder à l'évaluation de la mise en place d'un prêt à taux zéro ainsi que du prêt de second rang. Le calendrier est similaire à celui sur les nouvelles conditions d'emprunt. L'analyse devra bien entendu mettre en évidence les éventuels actes réglementaires nécessaires à la mise en œuvre d'un projet, par exemple concernant une éventuelle modification du Code du logement. Elle devra aussi tenir compte de l'expérience qui avait été développée dans ce cadre par le fonds, mais abrogée faute de succès. On sait que le financement des frais d'acte d'achat constitue un réel frein pour de nombreux ménages à l'accès à la propriété, mais il faudra aussi tenir compte de la capacité de remboursement des ménages, l'objectif n'étant pas de les surendetter et de leur mettre la corde au cou mais bien de les aider par des effets de cliquet sur un certain nombre de paramètres.

Les analyses sont en cours. Je souhaite qu'elles soient menées de façon sérieuse pour ne pas rater notre objectif. Je pourrai donc vous donner des réponses plus détaillées d'ici quelques mois : autant s'attaquer à un spectre suffisamment important pour obtenir des réponses pertinentes.

Je ne suis pas tout à fait d'accord avec M. Verstraete. Que ce soit bien clair : il n'est pas question de diminuer le soutien à l'accès au logement. Mais il en va de l'intérêt de Bruxelles d'apporter aussi un soutien à ceux qui ne rentrent pas dans les conditions de l'accès au logement social. Cela va générer des recettes fiscales qui vont servir au financement de politiques beaucoup plus ciblées, notamment dirigées vers les plus démunis. Ancrer rapidement les ménages à Bruxelles en leur donnant un petit plus est également nécessaire pour maintenir les prix à un niveau raisonnable. Les investisseurs, eux aussi, ont tout intérêt à pouvoir céder des logements à des prix raisonnables plutôt que d'essayer de les vendre à des prix plus qu'élevés, avec le risque qu'ils leur restent sur les bras. Mais pour cela, il faut que les ménages disposent des revenus nécessaires.

L'augmentation de la limite d'âge est un des paramètres envisagés, comme le prêt à taux zéro et la possibilité de coupler ce prêt et le prêt classique du fonds. J'attends les résultats de l'analyse pour arriver à fixer des objectifs non seulement réalistes, mais surtout soutenables budgétairement. Je ne vais pas m'avancer sur ce sujet sans disposer de l'ensemble des paramètres.

Je n'ai pas apporté l'ensemble de réponses demandées, mais j'ai pris les dispositions pour pouvoir bénéficier d'un maximum d'informations et vérifier qu'aucun paramètre ne puisse causer d'effet boomerang. Cela doit rester des politiques de levier vers l'accès à la propriété.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (in het Frans).- *Het gebruik van overheidsgeld om de middenklasse, die belastingen betaalt, aan te trekken en in het Brussels Gewest te houden, is een begrijpelijke maatregel. Ze gaat echter voorbij aan de belangrijkste uitdaging van het gewest, die erin bestaat alle Brusselaars de mogelijkheid te bieden hier te blijven wonen, ongeacht hun sociale klasse, en hoger op de maatschappelijke ladder te klimmen.*

De toegang tot een gezonde en aangepaste woning kan een enorm voordeel bieden en kansarme gezinnen meer kansen bieden in de maatschappij.

M. le président.- La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron.- Le discours qui privilégie les ménages contributifs qui payent des impôts à Bruxelles revient souvent dans l'accord de gouvernement.

Ces éléments existent aussi depuis la création de la Région bruxelloise et ont été soutenus de différentes manières par les différents gouvernements qui se sont succédé.

L'utilisation d'argent public de manière massive pour attirer et maintenir des membres de la classe moyenne capables de payer des impôts est un mécanisme compréhensible mais qui est biaisé car cela fait fi du véritable enjeu pour la Région

Uiteraard moet de overheid alle Brusselaars steunen bij de aankoop van een woning. Dat kan bijvoorbeeld door de maximumbedragen voor een lening bij het Woningfonds op te trekken.

Ik bedoel daarmee de maximale aankoopprijs van de woning. Ik weet niet zeker of het ook een goed idee is om de inkomensgrens te verhogen.

Over de woonbonus zeiden enkele regeringsleden al dat er niet aan zou worden geraakt.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *De woonbonus blijft ongewijzigd tot in 2017, wanneer de fiscale hervorming wordt ingevoerd.*

De heer Alain Maron (in het Frans).- *Het systeem van de woonbonus moet worden aangepast want er komt een moment dat die gewoonweg onbetaalbaar wordt, tenzij u het geld elders gaat zoeken. Dat zou absurd zijn, want de helft van het budget voor de woonbonus gaat naar de rijkste 20% van de bevolking. De hamvraag is eigenlijk waarvoor belastinggeld werkelijk moet*

bruxelloise. Plutôt que de miser sur une mutation hypothétique de ses habitants, il faudrait faire en sorte que les habitants, quelle que soit leur classe sociale, aient envie de rester et que tous puissent accéder à une sorte d'ascenseur social. C'est là que se trouve l'enjeu de la Région : sa politique de formation, sa politique d'enseignement,...

Tous ceux qui ont travaillé avec un public précarisé savent que l'accès à un logement sain et adéquat est un levier énorme. Souvent, le fait d'être propriétaire de son logement entraîne un meilleur état de santé de la famille, une meilleure réussite des enfants à l'école,... Cela tire les familles vers le haut.

L'enjeu n'est pas d'attirer d'hypothétiques contributeurs d'impôts mais bien que les Bruxellois bénéficient de coups de pouces pour que cela fonctionne. Cela se fait également mais les montants et les masses financières investies font parfois penser à la poursuite de chimères sur le logement acquisitif.

Certes, il faut aider les gens à acquérir un logement via le Fonds du logement. En augmentant les plafonds, par exemple.

Peut-être s'agit-il des plafonds du coût du logement car force est de constater qu'il n'est parfois plus possible de trouver des logements en fonction de plafonds. C'est une réalité objective à laquelle il nous faut pouvoir répondre.

Je ne sais pas ce qu'il convient de faire concernant les plafonds de revenus et au sujet des bonus logement, j'ai entendu certains de vos collègues affirmer que l'on n'y toucherait pas.

Mme Céline Fremault, ministre.- Par rapport à la question du bonus logement, nous avons toujours dit que l'on n'y toucherait pas jusque 2017, moment où la réforme fiscale serait prête à être mise en œuvre.

M. Alain Maron.- Je prends acte de cette interprétation de l'accord de gouvernement que j'ai sous les yeux. Il conviendra de modifier le système pour les nouveaux entrants car, quoi qu'il arrive, viendra un moment où vous ne pourrez plus le payer, sauf en allant chercher de l'argent ailleurs. C'est absurde lorsque l'on sait que la moitié du budget est allouée aux 20% les plus

dienen.

Het is goed dat u zich behoedzaam opstelt en op de resultaten van de studies wacht. Vergeet u echter niet dat als u met een inkomensgrens van 30.000 euro werkt, u een doelpubliek van 76% van de bevolking op het oog hebt, hoe u de cijfers ook voorstelt.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik heb niet beweerd dat de cijfers niet zouden kloppen, maar ze weerspiegelen natuurlijk een momentopname.*

De heer Alain Maron (in het Frans).- *Ze geven een duidelijk beeld van de werkelijkheid, zelfs als het om een mediaan van de inkomens gaat. Met een inkomensgrens van 30.000 euro bereikt u 75% van de Brusselaars. Als dat bedrag verder wordt verhoogd, richt u zich op de 24% rijksten.*

We zouden er bovendien van kunnen uitgaan dat er ook met andere inkomsten rekening moet worden gehouden. Het is in elk geval zo dat u het rijkste deel van de bevolking steunt als u de inkomensgrenzen verder verhoogt.

De inkomensgrenzen van het Woningfonds en van citydev.brussels liggen in sommige gevallen hoger. Zolang dat gebeurt om mensen te steunen die echt hulp kunnen gebruiken bij het aankopen van een woning, is dat prima. Als u echter nog verder wilt gaan en mensen wilt helpen die helemaal geen steun nodig hebben, gaat u te ver.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het

riches de la population.

Ainsi, lorsque des études universitaires démontrent qu'une part substantielle ou quasi majoritaire du budget s'adresse à citoyens n'en ayant véritablement pas besoin, il est légitime de se poser des questions : à quoi sert l'argent public ?

Je prends note des précautions que vous voulez prendre, de votre prudence et du fait que vous attendez les résultats d'études. Je m'en réjouis mais je vous signale que même si vous travaillez avec un revenu maximum de 30.000 euros, cela couvre 76% des Bruxellois. Le problème demeure le même, peu importe sous quel angle vous l'analysez.

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous n'avons pas remis en question les chiffres. Nous avons dit qu'il s'agissait d'une photographie à un certain moment.

M. Alain Maron.- La photographie est claire, même si on parle d'un revenu médian, et quel que soit le revenu dont on parle. Trois quarts des Bruxellois disposent de 30.000 euros au maximum. Donc au-delà de ce montant, vous vous adressez aux 24% les plus riches.

Sauf à dire que les chiffres ne sont pas fiables parce que les gens gagnent de l'argent ailleurs, que ce n'est pas dans les statistiques et que c'est sorti de l'impôt sur les personnes physiques, c'est cela la réalité. Donc si vous allez au-delà, vous accorderez de l'aide publique à des personnes qui figurent parmi le quart le plus riche de la population.

Et un certain nombre de ces personnes ont peut-être besoin d'aide, parce que même quand on gagne ces montants-là, il est parfois difficile d'accéder à la propriété et de s'y maintenir.

Les plafonds du Fonds du logement vont parfois plus haut. Ceux de citydev.brussels aussi. Tant qu'on touche des gens qui en ont effectivement besoin pour accéder à la propriété, soit. C'est déjà le cas maintenant. Mais que vous alliez encore plus haut, jusqu'à toucher des personnes qui n'en ont vraiment pas du tout besoin, c'est une limite ...

Mme Céline Fremault, ministre.- Je pense que

Frans).- *U loopt vooruit op de analyse van het Woningfonds. We zullen het doelpubliek uiteraard aan een nauwgezet onderzoek onderwerpen. Het zou onzinnig zijn om steun te verstrekken aan mensen die daar geen behoefte aan hebben.*

De heer Alain Maron *(in het Frans).*- *Er zijn nochtans mensen die de onzinnige uitspraak doen dat er helemaal niet aan de woonbonus wordt geraakt.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Zulke mensen zitten niet in deze regering.*

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- *Ik wil het vooral hebben over mensen die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale woning, maar niet genoeg om een privéwoning te kunnen kopen.*

Een woning kan er inderdaad toe leiden dat mensen hoger klimmen op de maatschappelijke ladder. Het is niet uitgesloten dat een Brusselaar die zijn hele leven lang gewerkt heeft, uiteindelijk bij het OCMW moet aankloppen indien hij nooit een woning heeft kunnen kopen.

90% van de door het Woningfonds verstrekte leningen gaat naar mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning. Dat cijfer is hoger dan de jaarlijkse productie van sociale woningen. Al die mensen kunnen van de wachtlijsten voor een sociale woning worden geschrapt en zullen er hopelijk nooit meer een nodig hebben.

vous préjugez de l'analyse qui pourrait être faite par le Fonds du logement, notamment. Nous ferons évidemment une analyse minutieuse des publics cibles. Personne n'est insensé au point d'aider ceux qui n'en ont pas besoin. Nous allons regarder où se situent les gens au-delà du plafond de 30.000 euros.

M. Alain Maron.- Je vous assure qu'il y a des gens qui sont suffisamment insensés pour dire qu'on ne va pas toucher du tout au bonus logement.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je ne l'ai pas entendu dans ce gouvernement.

M. le président.- La parole est à M. Colson.

M. Michel Colson.- Je ne vais pas rentrer dans le débat sur la définition de la classe moyenne. Ce qui m'intéresse en matière de logement, c'est cette tranche qui "gagne trop" pour accéder au logement social et qui ne gagne pas assez pour avoir accès au logement privé. Ce n'est pas une définition idéale mais c'est le profil qui m'intéresse.

Je vous rejoins sur les différents aspects évoqués concernant l'acquisitif et le caractère d'émancipateur et d'ascenseur social, etc. C'est un élément majeur dans les débats que nous vivons actuellement en matière de prolongation du temps de travail, de pensions, etc. Avec la structure sociodémographique bruxelloise composée de familles monoparentales, quelqu'un qui travaille toute sa vie, même dans un régime d'État, peut très bien se retrouver à charge du CPAS à un moment donné s'il n'a pas eu la chance d'acquérir un toit.

Dans la dernière question écrite que j'avais posée sur le nombre de prêts octroyés par le Fonds du logement, 90% de ceux-ci étaient attribués à des personnes répondant aux conditions d'accès au logement social. C'est extraordinaire car cela diminue d'autant la file. C'est plus que la production publique de logements sociaux par an. 90% des 1.300 personnes qui quittent la file, et on espère qu'elles n'y reviennent pas un jour, c'est déterminant.

Enfin, Mme la ministre, je reviendrai sur le sujet après les vacances de printemps conformément à votre échéancier. Nous essayerons alors de faire le

- De incidenten zijn gesloten.

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW
FATOUMATA SIDIBE**

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BE-
LAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILEU EN
ENERGIE,**

**betreffende "de discriminatie bij de
toegang tot huisvesting".**

De voorzitter.- Mevrouw Sidibe heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibe (in het Frans).- *Volgens een studie van het Interfederaal Centrum voor Gelijke Kansen en Bestrijding van Discriminatie en Racisme zouden vastgoedmakelaars de wet niet naleven. Slechts 14% zou zich tegen de discriminatie van buitenlanders verzetten en slechts 7,3% tegen de discriminatie van werklozen.*

Dat is geen scoop. Heel wat mensen worden met discriminatie geconfronteerd wanneer ze op zoek gaan naar een woning, zowel tijdens het telefoongesprek en het bezoek aan de woning als bij het ondertekenen van de huurovereenkomst of in de periode dat ze de huurwoning betrekken.

Discriminatie kan verband houden met de origine, het geslacht, de financiële situatie, de gezinssamenstelling, de seksuele geaardheid of de handicap van de kandidaat-huurder.

Het is begrijpelijk dat eigenaars zich ervan willen vergewissen of de toekomstige huurder in staat is om de huur te betalen, maar vaak worden overdreven eisen gesteld, zoals een hogere waarborgsom of schriftelijke bewijzen en aanbevelingen.

Vooral allochtonen, gezinnen met een vervangingsinkomen en eenoudergezinnen zijn het slachtoffer van discriminatie. Wanneer iemand meerdere van die eigenschappen combineert,

point.

- Les incidents sont clos.

**INTERPELLATION DE MME FATOUMATA
SIDIBE**

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

**concernant "les discriminations dans
l'accès au logement".**

M. le président.- La parole est à Mme Sidibe.

Mme Fatoumata Sidibe.- Mi-octobre, la presse relayait quelques éléments d'une enquête réalisée par le Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations, et publiée dans la dernière édition d'IPI-Mail, la lettre électronique de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI). Le constat est le suivant : "les agents immobiliers ne respectent pas la loi". Ces données sont basées sur le dernier rapport en date, intitulé Baromètre de la diversité Logement, pour lequel la recherche a été menée par deux consortiums universitaires.

Les agents immobiliers ne seraient que 14% à s'opposer à toute discrimination à l'égard des étrangers et 7,3% à l'égard des chômeurs. Ceci n'est pas un scoop. De nombreux citoyens sont confrontés aux discriminations au logement et ce à différentes étapes : que ce soit dès le contact téléphonique, lors de la visite du futur logement, de la signature du bail, et même tout au long d'une location.

Les discriminations sont liées à l'origine, au sexe, au manque de ressources financières, au fait que ce sont des familles nombreuses, à l'orientation sexuelle, au handicap et à la situation familiale.

Bien entendu, on comprend la réticence d'un propriétaire qui cherche à s'assurer que le futur locataire dispose des moyens financiers suffisants pour s'acquitter du loyer du logement. Cependant

zoals een alleenstaande allochtone vrouw met kinderen, wordt de zoektocht een echte lijdensweg, ongeacht of de persoon al dan niet werk heeft.

In de huidige periode van economische crisis is de vraag naar goedkope woningen groter dan het aanbod, waardoor er concurrentie tussen de kandidaat-huurders ontstaat en discriminatie nog vaker voorkomt.

Door de huidige conjunctuur op de huur- en koopmarkt en het gebrek aan openbare woningen wordt er nog meer gediscrimineerd. Daardoor zou het voornemen van de regering om iedereen aan een fatsoenlijke en betaalbare woning te helpen wel eens in de kiem kunnen worden gesmoord. Wie zich schuldig maakt aan discriminatie kan op grond van de wet worden verplicht om een schadevergoeding te betalen aan het slachtoffer.

Iemand die zich gediscrimineerd voelt, kan een beroep doen op de antidiscriminatiewetgeving en de Huisvestingscode, maar dan moet het slachtoffer wel eerst zijn rechten kennen en de discriminatie kunnen aantonen. Hoeveel klachten leiden effectief tot een sanctie of schadevergoeding?

Afgezien van repressie is er ook nood aan bewustmaking over de wetgeving inzake discriminatie en moeten we een mentaliteitswijziging bewerkstelligen. Naar aanleiding van de 'Diversiteitsbarometer Huisvesting' van het Interfederaal Centrum voor Gelijke Kansen en Bestrijding van Discriminatie en Racisme werden een aantal aanbevelingen geformuleerd. Zal de regering daar gevolg aan geven? Hebt u recente cijfers over discriminatie op het gebied van huisvesting? Overweegt u structurele maatregelen om paal en perk te stellen aan discriminatie? Hoe informeert u kandidaat-huurders over hun rechten? Zult u een deontologische code voor vastgoedmakelaars opstellen om te vermijden dat ze ingaan op de vragen van klanten die kandidaten willen discrimineren?

Het Interfederaal Centrum voor Gelijke Kansen en Bestrijding van Discriminatie en Racisme heeft enkele jaren geleden een brochure opgesteld voor kandidaat-huurders en verhuurders. Zal die brochure worden bijgewerkt?

les dérives sont nombreuses : exigences démesurées lors du contrat de bail, demande de cautions plus élevées, exigence de preuves écrites plus lourdes, frais de réservation, demande de références et de documents inutiles.

Des études sur le terrain montrent que les catégories les plus exposées sont les personnes issues de l'immigration, les ménages qui vivent d'allocations du chômage ou du CPAS et les familles monoparentales, dont la majorité est dirigée par des femmes. Quand elles cumulent plusieurs de ces caractéristiques - par exemple une femme d'origine étrangère seule avec enfants -, la recherche d'un logement devient un parcours du combattant pour ces femmes, qu'elles aient ou non un emploi.

En cette période de crise qui a tendance à s'étirer, il y a une forte demande en logements bon marché qui ne répondent pas toujours aux normes de salubrité et de sécurité. La demande dépassant l'offre, une concurrence s'installe entre candidats locataires, qui tend à augmenter cette dynamique discriminatoire.

La conjoncture actuelle sur le marché locatif et acquisitif ainsi qu'une offre insuffisante de logements publics ont pour conséquence d'aggraver les pratiques discriminatoires. Ce phénomène préoccupant va à l'encontre des dispositions de la déclaration gouvernementale consacrant le droit à un logement décent et abordable pour tous les segments de la population, et pourrait forcer le gouvernement à tempérer ses ambitions en la matière. La loi existe pour protéger les personnes à la recherche d'un logement qui s'estiment lésées sur la base d'un des critères protégés par la législation antidiscrimination. Le Code du logement prévoit des mécanismes de sanction et d'indemnisation des victimes de discriminations. Les sanctions renvoient aux dispositions prévues par le Code pénal en la matière. Les indemnisations peuvent être soit forfaitaires soit équivalentes au dommage subi.

Encore faut-il que la victime soit informée de ses droits et bien accompagnée. Encore faut-il prouver la discrimination, porter plainte, poursuivre les bailleurs. Combien de plaintes aboutissent-elles réellement ? À côté de la répression, il faut un travail de sensibilisation pour rappeler la loi et

Discriminatie heeft vele gezichten en evolueert voortdurend. Overweegt de regering nieuwe maatregelen?

Is de regering van plan om naar aanleiding van de regionalisering van de huurwetgeving de huisvestingsinspectie te betrekken bij de toepassing van de antidiscriminatiewetgeving?

Zal de regering de paritaire huurcommissies nieuw leven inblazen?

Hoe zit het met de harmonisering en de transparantie van het aanbod van openbare woningen?

Is de regering voorstander van de invoering van een centraal loket om de informatieverstrekking en begeleiding van huurders en verhuurders te verbeteren?

faire évoluer les mentalités. Aussi, diverses recommandations relatives au logement privé et public ont été formulées à l'issue de la recherche accomplie par le Baromètre de la diversité logement. Il importe d'établir dans quelle mesure le gouvernement compte s'approprier les résultats du baromètre. Avez-vous des chiffres récents concernant les discriminations au logement ? Des actions structurelles sont-elles étudiées ou prévues afin de combattre la discrimination au logement ? Des actions de sensibilisation sont-elles menées auprès des candidats-locataires pour les informer de leurs droits et leur donner des conseils pour réagir en cas de discrimination ? Des actions sont-elles prévues auprès des agents immobiliers afin qu'ils ne cèdent pas aux pressions discriminatoires de leurs clients, notamment par le développement de codes déontologiques ? Le Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme (CECLR) avait publié il y a quelques années une brochure à l'attention des candidats locataires et une brochure à l'attention des bailleurs, destinée à leur rappeler les règles de non-discrimination. Cette publication est-elle en phase de réactualisation ? La discrimination est multidimensionnelle et évolutive face aux moyens mis en œuvre pour la combattre. Le gouvernement compte-t-il développer de nouveaux moyens pour lutter contre ce phénomène, venant compléter les dispositifs existants ?

Le gouvernement étudie-t-il la possibilité d'impliquer l'inspection du logement dans l'application de la réglementation anti-discrimination, cela dans le contexte de la régionalisation des matières liées au droit du bail ?

Les commissions paritaires locatives ont prouvé leur utilité dans le passé, notamment comme lieu de concertation. Le gouvernement a-t-il l'intention de les relancer ?

Où en est le processus d'harmonisation et de transparence de l'offre publique de logement, particulièrement lorsqu'il s'agit de répondre aux situations sociales les plus critiques ?

Enfin, le gouvernement souscrit-il à l'idée d'un guichet unique ou d'une cellule logement qui rationaliserait la segmentation institutionnelle et améliorerait ainsi l'information et l'accompagnement des locataires comme des bailleurs ?

Bespreking

De voorzitter.- De heer El Ktibi heeft het woord.

De heer Ahmed El Ktibi (in het Frans).- *Discriminatie op het gebied van huisvesting heeft vele facetten en is moeilijk te bestrijden. Vooral de zwaksten in de samenleving zijn er het slachtoffer van. Rapporten en onderzoeken brengen steeds nieuwe vormen van discriminatie aan het licht. Sommige vastgoedmakelaars overtreden namelijk liever de wet dan klanten te verliezen.*

Welke concrete maatregelen neemt de regering om dergelijke discriminatie te bestrijden?

Er bestaan voldoende instrumenten om informatie te verstrekken aan eigenaars en huurders. Zo verzamelt het Wooninformatiecentrum (WIC) alle gegevens inzake wetgeving en organen die verband houden met huisvesting. Het WIC beantwoordt vragen en verwijst mensen door naar de bevoegde diensten.

Worden er bewustmakingscampagnes gevoerd in de sector? Bestaan er praktijktests? Welke perspectieven biedt de regionalisering van de bevoegdheden inzake privéwoningen voor de bestrijding van de discriminatie?

Mevrouw Sidibe verwijst naar de repressieve bevoegdheid van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI). We moeten naar een evenwicht tussen bewustmaking en repressie streven.

De Brusselse overheid heeft alleen via de sociale verhuurkantoren (SVK's) voeling met de privéhuurmarkt. Zijn er gevallen bekend van eigenaars die samenwerken met een SVK, of van SVK's zelf, die zich schuldig maken aan discriminatie?

Discussion

M. le président.- La parole est à M. El Ktibi.

M. Ahmed El Ktibi.- La discrimination au logement est un phénomène large, aux multiples facettes et difficile à combattre du fait de son caractère diffus ou indirect. Une constante cependant : il touche toujours les plus faibles.

J'ai soulevé le problème de la discrimination des familles nombreuses. Mme Sidibe attire votre attention sur la complicité des agents immobiliers, plus soucieux de conserver leurs clients que de respecter la loi. Il s'agit de deux angles d'approche différents pour une même problématique.

Les rapports et enquêtes se suivent et mettent en lumière de nouvelles formes de discrimination. J'aimerais revenir sur les conclusions du dernier rapport en date.

À cet égard, quelles sont les actions concrètes du gouvernement en matière de lutte contre les discriminations dont sont victimes les candidats locataires bruxellois sur le marché immobilier, tant public que privé ?

Les outils de sensibilisation et d'information des propriétaires et des locataires existent en Région bruxelloise. Le Centre d'information du logement (CIL), par exemple, a pour mission de centraliser toutes les données relatives aux législations, réglementations et organismes présentant un lien direct ou indirect avec le logement, de donner à toute personne intéressée une information de première ligne et d'orienter les personnes vers les services compétents.

À cet égard, existe-t-il des campagnes de sensibilisation auprès des professionnels du secteur ? Qu'en est-il des campagnes menées par le CIL ? Existe-t-il des tests de situation ? Dans le cadre de la régionalisation des matières relevant du logement privé, quelles sont les perspectives pour lutter contre les discriminations liées à l'accès au logement ?

Mme Sidibe a évoqué le cas de la DURL, organe doté d'un pouvoir plus répressif. Une réflexion sur un meilleur équilibre entre les mesures d'information, de sensibilisation et les mesures répressives pourrait peut-être s'avérer utile.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *De cijfers uit de Diversiteitsbarometer Huisvesting van het Interfederaal Centrum voor Gelijke Kansen en Bestrijding van Discriminatie en Racisme, zijn inderdaad alarmerend. Ik heb mijn administratie gevraagd om de barometer te analyseren en op basis daarvan maatregelen uit te werken.*

Overigens vind ik dat de diensten die samen de Diversiteitsbarometer Huisvesting opstelden, puik werk hebben geleverd.

Brussel is een multiculturele stad waar eenoudergezinnen en armoede relatief wijd verspreid zijn. Dat maakt het voor veel mensen moeilijk om een woning te vinden. Ik begrijp dat eigenaars zich ervan willen verzekeren dat hun huurders de huur zullen betalen, maar dat geeft hun niet het recht om te discrimineren.

Ik heb mijn medewerkers opgedragen om de resultaten van de Diversiteitsbarometer Huisvesting te bestuderen en maatregelen voor te stellen op meerdere terreinen.

Wat opvalt, is dat het Interfederaal Centrum voor Gelijke Kansen en Bestrijding van Discriminatie en Racisme weinig klachten ontvangt. Slachtoffers van discriminatie zijn immers vaak erg kwetsbaar en hebben geen tijd of energie om een andere woning te zoeken. Vaak kennen ze hun rechten niet goed. Rechters stellen huurders die worden gediscrimineerd nochtans meestal in het gelijk.

In de tekst van de Diversiteitsbarometer wordt aangedrongen op een toename van het aantal openbare woningen. Ik heb al een coördinatiecomité voor huisvesting opgericht dat nieuwe woonprojecten moet stimuleren. We streven ook naar samenwerking met de privésector, die daar zeker belangstelling voor heeft.

Enfin, le seul contact que nous ayons avec le locatif privé, se fait via les AIS. Dès lors, vous est-il déjà revenu que certains propriétaires travaillant avec nos AIS - voire certaines AIS elles-mêmes - pratiquaient ce genre de discriminations ?

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- J'ai bien pris connaissance de l'article de presse paru aux alentours du 11 octobre dernier, dont les chiffres sont effectivement interpellants. Cet article faisait suite à la présentation, le 8 octobre dernier, du "Baromètre de la diversité Logement", qui a été réalisé par le Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations et qui a d'ailleurs bénéficié d'un cofinancement de la Région.

Je tiens à saluer le travail de qualité mené par les différents acteurs qui ont pris part à la réalisation de ce baromètre. Il s'agit, selon moi, d'un outil d'une réelle importance si l'on veut disposer de données fiables et scientifiques, quantifier un phénomène et pouvoir y apporter les réponses adéquates. L'accès au logement constitue un des piliers de l'émancipation individuelle. Il convient donc de veiller à ce que celui-ci soit pleinement respecté, sans autre considération.

On connaît tous les réalités de notre Région : une ville multiculturelle qui se caractérise par des réalités sociologiques plus prononcées, comme la monoparentalité ou la pauvreté d'une partie trop importante de la population. Ces phénomènes peuvent constituer des éléments rendant l'accès au logement encore plus problématique. Je comprends la volonté des propriétaires de s'assurer que leurs locataires respecteront leurs obligations, en particulier en termes de paiement du loyer, mais ceci doit se faire dans le cadre d'une parfaite égalité de traitement de fait et de droit.

À la suite de cette présentation à laquelle mon cabinet assistait, j'ai chargé mon équipe d'analyser les résultats dans le but de dégager plusieurs pistes d'action. Je pense qu'il est important que celles-ci soient multiples, étant donné que les problématiques relevées par le baromètre démontrent qu'elles sont diverses et multifactorielles et qu'elles peuvent être

Voor de renovatie van sociale woningen heb ik 300 miljoen euro uitgetrokken. Ook dat is volgens de Diversiteitsbarometer Huisvesting belangrijk in de strijd tegen discriminatie.

Dankzij de regionalisering van huurwetgeving zal ik heel wat specifieke maatregelen kunnen nemen, maar het zal tijd kosten om alles grondig te analyseren. Binnenkort laat ik daarover een studie uitvoeren waarin de strijd tegen discriminatie een belangrijke plaats zal krijgen.

Ik pleit ook voor bewustmaking en informatie ten behoeve van verhuurders en vastgoedmakelaars. Ik zal daarvoor samenwerken met mevrouw Debaets, die bevoegd is voor het gelijkheidsbeleid. Binnenkort vergader ik over het onderwerp met de Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS).

Ik zal vastgoedmakelaars op de wetgeving wijzen en hen aansporen om niet in te gaan op eigenaars die kandidaten willen discrimineren.

Daarnaast wil ik ook huurders informeren over hun rechten, met name via de gewestelijke portaalsite en het Wooninformatiecentrum (WIC).

De resultaten van de drie paritaire commissies voor huuraangelegenheden, die tussen 2005 en 2007 werden opgericht, zullen worden geanalyseerd en gebruikt om het gewestelijke huisvestingsbeleid vorm te geven.

Ik ben mij ervan bewust dat discriminatie steeds in nieuwe gedaanten opduikt en dat we dus voortdurend nieuwe strategieën moeten bedenken om het fenomeen te bestrijden. Dat ben ik dan ook van plan. Het Interfederaal Centrum voor Gelijke Kansen en Bestrijding van Discriminatie en Racisme staat achter de invoering van instrumenten waarmee discriminatie kan worden bewezen, zoals praktijktests. Ik zal die mogelijkheid onderzoeken.

différentes si l'on vise le logement public ou le logement privé.

Un fait mis en évidence, qui m'a interpellée, concerne le très faible nombre de plaintes introduites auprès du centre. Une partie de l'explication serait que les personnes se sentant victimes de discrimination, étant bien souvent dans une urgence sociale à trouver un logement, ne sont pas en mesure d'y donner suite et préfèrent consacrer leur temps et leur énergie à la recherche d'un autre logement. C'est compréhensible mais c'est un élément qui conduit à ce qu'il arrive aujourd'hui que des faits ne soient pas dénoncés, ce qui est bien évidemment regrettable. Par ailleurs, il arrive souvent que ces personnes ne connaissent pas suffisamment leurs droits, ce à quoi je souhaite apporter des réponses.

Pourtant, on constate que des jugements aboutissent positivement pour les locataires. Je vous cite, à titre d'exemple, le jugement (dont la requête a été initiée par le centre) du tribunal de première instance de Liège de mai 2014, qui a condamné le propriétaire pour discrimination fondée sur la couleur de la peau et sur la nationalité.

Concernant les pistes d'action, le gouvernement a insisté dans sa déclaration de politique générale sur la nécessité de tout mettre en œuvre pour augmenter et lancer la production de logements publics. Le baromètre souligne qu'il s'agit d'un aspect important. J'ai déjà pris des initiatives à cet égard puisque j'ai mis en place le Conseil de coordination du logement, qui renforce les synergies et favorise l'émergence de nouveaux projets. Des collaborations avec le secteur privé dans le cadre de partenariat "win-win" sont également abordées. J'ai par ailleurs rencontré différents acteurs privés, dont l'intérêt est réel, afin d'examiner les modalités des collaborations envisagées.

En outre, un budget de 300 millions d'euros a été prévu pour la rénovation des logements sociaux. Le baromètre pointe cet élément comme un aspect important en matière de lutte contre la discrimination. Le pouvoir public se doit d'être exemplaire s'il veut être crédible.

La régionalisation de la loi sur le bail fait partie de mes priorités et constitue un énorme dossier

nécessitant de prendre le temps de l'analyse et de l'évaluation. Elle va me permettre de mettre en place des actions spécifiques pour la Région bruxelloise.

Une étude visant à préparer efficacement l'accueil de cette nouvelle compétence va être lancée très prochainement. Je souhaite qu'un volet spécifique et important soit prévu pour renforcer la lutte contre la discrimination dans le secteur du logement, notamment via la Direction de l'Inspection du logement. Ceci devra renforcer l'arsenal juridique déjà existant à côté du Code du logement.

Ce travail juridique fournit des opportunités de leviers, notamment via la réforme de l'État.

Je plaide aussi pour renforcer et mettre en place des actions de sensibilisation et d'information. C'est un travail de longue haleine. J'envisage également de travailler sur ces postes en collaboration avec ma collègue Debaets en charge de l'Égalité des chances. Un contact entre nos deux cabinets a déjà été établi au sujet de la discrimination dans l'accès au logement.

Nous allons mettre en place des actions de sensibilisation auprès des bailleurs et des agents immobiliers, notamment en réactualisant les brochures à leur intention ou via des campagnes de sensibilisation spécifiques.

J'aurai d'ailleurs un rendez-vous ce jeudi soir avec l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPS) à ce sujet.

Je travaillerai à l'organisation de tables rondes avec les agences immobilières afin de leur rappeler la législation en la matière et de les inciter à ne pas céder aux injonctions des propriétaires visant la discrimination mais bien de respecter leurs obligations déontologiques et juridiques. Cela fera l'objet d'un travail avec l'Institut des agents immobiliers.

Un autre moyen est la mise en place d'actions d'information, notamment par le biais du portail régional et du Centre d'information du logement (CIL), auprès des locataires et auprès de tous les acteurs défendant les intérêts des locataires afin de leur faire connaître leurs droits.

De voorzitter.- Mevrouw Sidibe heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibe *(in het Frans).*- *Dat er zo weinig klachten zijn, komt wellicht doordat discriminatie erg moeilijk te bewijzen is.*

Veel mensen krijgen geen informatie over het onderwerp en kennen de regels niet. Een centraal loket zou dus handig zijn, maar daarover hebt u niet gesproken.

Naast de praktijktests kunt u ook met anonieme testpersonen werken om discriminatie op het spoor te komen.

Komt er een huurwaarborgfonds om huurders te helpen en eigenaars gerust te stellen?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het*

On analysera le travail accompli par les trois commissions paritaires locatives mises en place entre 2005 et 2007 afin de tirer profit de cette expérience pilote et de l'intégrer dans la politique régionale du logement.

En conclusion, j'ai conscience de ce que les actes discriminatoires évoluent à chaque renforcement législatif et qu'il est primordial d'élaborer continuellement de nouvelles stratégies afin de répondre à ces évolutions. C'est ce à quoi je m'attacherai et ce que je vous ai cité ne constitue nullement une liste arrêtée de pistes d'actions. Le Centre interfédéral pour l'Égalité des chances préconise la mise en place d'instruments qui permettraient de récolter des preuves de discrimination et donne, à titre d'exemple, l'instauration du test de situation. Je suis ouverte à la question et j'évaluerai donc rapidement dans quelle mesure cet outil-là ne peut pas aussi être mis en place.

M. le président.- La parole est à Mme Sidibe.

Mme Fatoumata Sidibe.- Nul doute que nous aurons l'occasion de revenir sur ce sujet.

Je suppose que la brochure du centre, qui date de 2007, sera actualisée. Vous évoquez par ailleurs le nombre peu élevé de plaintes. La discrimination est en effet très difficile à prouver, d'autant plus que bon nombre de propriétaires et d'agences parviennent à contourner la loi.

En matière d'information, vous n'avez pas abordé la question du guichet unique. De nombreuses personnes n'ont pas accès à l'information et ne connaissent pas les règles en vigueur. Il serait donc pertinent d'envisager la création d'un guichet unique fournissant toutes les informations utiles.

Vous avez fait référence au test de situation. Le dispositif du client mystère est également intéressant et concret.

Envisagez-vous la création d'un fonds de garantie locative, à même d'aider les locataires et de rassurer les propriétaires ?

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- La question du

Frans).- Er zit wat vertraging op de komst van het huurwaarborgfonds door de regionalisering van de huurwetgeving. Ik weet nog niet welke concrete vorm het fonds zal krijgen.

Het lijkt mij niet nuttig om een centraal loket in te richten voor discriminatie of huisvesting. Het kan toch niet de bedoeling zijn om het Wooninformatiecentrum op te doeken?

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,

betreffende "de aanleg van doortrekkersterreinen voor woonwagensbewoners".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (*in het Frans*).- *Op 20 februari 2004 keurde het Brussels parlement een resolutie goed over de aanleg van meerdere stabiele, vlot toegankelijke woonwagenterreinen met stromend water en openbare verlichting, waar het afval zou worden opgehaald.*

Inmiddels zijn we tien jaar verder. Er werd één

fonds de garantie locative a peu progressé, en raison notamment de la problématique posée par la régionalisation du bail. Il convient de traiter ces éléments parallèlement. À ce stade, je n'ai pas beaucoup prospecté ce point, qui est inscrit dans la déclaration de politique générale. Il faut établir un lien entre les deux aspects. J'ignore à ce stade l'orientation qui sera suivie et le programme qui sera appliqué.

Quant au guichet unique, entre le 18 août et le 1^{er} novembre, j'ai rencontré les opérateurs concernés, afin de déterminer quel serait le dispositif le plus approprié. Il ne serait pas pertinent de créer un guichet unique sur la question des discriminations, ni un guichet unique pour le logement. Qu'advierait-il dès lors du Centre d'information du logement ?

Les interrogations sont donc nombreuses concernant la mise en œuvre de ces outils d'information, qu'ils soient destinés au grand public ou de proximité.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

À MME CÉLINE FREMAULT, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,

concernant "la création de terrains de transit pour les gens du voyage".

M. le président.- La parole est à M. Ouriaghli.

M. Mohamed Ouriaghli.- Le parlement bruxellois a adopté, le 20 février 2004, une résolution relative à la création de plusieurs terrains de transit destinés aux gens du voyage. Tous les partis démocratiques avaient signé cette résolution.

Celle-ci demandait aux autorités compétentes de

woonwagenterrein aangelegd maar wegens personeelstekort werd het helaas al na een jaar gesloten. Hoe verklaart u dat magere resultaat?

Uw voorganger verwees naar het bestaan van een besluit van de regering van de Franse Gemeenschap van 1 juli 1982 dat nog altijd van kracht is en in fondsen voorziet voor de aanleg of uitbreiding van woonwagenterreinen.

Heeft het Brussels Gewest contact gelegd met de Federatie Wallonië-Brussel om die fondsen te gebruiken? Hoe zit het met de gemeenten? Overweegt u om de toepassing van de wet af te dwingen, zoals dat in Frankrijk gebeurt?

Wat denkt u over de aanpak van het Waals Gewest? Daar werd een bemiddelingscentrum voor woonwagengewoners en Roma opgericht. Vindt u dat er een soortgelijke vzw in het Brussels Gewest moet komen? Kan in dat geval het gewestelijke integratiecentrum Foyer bemiddelen tussen het Brussels Gewest en de gemeenten?

sélectionner, d'affecter, d'aménager et d'équiper plusieurs terrains de transit d'une superficie minimale de 2.000m², destinés au stationnement des gens du voyage pour une période n'excédant pas trois semaines.

La résolution de 2004 précisait que les terrains de transit devaient être aménagés, notamment en les stabilisant et en assurant des voies d'accès et de manœuvre, et devaient être équipés d'arrivées d'eau, de bornes d'incendie et d'éclairage public. Enfin, le ramassage des immondices devait être assuré par les services de la Région.

Dix ans plus tard, un seul terrain de ce type a été créé à l'initiative de la Ville de Bruxelles sur l'ensemble de notre Région. Celui-ci a malheureusement dû être fermé après un an d'exploitation, faute de moyens humains pour le gérer.

Comment expliquez-vous ce résultat insuffisant au regard de la demande, sachant que le Comité national des gens du voyage recommande de disséminer les nomades sur plusieurs terrains plutôt que de les rassembler en un seul lieu, notamment pour éviter les frictions ?

Lors d'une interpellation, votre prédécesseur a rappelé l'existence de l'arrêté de l'exécutif de la Communauté française du 1^{er} juillet 1982, toujours en vigueur. Il octroie des fonds aux provinces, communes, agglomérations, fédérations, associations de communes et autres pouvoirs subordonnés en vue de l'acquisition, de l'aménagement et de l'extension de terrains de campement en faveur des nomades. Cette subvention est susceptible de couvrir 60% du coût total des opérations, mais certaines conditions sont posées à son octroi.

La Région a-t-elle pris contact avec la Fédération Wallonie-Bruxelles en vue d'utiliser ce fonds ? Si non, pour quelles raisons ? Qu'en est-il des communes ? Privilégiez-vous l'approche incitative ou avez-vous décidé d'opter pour la coercition de la loi, comme c'est le cas en France ?

Dans le même esprit, comment évaluez-vous le dispositif qui a été créé chez nos voisins wallons ? Le Centre de médiation des gens du voyage et des Roms y a, entre autres, pour missions d'améliorer les relations entre les autorités publiques locales,

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *Deze kwestie kwam al meermaals ter sprake in het parlement. De problematiek is uitermate complex en vergt een ge diversifieerde langetermijnaanpak.*

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het aanwijzen van mogelijke woonwagenterreinen. U had dus beter de heer Vervoort geïnterpelleerd.

De resolutie die u aanhaalt, stuurt aan op een heleboel verschillende maatregelen. U zou dus beter specifieke vragen stellen in de toepasselijke commissies.

In de nieuwe Huisvestingscode van juli 2013 wordt het bestaan van rondtrekkende mensen zonder vaste verblijfplaats erkend. Ook zij hebben het recht om in menswaardige omstandigheden te leven, maar dan hebben ze wel geschikte terreinen nodig met elektriciteit, stromend water enzovoort.

Artikel 191 van de Huisvestingscode voorziet in de wettelijke basis om de minimale veiligheids-, hygiëne- en uitrustingsvoorwaarden vast te leggen. Mijn voorganger was al aan dat werk begonnen, maar heeft het niet kunnen voltooien.

Ik zal mijn administratie verzoeken om de mogelijkheden te bestuderen, rekening houdende met de juridische moeilijkheden waarmee mijn voorganger geconfronteerd werd.

De middelen van de Federatie Wallonië-Brussel voor de aanleg van terreinen voor

les gens du voyage et la population sédentaire, ainsi que de soutenir la création d'aires pour les gens du voyage.

La mise sur pied d'une telle asbl en Région bruxelloise est-elle une piste qui retient votre attention ? Si oui, le Centre d'intégration régional Foyer, qui conseille les autorités locales et régionales dans le développement d'aires de stationnement pour les gens du voyage, pourrait-il jouer ce rôle d'interface entre la Région et les dix-neuf communes ?

Discussion

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- Cette question a souvent été abordée dans ce parlement, ici et dans d'autres commissions. Il s'agit d'une problématique extrêmement complexe, qui nécessite une action à long terme et à différents niveaux de pouvoir, que ce soit sur le plan du logement, de l'urbanisme, de l'emploi ou de la culture.

La question de l'identification de terrains de transit à destination des gens du voyage touche à l'aménagement du territoire et aux pouvoirs locaux. Votre interpellation aurait donc plutôt dû être adressée à M. Vervoort. J'ignore pourquoi elle m'a été adressée.

Par ailleurs, la résolution dont vous faites état promeut l'adoption de mesures dans plusieurs domaines, dont celui de la mobilité, avec la question du stationnement, ou celui de la gestion et de la collecte des déchets. Je vous invite donc à séparer ces aspects et à adresser vos questions aux différentes commissions dont elles relèvent.

Pour ce qui concerne le logement, le nouveau Code du logement, adopté en juillet 2013, a reconnu officiellement l'habitat itinérant. Néanmoins, on peut permettre aux gens du voyage de vivre dans des conditions dignes, encore faut-il qu'ils aient accès à des terrains spécialement aménagés pour ce type d'habitat. Il est ainsi nécessaire que ces terrains aient accès à l'électricité et à l'eau, et permettent une collecte aisée des déchets.

woonwagengewoners werd aan de gemeenten toegekend. Het gewest gebruikt dat geld dus niet zelf.

U verwees naar de situatie in Frankrijk, waar nu in elk departement woonwagenterreinen aangelegd moeten worden. Die wet had echter niet het gewenste resultaat. In 2012 was immers nog maar 52% van de terreinen aangelegd. Dat komt onder meer omdat buurtbewoners vaak afkerig staan tegenover zulke terreinen.

Als we resultaten willen boeken en bruikbare terreinen willen vinden, moeten we iedereen bij het overleg betrekken. Er is nood aan dialoog.

Het Waalse bemiddelingscentrum voor woonwagengewoners organiseert al tien jaar overleg tussen woonwagengewoners en de overheid. We moeten nagaan of Brussel een gelijkaardig centrum nodig heeft.

Andere specifieke vragen over woonwagenterreinen kunt u beter aan minister-president Vervoort stellen.

L'article 191 du Code du logement offre le fondement légal nécessaire pour déterminer les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement. Une réflexion avait été initiée à ce sujet par mon prédécesseur sous la précédente législature, mais elle n'a pas abouti.

Je compte demander à mon administration d'analyser les possibilités dans ce domaine, compte tenu des difficultés juridiques auxquelles mon prédécesseur a été confronté, telles que les interactions entre le droit du logement et le droit de l'urbanisme ou la distinction de traitement entre le logement classique et l'habitat itinérant, ainsi que la rareté connue du foncier.

L'aide de la Fédération Wallonie-Bruxelles a été octroyée aux pouvoirs subordonnés, et en premier chef aux communes. Ce n'est donc pas la Région elle-même qui utilise ces fonds. Le travail d'identification des terrains disponibles doit être fait en partenariat avec l'échelon local. Dans ce cadre, il va de soi que les responsables régionaux et de la Fédération Wallonie-Bruxelles doivent effectuer un travail d'information sur les outils existants.

Vous avez cité la France qui, depuis la loi Besson du 5 juillet 2000, impose dans chaque département la création d'aires d'accueil. Cette loi n'a cependant pas tenu toutes ses promesses. En effet, en 2012, soit douze ans après l'adoption de la loi, la Cour des comptes française a relevé que seules 52% des aires d'accueil et 29% des aires de grand passage avaient été réalisées. L'une des raisons de cette situation était le manque de volonté des collectivités, qui résulte de la réticence des populations riveraines.

Si l'on veut obtenir des résultats, et en premier lieu trouver des terrains susceptibles d'être viables, il me semble primordial d'emporter l'adhésion et la participation de tous à cet objectif. Nous allons donc devoir mener un travail de concertation et de dialogue entre les acteurs de la problématique, plutôt qu'avoir une approche coercitive au travers d'une législation, surtout sur un territoire comme le nôtre.

Le Centre de médiation des gens du voyage existe effectivement depuis dix ans. Fondé en 2003, il a permis de créer des ponts entre les communautés des gens du voyage et les autorités publiques, dont

De voorzitter.- Het Uitgebreid Bureau stelde voor om deze interpellatie door te verwijzen naar de Commissie Territoriale Ontwikkeling, maar de diensten lieten ons weten dat dit onderwerp altijd in de commissie Huisvesting wordt behandeld. Dat betekent niet dat daar geen verandering in kan komen.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Het is een erg divers thema. Eerst moet eigenlijk de problematiek van de terreinen worden behandeld en daarna kan de kwestie naar de commissie Huisvesting.*

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (in het Frans).- *Als ik het goed begrijp, zijn de woonwagewoners nog geen veilige haven binnengeloodst.*

We zullen op het gebied van ruimtelijke ordening nagaan waar er terreinen voor woonwagewoners kunnen worden aangelegd.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik nodig u uit mij opnieuw te interpellieren zodra u een antwoord hebt gekregen van minister-president Vervoort.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAGEN

De voorzitter.- Aan de orde zijn de mondelinge vragen.

les communes. Il conviendrait aujourd'hui de faire une analyse plus poussée sur l'intérêt de dupliquer cette structure en Région bruxelloise, compte tenu des acteurs existants, dont le Foyer, et des attentes des communautés concernées. Cette question doit être approfondie avec les ministres compétents, pour voir comment avancer par rapport à la résolution adoptée et apporter une réponse globale au problème.

Concernant la question du terrain, il faut vous tourner vers M. Vervoort qui est compétent en la matière.

M. le président.- Le Bureau élargi avait proposé d'envoyer cette interpellation en Commission du développement territorial, mais les services nous ont répondu que ce point avait toujours été traité en Commission du logement. Ce n'est pas pour autant que cela ne peut pas changer.

Mme Céline Fremault, ministre.- Il s'agit d'une thématique fort diversifiée. Il faudrait d'abord prendre en considération le foncier, puis aborder la question en Commission du logement.

M. le président.- La parole est à M. Ouriaghli.

M. Mohamed Ouriaghli.- Si j'ai bien compris, les gens du voyage ne sont pas sortis de l'auberge.

Je vous remercie pour votre réponse. Nous allons effectivement essayer de voir, au niveau de l'aménagement du territoire, comment il est possible de répartir ces terrains.

Mme Céline Fremault, ministre.- Interrogez-moi à nouveau lorsque vous aurez reçu une réponse de M. Vervoort.

- L'incident est clos.

QUESTIONS ORALES

M. le président.- L'ordre du jour appelle les questions orales.

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
AHMED EL KTIBI**

**AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

**betreffende "het bijkomende huurgeld
voor passiefwoning, lage of zeer lage
energiewoning".**

De voorzitter.- De heer El Ktibi heeft het woord.

De heer Ahmed El Ktibi (in het Frans).- *Het nieuwe artikel 22ter van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 inzake de regeling van het verhuren van woningen die worden beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) of door de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's), stelt dat wanneer een gezin een passiefwoning of energiezuinige woning betreft, de reële huurprijs wordt verhoogd met een toeslag. Die wordt berekend op grond van de energieprestaties van de woning en meer bepaald de volgende gegevens:*

- het gemiddeld jaarlijks gasverbruik van een woning per m²;

- het sociaal tarief voor gas van het afgelopen jaar;

- de oppervlakte van de passiefwoning of energiezuinige woning.

Er wordt een percentage gehanteerd van 40% voor passiefwoningen, 25% voor energiezuinige woningen en 35% voor zeer energiezuinige woningen.

Dat is een aanzienlijke toeslag voor sociale huurders. Toch is het niet de bedoeling om de financiën van de sociale huisvestingsmaatschappijen op die manier weer in evenwicht te brengen. Artikel 22ter stelt immers dat de maatschappijen 95% van de inkomsten uit die huurtoeslag moeten gebruiken voor investeringen in de energiezuinigheid van hun gebouwen.

**QUESTION ORALE DE M. AHMED EL
KTIBI**

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

**concernant "le complément de loyer pour
le logement passif, basse énergie ou très
basse énergie".**

M. le président.- La parole est à M. El Ktibi.

M. Ahmed El Ktibi.- 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 de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou par les sociétés immobilières de service public (SISP) a été modifié par l'arrêté du gouvernement du 10 mai 2012.

Le nouvel article 22ter signale que, lorsqu'un ménage occupe un logement passif, à basse énergie ou très basse énergie, le loyer réel est majoré d'un complément. Ce dernier tient compte des performances énergétiques du logement et des gains que celles-ci devraient permettre en termes de chauffage. Il résulte de la multiplication des données suivantes :

- la consommation annuelle moyenne de gaz d'un logement par m² ;

- le tarif social du gaz de l'année écoulée ;

- le nombre de mètres carrés du logement passif, à basse énergie ou très basse énergie en question ;

- le pourcentage de 40% pour le logement passif, de 35% pour le logement à très basse énergie et de 25% pour le logement à basse énergie.

Il s'agit d'une augmentation conséquente pour les locataires sociaux. Elle n'a cependant pas pour but de rééquilibrer les finances des sociétés de logements sociaux. L'article 22ter indique que les sociétés seront tenues de consacrer 95% des recettes générées grâce à ce complément de loyer

Volgens het jaarverslag van de BGHM uit 2013 kon de regeling echter niet worden ingevoerd omdat er nog geen ministerieel besluit is goedgekeurd over bepaalde technische aspecten inzake gasverbruik.

Is dat ministerieel besluit inmiddels klaar? Is de huurtoeslag in 2014 van kracht geworden? Welke inkomsten verwacht u uit de toeslag te halen?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *In 2014 werden er simulaties gemaakt voor passiefwoningen met vier slaapkamers, waaruit bleek dat de toeslag 24,98 euro per maand bedroeg. Dat is niet overdreven veel en in ieder geval veel minder dan wat een bewoner van zo'n woning kan uitsparen aan verwarmingskosten.*

(Opmerkingen)

Artikel 22ter van het besluit stelt overigens dat indien na analyse blijkt dat er wegens gebreken in de bouw geen energiebesparing werd gerealiseerd, de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) de BGHM daarvan op de hoogte moet brengen. De BGHM kan vervolgens beslissen om een gedeeltelijke vrijstelling van de huurtoeslag toe te kennen, eventueel met terugwerkende kracht. De impact van de huurtoeslag voor de huurder dient dan ook te worden gerelativeerd.

De OVM's moeten 95% van de inkomsten uit de huurtoeslag investeren in de verbetering van de energieprestaties van hun gebouwen. Overigens besteden de OVM's het leeuwendeel van hun middelen aan renovatiewerken en lonen. Door renovatiewerken gaan hun financiën er uiteraard ook op vooruit, des te meer daar elke renovatie leidt tot betere energieprestaties.

Indien de OVM's de isolatie van de woningen verbeteren, levert dat voor hun geen besparing op, omdat de huur niet evenredig toeneemt. Het zijn doorgaans alleen de huurders die er voordeel uit

à des investissements améliorant l'efficacité énergétique du bâti de leur patrimoine respectif.

D'après le rapport annuel 2013 de la SLRB, cette disposition n'a pas pu entrer en vigueur, faute d'arrêté ministériel relatif à certaines données techniques de consommation de gaz.

Cet arrêté ministériel a-t-il été finalisé depuis lors ? Le complément de loyer est-il entré en vigueur pour l'année 2014, comme l'annonçait le rapport annuel 2013 de la SLRB ? Le cas échéant, quelles recettes sont-elles escomptées sur la base de ce complément de loyer ?

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- *Votre question aborde trois aspects. Concernant l'importance du complément de loyer et son impact pour le locataire, vous évoquez la question d'une augmentation conséquente du loyer pour les ménages concernés. En 2014, la première année durant laquelle ce supplément pouvait être réclamé, des simulations ont été réalisées sur des logements passifs de quatre chambres - soit une situation extrême, tant du point de vue des travaux que du nombre de chambres - et le complément calculé était de 24,98 euros par mois. Ce montant ne devrait donc pas faire exploser le loyer et devrait être, par ailleurs, nettement inférieur aux économies de chauffage propres à un logement passif de quatre chambres.*

(Remarques)

Je précise par ailleurs que l'article 22ter de l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 1996 organisant la location des logements gérés par la SLRB et les SISP prévoit que, s'il s'avère après analyse que l'économie d'énergie n'est pas réalisée suite à des vices de construction, la SISP en informe la SLRB qui peut octroyer une dérogation donnant lieu à une exonération partielle, voire totale du paiement du complément de loyer, éventuellement avec un effet rétroactif. Il convient donc de relativiser l'impact du complément de loyer pour le locataire.

Quant à l'absence d'impact sur les recettes des SISP, ces dernières sont en effet tenues de consacrer 95% des recettes générées grâce à ce

halen. Daarom werd de huurtoeslag ingevoerd.

We hoeven niet te verwachten dat de huurtoeslag zoveel inkomsten oplevert dat de verwarmingskosten van gezinnen die nog niet in een beter geïsoleerde woning wonen, kunnen zakken. Het is echter de bedoeling dat alle sociale huurders op termijn de vruchten kunnen plukken van de maatregelen die de OVM's nemen.

Het zou niet eerlijk zijn tegenover andere sociale huurders als bewoners van passiefwoningen of energiezuinige woningen minder huurlasten zouden moeten betalen dan de rest.

Indien de opbrengsten van de huurtoeslag via een solidariteitsfonds worden verdeeld, heeft dat geen impact op de huurders. Het kan echter nadelig uitdraaien voor de maatschappijen die hun woningen renoveren.

Het ministerieel besluit werd voltooid en eind september ondertekend. Het wordt vanaf 1 januari 2015 gebruikt voor de berekening van de huurtoeslag voor passiefwoningen en energiezuinige woningen.

De BGHM weet nog niet hoeveel de inkomsten van de huurtoeslag zullen bedragen. In de loop van 2015 krijgen we die cijfers.

complément de loyer à des investissements améliorant l'efficacité énergétique du bâti. Sachant que les travaux, et plus spécifiquement les rénovations, sont très certainement, avec la masse salariale, le poste le plus important des SISF, augmenter leurs possibilités dans ce domaine ne peut qu'améliorer leurs finances, d'autant plus que toute rénovation implique l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments.

Je rappelle que, lorsque les SISF améliorent l'isolation des logements, elles ne bénéficient d'aucun retour sur investissement puisque, compte tenu des spécificités du mode de calcul, les loyers ne vont pas nécessairement augmenter en conséquence. Dans la majorité des cas, seuls les locataires seront les bénéficiaires de ces investissements. C'est l'une des raisons pour lesquelles il a été décidé de mettre en place ce complément de loyer, afin de faire de l'amélioration de l'efficacité énergétique une opération gagnant-gagnant, et donc d'encourager les sociétés à mener ce type d'opération.

Quant à la question de l'affectation des recettes, je ne pense pas qu'il faille s'attendre à ce que le complément de loyer en question génère des montants assez conséquents pour permettre d'atténuer les frais de chauffage des ménages ne bénéficiant pas encore de logements mieux isolés. La vraie solution serait que tous les locataires puissent, à terme, bénéficier de cet avantage. Les moyens consacrés par les sociétés à ce type de travaux augmenteraient donc. Je comprends toutefois que d'autres impératifs, notamment budgétaires, entrent en ligne de compte pour ces sociétés.

L'autre raison principale pour laquelle un complément de loyer a été instauré était que, compte tenu des spécificités du mode de calcul du loyer dans le logement social, les ménages bénéficiant d'une meilleure isolation verraient leurs charges réduites sans que leur loyer n'augmente. C'est une situation inéquitable vis-à-vis des autres locataires, qui doivent encore attendre ce type d'aménagements et qui continuent de payer des charges plus importantes.

Au final, redistribuer au niveau de la Région les montants perçus à travers un fonds de solidarité comme vous le proposez n'aura normalement pas d'impact sur les locataires, mais pourrait être

pénalisant pour les sociétés qui font l'effort de rénover leurs logements.

Cette situation est complexe, comme le démontre l'effet de balancier auquel nous sommes confrontés. Sachez en tout cas que l'arrêté ministériel a été finalisé et signé à la fin du mois de septembre. Il entrera en ligne de compte pour le calcul du complément de loyer pour logement passif basse énergie ou très basse énergie le 1^{er} janvier 2015.

Au sujet des recettes escomptées, la SLRB ne dispose pas encore de chiffres. Ils nous seront transmis au cours de l'année 2015.

- *Het incident is gesloten.*

- *L'incident est clos.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
ANDRÉ DU BUS DE WARNAFFE**

**AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

**betreffende "de noodzaak van een
geïntegreerd beleid voor een kwaliteitsvolle
en coherente stadsontwikkeling en het
voorbeeld van de bouw van sociale
woningen naast een overstapparking".**

De voorzitter.- De heer du Bus de Warnaffe heeft het woord.

De heer André du Bus de Warnaffe (*in het Frans*).- *Door de bevolkingsgroei is er nood aan nieuwe woningen, vooral dan voor mensen met modale en lage inkomens. Dat betekent niet dat we de levenskwaliteit uit het oog mogen verliezen.*

Daarom wil ik uw aandacht vestigen op de intentie van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) om sociale woningen te bouwen aan de kruising van de Jacques Brelaan en de Spirulinalaan in Sint-Lambrechts-Woluwe. Het terrein ligt net naast de overstapparking Roodebeek die via citydev.brussels eigendom is van het gewest.

**QUESTION ORALE DE M. ANDRÉ DU BUS
DE WARNAFFE**

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

**concernant "la nécessité d'une politique
intégrée pour un développement urbain
cohérent de qualité et l'exemple de la
construction de logements sociaux à côté
d'un parking de transit".**

M. le président.- La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- Étant donné la perspective de croissance démographique, le besoin de nouveaux logements est un fait avéré, en particulier en faveur des personnes à revenus moyens ou faibles.

L'urgence de la situation bruxelloise en termes de déficit de logements ne doit cependant pas conduire à négliger l'importance de concevoir de nouveaux projets immobiliers qui s'inscrivent dans une politique intégrée d'amélioration du cadre de vie.

À cet égard, je souhaite attirer votre attention sur

Het project omvat geen herbestemming voor het aangrenzende perceel, dat als parkeerterrein dienstdoet. Maar wie wil er nu naast een overstapparking wonen? Ook bewoners van sociale woningen hebben recht op een aangename, rustige buurt.

Is het niet mogelijk om zowel het parkeerterrein als het te bebouwen perceel in het project op te nemen?

Het is onvoorstelbaar dat we in 2014 bouwen op een bosperceel in plaats van op het aangrenzende parkeerterrein. Zo'n parkeerterrein hoort niet thuis in de stad, maar in de buurt van de snelweg.

Door het bouwperceel uit te breiden kan er meer en harmonieuzer worden gebouwd en voor een grotere sociale mix worden gezorgd. Bovendien komt er meer ruimte voor collectieve voorzieningen. De muren tussen de BGHM, de MIVB en citydev.brussels lijken dat voorlopig onmogelijk te maken.

Er moeten nieuwe sociale woningen komen, maar dit project lijkt de levenskwaliteit in de weg te staan. Ik wil geen kritiek leveren op u, mevrouw de minister, maar wel op de historische werking van het gewest.

Heeft de BGHM onderzocht of ze parking Roodebeek in het bouwproject kan integreren? Zijn er in die zin contacten geweest met de betrokken partijen? Waarom is die mogelijkheid afgevoerd?

Mag ik u vragen om tijdens deze regeerperiode het wettelijke kader te verbeteren en de samenwerking tussen de partijen te bevorderen?

le projet de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) de construire trois immeubles à vocation sociale au croisement de l'avenue Jacques Brel et de l'avenue de la Spiruline à Woluwe-Saint-Lambert. Le projet a été soumis à l'enquête publique ce mois d'octobre par la commune, et la réunion de la commission de concertation s'est tenue le 7 novembre dernier.

Une particularité majeure du site à bâtir dont la SLRB est propriétaire est qu'il est directement voisin du parking de transit Roodebeek géré par la STIB, dont, selon mes informations, est également propriétaire la Région à travers la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (la SDRB, ou depuis 2013 citydev.brussels).

La réalisation d'une création neuve dans un environnement préexistant requiert une réflexion d'ensemble. Les concepteurs du projet s'y sont certainement efforcés, mais le travail n'a visiblement pu être réalisé que partiellement. Dans la conception du projet, ils n'ont pas semblé tenir compte du potentiel de réaffectation de l'espace voisin actuellement dévolu à une aire de stationnement. Qui souhaite vivre devant ou à côté d'un parking de 189 places, a fortiori un parking de transit ? Les locataires sociaux, comme n'importe qui, méritent-ils de se voir proposer un logement exposé à ce voisinage ? Sans compter le trafic des bus, entre autres, auquel les autres riverains sont par ailleurs exposés.

Est-il utopique d'imaginer que l'espace du parking puisse être intégré dans le terrain à bâtir afin de constituer une assise beaucoup plus large et donner plus d'aisance au projet ? Dans le contexte actuel, vous me répondrez que ça l'est, vu que la commission de concertation a eu lieu et je ne connais que trop bien les logiques institutionnelles pour savoir qu'une marche arrière sera difficile.

Par ailleurs, se résigner en 2014 à anéantir une parcelle au caractère forestier plutôt que décider d'exploiter le champ de voitures qui la jouxte apparaît comme un comble environnemental.

La présence de ce parking est inappropriée en ville. Un parking, même d'une plus grande ampleur, trouverait toute sa pertinence à proximité d'une sortie d'autoroute. Le boulevard de la Woluwe, avec des aménagements relativement

peu coûteux - comme un marquage au sol réduisant le nombre de bandes - pourrait servir en partie de parking de délestage, puisque l'asphalte y est déjà présent.

L'extension du terrain à bâtir permettrait de répartir le bâti de façon plus harmonieuse, de construire davantage de logements, en autorisant la mixité du logement, de pourvoir à toute une série d'autres fonctions sociales, et de valoriser une partie du terrain par un espace vert avec une aire de jeux accessible.

Le cloisonnement des organismes de la Région de Bruxelles-Capitale - la SLRB, la STIB et citydev.brussels - semble avoir rendu cette perspective impossible jusqu'à présent. De bonnes volontés semblent, en effet, avoir été découragées par des propos contradictoires sur l'usage de cet espace citadin occupé aujourd'hui par un parking.

Ce cas pose la question de l'intérêt d'une Région dont les organismes poursuivent des objectifs indépendants au point d'empêcher une politique intégrée de développement cohérent, en faveur du bien-être de sa population.

Ainsi, aussi légitime soit la volonté de créer de nouveaux logements sociaux, la conception urbanistique de ce projet ne révèle-t-elle pas une carence de recherche d'intégration urbaine, qui l'empêche de contribuer à la réalisation d'un cadre de vie qualitatif ? Cette réflexion ne s'adresse pas directement à vous, Mme la ministre, mais à la Région dans son mode de fonctionnement historique.

La SLRB a-t-elle concrètement envisagé de recourir à l'espace du parking Roodebeek pour l'intégrer dans son projet de construction de logements sociaux ? Des contacts ont-ils été pris en ce sens avec les parties concernées ? Le cas échéant, quelles sont les raisons qui auraient justifié l'abandon de cette possibilité ?

Enfin, puis-je vous inviter à saisir l'opportunité de la nouvelle législature pour améliorer le cadre légal, en suscitant la coopération des différents acteurs plutôt qu'en subissant leur cloisonnement historique ?

De voorzitter.- Het Uitgebreid Bureau heeft de

M. le président.- La dernière question avait été

twee laatste vragen geschrapt.

Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *In het eerste Gewestelijk Huisvestingsplan staat dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor de bouw van sociale woningen en middenklassenwoningen met openbare partners zou samenwerken. In het geval van het project dat u aanhaalt, is Mobiel Brussel de eigenaar van het terrein.*

De BGHM plant op dat perceel 108 woningen en 72 ondergrondse parkeerplaatsen, waarvan vijf voor personen met een beperkte mobiliteit. Gewoonlijk wordt een norm gehanteerd van één parkeerplaats per middenklassenwoning en een halve plaats per sociale woning.

De overstapparking in Roodebeek is eigendom van het gewest. Als we dat terrein een andere bestemming geven, moeten we niet alleen samenwerken met de MIVB en Mobiel Brussel, maar ook de stedenbouwkundige regelgeving aanpassen.

Mobiliteit is uiterst belangrijk in die buurt. De omwonenden willen niet dat er parkeerplaatsen worden geschrapt. Bovendien is de overstapparking een stimulans om voor andere vervoersmodi te kiezen. Met die elementen moesten de projectontwikkelaars rekening houden. Vandaar dat de overstapparking niet verdwijnt. Bovendien komen er extra parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen.

Het project beantwoordt aan de normen inzake oppervlakte, voorzieningen voor personen met een beperkte mobiliteit, duurzaamheid en energieprestatie.

De woningen worden geïntegreerd in de wijk en er wordt rekening gehouden met het groene karakter van de omgeving. Er komen private en gemeenschappelijke tuinen, die van de parking worden afgeschermd.

Het wordt een toegankelijke site, die vlot bereikbaar is met het openbaar vervoer. Er komt een evenwichtige mix van sociale woningen,

retirée de votre interpellation par le Bureau élargi, ainsi que la précédente.

La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- Le montage du premier Plan régional du logement, dans le cadre duquel le projet Jacques Brel a été initié, prévoyait que la SLRB développe des projets sur des propriétés appartenant à des partenaires publics désireux de construire sur leurs terrains des logements sociaux ou moyens (SISP, communes, Région). En l'occurrence, le terrain appartient à la Région, et à Bruxelles Mobilité en particulier.

Le projet Jacques Brel vise la construction par la SLRB de 108 logements, en majorité sociaux, mais également moyens. Il prévoit également l'aménagement de 72 places de parking souterrain, dont 5 adaptées aux personnes à mobilité. Rappelons que, dans le cadre de l'application des règles urbanistiques, la norme généralement appliquée pour la construction de logements de la SLRB est d'une place de logement moyen et de 0,5 place de logement social.

En ce qui concerne votre question relative à l'utilisation du parking de transit, il convient de relever qu'étant donné que le parking de transit Roodebeek appartient effectivement à la Région, l'affectation de ce site à une autre affectation qu'un parking impliquerait à la fois un partenariat avec d'autres acteurs, dont la STIB et Bruxelles Mobilité, mais surtout une modification de la législation urbanistique.

La question de la mobilité est cruciale dans cette zone. Le parking a été régulièrement évoqué lors de la conception de ce projet, en particulier par les riverains, qui craignent une pénurie d'emplacements de parking dans le quartier. Vous l'avez également précisé, ce parking est en outre censé être un parking de transit, favorisant le report modal.

Les concepteurs de ce projet ont donc dû jongler avec ces différents impératifs et diverses revendications. C'est la raison pour laquelle le projet permet à la fois le maintien du parking de transit actuel et la création de stationnements destinés aux nouveaux logements, et ce dans une proportion plus importante que ce qui se fait généralement dans ce type de projets.

middenklassenwoningen en winkels.

Voor het ontwerp van de gevel aan de Spirulinalaan werd rekening gehouden met de grote parking, die in de toekomst mogelijk wordt heringericht.

Het klopt dat er bij stedelijke ontwikkelingsprojecten vaak te weinig overleg en coördinatie is. Daarom komt er een globaal coördinerend orgaan, dat de verschillende spelers dichterbij elkaar moet brengen.

Voor de huisvestingssector heb ik al een raad voor huisvestingscoördinatie opgericht. Zo kan de uitvoering van samenwerkingsprojecten op het vlak van huisvesting worden vereenvoudigd.

Sinds begin augustus heb ik regelmatig contact met de initiatiefnemers van het project. Mijn bevindingen zijn dat er inderdaad onvoldoende ruimte is voor overleg. Dankzij de nieuwe raad voor huisvestingscoördinatie zullen we daar iets aan kunnen doen.

Au-delà de la problématique du stationnement, il me semble important de souligner que le projet répond aux normes de mixité, de qualité et de confort en vigueur dans le cadre du Plan régional du logement en termes de surfaces, d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, de durabilité et de performance énergétique.

Par ailleurs, l'objectif est évidemment également que les bâtiments s'intègrent dans le tissu urbain environnant, tout en préservant le caractère verdoyant de l'intérieur de l'îlot. C'est pourquoi, le projet prévoit notamment :

- des jardins pour les duplex à destination des grandes familles ;
- un jardin collectif mis à disposition des locataires et éventuellement des riverains. Celui-ci doit permettre de préserver le caractère vert de l'intérieur d'îlot et pourrait abriter un espace de jeu pour les enfants si les gestionnaires en faisaient la demande. Cet espace est visuellement et acoustiquement protégé du parking et bénéficie dans sa grande majorité d'un ensoleillement direct.

L'organisation du site a été conçue pour permettre l'accessibilité à tout type d'usagers (piétons, personnes à mobilité réduite, cyclistes, pompiers, voitures). La présence des transports en commun est un réel atout pour les futurs locataires. Le projet propose en outre une mixité entre les logements sociaux et les logements moyens. Il abritera aussi un socle commercial, ainsi que les futurs bureaux de la SISP.

Enfin, une attention a été apportée à l'expression architecturale de la façade le long de l'avenue de la Spiruline (parking Roodebeek). Celle-ci a été conçue en tenant compte du grand espace ouvert du parking extérieur, afin de pouvoir faire écho à un éventuel projet d'aménagement de ce parking à l'avenir.

Au-delà du projet Jacques Brel proprement dit, vous avez à mon sens raison de dénoncer le manque de dialogue et de coordination dont les différents acteurs du développement urbain ont parfois fait preuve. Le gouvernement en a conscience. C'est pourquoi, notre déclaration de politique régionale prévoit la création d'un organe coordinateur (parfois appelé "assembler") destiné

à rapprocher les acteurs et à optimiser leurs actions dans le cadre du développement des principaux pôles urbains de la Région.

Concernant les acteurs du secteur du logement, j'ai déjà pris le pli, en concertation avec le cabinet du ministre-président, de les rassembler au sein d'un Conseil de coordination du logement. Ce Conseil, qui ne se substitue pas à l'assembler ou aux différentes entités qui le composent, a été conçu sur le modèle du Conseil de coordination économique, afin de faciliter la concrétisation de projets communs de logements, mais surtout d'améliorer la qualité des projets, leur mixité et les synergies entre les acteurs impliqués.

J'ai pris cette initiative car je veux véritablement travailler sur la qualité des projets, la mixité et le partenariat. Je rencontre les acteurs du projet depuis le début du mois d'août et cela m'a permis de conclure qu'il manquait un espace de dialogue et de débat dans le cadre de projets ayant des impacts sur la qualité de vie.

Pour corriger les erreurs du passé en la matière, le Conseil de coordination est fondamental. D'autres acteurs du type de Bruxelles Environnement pourront évidemment être consultés dans le cadre de projets futurs.

D'ici là, j'aimerais mettre en place un lieu où les acteurs viendraient s'exprimer toutes les six semaines au sujet de projets dont toutes les dimensions seront prises en considération.

De voorzitter.- De heer du Bus de Warnaffe heeft het woord.

De heer André du Bus de Warnaffe (*in het Frans*).- *Ik twijfel er niet aan dat het project bij de omgeving zal aansluiten. Ik wilde de zaak vooral vanuit een breder perspectief bekijken.*

Ik ben blij dat u de coördinatie tussen de partijen wilt organiseren, zodat ik u dergelijke vragen voortaan niet meer hoeft te stellen.

M. le président.- La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- Je ne doute pas un instant que le projet ait été bien pensé en fonction de l'environnement existant, et notamment de ce parking. Mon propos était plutôt de considérer qu'il valait la peine de prendre de la hauteur pour considérer d'autres enjeux.

Je me réjouis, à cet égard, que vous ayez pris l'initiative de mettre sur pied une structure de coordination entre les différents acteurs, qui évitera à l'avenir l'aboutissement de ce type de projets. Je n'ai pas connaissance des projets actuellement dans vos cartons, mais je vous invite

- *Het incident is gesloten.*

à anticiper pour qu'à l'avenir, je ne revienne pas vers vous avec ce genre de questions !

- *L'incident est clos.*
