



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

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commission du Logement**

\_\_\_\_\_

**RÉUNION DU  
JEUDI 4 FÉVRIER 2016**

\_\_\_\_\_

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commissie voor de Huisvesting**

\_\_\_\_\_

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 4 FEBRUARI 2016**

\_\_\_\_\_

---

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](mailto:criv@parlbru.irisnet.be)

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

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](mailto:criv@bruparl.irisnet.be)

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

**SOMMAIRE**

INTERPELLATIONS	6
Interpellation de Mme Caroline Désir	6
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 menée concernant les logements insalubres".	
Discussion – Orateurs :	8
M. Michel Colson (DéFI)	
M. Alain Maron (Ecolo)	
Mme Céline Fremault, ministre	
Mme Caroline Désir (PS)	
Interpellation de Mme Michèle Carthé	15
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 saut d'index des loyers".	
Interpellation jointe de Mme Mathilde El Bakri,	
concernant "un saut d'index des loyers en Région bruxelloise".	
Discussion conjointe – Orateurs :	17
M. Alain Maron (Ecolo)	
M. Olivier de Clippele (MR)	
M. Emmanuel De Bock (DéFI)	
Mme Céline Fremault, ministre	
Mme Michèle Carthé (PS)	
Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)	

**INHOUD**

INTERPELLATIES	6
Interpellatie van mevrouw Caroline Désir	6
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "het beleid inzake ongezonde woningen".	
Bespreking – Sprekers:	8
De heer Michel Colson (DéFI)	
De heer Alain Maron (Ecolo)	
Mevrouw Céline Fremault, minister	
Mevrouw Caroline Désir (PS)	
Interpellatie van mevrouw Michèle Carthé	15
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "de indexsprong voor de huurprijzen".	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Mathilde El Bakri,	
betreffende "een indexsprong voor de huurprijzen in het Brussels Gewest".	
Samengevoegde bespreking – Sprekers:	17
De heer Alain Maron (Ecolo)	
De heer Olivier de Clippele (MR)	
De heer Emmanuel De Bock (DéFI)	
Mevrouw Céline Fremault, minister	
Mevrouw Michèle Carthé (PS)	
Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)	

Interpellation de Mme Nadia El Yousfi	27	Interpellatie van mevrouw Nadia El Yousfi	27
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,		tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "le droit de gestion publique".		betreffende "het openbaar beheerrecht".	
Discussion – Orateurs :	29	Bespreking – Sprekers:	29
M. Olivier de Clippele (MR) Mme Céline Fremault, ministre Mme Nadia El Yousfi (PS)		De heer Olivier de Clippele (MR) Mevrouw Céline Fremault, minister Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)	
QUESTIONS ORALES	34	MONDELINGE VRAGEN	34
Question orale de M. Alain Maron	34	Mondelinge vraag van de heer Alain Maron	34
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,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "les effets de la réforme fiscale sur le logement public et les avis des différents acteurs et organes concernés".		betreffende "de gevolgen van de fiscale hervorming op de openbare huisvesting en de adviezen van de verschillende betrokken actoren en organen".	
Question orale de Mme Mathilde El Bakri	40	Mondelinge vraag van mevrouw Mathilde El Bakri	40
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,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "l'augmentation des loyers au sein de la société 'Le Logement Molenbeekois'".		betreffende "de stijging van de huurprijzen bij de Molenbeekse Huisvestingsmaatschappij".	
INTERPELLATION	47	INTERPELLATIE	47
Interpellation de M. Mohamed Ouriaghli	47	Interpellatie van de heer Mohamed Ouriaghli	47

---

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 projets immobiliers du Fonds  
du logement".

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

betreffende "de vastgoedprojecten van het  
Huisvestingsfonds".

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

## INTERPELLATIONS

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

### 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 "la politique menée concernant les logements insalubres".

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

**Mme Caroline Désir (PS).**- Les logements insalubres sont, à ce jour, encore trop nombreux sur le marché locatif, et les normes de salubrité et de sécurité ne sont pas toujours respectées, bien qu'aujourd'hui, différents mécanismes aient été mis en place.

Chaque année, la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) reçoit des plaintes de locataires qui vivent dans des logements insalubres, et dont les propriétaires refusent de faire les rénovations nécessaires. Après inspection, certains de ces logements sont purement et simplement évacués et interdits à la location. Pour les locataires qui se retrouvent sans toit, cela pose une série de problèmes, notamment celui de rapidement retrouver un logement décent à un prix abordable.

Dans les rapports annuels de la DIRL, nous pouvons lire que ce service a traité quelque 4.000 plaintes en huit ans (entre 2004 et 2013). Pourtant, le problème des logements locatifs insalubres, dangereux et inconfortables à Bruxelles est bien plus important que le nombre

## INTERPELLATIES

**De voorzitter.**- Aan de orde zijn de interpellaties.

### INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

betreffende "het beleid inzake ongezonde woningen".

**De voorzitter.**- Mevrouw Désir heeft het woord.

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** *(in het Frans).*- *Op de huurmarkt worden de gezondheids- en veiligheidsnormen nog te vaak niet nageleefd. Elk jaar ontvangt de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) klachten van huurders over eigenaars die weigeren om de nodige renovatiewerken uit te voeren. Na inspectie worden sommige woningen onmiddellijk ontruimd en wordt een verhuurverbod opgelegd. Dat is bijzonder problematisch voor de huurders, voor wie het niet altijd makkelijk is om snel een nieuwe betaalbare woning te vinden.*

*Tussen 2004 en 2013 heeft de DGHI 4.000 klachten behandeld. Dat cijfer dekt niet het volledige probleem, aangezien heel wat huurders weigeren om klacht in te dienen omdat ze vrezende geen nieuwe woning te vinden.*

*Hoeveel klachten met betrekking tot ongezonde woningen heeft de DGHI in 2015 ontvangen? Hoeveel woningen werden onmiddellijk ontruimd? Hoeveel woningen werden er aan de normen aangepast? Hoe zijn die cijfers de voorbije vijf jaar geëvolueerd?*

de plaintes traitées. En effet, comme nous le rappelle le Réseau bruxellois pour le droit au logement (RBDH) dans un article lié à cette question, de nombreux locataires refusent encore de porter plainte, essentiellement par crainte de ne pouvoir se reloger.

Mme la ministre, disposez-vous de chiffres sur le nombre de plaintes pour insalubrité traitées par la DIRL en 2015, ainsi que sur les fermetures immédiates et les remises aux normes ? Comment ces chiffres-ont-ils évolué ces cinq dernières années ?

Nous avons déjà évoqué cette question en commission il y a quelques mois et vous nous aviez dit que le service de la DIRL souffrait d'un manque de personnel et de moyens pour mener à bien les visites de contrôle. Vous nous aviez annoncé, le 1er octobre dernier, que le nombre d'inspecteurs devait être augmenté afin que ce service puisse être pleinement opérationnel. La cellule sociale affectée à la DIRL avait, quant à elle, connu des soucis au niveau du personnel et de nouvelles recrues devaient arriver. Qu'en est-il à ce jour ?

Les communes, les centres publics d'action sociale (CPAS), les associations et les agences immobilières sociales (AIS) ne disposent pas toujours de logements de transit en suffisance afin d'aider ces victimes qui se retrouvent souvent dans des situations d'urgence et de détresse quand, du jour au lendemain, elles ne peuvent plus rester dans leur logement. De plus, quand un logement de transit est, par bonheur, disponible, on se demande aussi comment faire sortir les gens de ce logement. Mais ceci ouvre encore un autre débat.

De nombreux locataires victimes de l'insalubrité n'osent pas signaler leur problème, par crainte de représailles de la part des propriétaires ou en raison des difficultés connues pour se reloger de manière décente et abordable.

En effet, le fossé se creuse entre les prix des loyers et les revenus des Bruxellois. Cette réalité pousse de trop nombreux de ménages à accepter des logements inadaptés ou en très mauvais état pendant parfois bien trop longtemps.

Qu'en est-il de la piste évoquée, toujours en commission du 1 octobre dernier, qui s'inspirerait

*Op 1 oktober 2015 antwoordde u in commissie dat de DGHI niet over voldoende personeel en middelen beschikt om haar werk naar behoren uit te voeren. Er zouden extra krachten in dienst worden genomen. Hoe staat het daarmee?*

*De gemeenten, OCMW's, verenigingen en sociale vastgoedkantoren (SVK's) beschikken niet altijd over voldoende transitwoningen om de slachtoffers te helpen die uit een ongezonde woning worden gezet.*

*Heel wat huurders van een ongezonde woning durven het probleem niet te melden uit angst voor represailles van de eigenaar of omdat ze denken dat ze problemen zullen hebben om een nieuwe woning te vinden.*

*Door de hoge huurprijzen in Brussel blijven heel wat gezinnen te lang in onaangepaste of ongezonde woningen wonen.*

*Overweegt u een maatregel zoals in Vlaanderen, waar een eigenaar die in gebreke blijft, kan worden gedwongen om de herhuisvestingskosten van de huurders te betalen?*

*Overweegt u bijkomende middelen voor de verenigingen die steun bieden aan huurders van ongezonde woningen?*

du code flamand et qui consisterait à imposer les frais de relogement au propriétaire défaillant ?

Enfin, des moyens supplémentaires sont-ils envisagés pour permettre aux associations d'aide aux victimes de logements insalubres de mieux effectuer leur travail ?

*Discussion*

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

**M. Michel Colson (DéFI).** - Le nombre de plaintes est-il en baisse ou en hausse, malgré le fait que les gens hésitent encore à porter plainte par peur de perdre leur logement ? Précisons que cette crainte est présente dans le secteur du logement tant privé que public.

S'agissant du dysfonctionnement de la DURL, vous aviez invoqué, à l'époque, des circonstances exceptionnelles liées au manque de personnel dans la cellule sociale. Il me revient que vous seriez plus attentive que votre prédécesseur au sein de l'administration. Il serait bon de joindre au compte rendu le cadre de la DURL et les postes effectivement pourvus. Cela démontrerait votre bonne volonté en la matière.

En ce qui concerne les logements de transit mis à disposition par les associations, les CPAS, les communes et les agences immobilières sociales (AIS), je voudrais attirer votre attention sur un phénomène : les CPAS sont très mal pris pour créer des logements de transit. En effet, gérer les entrées en logements de transit est relativement facile, mais pour les sorties, c'est plus délicat. Fort logiquement, lorsqu'un CPAS se trouve contraint d'expulser quelqu'un d'un logement de transit, le juge de paix lui intime l'ordre de lui retrouver un logement car cela fait partie de sa mission. C'est ce qui explique la frilosité de certains CPAS à créer ce genre d'outil.

Dans une vie antérieure, j'ai contourné cette difficulté en passant par l'asbl Vivre chez soi, bien connue à la Commission communautaire française (Cocof) et qui, s'occupant du maintien à domicile, a investi dans ce genre de logement. Ses logements de transit sont gérés par l'AIS Delta. Ce montage démontre qu'il faut faire preuve d'un peu d'ingénierie et si vous êtes en train de mener une

*Bespreking*

**De voorzitter.** - De heer Colson heeft het woord.

**De heer Michel Colson (DéFI)** *(in het Frans).* - *Stijgt of daalt het aantal klachten? Heel wat mensen aarzelen om klacht in te dienen omdat ze bang zijn om hun woning te verliezen. Dat geldt zowel voor privéwoningen als in de publieke sector.*

*U hebt inderdaad het personeelsgebrek bij de sociale dienst van de huisvestingsinspectie vermeld. Ik hoop dat u daar meer aandacht zult voor hebben dan uw voorganger. Het zou overigens nuttig zijn om bij het verslag een overzicht te voegen van alle posten die momenteel zijn ingevuld.*

*Het is gemakkelijk om een transitwoning toe te kennen, maar het is een pak moeilijker om de mensen er weer uit te krijgen. Als een OCMW iemand uit een transitwoning wil zetten, moet het eerst een nieuwe woning voor die personen vinden. Dat maakt deel uit van zijn opdrachten. Dat verklaart waarom sommige OCMW's niet happig zijn om dergelijke woningen te creëren.*

*In een vorig leven heb ik dat probleem omzeild via de vzw Vivre chez soi, die in transitwoningen heeft geïnvesteerd die door de SVK Delta worden beheerd. Ik hoop dat u in uw gedachtenvorming rekening zult houden met dergelijke creatieve oplossingen. Vandaag kunnen de OCMW's wel subsidies ontvangen om transitwoningen te creëren, maar de monocommunitaire vzw's niet.*

*Mevrouw Désir verwijst terecht naar de Vlaamse wooncode die de eigenaar verplicht om herhuisvestingskosten te betalen als de burgemeester de huurders uit zijn huis moet zetten. Dat is een positieve maatregel, maar volgens professor Nicolas Bernard zou ze in de praktijk niet worden toegepast. Klopt dat?*



réflexion en la matière, je voudrais que vous y intégriez ces paramètres. Par exemple, le CPAS aurait pu obtenir des subsides pour créer un logement de transit mais a dû y renoncer. En revanche, l'asbl monocommunautaire n'était pas éligible aux subsides. C'est encore une manifestation de la monstruosité institutionnelle de notre belle Région.

Mme Caroline Désir fait fort opportunément allusion au Code flamand du logement qui prévoit l'imposition des frais de relogement au propriétaire dans le cas où le bourgmestre doit procéder à ce relogement. C'était Marino Keulen qui avait instauré cette obligation. Et, même si ce n'était pas mon meilleur ami à l'époque, je trouve que c'était une bonne réflexion intellectuelle. Cependant, au cours d'un colloque, le professeur Nicolas Bernard avait dénoncé le fait que, si cette mesure semblait positive en première lecture, elle ne trouvait pas d'application en Flandre. Parfois, les parlementaires peuvent se prendre pour les meilleurs inventeurs mais, sur le terrain, rien ne se produit. Que pensez-vous de cette analyse ?

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

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Nous avons déjà débattu de la DURL il y a un peu moins d'un an, suite à différentes interpellations de ma part ou de M. Colson à propos de la fermeture de son service social et d'un courrier envoyé à ce sujet à divers opérateurs. Nous étions plusieurs à nous en être inquiétés. Vous aviez alors annoncé que cette fermeture n'était que provisoire, le temps de réorganiser et de renforcer les services.

Ce service social remplissait d'importantes missions d'information et de soutien des locataires en cas de problèmes d'insalubrité ou de fermeture du logement, également via des aides matérielles directes. Ce service a-t-il pu être réactivé ?

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

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Je vais vous communiquer le nombre total de plaintes adressées à la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) qui ont été déposées soit par un locataire, soit un opérateur immobilier public,

**De voorzitter.**- De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Wij hebben een jaar geleden reeds over de gewestelijke huisvestingsinspectie gedebatteerd, naar aanleiding van de sluiting van de sociale dienst en een brief aan de verschillende operatoren. U zei toen dat de sluiting slechts tijdelijk was en dat er werk zou worden gemaakt van een versterking en reorganisatie van de dienst. Is die dienst ondertussen opnieuw actief?*

**De voorzitter.**- Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- *Hieronder volgt het totale aantal klachten die de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) ontving van een huurder, een openbare vastgoedoperator, een van*

soit une des associations déterminées par le gouvernement, soit d'un tiers qui justifie d'un intérêt. Je préciserai aussi le nombre de plaintes uniquement issues des locataires.

Voici les chiffres des cinq dernières années :

- en 2011 : 565 plaintes au total, dont 450 émanant de locataires ;

- en 2012 : 552 plaintes au total, dont 440 émanant de locataires ;

- en 2013 : 575 plaintes au total, dont 460 émanant de locataires ;

- en 2014 : 467 plaintes au total, dont 375 émanant de locataires ;

- en 2015 : 500 plaintes au total, dont 470 émanant de locataires ;

Par rapport à l'année dernière, le nombre de plaintes a augmenté de 7%, et, si l'on tient compte uniquement des plaintes émanant des locataires, cette augmentation s'élève à 25%.

L'année 2015 est l'année où la DIRL a enregistré le plus grand nombre de plaintes émanant des locataires des cinq dernières années. Ces chiffres démontrent que le nombre de plaintes évolue.

Concernant le nombre de logements frappés d'une interdiction de mise en location, une centaine de logements ont été frappés d'une telle sanction annuellement (105 en 2011, 105 en 2012, 99 en 2013, 99 en 2014 et 95 en 2015).

Durant les dix premières années d'activité de la DIRL, 2.273 logements ont été remis aux normes suite à ses injonctions d'effectuer les travaux de conformité. Cela représente une moyenne de 19 logements par mois.

En 2014, 259 logements ont été remis aux normes, et en 2015, ce chiffre s'élevait à 243. Quelque 21 logements ont donc été remis aux normes mensuellement ces deux dernières années.

Au niveau du personnel de la DIRL, le Conseil d'État a annulé certaines dispositions du nouveau statut du Service public régional de Bruxelles (SPRB). Cela a bloqué la mise en œuvre du plan

*de door de regering vastgestelde verenigingen of een derde die een belang kan verantwoorden. Ik deel tevens mee hoeveel klachten uitsluitend afkomstig waren van huurders:*

*- in 2011: 565 klachten in totaal, waarvan 450 van huurders;*

*- in 2012: 552 klachten in totaal, waarvan 440 van huurders;*

*- in 2013: 575 klachten in totaal, waarvan 460 van huurders;*

*- in 2014: 467 klachten in totaal, waarvan 375 van huurders;*

*- in 2015: 500 klachten in totaal, waarvan 470 van huurders.*

*In vergelijking met vorig jaar is het totale aantal klachten met 7% toegenomen, en als we uitsluitend rekening houden met het aantal klachten van huurders, bedraagt die stijging 25%. In 2015 tekende de DGHI het grootste aantal klachten op van huurders.*

*Jaarlijks wordt van een honderdtal woningen beslist dat ze niet te huur mogen worden aangeboden.*

*Tijdens de eerste tien jaar waarin de DGHI actief was, werden 2.273 woningen na een aanmaning aan de geldende normen aangepast. Er werden dus gemiddeld 19 woningen per maand gerenoveerd. In 2014 en 2015 werden er maandelijks zo'n 21 woningen gerenoveerd.*

*De Raad van State vernietigde een aantal bepalingen van het nieuwe personeelsstatuut van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB). Daardoor werd de uitvoering van het aanwervingsplan 2015 geblokkeerd en de aanwerving van het personeel vertraagd. De procedures zijn inmiddels gelukkig weer opgestart.*

*Binnenkort wordt er een procedure voor de aanwerving van een inspecteur opgestart, zodat het totale aantal inspecteurs op acht komt te liggen. De administratieve cel wordt voorts aangevuld met een ambtenaar van niveau C. Er wordt tevens een procedure opgestart voor de*

de recrutement 2015 et a retardé l'engagement du personnel, ce que je regrette évidemment. La bonne nouvelle, c'est qu'aujourd'hui, les procédures sont relancées.

Au niveau des inspecteurs, une procédure de recrutement pour un inspecteur est prévue très prochainement, ce qui porterait leur nombre à huit. Un agent de niveau C viendra bientôt rejoindre la cellule administrative. En ce qui concerne la cellule sociale, une procédure de recrutement d'un assistant social sera également bientôt lancée et un peu plus tard, celle d'un autre assistant social et d'un coordinateur. Ces trois nouvelles recrues compléteront la cellule sociale. En attendant, la cellule sociale continue à assurer les deux missions qui lui sont assignées par le Code du logement : l'octroi de cinq titres de priorité supplémentaires pour l'obtention d'un logement social et l'octroi d'une intervention dans les frais de déménagement et d'une allocation de loyer.

En 2015, 150 locataires ont bénéficié des 5 titres de priorité ; ces chiffres sont similaires aux années antérieures. Quelque 49 familles ont bénéficié d'allocations de déménagement, dont 31 ont bénéficié d'allocations de loyer ; ces chiffres sont inférieurs à ceux des années antérieures mais cela est dû au fait qu'un nouvel arrêté fixant le montant de ces aides est entré en vigueur le 21 octobre 2015 et qu'il a fallu adapter ces nouveaux chiffres. L'administration m'a assuré que, depuis le début de cette année, les octrois de ces aides ont repris fortement.

Je terminerai par la cellule juridique qui doit encore être renforcée, via une mobilité interne, d'un assistant juriste. Pas plus tard que la semaine passée, j'ai reçu un rapport d'activité de cette cellule. Pour rappel, au début de la législature, j'avais dégagé des moyens pour l'engagement de deux juristes sous contrat BET (besoins exceptionnels et temporaires) pour une période de dix-huit mois. Le rapport d'activité est très positif : en six mois d'activité, 102 bailleurs ont été auditionnés dans le cadre des amendes administratives et 92 décisions ont été notifiées pour un montant total de 486.092 euros. Je compte demander à la secrétaire d'État de transformer les contrats actuels de ces juristes en contrats à durée indéterminée afin de stabiliser la cellule juridique.

Donc, dans les prochains mois, le personnel de la

*aanwerving van een sociaal assistent en vervolgens ook een tweede sociaal assistent en coördinator voor de sociale cel. In afwachting daarvan zal de sociale cel de twee taken blijven uitvoeren die de Huisvestingscode haar oplegt: de toekenning van vijf extra voorkeurrechten voor het verkrijgen van een sociale woning en de toekenning van een tussenkomst in de verhuizingskosten en een huurtoelage.*

*In 2015 kregen 150 huurders 5 voorkeurrechten, en die cijfers liggen in het verlengde van de jaren daarvoor. Zo'n 49 gezinnen kregen een verhuizingstoelage, waarvan 31 een huurtoelage, wat lager ligt dan de vorige jaren. Dat komt echter doordat op 21 oktober 2015 een nieuw besluit van kracht werd dat het bedrag van die steun vastlegt, en de nieuwe cijfers moesten worden aangepast. Volgens de administratie wordt er vanaf het begin van dit jaar weer veel meer steun toegekend.*

*Tot slot moet ook de juridische cel via interne mobiliteit worden versterkt met een assistent-jurist. Afgelopen week ontving ik een activiteitenverslag van die cel. Bij het begin van de regeerperiode had ik middelen vrijgemaakt voor de aanwerving van twee juristen onder UTB-overeenkomst voor een periode van achttien maanden. Het activiteitenverslag is bijzonder positief: in zes maanden tijd werden 102 huurders gehoord in het kader van administratieve boetes en werden er 92 beslissingen betekend voor een totaalbedrag van 486.092 euro. Ik zal de staatssecretaris vragen om de huidige overeenkomsten om te zetten in overeenkomsten van onbepaalde duur.*

*De komende maanden zal het personeel van de DGHI dan ook toenemen van 23 tot 29 ambtenaren. Zodra alle cellen volledig en stabiel zijn, kan ik de aanwerving van een derde onderzoekscel overwegen met een architect en vier inspecteurs. Op die manier kan de DGHI nieuwe manieren vinden om huisjesmelkers op het spoor te komen, meer initiatiefbezoeken verrichten bij dergelijke verhuurders en efficiënter samenwerken met parket en politie.*

*Bij de laatste telling bleek dat 97 transitwoningen eigendom zijn van de gemeenten, 146 van de OCMW's en dat er 241 worden beheerd door de sociale verhuurkantoren (SVK). Er zijn dus*

DIRL passera de 23 à 29 agents, soit une augmentation de 25%. Une fois toutes ses cellules complétées et stabilisées, je pourrai envisager l'engagement d'une troisième cellule d'enquête comptant un architecte et quatre inspecteurs. Ce renfort permettra à la DIRL d'explorer de nouvelles pistes pour traquer les marchands de sommeil, d'organiser plus de visites d'initiative visant cette catégorie de bailleurs et de collaborer plus efficacement encore avec le Parquet et les forces de police.

En ce qui concerne les logements de transit, voici les chiffres du dernier recensement :

- 97 logements de transit appartenant aux communes ;
- 146 appartenant aux CPAS ;
- 241 gérés par les agences immobilières sociales (AIS).

Au total, il y a donc près de 500 logements de ce type à Bruxelles.

Le but de ce recensement est de réaliser un cadastre régional.

J'ai bien noté, Mme Désir, l'idée que vous avez émise en Commission du logement du 1er octobre 2015 de mettre en place, au niveau régional, un point de contact entre les divers opérateurs. Mon cabinet a prévu de rencontrer l'administration, la semaine prochaine, pour mener des réflexions sur cette problématique.

Je vous informe, pour conclure, que la réforme de la législation sur les agences immobilières est achevée et qu'elle est entrée en vigueur. Elle prévoit de renforcer des incitants pour la prise en gestion des logements de transit, comme pour les logements destinés au Housing First.

S'agissant des ménages qui acceptent des logements inadaptés, je ne peux que vous rappeler les mesures que j'ai prises :

- renforcement de l'accès à la propriété via le Fonds du logement, dont des représentants viendront ce mois-ci faire une présentation de la politique et de la campagne en cours devant cette commission ;

*ongeveer 500 dergelijke woningen in Brussel. De bedoeling van die telling is om een gewestelijk kadaster op te stellen.*

*Mevrouw Désir gaf in de commissie Huisvesting van 1 oktober 2015 aan een gewestelijk contactpunt tussen de verschillende operatoren te willen invoeren. Mijn kabinet heeft volgende week een ontmoeting met de administratie om daarover na te denken.*

*De hervorming van de wetgeving betreffende de verhuurkantoren is rond en in werking getreden.*

*Voor gezinnen die onaangepaste woningen aanvaarden, heb ik de toegang tot eigendom versterkt via het Woningfonds, het Woningfonds voortgezet in de alliantie Wonen, en heb ik een aantal sociale woningen gerenoveerd. Voorts heb ik tevens de huurtoelage veralgemeend, bestrijd ik leegstand en heb ik de huurcontracten geregionaliseerd.*

*In het kader van de regionalisering van de huurcontracten gaan we na of het mogelijk is om de eigenaar die in gebreke blijft, een deel van de kosten voor herhuisvesting te laten betalen indien de woning onbewoonbaar is en dus niet mag worden verhuurd. Op die manier willen we vermijden dat de huurders daarvan het slachtoffer worden.*

*We bestuderen tevens de mogelijkheid om op basis van artikel 433 decies van het Strafwetboek personen die veroordeeld zijn als huisjesmelker en recidiveren, gedurende een bepaalde periode te verbieden een woning te huur aan te bieden.*

*Op dit moment dragen de verhuurders die door de DGHI een administratieve boete opgelegd krijgen, indirect bij aan de kosten voor herhuisvesting van de huurders. Die boetes komen immers terecht in een gewestelijk solidariteitsfonds.*

*Ik beschik op dit moment nog niet over extra middelen voor verenigingen die slachtoffers van onbewoonbare woningen bijstaan, maar ben van plan om dit jaar nog de wetgeving te wijzigen betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die zich inzetten voor integratie via huisvesting.*

*Bij het begin van mijn ministerschap ben ik van*

- poursuite du Plan logement par l'alliance habitat, et rénovation des logements sociaux ;

- mise en place d'une allocation-loyer généralisée permettant à plus de locataires à faible revenu d'accéder à un logement décent ;

- lutte contre les logements vides ;

- régionalisation du bail.

Par ailleurs, une réflexion sur les frais de relogement imposés aux propriétaires est menée dans le cadre de la régionalisation du bail : on pourrait mettre à charge du propriétaire défaillant une partie des frais de relogement en cas d'interdiction de mise en location pour cause d'insalubrité suivie de l'expulsion du locataire. Nous veillerons à encadrer cette possibilité afin d'éviter, notamment, de sanctionner par ce biais les bailleurs victimes du mauvais comportement de leurs locataires.

Pour votre information, nous étudions également la possibilité d'interdire, sur la base de l'article 433 decies du Code pénal, aux personnes condamnées qui récidivent en tant que marchand de sommeil, de mettre en location un logement durant un certain temps.

Je vous rappelle qu'actuellement, les bailleurs qui se voient infliger une amende administrative par la DIRL participent indirectement aux frais de relogement des locataires puisque ces amendes alimentent un fonds régional de solidarité. Ce fonds est destiné à payer une allocation de déménagement et une aide locative aux locataires obligés de quitter un logement frappé d'une interdiction de mise en location par la DIRL.

Je conclurai en répondant à votre question relative aux moyens supplémentaires destinés aux associations d'aide aux victimes de logements insalubres. Je ne dispose pas de moyens supplémentaires actuellement, mais j'envisage de modifier, encore cette année, la législation concernant l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement. Cette modification a pour but de soutenir plus efficacement le secteur associatif et de permettre à plus de personnes d'accéder à un logement décent, dont les victimes de logements insalubres qui feront l'objet d'une attention

*start gegaan met het opstellen van een inventaris van de transitwoningen in het gewest. Dat kadaster is inmiddels rond en op dit moment zijn er besprekingen aan de gang tussen de DGHI en het kabinet over het nut van een gewestelijk transitwoningenpark voor huurders die een onbewoonbare woning moeten verlaten. We moeten nagaan hoe een dergelijk park kan aansluiten bij de parken die al door de plaatselijke besturen worden beheerd.*

*De sociale cel van de DGHI is nog steeds actief, maar heeft zich door de omstandigheden moeten beperken tot haar essentiële taken. Binnenkort komt alles echter in orde.*

particulière.

Depuis mon entrée en fonction, j'ai pu recenser l'ensemble des logements de transit au niveau de la Région. Le cadastre est achevé et j'ai souhaité avoir une réflexion quant à l'opportunité de disposer d'un parc de logements de transit régional pour favoriser le logement des locataires devant quitter un logement insalubre. La discussion à ce sujet est en cours entre la DIRL et le cabinet et il s'agit de déterminer comment ce parc s'articulerait avec ceux gérés par les pouvoirs locaux.

La cellule sociale de la DIRL n'a jamais cessé ses activités, mais s'est recentrée sur ses missions de base en raison des circonstances que vous connaissez et qui sont indépendantes de ma volonté. Tout se remettra en place très prochainement comme annoncé, mais il me semblait important de préciser que les personnes en place au sein de la cellule sociale, que j'ai d'ailleurs pu rencontrer il y a quelques mois, ont poursuivi leur travail.

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

**Mme Caroline Désir (PS).**- Merci, Mme la ministre, pour cette réponse très complète et les chiffres que vous nous avez donnés. Les chiffres sont relativement stables, mais on remarque quand même une évolution plutôt positive au niveau des plaintes émanant de locataires.

Je me réjouis d'entendre que le nombre total d'agents de la DIRL va bien augmenter dans un avenir proche, maintenant que les problèmes de statut sont sur le point d'être résolus.

Je me réjouis d'entendre votre réflexion sur la possibilité de créer un parc de logements de transit régional. Je me joins à la préoccupation de M. Colson quant à la difficulté de la sortie du transit, qui doit être gérée par les pouvoirs locaux, CPAS ou communes. Les pouvoirs locaux seraient intéressés par cette réflexion car ils ont souvent l'obligation de reloger les personnes. Les points de priorité que vous évoquiez concernant le logement social n'existent pas toujours dans le logement communal. Les pouvoirs locaux se retrouvent donc avec des gens qui n'ont aucune priorité d'accès au parc de logement public et doivent être réorientés vers le logement privé. C'est pourquoi

**De voorzitter.**- Mevrouw Désir heeft het woord.

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** *(in het Frans).*- *De cijfers zijn vrij stabiel, maar we merken toch een lichte stijging van het aantal klachten.*

*Het verheugt mij dat de problemen met het statuut bijna zijn opgelost, zodat er binnenkort extra inspecteurs in dienst kunnen worden genomen.*

*Het is positief nieuws voor de plaatselijke besturen dat u de oprichting van een gewestelijk park van transitwoningen overweegt, aangezien zij vaak een nieuwe woning voor de betrokken personen moeten zoeken. Het is bovendien een groot probleem om de personen van de transitwoning naar een gewone woning te laten doorstromen omdat de personen niet altijd voorrangspunten voor een openbare of sociale woning hebben en er een woning op de privémarkt moet worden gezocht. Wij moeten dus samen nadenken over een oplossing, zoals het creëren van een apart circuit via het sociaal en gemeentelijk woningpark.*

nous ne savons pas les sortir du transit. Nous ne disposons pas des outils nécessaires pour répondre à ce problème auquel nous devons réfléchir ensemble, à moins de créer une filière tout à fait particulière qui sortirait du transit pour aller vers du logement social ou communal.

- *L'incident est clos.*

#### INTERPELLATION DE MME MICHÈLE CARTHÉ

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 saut d'index des loyers".

#### INTERPELLATION JOINTE DE MME MATHILDE EL BAKRI,

concernant "un saut d'index des loyers en Région bruxelloise".

**M. le président.** - La parole est à Mme Carthé.

**Mme Michèle Carthé (PS).** - Le 14 janvier 2016 dernier, le gouvernement wallon adoptait en dernière lecture le projet de décret instaurant un saut d'index des loyers, une mesure visant notamment à compenser partiellement le saut d'index des salaires imposé par le gouvernement fédéral.

Ce débat, nous l'avons eu en commission en mars de l'année dernière suite à la décision du gouvernement fédéral. Vous déclarez, alors, qu'à défaut d'une réaction rapide du gouvernement fédéral à votre demande de doubler le saut d'index sur les salaires d'un autre saut d'index sur les loyers, vous étiez prête à rédiger un projet d'ordonnance destiné à protéger les locataires dans un rapport équilibré avec les propriétaires.

Où en est l'état de vos réflexions sur cette question ? Avez-vous effectivement déposé sur la table du gouvernement un projet d'ordonnance allant dans le même sens que vos homologues

- *Het incident is gesloten.*

#### INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ

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

betreffende "de indexsprong voor de huurprijzen".

#### TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW MATHILDE EL BAKRI,

betreffende "een indexsprong voor de huurprijzen in het Brussels Gewest".

**De voorzitter.** - Mevrouw Carthé heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Carthé (PS)** *(in het Frans).* - *Op 14 januari 2016 keurde de Waalse regering een ontwerp van indexsprong voor de huurprijzen goed. Die moet de loonindexsprong van de federale regering deels compenseren.*

*Vorig jaar in maart zei u dat als de federale regering niet snel zelf met zo'n indexsprong voor de huurprijzen kwam, u bereid was een ontwerp van ordonnantie op te stellen om huurders te beschermen.*

*Hoe zit het daarmee? Hebt u het Waalse voorbeeld gevolgd? Wat houdt het ontwerp van ordonnantie in?*

*Hoe staat het met het overleg tussen de gewestregeringen om eventuele maatregelen op elkaar af te stemmen?*

*U vroeg de eerste minister om de indexsprong voor de lonen te compenseren met een*

wallons ? Si oui, que prévoit-il ? Si ce n'est pas le cas, pourquoi ?

Par ailleurs, qu'en est-il de votre volonté de concertation entre les gouvernements régionaux pour harmoniser les éventuelles mesures en la matière ?

Enfin, vous aviez interpellé le Premier ministre afin qu'il prenne, sans délai, une mesure compensatoire au saut d'index salarial en faveur des locataires dont près de la moitié, dans la capitale, doivent consacrer chaque mois 60% de leurs revenus à leur loyer. Avez-vous reçu une réaction de sa part à ce sujet ?

**M. le président.**- La parole est à Mme El Bakri pour son interpellation jointe.

**Mme Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!).**- L'an passé, suite à la décision du gouvernement fédéral de ne pas indexer les salaires, nous avons débattu au sein de cette commission de la possibilité d'un saut d'index des loyers en Région bruxelloise.

C'était en mars 2015, et vous aviez affirmé que vous étiez favorable au principe mais que, dans l'attente d'une réponse du gouvernement fédéral, vous restiez prudente en invoquant une "concurrence de compétences" malgré le transfert de compétences depuis la sixième réforme de l'État. Vous aviez également invoqué la complexité juridique d'une telle mesure.

Entre-temps, le gouvernement wallon a approuvé, ce jeudi 14 janvier, le projet de décret organisant et imposant un saut d'index à tous les loyers, qu'ils soient privés ou publics. On peut en conclure que le flou juridique a été levé.

En Région bruxelloise, un saut d'index des loyers serait plus que le bienvenu pour les locataires bruxellois qui représentent 60% de la population de notre Région, et dont la majorité dépensent plus de la moitié de leurs revenus pour se loger.

En réaction à cette bonne nouvelle du côté wallon, certains représentants du monde associatif plaident pour une prise de position claire de la part de votre gouvernement.

*indexsprong voor de huurprijzen. Hebt u daar reactie op gekregen?*

**De voorzitter.**- Mevrouw El Bakri heeft het woord voor haar toegevoegde interpellatie.

**Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!) (in het Frans).**- *Vorig jaar in maart was er sprake van een mogelijke indexsprong voor huurprijzen in het Brussels Gewest. U stond daar toen positief tegenover, maar wilde het antwoord van de federale regering afwachten om bevoegdheidsconflicten te vermijden. U wees ook op de juridische complexiteit van een dergelijke maatregel.*

*Ondertussen keurde de Waalse regering een ontwerp van decreet betreffende een indexsprong voor alle huurprijzen goed.*

*Meer dan 60% van de Brusselaars besteedt minstens de helft van zijn inkomen aan de huur van zijn woning. Voor die groep zou een huurindexsprong meer dan welkom zijn. Het wordt dan ook tijd dat de Brusselse regering een duidelijk standpunt inneemt.*

*Uiteraard kan een huurindexsprong het verlies aan koopkracht dat de loonindexsprong veroorzaakt slechts gedeeltelijk compenseren, maar hij zal er wel voor zorgen dat de sociaaleconomische situatie van de Brusselse gezinnen er niet nog verder op achteruit gaat. Bovendien zouden de verhuurders als gevolg van de maatregel in 2016 naar schatting slechts 50 euro aan inkomsten mislopen.*

*Nam u al een beslissing over de huurindexsprong?*



Bien entendu, l'adoption d'une telle mesure ne compensera que partiellement la perte de pouvoir d'achat entraînée par le saut d'index des salaires décidée au niveau fédéral, mais elle permettra de ne pas détériorer davantage la situation socio-économique des ménages bruxellois. Et en plus, cette mesure ne toucherait que très faiblement les bailleurs. En effet, certains acteurs du monde associatif évaluent leur manque à gagner d'environ 50 euros pour 2016.

À l'instar du gouvernement wallon, avez-vous pris une décision similaire pour appliquer un saut d'index aux loyers ?

En mars 2015, vous nous aviez affirmé avoir interpellé le Premier ministre quant à une éventuelle mesure compensatoire de l'indexation des loyers. Quelle a été sa réaction ?

*Discussion conjointe*

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

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Mme la ministre, nous avons longuement débattu du sujet il y a un an, lors d'une de mes interpellations. Je remercie mes collègues de revenir faire le point de la situation aujourd'hui, car elle a évolué.

Mmes Carthé et El Bakri ont rappelé le contexte de l'époque, les réponses que vous aviez fournies, et l'incertitude qui existait sur le fait que la Région était compétente ou non dans ce domaine, la formation des prix restant dans le giron de l'État fédéral, même si la Région était compétente pour le bail.

Avec la décision de la Région wallonne, sauf erreur de sa part, il s'avère que la Région est bel et bien compétente. C'est ce que nous soutenions à l'époque, à l'instar de nombreuses autres personnes. Néanmoins, vous vouliez en avoir la certitude. Nous assurez-vous à présent que la Région est bien compétente et qu'il n'y a plus aucun frein juridique à son action ?

Quel est l'état d'avancement de vos travaux quant aux modes de calcul ? En Wallonie, la seule voie possible est l'application ad vitam æternam de l'indexation de l'année précédente. Par exemple, si on veut indexer le 1er juillet 2016, on va prendre

*Hoe reageerde de federale premier toen u voorstelde om een compensatiemaatregel voor de huurindexatie in te voeren?*

*Samengevoegde bespreking*

**De voorzitter.**- De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Mijn visie op de huurindexsprong is sinds het onderwerp een jaar geleden voor het eerst ter sprake kwam, enigszins gewijzigd.*

*Destijds was u er niet zeker van of het gewest wel bevoegd was, ook al is het wel bevoegd voor de huurprijzen.*

*Aangezien het Waals Gewest ondertussen een huurindexsprong invoerde, mogen we ervan uitgaan dat de gewesten wel degelijk bevoegd zijn. Kunt u bevestigen dat daardoor alle juridische belemmeringen om een huurindexsprong door te voeren, wegvallen?*

*Hoever staat u met de berekeningsmethode voor de indexsprong? Het Waals Gewest neemt voortaan als berekeningsbasis altijd de index van het voorgaande jaar. Bent u van plan om ook op die manier te werk te gaan?*

*Hoe wilt u huurders en verhuurder op de hoogte brengen? Op dit ogenblik kunnen zij gebruik maken van de huurcalculator op belgium.be. Wilt u een overeenkomst sluiten met de federale regering over een aanpassing van die calculator op basis van de beslissing die de Brusselse*

l'indice du 1er juillet 2015. C'est ainsi que l'indexation des loyers devra dorénavant se faire en Région wallonne. Est-ce bien de cette manière que vous comptez procéder ?

Ensuite, si vous suivez la direction de la Wallonie, qu'en est-il de l'information ? Autant le saut d'index sur les salaires est calculé relativement automatiquement par des secrétariats sociaux et des professionnels, autant, pour les loyers, il importe que les propriétaires et les locataires soient correctement informés. Pour l'instant, il existe un calculateur fort bien fait et fort utilisé sur le site fédéral [belgium.be](http://belgium.be). Comptez-vous en faire usage et conclure un accord avec l'autorité fédérale pour qu'il soit adapté à ce qui sera décidé en Région bruxelloise ?

Voyez-vous un intérêt à adopter rigoureusement le même système de saut d'index qu'en Wallonie et que la Flandre l'adopte également ? Cela simplifierait les choses en termes d'information.

La loi sur les baux ne touche évidemment pas les baux sociaux. La question relative aux loyers se pose-t-elle, dès lors, dans les mêmes termes pour les logements sociaux ? Le mode de calcul y étant différent du marché privé, comment faites-vous pour y répondre ?

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

**M. Olivier de Clippele (MR).** - J'ai repris l'avis du Conseil d'État relatif au projet de décret wallon. Il précise effectivement que les Régions sont compétentes à condition que la mesure n'introduise pas de discrimination.

Je lis ici l'avis du Conseil d'État quant à ce projet de décret wallon : "Or, l'avant-projet [wallon] traite de manière identique les personnes qui sont concernées par le saut d'index décidé dans le cadre de la loi du 23 avril 2015 et les personnes qui ne sont pas concernées par ce saut d'index. En effet, le gel de l'indexation des loyers d'habitation de résidence principale prévue par l'avant-projet [nous savons qu'entre-temps cela a été étendu à l'ensemble des baux] corrigeant le gel de l'indexation des salaires bénéficiera indifféremment aux deux catégories de personnes distinguées ci-avant".

*gewestregering neemt?*

*Bent u het ermee eens dat het de zaken zou vereenvoudigen als Brussel en Vlaanderen hun huurindexsprong op dezelfde manier toepassen als Wallonië?*

*De huurwet is niet van toepassing voor sociale verhuur. Zal de huurindexsprong ook voor sociale woningen gelden? De berekeningswijze is anders dan bij privéverhuur. Welke oplossingen ziet u daarvoor?*

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

**De heer Olivier de Clippele (MR)** *(in het Frans).* - *Uit het advies van de Raad van State blijkt dat de gewesten bevoegd zijn voor de huurindexsprong, op voorwaarde dat die maatregel geen discriminatie veroorzaakt.*

*In datzelfde advies is de Raad van State echter van mening dat het Waalse voorstel van decreet wel discriminerend is, aangezien niet noodzakelijke alle huurders van de indexsprong kunnen genieten.*

*Als we de huurprijzen willen bevriezen, moeten we rekening houden met alles wat bij de verhuur van een woning komt kijken. Zo zouden de kadastrale inkomens bevroren worden, maar tegelijkertijd komt mij ter ore dat ze geïndexeerd worden. De roerende voorheffing wordt geïndexeerd en in bepaalde gemeenten zelfs verhoogd en het gewest*

Le Conseil d'État estime que le projet wallon est discriminatoire parce que l'ensemble des locataires ne subissent pas nécessairement le saut d'index. Cet avis du Conseil d'État est donc réservé au sujet du projet wallon.

Sur le fond de la question, si l'on veut geler les loyers, il faut prendre en compte l'ensemble de la problématique. On va, par exemple, geler l'ensemble des revenus cadastraux. Or, il me revient que les revenus cadastraux vont être indexés. Les précomptes immobiliers vont être indexés - et dans certaines communes, ils seront même augmentés - et la Région va augmenter l'ensemble des précomptes immobiliers de 12% en moyenne et d'une seule traite.

En d'autres termes, on ne pratique pas ce qu'on voudrait imposer à une catégorie de citoyens privés qui investissent dans notre Région et qui procurent du logement à une grande partie de la population, une petite moitié si on enlève le logement public.

Quel signal donnerions-nous à ces nombreux investisseurs en leur imposant un gel des revenus, sans qu'il se produise un gel parallèle de la taxation, des frais d'entretien, des coûts de rénovation et des primes d'assurance ? En 1976, il avait été décidé de tout geler pour résoudre un problème général d'inflation : salaires, loyers et même le prix de la pomme de terre. À l'époque, le ministre des Affaires économiques s'était montré en train de manger des frites faites à base de pommes de terre venant de Pologne. Cela ne lui avait pas porté chance aux élections suivantes...

Le contexte est aujourd'hui différent. Le gel a été nécessaire pour renforcer la compétitivité de nos entreprises, diminuer le taux de chômage et augmenter le taux d'emploi, et cela donne déjà de bons résultats.

*(Remarques de Mme El Bakri)*

Une telle mesure, parmi d'autres, est donc susceptible de porter ses fruits.

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Vous êtes contre le saut d'index fédéral alors ?

**M. Olivier de Clippele (MR).**- L'objectif du saut d'index est d'augmenter le taux d'emploi, et cela

*wil de onroerende voorheffing in één keer met gemiddeld 12% optrekken.*

*Het gewest wil met andere woorden niet doen waartoe het de privéverhuurders die in Brussel investeren, wel toe wil verplichten.*

*Welk signaal geven we aan die privéverhuurders als we hen verbieden hun huurprijzen te verhogen, terwijl de belastingen en alle andere kosten wél stijgen? In 1976 werd alles bevroren om het algemene inflatieprobleem op te lossen, tot de aardappelprijs toe. Het werd de toenmalige minister van Economische zaken niet in dank afgenomen dat hij frieten at die van Poolse aardappelen waren gemaakt.*

*Nu liggen de zaken anders. De lonen bevroren was nodig om de competitiviteit van de bedrijven te verhogen en de werkloosheid te doen afnemen. We zien daar vandaag al de resultaten van.*

*(Opmerkingen van mevrouw El Bakri)*

**De heer Alain Maron (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Bent u tegen de federale indexsprong?*

**De heer Olivier de Clippele (MR)** *(in het Frans).*- *Dankzij de indexsprong is de werkgelegenheid toegenomen, ook in het Brussels*

donne de bons résultats, y compris dans notre Région.

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Vous voulez alors parler de celui de l'an passé ?

**M. Olivier de Clippele (MR).**- Non, celui que nous connaissons actuellement.

Les nouvelles sont donc positives, mais il faut également tenir compte des autres mesures prises au niveau fédéral et à l'échelon régional également, outre le saut d'index que je considère comme positif. Ces mesures semblent permettre, surtout en Belgique francophone, à Bruxelles et en Wallonie, que le taux d'emploi augmente. Le contexte diffère donc d'une période où il fallait rassurer les investisseurs privés - les particuliers - pour qu'ils investissent dans le logement à Bruxelles.

Je ne vous demande pas d'aimer les bailleurs, mais vous devez reconnaître que, grâce à eux, il existe du logement à profusion en Région bruxelloise. Si vous voulez casser cette machine à investir dans l'immobilier privé bruxellois, dites-le, mais sachez qu'aucun pays n'a jamais réussi à loger toute sa population grâce au seul logement public.

**M. le président.**- La parole est à M. De Bock.

**M. Emmanuel De Bock (DéFI).**- Il est vrai que si l'État fédéral n'avait pas procédé à ce saut d'index sur les salaires en 2015, nous ne serions pas en train de parler aujourd'hui de cet éventuel saut d'index sur les loyers. Depuis la régionalisation de cette compétence, une espèce de course à l'échalote s'est engagée entre les Régions pour savoir laquelle le fera ou non. Chacun a sa petite idée sur l'immunisation des plus précarisés par rapport à ce gel des salaires imposé par le niveau fédéral.

Pour ma part, je fais partie de ceux qui auraient préféré que le niveau fédéral ne fasse pas ce saut d'index. Les Régions sont désormais contraintes de corriger les effets des (mauvaises) décisions prises par d'autres niveaux. C'est d'autant plus regrettable qu'il est très difficile d'être juste dans une démarche de correction. Ainsi, on a pu constater au fil des mois que certaines catégories professionnelles, grâce à certaines conventions

*Gewest.*

**De heer Alain Maron (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Hebt u het nu over de indexsprong van vorig jaar?*

**De heer Olivier de Clippele (MR)** *(in het Frans).*- *Neen, over de huidige.*

*We moeten ook rekening houden met de andere federale en gewestelijke maatregelen. Ze lijken vooral in Brussel en Wallonië meer werkgelegenheid op te leveren. De context is helemaal anders dan toen we de privé-investeerders ervan moesten overtuigen om te investeren in Brussels vastgoed.*

*U houdt misschien niet van privéverhuurders, maar het is wel dankzij hen dat Brussel over voldoende woningen beschikt. Geen enkel land slaagt er overigens in om zijn volledige bevolking puur op basis van sociale woningen te huisvesten.*

**De voorzitter.**- De heer De Bock heeft het woord.

**De heer Emmanuel De Bock (DéFI)** *(in het Frans).*- *Als de federale regering in 2015 geen loonindexsprong had doorgevoerd, zouden we nu niet over een huurindexsprong praten. Het was een slechte beslissing van de federale regering om de lonen niet te indexeren, zeker omdat het zeer moeilijk is om zo'n maatregel op een rechtvaardige manier uit te voeren. De voorbije maanden is immers gebleken dat bepaalde beroepsgroepen dankzij bijzondere overeenkomsten toch een deel van de indexering hebben gekregen.*

*DéFI heeft zich nooit tegen een huurindexsprong verzet, op voorwaarde dat die rechtvaardig en niet-discriminerend is. Zo zijn wij van mening dat de vastgoedbelastingen waarvoor het gewest bevoegd is, bij een huurindexsprong niet mogen stijgen.*

*Die belasting is via de consumptieprijsindex*

particulières, ont pu quand même percevoir une partie de leur index.

Au sein de DéFI, nous avons toujours adopté une position qui consistait à ne pas s'opposer à un saut d'index pour les loyers, à condition que la mesure soit juste et non discriminatoire. Cette position rejoint d'ailleurs celle du Conseil d'État qui a été présentée depuis. Nous avons déjà dit à l'époque qu'il fallait un volet pour les propriétaires et que les taxes pour lesquelles nous sommes compétents - comme les taxes immobilières - devaient être également immunisées pour les propriétaires. Il ne serait pas logique de dire aux propriétaires que leurs rentrées locatives seraient gelées et de continuer à percevoir un précompte immobilier indexé sur la base de l'indice des prix à la consommation qui est 1,5 fois supérieur à l'indice santé.

Cette taxe payée par les propriétaires est aussi indirectement liée à l'index santé. Plus l'index est bas, plus l'indice des prix à la consommation sera bas, même s'il sera toujours plus élevé que l'indice santé. Pour nous, il fallait cette égalité stricte entre propriétaires et locataires. Dans ce débat, c'est notre balise.

Nous espérons que nous ne connaissons pas un nouveau saut d'index dans les mois à venir. L'inflation tend à croître depuis janvier 2016, et on nous annonce, pour la fin de l'année, un nouveau saut d'index pour les salaires. Pourtant, le gouvernement fédéral nous avait promis qu'il y aurait un seul saut d'index et pas deux. On verra s'il tient parole, et j'espère que M. de Clippele pourra relayer la demande de cet effort auprès de ceux et celles qui siègent à ses côtés dans d'autres cénacles.

Entre-temps, la Région a pris des initiatives comme le tax shift régional. On a tendance à déjà l'oublier, mais rappelons qu'on s'est engagé à supprimer la taxe régionale de 89 euros pour tous les propriétaires et les locataires de notre Région. Cela ne revient qu'à une économie de 7 ou 8 euros par mois mais, pour quelqu'un qui paye un loyer de 500 euros, cela représente 1,5% de ses dépenses. Nous avons effectué une sorte de petit saut d'index. Si vous payez 1.000 euros de loyer par mois, cela ne représente plus que 1%, mais c'est un effort quand même.

*onrechtstreeks aan de gezondheidsindex gekoppeld. DéFI vindt dat er absolute gelijkheid tussen eigenaars en huurders moet zijn.*

*Hopelijk krijgen we de volgende maanden geen nieuwe loonindexsprong voorgeschoteld. De inflatie stijgt sinds januari en de federale regering kondigt een nieuwe indexsprong tegen het einde van het jaar aan, hoewel ze eerder beloofde dat het bij één indexsprong zou blijven.*

*Ondertussen heeft het Brussels Gewest een eigen belastinghervorming georganiseerd. Dankzij de afschaffing van de gewestbelasting besparen eigenaars en huurders 7 tot 8 euro per maand. Dat lijkt niet veel, maar op een huurprijs van 500 euro is dat toch 1,5%.*

*Daarnaast is er de verlaging van de belastingen op inkomsten uit arbeid met 1%, die de koopkracht doet toenemen.*

*Volgens mijn berekeningen gaan de laagste inkomens er 1,5% op vooruit.*

*De beslissingen van de federale regering zijn echter niet over de hele lijn negatief. Zo heeft ze een klein deel van de 2% die ze binnenhaalde via de loonindexsprong herverdeeld naar de laagste inkomenscategorieën.*

*Voor we ons op de bespreking van een huurindexsprong storten, moeten we nagaan wat de werkelijke kostprijs ervan is en welke voor- en nadelen hij heeft.*

*Wat bijvoorbeeld met het feit dat de openbare woningsector geen winst meer kan maken? De instellingen die de sociale woningen beheren, rekenen sterk op de indexering van de huurprijzen. Een aantal daarvan betaalt immers leningen met een vaste rentevoet terug. In hun financieringsplannen is rekening gehouden met een jaarlijkse indexering van 2%. Komt die indexering er niet, dan moet de gemeente wellicht het gelag betalen.*

*We moeten vermijden dat de maatregelen die we nemen in verband met de indexering van de huurprijzen, de overheidsfinanciën op een andere manier beïnvloeden. Het is prettig als we de bevolking kunnen vertellen dat ze minder moet betalen, maar we moeten goed weten waar we het*

Il y a également l'effort de 1% sur les revenus du travail, lequel s'ajoute au pouvoir d'achat.

La compensation, j'ai fait le calcul, est de l'ordre de 1,5% pour les revenus les plus faibles.

La différence entre l'effort régional qui a, d'une certaine façon, compensé une partie de la perte imposée par les mesures fédérales, est intéressante.

Dans les mesures fédérales, tout n'est pas à jeter. Certaines d'entre elles sont favorables aux plus bas salaires. Le gouvernement fédéral nous a, c'est vrai, volé à tous 2% par le saut d'index des salaires, mais il a redistribué une petite partie de ces 2%, principalement vers les plus bas salaires.

Il me semble important, avant de se jeter corps et âme dans ce débat en risquant d'être contreproductif, de procéder à l'analyse du coût réel, de la moins-value et de la plus-value des politiques envisagées.

En effet, qu'en est-il, par exemple, du manque à gagner pour le secteur des logements publics ? Ceux qui gèrent des logements sociaux - CPAS, régies foncières des communes, agences immobilières sociales (AIS) et sociétés immobilières de service public (SISP) - comptent très fortement sur l'indexation des loyers. Un certain nombre d'acteurs publics remboursent en effet à la Société régionale d'investissement de Bruxelles (SRIB), à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), à citydev.brussels des prêts dont les remboursements sont bloqués à des taux fixes. Les plans de financement comptent sur 2% d'indexation annuelle. Cela veut dire que, sans ces 2%, la commune devra vraisemblablement déboursier la différence.

Il faut donc faire très attention à ce que nous allons faire pour éviter que nos choix en matière d'indexation des loyers ne se répercutent ailleurs sur les finances publiques. Dire aux gens qu'ils vont moins payer est un discours séduisant, mais il faut bien identifier qui devra compenser ces politiques d'allègement que nous comptons mener.

Avez-vous tenu compte de l'impact de ce saut d'index des loyers sur les communes et les logements publics en général (SISP, AIS et

*geld voor dat beleid vandaan willen halen.*

*Hebt u rekening gehouden met het feit dat de huurindexsprong gevolgen kan hebben voor de gemeenten en de openbare woningsector?*

communes) ?

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

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Depuis la sixième réforme de l'État, les Régions sont compétentes pour fixer les règles de détermination du loyer, y compris la détermination des prix indicatifs et l'adaptation du loyer au coût de la vie. La Région wallonne a récemment annoncé faire usage de cette compétence, mais uniquement pour les baux de résidence principale.

Le gouvernement bruxellois a également acté le principe. Conformément à ma méthode de travail, j'ai toutefois souhaité d'abord consulter les acteurs de terrain. Cette consultation s'est faite dans le cadre plus global de la consultation à propos de la régionalisation du bail. À ce stade, nous abordons la seconde phase de la régionalisation du bail, celle de la rédaction des textes législatifs.

Un cabinet d'avocat a été désigné afin de nous épauler dans cette tâche. Le texte sera finalisé pour l'été. Ma volonté est d'avoir un texte équilibré, raison pour laquelle j'ai souhaité étendre la consultation au maximum.

Que ressort-il de cette consultation ? Une majorité des acteurs consultés considère que le système d'indexation légal actuel est satisfaisant pour les baux de résidence principale et qu'il doit être maintenu. Cependant, sans remettre en cause le mode de calcul d'indexation en vigueur, certains acteurs ont plaidé pour l'application du même saut d'index aux loyers qu'aux revenus du travail ou de remplacement.

L'application d'un saut d'index est toutefois appréhendée dans le cadre d'une réforme globale, ce qui permettrait notamment d'éviter les effets de rattrapage lors de la reprise d'index et plus globalement la question de la fixation des loyers. C'est dans cette vision plus large que j'ai désiré m'inscrire.

Par ailleurs, Bruxelles constitue la première ville étudiante du pays. Or, le fait est que de nombreux étudiants ne concluent pas des baux de résidence principale. La proposition wallonne est, certes,

**De voorzitter.**- Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- *Sinds de zesde staatshervorming zijn de gewesten bevoegd voor het bepalen van de huurprijzen. Naar aanleiding daarvan heb ik eerst en vooral overleg gepleegd met alle betrokkenen. De volgende fase, waar we nu aan beginnen, is het uitwerken van de wetteksten. Een advocatenkantoor staat mij daarin bij. Tegen de zomer moeten de teksten klaar zijn. Ik streef naar een evenwichtige tekst.*

*Uit het overleg met de spelers op het terrein blijkt dat het huidige systeem van de wettelijke indexering voor de huurprijzen voor de hoofdverblijfplaats goed is en behouden moet worden. Wel pleiten sommigen voor een huurindexsprong. Die zou passen in het kader van een algemene hervorming, waarmee we een inhaaleffect bij de overname van de index kunnen vermijden.*

*Brussel is overigens de grootste studentenstad van België, maar heel wat studenten hebben hier niet hun hoofdverblijfplaats. Ook hen moeten we kunnen beschermen en daarom moet de huurindexsprong met een reeks andere maatregelen samengaan.*

*Op 17 december werd de regering het eens over de belangrijkste principes van de huurhervorming, die we nu verder kunnen uitwerken.*

*Van bij het begin hield ik er rekening mee dat we met de andere gewesten moeten overleggen en onze wetgeving op de hunne moeten afstemmen. Het is belangrijk dat we regelmatig overleg blijven plegen.*

*Vorig jaar vroeg ik de federale premier in een brief om meer informatie over de bevoegdheden, maar die brief bleef tot nu toe onbeantwoord. Daarom dien ik binnenkort een bijzonder voorstel van ordonnantie in bij de gewestregering. We kunnen hier dieper op ingaan bij de bespreking daarvan door het parlement.*

*De berekeningswijze is een belangrijk element om*

intéressante, mais elle ne permet pas de protéger ce public. C'est un exemple parmi d'autres qui m'a poussé à m'inscrire dans une réflexion plus globale où le mécanisme du saut d'index des loyers serait proposé parmi d'autres mesures.

Depuis peu, un pas important a été franchi puisque le gouvernement s'est accordé, le 17 décembre dernier, sur les principes directeurs de la réforme du bail. Les conditions sont réunies pour aller de l'avant.

Quant à la concertation avec les autres Régions et les mesures pour garantir l'harmonisation des législations, j'ai souhaité être attentive à cet aspect dès la phase de consultation. Le centre de droit privé de Saint-Louis s'est, à ce titre, informé auprès des Régions concernées sur l'état de leur réflexion et les principaux points d'évolution soutenus. Il me semble important, à échéances régulières, de continuer à contacter nos voisins pour favoriser les convergences. Je m'y attacherai.

En ce qui concerne le pouvoir fédéral, j'ai contacté le Premier ministre l'an dernier afin d'aborder la question. Malheureusement, mon courrier demeure, à ce jour, sans réponse. J'en ai pris acte. Je déposerai dès lors prochainement un projet d'ordonnance spécifique au niveau du gouvernement régional. Nous aurons encore l'occasion d'approfondir ce sujet dans le cadre de l'examen de l'ordonnance par le parlement.

Le mode de calcul est un enjeu important pour éviter l'effet de rattrapage à la reprise de l'indexation. La compréhension de la norme par le locataire et le propriétaire est un autre enjeu crucial. Ce sont des points sur lesquels nous travaillons, mais vous me permettez de réserver la primeur du texte au gouvernement. Une fois l'accord entériné, le grand public sera informé de la façon la plus efficace possible.

En ce qui concerne la cohérence avec les autres Régions, sauf erreur de ma part, la Flandre n'a pas émis le souhait d'agir sur cette matière, au contraire de la Région wallonne. Nous veillerons à proposer quelque chose de similaire à ce qu'a avancé cette dernière, même si notre mode opératoire pourrait être différent.

Sur la question du gel de l'ensemble des prix, y compris des assurances, j'entends le désir légitime

*een inhaaleffect bij de overname van de indexering te vermijden. Het is bovendien belangrijk dat zowel de huurder als de verhuurder van de norm op de hoogte is. Daar werken we nog aan. Zodra het akkoord is bekrachtigd, brengen we het publiek op de hoogte.*

*Alleen het Waals Gewest liet weten een huurindexsprong te willen doorvoeren, het Vlaams Gewest niet. We zullen met het Waalse voorstel rekening houden, ook al bestaat de kans dat wij anders te werk gaan.*

*We streven naar een evenwichtige hervorming en willen de verhuurders niet buitensporig zwaar treffen. Daarom overlegde ik met alle betrokken partijen en liet ik alle principes van de regionalisering vastleggen vooraleer over te gaan tot de goedkeuring van de ordonnantie die de indexsprong mogelijk maakt.*

*Voor de sociale woningen wordt een aparte berekeningswijze gehanteerd, die ver afwijkt van die voor de huurmarkt. Daarom kunnen we de huurindexsprong niet gewoon ook voor de sociale woningmarkt toepassen. In de sociale woningsector is de maximale huurprijs overigens afhankelijk van het inkomen van de huurder.*



de M. de Clippele de ne pas pénaliser les bailleurs outre mesure. La réforme que nous souhaitons est équilibrée. J'ai donc souhaité entendre toutes les parties et faire acter tous les principes de la régionalisation avant l'adoption de l'ordonnance permettant le saut d'index. C'est en ce sens qu'il faut prendre en compte le tax shift régional rappelé par M. De Bock.

Les logements sociaux sont réglés, en ce qui concerne la fixation du loyer, par l'arrêté du 26 septembre 1996. Le mode de calcul est tout à fait spécifique et largement en dessous du marché. Un parallèle ne peut être fait purement et simplement. Ce point sera plus amplement abordé dans le cadre de la question orale de Mme El Bakri qui va suivre. Par ailleurs, rappelons qu'il faut, dans le logement social, des seuils maximum de loyer en fonction des revenus.

**M. le président.** - La parole est à Mme Carthé.

**Mme Michèle Carthé (PS).** - Nous avons effectivement appris à connaître votre méthode de travail et nous savons que vous mettez un point d'honneur à consulter les acteurs de la problématique abordée. Cependant, pour qu'une consultation soit pertinente, il faut en connaître les modalités d'organisation.

En ce qui concerne la concertation avec les autres Régions, vous nous expliquez que vous vous informez de l'état de la situation dans les autres Régions. S'informer est une chose, se concerter en est une autre. Je présume que la concertation prendra ensuite rapidement forme.

**Mme Céline Fremault, ministre.** - En général, c'est nous qui faisons le pas vers la Région wallonne et pas l'inverse.

**Mme Michèle Carthé (PS).** - Cela peut être aussi intéressant avec la Région flamande.

*(Remarques de Mme Fremault)*

Pour ce qui est des contacts avec le Premier ministre, j'entends bien, sans étonnement, que vous n'avez pas encore reçu de réponse.

Vous vous référez à plusieurs reprises dans votre réponse à ce projet d'ordonnance spécifique, mais

**De voorzitter.** - Mevrouw Carthé heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Carthé (PS)** *(in het Frans).* - *We weten dat u het belangrijk vindt om de betrokken partijen te raadplegen. Hoe verlopen die raadplegingen?*

*U wilt inlichtingen in over de situatie in de andere gewesten. Inlichtingen inwinnen en overleg plegen, zijn echter twee verschillende zaken. Hopelijk gaat het overleg binnenkort van start.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).* - *Meestal nemen wij contact op met het Waals Gewest, niet omgekeerd.*

**Mevrouw Michèle Carthé (PS)** *(in het Frans).* - *Overleg met het Vlaams Gewest kan ook interessant zijn.*

*(Opmerkingen van mevrouw Fremault)*

*Het verbaast mij niet dat u van de federale premier nog geen antwoord kreeg.*

*Het voorstel van ordonnantie betreffende de regionalisering van de huur zal onvermijdelijk*

aussi au projet d'ordonnance relatif à la régionalisation des baux, qui va inévitablement aborder une série de questions déjà soulevées en commission, que ce soit l'indexation des loyers - dont on espère la modulation par rapport au saut d'index - ou la garantie locative avec, nous l'espérons, le fonds mutuelliste de garantie locative dont nous avons déjà discuté et dont la Région wallonne semble également se préoccuper.

Il y a aussi tout l'aspect de l'allocation-loyer. Pour rappel, cette allocation-loyer, telle qu'annoncée dans la déclaration gouvernementale, ne pourra pas se mettre en place sans l'adoption de grilles de loyer, qui devront tenir compte de la capacité contributive des ménages bruxellois, de l'état des biens et de leur localisation.

Je présume que tous ces aspects seront bien repris dans ce projet de loi faisant suite à la régionalisation du bail.

Vous avez parlé du courant de l'été pour le dépôt de ce projet. Pouvez-vous être plus précise ?

**Mme Céline Fremault, ministre.**- En commission, j'ai déjà expliqué, à plusieurs reprises, le calendrier envisagé. Je vous le rappelle.

L'été passé, après désignation du centre privé de Saint-Louis, des consultations de plus d'une vingtaine d'acteurs se sont déroulées. Ceci a servi de base à la rédaction de la note sur les principes directeurs qui a été validée par le gouvernement fin décembre.

Aujourd'hui, tous ces principes directeurs sont discutés dans différentes instances. Parallèlement, un cabinet d'avocats a été désigné pour rédiger les textes sur le plan législatif. Une fois que le texte sera déposé en première lecture au gouvernement, la procédure exige un envoi du texte au Conseil d'État.

Ces précautions à prendre sur le plan législatif avant l'adoption d'une telle loi m'empêchent de vous livrer ma date précise de dépôt, mais mon souhait est de déposer durant l'été. Je n'ai cependant pas de prise sur l'agenda du Conseil d'État.

*leiden tot een reeks vragen die reeds in de commissie ter sprake kwamen, over de huurindexsprong, de huurwaarborg en het solidair huurwaarborgfonds.*

*Daarnaast is er nog de huurtoelage, die niet kan worden ingevoerd zonder de goedkeuring van de huurroosters, waarbij rekening moet worden gehouden met de capaciteit van de Brusselse gezinnen om belasting te betalen en de staat en de ligging van de panden.*

*Ik veronderstel dat u met al die aspecten rekening houdt in het wetsvoorstel over de regionalisering van de huur?*

*U wilt die tekst in de loop van de zomer indienen. Kunt u wat duidelijker zijn over het verloop van de werkzaamheden?*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- *Vorige zomer raadpleegde ik een twintigtal betrokken partijen. Op basis daarvan stelde ik de nota op over de belangrijkste principes. De regering keurde die nota eind december goed.*

*Momenteel bespreken verscheidene instellingen die principes. Tegelijkertijd stelt een advocatenbureau de wetteksten op. Zodra de tekst in eerste lezing aan de regering is voorgelegd, moet hij naar de Raad van State worden verzonden.*

*De agenda van de Raad van State kan ik niet beïnvloeden. Daarom kan ik geen precieze datum voor de indiening geven, maar ik streef naar de zomer van 2016.*

**M. le président.**- La parole est à Mme El Bakri.

**Mme Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!).**- Qu'est-ce qui entrera en ligne de compte dans la réforme globale que vous évoquez ? Avez-vous déjà des échéances en la matière ?

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Dans ma réponse, j'ai expliqué à plusieurs reprises qu'on parlait de la régionalisation du bail. La réforme globale, c'est forcément la régionalisation du bail.

**Mme Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!).**- Merci de me confirmer.

Vous disiez également que la proposition wallonne n'allait pas protéger le locataire. Je suis d'accord avec vous sur ce point. C'est la raison pour laquelle je défends des mesures plus structurelles. Mais ce saut d'index pourrait quand même permettre une compensation, aussi minime soit-elle.

Vous nous dites également que vos questions adressées au Premier ministre sont restées sans réponse. Pourquoi ne pas le relancer ? Peut-être pourrions-nous solliciter l'aide de M. de Clippele pour mettre la pression. Ce serait d'ailleurs aussi l'occasion de rappeler que l'indexation des salaires crée surtout une augmentation des profits.

- *Les incidents sont clos.*

#### INTERPELLATION DE MME NADIA EL YOUSFI

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 droit de gestion publique".

**M. le président.**- La parole est à Mme El Yousfi.

**Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Nous le répétons au sein de cette commission, la crise du logement ne

**De voorzitter.**- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

**Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!) (in het Frans).**- *Waarmee houdt u rekening bij uw algemene hervorming? Hebt u al een streefdatum?*

**Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).**- *De algemene hervorming betreft uiteraard de regionalisering van de huurwetgeving.*

**Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!) (in het Frans).**- *Ik ben het ermee eens dat de huurder door het Waalse voorstel niet wordt beschermd. Het Brussels Gewest heeft meer structurele maatregelen nodig. De indexsprong kan echter een kleine compensatie vormen.*

*Waarom stelt u uw vragen niet opnieuw aan de federale premier? U kunt dan meteen ook nog eens aanklaarten dat de loonindexering vooral hogere winsten oplevert.*

- *De incidenten zijn gesloten.*

#### INTERPELLATIE VAN MEVROUW NADIA EL YOUSFI

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

betreffende "het openbaar beheerrecht".

**De voorzitter.**- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

**Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (in het Frans).**- *De huisvestingscrisis in het Brussels Gewest*

cesse de prendre de l'ampleur dans notre Région. De plus en plus de Bruxellois éprouvent des difficultés à se loger décemment et à un prix abordable. Et pourtant, dans l'ensemble de nos communes, beaucoup de maisons et d'immeubles sont laissés à l'abandon.

Pour tenter d'y remédier, il existe le droit de gestion publique. Il s'applique aux logements inoccupés et permet aux pouvoirs publics de les rénover et d'en être le bailleur. Les propriétaires peuvent à tout moment reprendre la gestion de leur habitation, à condition qu'ils remboursent les investissements consentis pour la rénovation du bien.

La prise en gestion publique est un outil fondamental mis à la disposition des communes et des CPAS dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés. Au début de la législature précédente, en 2010, des modifications ont été apportées au Code du logement pour faciliter l'utilisation du droit de gestion publique. Elles visaient à corriger l'un des freins majeurs à sa mise en œuvre.

En effet, même si l'opérateur public bénéficie du Fonds droit de gestion publique pour financer les travaux de mise en conformité du logement inoccupé, il est, au final, censé se rembourser sur les loyers. Or les loyers perçus sur les neuf ans que dure le droit de gestion publique ne suffisaient pas toujours à rembourser les dépenses consenties. C'est pourquoi, prolonger le délai au-delà des neuf ans était nécessaire.

Malgré cette modification, force est de constater que cet outil, efficace en théorie, l'est moins en pratique. Par ailleurs, il ne constitue pas la solution miracle dans la lutte contre les logements inoccupés. Il s'agit davantage d'un outil de dissuasion que d'un outil de réquisition. En effet, la prise en gestion publique n'est pas l'objectif ultime ; le but est que les logements ne soient plus inoccupés.

L'impact du droit de gestion publique est, et sera donc toujours difficile à évaluer. Toutefois, des communes ont déjà menacé des propriétaires du droit de gestion publique et ceux-ci ont réagi, précisément pour éviter l'application d'une telle mesure. Le dispositif est donc efficace par sa puissance dissuasive.

*wordt steeds ernstiger. Steeds minder Brusselaars vinden vlot een behoorlijke woning tegen een betaalbare prijs. Toch staan er steeds meer woningen en gebouwen leeg.*

*Om daar iets aan te doen, kunnen we ons beroepen op het openbaar beheerrecht, dat van kracht is op leegstaande woningen en de overheid de kans biedt op te treden als verhuurder en ze te renoveren. De eigenaars kunnen op elk moment het beheer van de woning weer overnemen, op voorwaarde dat ze de gedane investeringen terugbetalen.*

*Het openbaar beheerrecht is een essentieel instrument waarover de gemeenten en OCMW's kunnen beschikken in het kader van de strijd tegen leegstaande woningen. In 2010 werden er een aantal aanpassingen aangebracht in de Huisvestingscode om het gebruik van dat recht te vereenvoudigen.*

*Immers, zelfs indien de openbare operator terecht kan bij het fonds van openbaar beheerrecht om de aanpassingswerken te financieren, moet hij die wel terugbetalen. Daarvoor maakt hij gebruik van de huurgelden, maar aangezien het openbaar beheer slechts negen jaar duurt, volstaat dat bedrag soms niet. De termijn moest dan ook worden verlengd.*

*In de praktijk blijkt het instrument echter niet zo efficiënt als gehoopt: er bestaat geen wonderoplossing voor leegstand. Het openbaar beheer is dan ook eerder een ontradingsmiddel en de impact ervan is moeilijk in te schatten.*

*Op hoeveel woningen kan de maatregel worden toegepast?*

*Welke gemeenten hebben reeds gebruik gemaakt van het openbaar beheerrecht en met welk gevolg?*

*Bent u op de hoogte van eventuele problemen waar de gemeenten tegenaan lopen bij het optimale gebruik van het recht?*

*Leegstaande woningen vind je niet enkel op de privémarkt. Wat gebeurt er om het goede voorbeeld te geven bij de overheidswoningen?*

Disposez-vous de chiffres concernant le nombre de logements qui pourraient être concernés par cette mesure ?

Quelles sont les communes qui ont fait appel au droit de gestion publique ? Quelles ont été les suites données aux éventuelles démarches ?

Avez-vous été informée de difficultés rencontrées par les communes pour utiliser cet instrument de manière optimale ?

Enfin, les logements inoccupés ne concernent pas que le parc privé. Qu'est-il fait pour montrer l'exemple au niveau du parc public ?

#### *Discussion*

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

**M. Olivier de Clippele (MR).**- Revoilà le droit de gestion publique à l'agenda. Le premier droit de gestion publique que nous connaissons date de 1993, il y a plus de 20 ans. Il s'agit de la procédure de réquisition, dite "loi Onkelinx". À mon avis, avec toutes les législations que nous avons connues, nous pouvons encore compter sur les doigts d'une main le nombre de cas réels. Je me demande même si l'on ne peut pas les compter sur un seul doigt.

Il s'agit vraiment d'une législation idéologique. Nous partageons l'objectif de lutter contre les logements inoccupés. Cette législation peut être un outil de dissuasion. Je peux comprendre la démarche d'inviter les propriétaires à faire des investissements pour que leur bien soit remis dans le circuit de la location.

Mais nous entendons régulièrement des interpellations dans cette commission qui affichent, quelque part, une volonté de dissuader les propriétaires privés de mettre leur bien en location : on veut les taxer plus, on veut faire un saut d'index pour les loyers, on trouve qu'ils sont de méchants bailleurs... Et, en même temps, on veut mettre en place une législation pour les inciter à investir dans leurs biens pour les mettre en location.

Je crois qu'il faut garder une certaine cohérence.

#### *Bespreking*

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

**De heer Olivier de Clippele (MR)** (*in het Frans*).- *Het eerste openbaar beheerrecht dat we kennen, het opeisingsrecht, dateert uit 1993. Het aantal reële gevallen dat daaruit is voortgevloeid, is echter minimaal.*

*Het betreft immers een ideologische wetgeving. Uiteraard willen we allemaal leegstand bestrijden, en deze wetgeving kan ontradend werken. Ik begrijp dat men eigenaars ertoe wil aanzetten de nodige investeringen te doen om hun pand weer verhuurbaar te maken.*

*Toch horen we regelmatig ook interpellaties die gericht zijn op het ontraden van eigenaars om hun pand te verhuren, door ze meer te belasten, een indexsprong voor de huurprijzen toe te passen, enzovoort.*

*We moeten coherent zijn, en ik mis een positieve boodschap voor wie wil investeren in vastgoed in Brussel.*

Je comprends qu'on lutte contre les immeubles inoccupés. Là, vous êtes tout à fait dans la ligne de notre parti. Mais il faut, en même temps, avoir un discours positif pour ceux qui investissent dans l'immobilier à Bruxelles. C'est ce discours positif que j'attends du gouvernement bruxellois et que je n'entends pas.

**M. le président.**- Je me permets de parler depuis mon siège de président pour livrer une petite réaction à propos des logements inoccupés. J'ai mis en ligne le site [bxlinoccupe.be](http://bxlinoccupe.be) (et la version flamande [leegstandbrussel.be](http://leegstandbrussel.be)) afin de permettre aux gens d'inventorier les logements qu'ils constatent libres depuis plus de deux ans, il s'agit même parfois de dix ou quinze ans.

Il y a dix ans déjà, j'ai introduit une interpellation faisant état de quatre bâtiments inoccupés depuis plus de dix ans dans la petite rue menant d'ici à la Grand-Place. Dans la majorité comme dans l'opposition, on ne sait plus très bien ce qu'on doit faire dans cette zone Unesco protégée où l'on ne peut même pas installer un citronnier sur un trottoir mais où végètent des bâtiments délabrés. Nous ne sommes pas capables d'expliquer cette incohérence aux gens.

En ce qui concerne les logements inoccupés, on cite des chiffres tels que 10.000, 15.000 ou 30.000. Pour moi, un seul logement inoccupé est déjà de trop.

La parole est à Mme Fremault.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Je vous remercie pour votre interpellation concernant ce sujet compliqué sur lequel j'avais interpellé mon prédécesseur du temps où j'étais députée. Je connais donc bien le droit de gestion publique et je compte tenter, durant cette législature, d'agir sur cet outil pour le rendre plus efficace, sachant que, malgré ses défauts, il a des effets indirects non négligeables qui contribuent à la lutte contre les logements vides.

Concernant le nombre de logements susceptibles de faire l'objet du droit de gestion publique, l'administration régionale m'a communiqué le nombre de compteurs d'eau et d'électricité présentant une consommation inférieure aux seuils fixés par le gouvernement. En 2014, ce nombre

**De voorzitter** (in het Frans).- *Sta me toe even in eigen naam te spreken. Ik heb de website [leegstandbrussel.be](http://leegstandbrussel.be) online geplaatst om mensen de kans te bieden panden te melden die al langer dan twee jaar leegstaan.*

*Tien jaar geleden al diende ik een interpellatie in over vier gebouwen die al langer dan tien jaar leegstonden in een straatje tussen het parlement en de Grote Markt in. Meerderheid noch oppositie weet nog wat te beginnen met die door de Unesco beschermde zone vol bouwvallige panden.*

*Het gewest zou 10.000 tot 30.000 leegstaande woningen tellen. Ik vind één leegstaand pand al te veel.*

Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *Het aantal woningen dat in aanmerking komt voor het openbaar beheerrecht wordt bepaald op basis van het aantal water- en elektriciteitsmeters dat een lager verbruik aangeeft dan de door de regering vastgestelde drempels. In 2014 waren dat 14.867 watermeters en 49.184 elektriciteitsmeters.*

*Dat vermoeden van leegstand moet worden bevestigd door een individueel onderzoek van de Cel leegstaande woningen van de Gewestelijke Overheidsdienst. Daarbij worden ingebrekestellingen verstuurd naar de eigenaars van leegstaande woningen, waarin melding wordt gedaan van de mogelijkheid om het pand in openbaar beheer te laten nemen. Dat moet de druk*

s'élevait à 14.867 pour les compteurs d'eau, et à 49.184 pour les compteurs électriques.

Ces chiffres donnent une présomption d'inoccupation qui doit être confirmée par une enquête individuelle de la Cellule logements inoccupés de l'administration régionale. Dans le cadre de ce type d'enquêtes, les courriers de mise en demeure notifiés aux propriétaires de logements inoccupés mentionnent la possibilité de prendre le bien en gestion publique. L'objectif de cette information est d'accentuer la pression auprès des propriétaires.

Au niveau du cadastre des logements inoccupés, j'ai adressé, en mars 2015, un courrier à l'ensemble des communes leur rappelant l'obligation légale de communiquer à l'administration régionale, avant le 1er juillet de chaque année, la liste actualisée des logements dont l'inoccupation est avérée et qui sont situés sur leur territoire : neuf communes ont répondu à l'appel. L'administration m'a fait part de la lourdeur de la législation et du côté contraignant des informations demandées. Mon cabinet se penche donc sur cette problématique avec l'administration pour que toutes les communes répondent à leur obligation cette année. Un rappel leur a été adressé.

Parmi toutes les communes bruxelloises, seule la Ville de Bruxelles a fait appel à l'administration régionale pour activer le droit de gestion publique. Sachant que le Code du logement prévoit que les opérateurs immobiliers publics ont la possibilité et non l'obligation de saisir la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) pour visiter les habitations faisant l'objet d'un droit de gestion publique, l'administration n'est donc pas toujours informée des initiatives des opérateurs immobiliers publics en la matière.

Dans le cas présent, la Ville de Bruxelles a demandé, en mai 2014, à la DIRL, de visiter deux immeubles, l'un situé sur le boulevard Adolphe Max et l'autre dans la rue des Fripiers. Les dossiers sont restés inactifs durant des mois suite à des problèmes d'ordre pratique : changement de propriétaire pour un immeuble, et refus d'accès de la part du propriétaire pour l'autre.

Informé de la situation en septembre 2015, mon cabinet a immédiatement réagi en réunissant tous

opvoeren.

*In maart 2015 verstuurde ik een schrijven naar alle gemeenten waarin ik hen wees op de wettelijke verplichting om het gewestelijk bestuur voor 1 juli van elk jaar een bijgewerkte lijst te bezorgen met alle woningen op hun grondgebied waarvan de leegstand vaststaat. Negen gemeenten gingen daarop in. Het gewestelijke bestuur wees op de complexe wetgeving en het dwingende karakter van de gevraagde informatie. Mijn kabinet gaat samen met de administratie na hoe we ervoor kunnen zorgen dat alle gemeenten hun verplichting dit jaar wel nakomen.*

*Alleen Brussel-Stad heeft een beroep gedaan op het gewestelijke bestuur om het openbaar beheerrecht te activeren. Aangezien de Huisvestingscode bepaalt dat de vastgoedoperatoren zich tot de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) kunnen maar niet hoeven te richten om de woningen te bezoeken die het voorwerp uitmaken van een openbaar beheerrecht, is het bestuur niet altijd op de hoogte van de initiatieven van de vastgoedoperatoren.*

*In dit geval verzocht Brussel-Stad de DGHI in mei 2014 om twee panden te bezoeken. De dossiers sleepten maandenlang aan door praktische problemen. Toen mijn kabinet daarvan in september 2015 op de hoogte werd gesteld, bracht het onmiddellijk alle spelers samen om de dossiers te deblokken. De problemen waren te wijten aan het feit dat de procedure nog nieuw was. Wie moest het verzoekschrift opstellen voor de politierechtbank indien de eigenaar de toegang weigert? Wie neemt de kosten van de slotenmaker voor zijn rekening?*

*Na die vergadering kon de DGHI de woningen bezoeken. Een van beide eigenaars stemde er vervolgens mee in de werken zelf uit te voeren, maar voor het andere gebouw liggen de kosten te hoog en overweegt Brussel-Stad het openbaar beheerrecht uit te oefenen.*

*Uit die ervaring blijkt dat het nuttig kan zijn een vademecum op te stellen voor openbare operatoren. Mijn kabinet zal dat binnenkort aan de administratie voorleggen.*

*De belangrijkste hindernis bij het gebruik van het*

les acteurs autour d'une table pour débloquent les deux dossiers. Les problèmes apparus s'expliquaient par la nouveauté de la procédure. Les questions suivantes ont émergé. Qui prend en charge la rédaction d'une requête auprès du tribunal de police en cas de refus d'accès de la part du propriétaire ? Qui prend en charge les frais de l'intervention d'un serrurier ?

Suite à cette réunion, les problèmes ont été discutés et résolus et la DIRL a pu effectuer la visite les deux immeubles.

Le nouveau propriétaire de l'immeuble situé sur boulevard Adolphe Max s'est engagé à réaliser lui-même les travaux, mais concernant l'immeuble rue des Fripiers, il est apparu que le coût des travaux était élevé et que l'opération paraissait peu rentable. Il s'agit d'un immeuble de quatre appartements d'une personne. La Ville de Bruxelles envisage malgré tout de poursuivre son droit de gestion publique.

Cette expérience démontre qu'il serait utile de rédiger une sorte de vade-mecum à l'attention des opérateurs publics afin d'éviter que des situations similaires se reproduisent. Mon cabinet soumettra ce point à l'administration prochainement.

En ce qui concerne les difficultés rencontrées pour utiliser cet instrument, mis à part les problèmes pratiques que je viens de citer, le principal obstacle semble être financier. En effet, vu l'état de dégradation engendré par une longue période d'inoccupation, les frais sont particulièrement élevés.

À cet aspect vient s'ajouter l'insécurité dans le chef de l'opérateur public qui risque à tout moment, une fois la rénovation achevée, de voir le propriétaire requérir son logement. Il devient alors difficile, pour l'opérateur public potentiel, de mener une stratégie de gestion correcte basée sur plusieurs années sans être certain de la durée de gestion. Mon cabinet est en train d'analyser cet aspect pour pallier cette insécurité.

Concernant l'inoccupation au niveau du parc public, parmi les 39.531 logements sociaux, 3.154 logements sont inoccupés, soit environ 8% du parc public. Cependant, parmi ces logements, il faut tenir compte du fait que :

*instrument is van financiële aard. Na een lange periode van leegstand liggen de renovatiekosten immers vaak erg hoog.*

*Bovendien loopt de openbare operator op elk moment het risico dat de eigenaar na uitvoering van de werken zijn pand weer opeist. Het wordt voor de openbare operator dan ook moeilijk om een correcte meerjarenstrategie te volgen als hij niet zeker is van de duur van het beheer. Mijn kabinet analyseert dat aspect.*

*Van de 39.531 sociale woningen staan er 3.154 leeg, wat goed is voor zo'n 8% van het openbare woningpark. Daarbij mogen we evenwel niet vergeten dat de leegstand in 30% van die woningen van korte duur is door een verandering van eigenaar, dat 60% ervan wordt gerenoveerd om te beantwoorden aan de normen inzake huisvesting en energieprestaties en dat voor 10% ervan niet werd voldaan aan een financieringsaanvraag. De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) zullen er een nieuwe aanvraag voor indienen in het kader van hun vierjarige renovatieprogramma.*



- 30% de ces logements inoccupés sont en vacance locative à court terme due à des changements de locataires : 569 logements sont en cours de relocation, et 395 sont en cours de remise en état ;

- 60% sont en phase de rénovation afin de respecter les normes en matière de logement et de performances énergétiques ;

- les 10% restants sont des logements pour lesquels une demande de financement n'a pas été rencontrée et qui feront l'objet d'une prochaine demande par les sociétés immobilières de service public (SISP) dans le cadre de leur programme de rénovation quadriennal.

Voici toutes les mesures prises afin de réduire au maximum l'inoccupation du parc public bruxellois.

**M. le président.**- La parole est à Mme El Yousfi.

**Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Le mérite de ce texte est de faire de l'inoccupation d'un logement sans motif légitime une infraction administrative, vu le déficit à Bruxelles de logements décents à des prix abordables.

J'entends bien l'avis de M. de Clippele sur les gestes positifs à faire en direction des bailleurs privés. Nous ne partons pas du principe que les propriétaires sont tous rentiers ou capables de gérer leur bien. Il y a aussi parmi eux des personnes âgées ou placées, par exemple. Pour avoir été échevine du Logement dans ma commune, je sais qu'il existe différents outils pour leur venir en aide et remettre des logements en location. Mais il y a aussi des propriétaires, parfois de bâtiments d'importance, qui n'ont pas la volonté de remettre leur bien en location. Il est, à ce titre, utile de disposer d'un outil gentiment coercitif et dissuasif.

Pour reloger les Bruxellois, il est nécessaire d'élaborer des réponses multiples.

Le vade-mecum est une réponse essentielle aux communes. Quel est le calendrier de cet outil important ?

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Il n'y a pas de

**De voorzitter.**- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

**Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)** *(in het Frans).*- *Gelet op het tekort aan betaalbare behoorlijke woningen in Brussel, is het verdienen van de tekst is dat hij van leegstand zonder reden een administratieve overtreding maakt.*

*Wij vertrekken niet van het uitgangspunt dat alle eigenaars renteniers zijn of in staat zijn om hun eigendom te beheren. Er bestaan verschillende instrumenten om hen te helpen hun eigendom te verhuren, maar sommige eigenaars willen dat niet. In dat geval is het goed dat we over een instrument beschikken dat ontradend werkt en een lichte dwang kan uitoefenen.*

*Het vademecum is een belangrijk hulpmiddel voor de gemeenten. Wanneer kunnen we het verwachten?*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het*

calendrier. Nous envisageons de travailler sur cet outil qui peut répondre à une demande.

**Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Cela pourrait peut-être arrêter le cercle infernal des difficultés que rencontrent différentes communes, et leur apporter des réponses qui leur permettent d'être plus réactives. On ne pourra que saluer les avancées de cet outil important.

Vous évoquez les freins qui empêchent les communes d'avancer. Pour faire fonctionner ce type d'outils, des moyens humains sont nécessaires. Certaines communes sont demandeuses d'en faire usage, mais n'en ont pas les moyens humains et, si elles sont mises sous tutelle, leur plan d'assainissement ne leur permet pas de recruter. Cet aspect contient une piste d'action pour soutenir certaines communes et CPAS.

- *L'incident est clos.*

## QUESTIONS ORALES

**M. le président.**- L'ordre du jour appelle les questions orales.

### QUESTION ORALE 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 "les effets de la réforme fiscale sur le logement public et les avis des différents acteurs et organes concernés".

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

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Je reviens vers vous après mon interpellation du mois de décembre et suite à l'article publié dans le journal Le Soir le 7 janvier dernier, intitulé "Avis négatif du secteur

*Frans).*- *We hebben geen planning opgesteld.*

**Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)** *(in het Frans).*- *Het biedt de gemeenten mogelijk de kans om proactiever te reageren.*

*Om ervoor te zorgen dat dergelijke instrumenten werken, zijn er ook mensen nodig. Sommige gemeenten willen er graag gebruik van maken, maar beschikken niet over het nodige personeel. Als ze onder toezicht zijn geplaatst, kunnen ze die mensen ook niet in dienst nemen. Het vademecum kan voor bepaalde gemeenten en OCMW's dan ook een grote steun zijn.*

- *Het incident is gesloten.*

## MONDELINGE VRAGEN

**De voorzitter.**- Aan de orde zijn de mondelinge vragen.

### MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de gevolgen van de fiscale hervorming op de openbare huisvesting en de adviezen van de verschillende betrokken actoren en organen".

**De voorzitter.**- De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Op 7 januari verscheen in Le Soir een artikel over het negatieve advies van de woonsector in verband met de gewestelijke taxshift.*

du logement" dans lequel sont abordés les différents avis remis au sujet du tax shift décidé par la Région.

*(Remarques de Mme Fremault)*

Au mois de décembre, vous évoquiez l'avis demandé au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL) début décembre. Quand je vous avais interpellée, cet avis n'était en effet pas encore tombé et vous l'attendiez.

En décembre, vous évoquiez l'avis demandé au CCL au début de ce même mois. Vous précisez : "Sur la concertation, nous avons été attentifs aux avis formulés par les uns et les autres. Il nous a paru plus judicieux de prendre l'avis du Conseil consultatif du logement après que le gouvernement eut clarifié et arrêté les grandes lignes de la réforme".

L'avis du CCL se révèle clairement négatif : "Le Conseil émet un avis négatif sur le projet qui lui est présenté. Dans sa forme actuelle, ce projet ne soutient pas la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. [...] Le Conseil met en cause le caractère urgent de la demande d'avis. Les délais fixés pour une réforme d'une telle ampleur ne semblent pas raisonnables. L'absence de texte consolidé et l'opacité du document soumis au Conseil compliquent encore plus le travail du Conseil. Le Conseil déplore un manque de vision des conséquences de la réforme. Les effets pervers engendrés par ces modifications ne sont pas assez pris en compte".

Le CCL pointe encore "les effets contre-productifs aussi bien sur les opérateurs immobiliers publics, les agences immobilières sociales (AIS) et le secteur privé".

Évoquant la hausse de 12% de la part régionale du précompte immobilier prévue par la réforme, le CCL demande qu'elle soit neutralisée pour les sociétés de logements sociaux.

La RTBF s'est également emparée du sujet avec un titre éloquent : "Bruxelles : la hausse du précompte immobilier fait l'unanimité contre elle". On peut y lire la position du CCL : "Il n'y a aucune exonération qui a été prévue pour le secteur public, ce qui veut dire que pour le secteur

*(Opmerkingen van mevrouw Fremault)*

*In december had u het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH) nog niet ontvangen.*

*U vroeg dat advies nadat de regering de grote lijnen van de hervorming had uiteengezet.*

*Het advies van de AHR over het voorgelegde voorstel is duidelijk negatief. Het project sluit niet aan bij het woningbeleid van het gewest. Bovendien beoordeelt de raad de vastgelegde termijnen als onredelijk voor een hervorming van die omvang. De afwezigheid van een geconsolideerde tekst en de ontoegankelijkheid van het voorgelegde document bemoeilijken het werk van de AHR, die het gebrek aan visie op de gevolgen van de hervorming betreurt. Er wordt te weinig rekening gehouden met de perverse effecten die de aanpassingen zullen hebben.*

*Daarnaast wijst de AHR op de contraproductieve gevolgen voor de openbare vastgoedoperatoren, de sociale verhuurkantoren (AIS) en de privésector.*

*De AHR vraagt dat de stijging van 12% van het gewestelijke gedeelte van de onroerende voorheffing voor sociale verhuurmaatschappijen wordt geneutraliseerd. In het voorstel is geen enkele uitzondering voor de sociale woningsector opgenomen, waardoor die ongeveer 1,7 miljoen euro meer zal moeten betalen.*

*Niet alleen de AHR staat overigens negatief tegenover het voorstel. Ook Inter-Environnement Bruxelles (EIB) vreest voor gevolgen op de privémarkt. De hogere voorheffing zal verhuurders er immers toe aanzetten om de huurprijs voor nieuwe huurcontracten te verhogen. Daarom pleit de vereniging voor de invoering van een controlemechanisme.*

*Het Woningfonds stelt zich eveneens zeer kritisch op. De geplande verhoging houdt een bijkomende kost van 60.000 euro in, die in de huurprijzen zal worden doorgerekend. Het fonds heeft ook kritiek op de eenmalige compensatiepremie van 120 euro. Alle betrokkenen vragen zich af of hoe lang dat mechanisme behouden blijft.*

*Welk standpunt neemt de regering in?*

du logement social, on estime que l'on va vers une augmentation d'à peu près 1,7 million d'euros, ce qui n'est pas négligeable".

Mais les avis négatifs ne se limitent pas au seul CCL. Inter-Environnement Bruxelles craint aussi une répercussion sur le marché privé, la hausse du précompte ayant des répercussions sur le loyer lors du renouvellement du bail. L'association plaide par la même occasion pour qu'un mécanisme de contrôle de l'évolution des loyers soit mis en place en même temps que la réforme fiscale.

Le Fonds du logement, lui aussi, se montre très critique. La hausse prévue représente un coût supplémentaire de 60.000 euros qui, prévient-il, sera répercuté sur les loyers. Le Fonds critique également la prime unique de 120 euros prévue comme compensation. Les différents acteurs s'interrogent sur la pérennité de ce mécanisme.

Pouvez-vous nous apporter des précisions quant à la vision du gouvernement sur ce point ?

Votre réponse dans la presse laisse quelque peu pantois. Vous affirmez que vous veillerez à neutraliser les conséquences de la hausse du précompte sur le secteur du logement public, mais vous rappelez que la réforme se tiendra en deux temps, promettant des solutions pour 2017 et le second volet.

L'importance du logement public dans notre Région et la situation déjà très critique de l'offre de logement public et de l'offre privée non régulée permettent-elles de reporter les solutions d'un an, au risque de conséquences dommageables ? Où en sont les réflexions du gouvernement sur ces critiques ? Quelles solutions comptez-vous apporter pour l'année 2016 ?

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

**Mme Céline Fremault, ministre.** - M. Maron, contrairement à ce que vous sous-entendez, je suis particulièrement attentive aux réactions des partenaires sociaux, et en particulier à l'avis du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL) et de toutes les organisations qu'il rassemble.

*Aan de pers vertelde u dat u de gevolgen van de hogere voorheffing voor de openbare woningsector wilt neutraliseren. Tegelijkertijd herinnerde u eraan dat de hervorming in twee fasen verloopt. U beloofde tegen 2017 oplossingen en het tweede deel van de hervorming.*

*Laat de moeilijke situatie op de Brusselse woningmarkt het toe om nog eens een jaar te wachten om maatregelen te nemen? Hoever staat de regering met haar antwoord op de kritiek? Welke maatregelen wilt u nog in 2016 doorvoeren?*

**De voorzitter.** - Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).* - *Ik heb bijzonder veel aandacht voor de reacties van de sociale partners, en in het bijzonder voor het advies van de AHR en alle instellingen die erin zetelen.*

*De AHR stelt dat het project zoals het nu voorligt het woningbeleid niet ondersteunt. Het klopt dat*

Dans son avis, le CCL précise bien que, dans sa forme actuelle, ce projet ne soutient pas la politique du logement. En effet, cette réforme s'opère en deux phases et c'est dans la seconde que se trouve la principale mesure en faveur de l'accès à la propriété à travers un abattement des droits d'enregistrement.

Le CCL ne dispose pas, à ce stade, de l'ensemble des textes légaux qui pourraient lui donner une vision globale, puisque ne lui sont soumis que ceux de la première partie de la réforme conformément aux dispositions réglementaires en vigueur en matière de consultation et de demande d'avis.

"La hausse du précompte immobilier aura un impact sur le secteur du logement social" : c'est, en substance, cette crainte budgétaire que l'on retrouve dans chaque avis rendu par les différentes organisations présentes au sein du CCL. L'Association du logement social (ALS), la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), Inter-Environnement Bruxelles (IEB) et le Fonds du logement plaident tous pour l'adoption de mesures compensatoires qui immunisent le secteur. Il appartient aux pouvoirs publics, en tant que principal contributeur financier du logement social, d'intégrer ce surcoût au budget pour en neutraliser l'effet.

L'IEB émet aussi des craintes relatives à la hausse du loyer à l'occasion du renouvellement du bail. Permettez-moi de vous rappeler qu'il s'agit d'un glissement de la fiscalité sur le travail vers celle de l'immobilier. Ce glissement fiscal se veut neutre pour les contribuables bruxellois, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

L'augmentation du précompte immobilier est compensée par une diminution de l'impôt des personnes physiques (IPP) via la suppression du pourcent additionnel de l'agglomération et de la taxe de 89 euros sur les ménages.

Cette compensation se vérifie de manière quasi automatique pour le propriétaire. Dans les quelques cas où la compensation n'est pas vérifiée, comme pour les propriétaires modestes, le gouvernement a en outre prévu le versement d'une prime de 120 euros afin de restaurer l'équilibre.

*de hervorming in twee fasen wordt doorgevoerd en dat de belangrijkste maatregel ter bevordering van het verwerven van een woning via een vermindering van de registratierechten pas in de tweede fase wordt doorgevoerd.*

*De AHR beschikt nog niet over alle wetteksten en kan dus ook geen globale visie ontwikkelen.*

*De instellingen die in de AHR zijn vertegenwoordigd, vrezen voor de gevolgen van de hogere onroerende voorheffing voor de sociale woningsector. Ze pleiten dan ook voor compensatiemaatregelen. De overheid, die de belangrijkste financier van de sociale woningen is, moet de hogere kosten in de begroting opnemen om het effect van de maatregel te neutraliseren.*

*Inter-Environnement Bruxelles uit zijn bezorgdheid over de gevolgen voor de huurprijzen. Het betreft hier echter een verschuiving van de belasting op arbeid naar de belasting op vastgoed, die de Brusselse belastingbetalers geen cent meer zal kosten, of ze nu huurder of eigenaar zijn.*

*De hogere onroerende voorheffing wordt gecompenseerd door de lagere personenbelasting (PB) via de afschaffing van de agglomeratieopcentiemen en van de gezinsbelasting.*

*Voor de eigenaar verloopt die compensatie nagenoeg automatisch. Voor kleinere eigenaars voor wie dat niet het geval is, voert de regering een premie van 120 euro in.*

*De huurder is in eerste instantie in het voordeel, omdat hij meteen kan profiteren van het voordeel via de PB en van de afschaffing van de gezinsbelasting. Het is pas wanneer hij zijn huurcontract opnieuw moet onderhandelen, dat hij de gevolgen van de hogere onroerende voorheffing zal voelen. In sommige gevallen is dat pas na enkele jaren.*

*Daarnaast is het niet zeker dat alle verhuurders de gemiddelde geschatte verhoging van 120 euro onroerende voorheffing per jaar in hun huurprijzen zullen doorrekenen.*

*Het is dus vooral de huurder die van de belastingverschuiving zal profiteren.*

Cette compensation ne sera, par contre, pas immédiate pour le locataire. Le locataire sera, dans un premier temps, avantagé par la mesure, puisqu'il devrait bénéficier immédiatement de l'avantage fiscal à l'IPP et de la suppression des 89 euros. Il ne verra la répercussion de la hausse du précompte immobilier sur son loyer qu'à l'occasion de la renégociation de son bail, ce qui pourra, dans certains cas, prendre quelques années.

En outre, il n'est pas dit que la hausse moyenne estimée de 120 euros de précompte immobilier annuel, soit 10 euros par mois, sera effectivement répercutée par tous les propriétaires bailleurs sur les loyers et ni dans quels délais.

De prime abord, il me semble donc que c'est plutôt le locataire qui sort gagnant de ce glissement fiscal. Je suis beaucoup plus perplexe que vous quant à un éventuel impact négatif de cette réforme sur le niveau de revenus des locataires.

Quant à la critique du Fonds du logement à propos de la prime de 120 euros et la pérennité du mécanisme, dans son avis, le fonds ne remet pas en cause le principe même de la prime, mais il s'interroge sur la pertinence du montant forfaitaire et de son caractère pérenne.

Je rappelle que le gouvernement a décidé d'octroyer une prime forfaitaire de 120 euros pour le propriétaire de son unique habitation dans laquelle il a fixé sa résidence principale. Cette mesure intervient dès 2016 pour les propriétaires fragilisés (aveugles, sourds, muets, invalides de guerre, personnes handicapées, infirme graves, etc.), qui sont déjà exonérés de la taxe forfaitaire régionale de 89 euros. Le choix d'un montant moyen forfaitaire est la manière la plus efficace de répondre aux contraintes administratives liées à l'instruction et au traitement de plusieurs centaines de milliers d'avertissements-extraits de rôle.

Je rassure également tout le monde à ce propos : la prime de 120 euros n'est pas un acte isolé et unique. C'est un élément constitutif du glissement fiscal. Supprimer cet élément reviendrait à déséquilibrer l'équation. Il ne peut en être question.

*Het Woningfonds stelt het principe van de premie van 120 euro niet in vraag, maar heeft wel twijfels over de relevantie van dat forfaitaire bedrag en het duurzame karakter ervan.*

*De regering besliste om die premie aan eigenaars toe te kennen voor hun enige woning waar ze hun hoofdverblijfplaats hebben. De maatregel geldt vanaf 2016 voor kwetsbare eigenaars, die al zijn vrijgesteld van de forfaitaire gewestbelasting van 89 euro. Een gemiddeld forfaitair bedrag is het doeltreffendst in verband met de administratieve afhandeling van honderdduizenden aanslagbiljetten.*

*Die premie is geen alleenstaande en eenmalige maatregel, maar een wezenlijk onderdeel van de belastingverschuiving. Als we ze afschaffen, verstoren we het evenwicht en daar kan geen sprake van zijn.*

*De negatieve gevolgen van het eerste deel van de hervorming voor de sociale woningsector neutraliseren we vanaf 2016 via de begroting.*

*We moeten nog verder gaan in onze hervorming en een grotere vrijstelling of zelfs een volledige afschaffing voorstellen van de volledige onroerende voorheffing voor de sociale woningsector.*

*De belastinghervorming moet een hefboom vormen voor het op de markt brengen van meer betaalbare huurwoningen, met name via de verdere uitbouw van stimulansen voor verhuurders die hun pand via een SVK als sociale woning te huur aanbieden.*

*Momenteel evalueren we die maatregelen. Als ze financieel haalbaar zijn, stellen we ze bij de inwerkingtreding van de tweede fase van de belastinghervorming voor.*

La neutralisation des effets négatifs de cette première partie de la réforme pour le secteur du logement social va trouver son règlement via une solution budgétaire dès 2016.

Au risque une fois encore de me répéter, je plaide pour aller plus loin dans la réforme en proposant une exonération plus importante, voire une suppression totale du précompte immobilier en lieu et place des 0,8% pour le logement social.

Je crois également que la réforme fiscale doit être un levier pour mettre davantage d'habitations sur le marché locatif à des prix abordables, notamment par le renforcement des dispositions incitatives au profit des propriétaires bailleurs qui investissent dans le logement social par le biais des agences immobilières sociales (AIS).

Ces mesures sont en cours d'évaluation et pourraient, si elles sont budgétairement réalistes, être proposées lors de l'entrée en vigueur de la deuxième phase de la réforme fiscale.

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

**M. Alain Maron (Ecolo).** - Je suis revenu vers vous dans ce dossier car il est rare que le CCL, dont la composition est assez large et diversifiée, émette un avis aussi tranché, radicalement négatif, sur un projet gouvernemental.

Vous me dites que le CCL n'a rendu un avis que sur la première phase du projet. Cependant, tous les membres du CCL et tout qui lit le journal et suit les communications du gouvernement savent qu'il y a une seconde phase, et qu'il est également prévu de travailler sur le bonus logement et sur les abattements sur les droits d'enregistrement. Je n'ose croire que les membres du CCL l'aient oublié lorsqu'ils ont rendu leur avis, même si ce dernier portait strictement sur les textes qui leur avaient été soumis. Ils ont nécessairement intégré cet élément dans leur réflexion avant de rendre leur avis sur le tax shift. Si ce n'est pas le cas, cela n'a pas beaucoup de sens et il aurait fallu leur soumettre l'ensemble du projet.

L'impact le plus négatif du tax shift risque de concerner le logement, et donc le logement public. Par rapport à la prime, vous évoquez la critique limitée du Fonds du logement. Or ce qui inquiète

**De voorzitter.** - De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron (Ecolo)** *(in het Frans).* - *De AHR geeft zelden een sterk negatief advies over een regeringsvoorstel.*

*Volgens u heeft de AHR slechts advies gegeven over de eerste fase van het voorstel. Nochtans weet de AHR maar al te goed dat er een tweede fase volgt, waarin de woonbonus en de lagere registratierechten aan bod komen. Ik kan mij niet voorstellen dat de raad daar niet aan gedacht heeft bij het uitbrengen van zijn advies, ook al betreft dat alleen de teksten die hij hadden ontvangen.*

*Vooraf de openbare woningsector zal de negatieve gevolgen van de belastingverschuiving voelen. Het Woningfonds maakt zich zorgen over de hogere voorheffing. De perverse effecten van de taxshift zijn dezelfde voor de SVK's en de sociale woningsector. Zij worden onmiddellijk gestraft. Daarom willen we van de regering horen dat zij neutraliserende maatregelen neemt.*

*Mijnheer De Bock beweert dat de taxshift strikt genomen geen enkel gevolg zal hebben voor de verhuur van privéwoningen. Professionals uit die*

ce dernier, c'est qu'il va devoir payer plus de précompte. Les effets pervers du tax shift sont les mêmes sur les agences immobilières sociales (AIS) et sur le logement social. Les acteurs publics et parapublics du logement sont directement sanctionnés. Il faudrait donc que le gouvernement nous assure qu'il mettra en œuvre des mesures pour neutraliser les effets négatifs de son tax shift sur les opérateurs publics et parapublics du logement.

Pour ce qui est de l'impact du tax shift sur le marché privé, j'ai déjà eu l'occasion d'entendre l'avis de M. De Bock sur le fait que le tax shift régional n'aura strictement aucun impact sur le marché du logement. Pourtant, à chaque fois que l'on interroge les professionnels du secteur, ils confirment le contraire. Il faut donc se dire que le gouvernement ne peut pas avoir raison tout seul.

- *L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE MME MATHILDE EL BAKRI**

**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'augmentation des loyers au sein de la société 'Le Logement Molenbeekois'".**

**M. le président.**- La parole est à Mme El Bakri.

**Mme Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!).**- Depuis plusieurs semaines, je suis interpellée par des locataires sociaux de la société coopérative à responsabilité limitée (scrl) Le Logement molenbeekois qui se plaignent d'une augmentation inhabituelle de leur loyer depuis le 1er janvier 2016.

Plusieurs dizaines de locataires, voire davantage, se sont vu imposer une indexation de loyer de 3,5% au lieu de 1,8%. Cette augmentation significative peut représenter jusqu'à 300 euros

*sector bewereren echter het tegenovergestelde. De vraag is wie gelijk heeft.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MATHILDE EL BAKRI**

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

**betreffende "de stijging van de huurprijzen bij de Molenbeekse Huisvestingsmaatschappij".**

**De voorzitter.**- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

**Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!) (in het Frans).**- *De afgelopen weken heb ik verschillende tientallen klachten opgevangen van sociale huurders van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk (cvba-so) Le Logement molenbeekois over een ongebruikelijke stijging van de huurprijs sinds 1 januari 2016. Die zou met 3,5% zijn geïndexeerd in plaats van met 1,8%, wat jaarlijks een stijging tot 300 euro kan inhouden.*



d'augmentation sur une année.

Pour les petits revenus, c'est une grosse somme, d'autant qu'ils sont triplement touchés, premièrement par le manque à gagner du saut d'index de leurs revenus ou allocations ; deuxièmement parce qu'ils ne sont pas épargnés par l'indexation des loyers étant donné qu'aucune mesure n'a été mise en place par votre gouvernement afin de compenser la non-indexation des salaires ; troisièmement parce que le Logement molenbeekois répercute les coûts de la rénovation sur l'indexation des loyers des locataires.

En règle générale, les loyers de base sont établis en fonction de la structure spécifique d'habitations (profil socio-économique des locataires, degré de confort des logements, etc.). Mais dans le rapport du conseil d'administration du 13 janvier 2016 du Logement molenbeekois, on peut lire que certains logements devant subir des travaux de rénovation se verront imposés une indexation de loyer supérieur à la normale.

Cette décision approuvée par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est d'autant plus interpellante que votre gouvernement a voté une diminution de 30 millions d'euros pour les budgets de rénovation des logements sociaux. En commission, vous aviez pourtant justifié cette diminution comme une "adaptation aux dépenses réelles liées à l'année budgétaire à venir".

Doit-on voir dans cette augmentation d'indexation les conséquences d'un choix politique suite auquel votre gouvernement a voté une diminution du budget de rénovation des logements sociaux ?

Comment se fait-il que ce soit aux locataires de porter les coûts de la rénovation via une indexation plus élevée alors qu'ils n'ont pas été consultés ?

Votre gouvernement compte-t-il faire un pas en arrière par rapport au budget voté en décembre dernier afin de dégager des moyens supplémentaires pour éviter que les coûts des travaux ne se répercutent sur les locataires sociaux ?

*Dat is een groot bedrag voor kleine inkomens, die drie keer getroffen worden. In de eerste plaats door de daling van hun inkomsten of uitkeringen door de indexsprong, in de tweede plaats doordat ze niet gecompenseerd worden voor de indexering van de huurprijzen in de vorm van een indexering van hun loon, en in de derde plaats omdat Le Logement molenbeekois de renovatiekosten doorberekent in de indexering van de huurprijzen.*

*De basishuur wordt doorgaans vastgesteld op basis van de specifieke woonstructuur. In het verslag van de raad van bestuur van Le Logement molenbeekois van 13 januari 2016 staat evenwel dat bepaalde woningen waarin renovatiewerken moeten worden uitgevoerd, een hogere indexering van de huurprijs krijgen.*

*Die beslissing, goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), is des te opvallender daar de regering een vermindering met 30 miljoen euro heeft goedgekeurd voor het renovatiebudget voor sociale woningen. U verantwoordde die echter als een "aanpassing aan de reële uitgaven, gekoppeld aan het volgende begrotingsjaar".*

*Moeten we in die stijging van de indexering de gevolgen zien van een politieke keuze waarbij de regering opteert voor een lager renovatiebudget voor sociale woningen?*

*Waarom moeten de huurders de kosten voor de renovatie dragen via een hogere indexering, terwijl ze daarover niet werden geraadpleegd?*

*Is de regering van plan om extra middelen vrij te maken en zo te vermijden dat de sociale huurders moeten opdraaien voor de renovatiekosten?*

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

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Les préoccupations des locataires du Logement molenbeekois sont bien légitimes et nécessitent en effet quelques explications pour leur rappeler les règles applicables aux sociétés immobilières de service public (SISP) en matière d'encadrement de la révision annuelle de leurs loyers.

Pour bien cerner le contexte dans lequel ces hausses de loyers sont appliquées, je reviendrai dans un premier temps sur les grands principes relatifs aux possibilités qu'ont les SISP d'adapter leurs loyers, que ce soit en lien avec l'indexation annuelle ou pour répercuter le coût des rénovations.

Voici donc, en synthèse, un rappel de ces principes, tirés de l'arrêté du gouvernement de 1996 et d'autres circulaires.

À l'occasion de la révision annuelle des loyers, le loyer de base de chaque logement est susceptible d'évoluer et d'augmenter. Ces augmentations sont encadrées et répondent aux règles de base que je vais énoncer. Je citerai ici les différents cas d'augmentations progressives auxquelles les SISP peuvent procéder, avec ou sans justification :

- les loyers des logements sans confort (qui ne disposent pas de salle de bain) ne peuvent augmenter que de l'index, soit de 1,49%. Cette valeur est calculée sur la base de l'indice de référence qui est l'indice du mois d'août de chaque année et dont la croissance entre août 2014 et 2015 était d'1,49% ;

- les loyers des autres logements peuvent augmenter de l'index majoré de 2,50%, sans aucune justification, ce qui donne, pour cette année, une augmentation totale de 3,99% - ce que le Logement molenbeekois ne fait pas ;

- enfin, les SISP qui souhaitent appliquer une augmentation supérieure à celle de l'index majoré de 2,50% doivent justifier cette augmentation.

Comme vous le mentionnez dans votre exposé, les loyers de base sont déterminés en fonction des caractéristiques des logements, telles que le nombre de chambres, le degré de confort ou la

**De voorzitter.**- Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *De bezorgdheid van de huurders van Le Logement molenbeekois is terecht. Om de context te schetsen waarbinnen de stijging van die huurprijzen werd toegepast, moet ik eerst de grote principes uiteenzetten in verband met de mogelijkheden van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) om hun huurprijzen aan te passen aan de jaarlijkse indexatie, en om er renovatiekosten in op te nemen. Ik baseer me daarbij op het regeringsbesluit van 1996 en een aantal andere rondzendbrieven.*

*Bij de jaarlijkse herziening van de huurprijzen kan de basishuur van elke woning stijgen. Die stijgingen beantwoorden aan een aantal basisregels:*

*- de huurprijzen van woningen zonder comfort mogen niet meer stijgen dan de index, namelijk 1,49%. Die waarde wordt berekend op basis van de referentie-index, zijnde die van de maand augustus van elk jaar, en waarvan de toename tussen augustus 2014 en 2015 1,49% bedroeg;*

*- de huurprijzen van de andere woningen kunnen stijgen met de index, vermeerderd met 2,50%, zonder enige verantwoording, wat voor dit jaar een totale stijging met 3,99% oplevert. Dat doet Le Logement molenbeekois niet;*

*- de OVM's die een hogere stijging willen toepassen, moeten dat verantwoorden.*

*De basishuur wordt inderdaad vastgesteld op basis van een aantal kenmerken van de woningen, zoals het aantal kamers, het comfortniveau of de oppervlakte, maar ook de gedane investeringen die een invloed hebben op de kostprijs van de woning.*

*De basishuur wordt berekend op basis van de huurcoëfficiënt, die gelijk is aan een percentage van de geactualiseerde kostprijs, en op basis waarvan de jaarlijkse huurprijs van een woning wordt verkregen.*

*Bij de berekening van hun basishuurprijzen moeten de OVM's tevens de volgende regels*

surface ; mais aussi au regard des investissements consentis qui influencent le prix de revient du logement.

Le loyer de base d'un logement est déterminé par le coefficient de loyer, qui équivaut à un pourcentage du prix de revient actualisé et qui permet finalement d'obtenir le loyer de base annuel d'un logement.

Pour la détermination de leurs loyers de base, les SISP sont aussi tenues de respecter les balises suivantes :

- le loyer de base d'un logement doit être compris entre 3 et 10% du prix de revient actualisé, avec la possibilité de pouvoir déroger au minimum et maximum, sur l'autorisation de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ;

- le coefficient de loyer moyen des loyers de la SISP doit, quant à, lui être compris entre 4,3% et 6% du prix de revient, sans aucune possibilité de dérogation.

Aussi, lorsqu'un logement est rénové, le coût des travaux vient s'ajouter au prix de revient actualisé. Si la société décide de ne pas modifier le coefficient de loyer du logement, son loyer de base va augmenter dans les mêmes proportions. Lorsque les travaux ont été subsidiés, la part des subsides n'a, quant à elle pas, d'impact sur le loyer de base et donc cette subsidiation a comme conséquence de ne pas augmenter les coûts du loyer pour les locataires. La SLRB est, à ce titre, attentive ce qu'un équilibre s'opère entre la répercussion du coût de la rénovation et les recettes que la SISP a l'intention de planifier.

Vous aurez donc compris qu'il n'y a aucun lien à opérer entre la diminution du budget alloué au programme de rénovation, qui résulte d'une adaptation des dépenses à la consolidation budgétaire de la SLRB, et celle de la hausse des loyers pratiquée par le Logement molenbeekois, qui respecte les règles en matière de révision annuelle des loyers de base.

Je ne comprends, par ailleurs, pas pourquoi vous estimez qu'il faut consulter les locataires avant l'imputation des coûts d'une rénovation de leur logement sur le calcul de leur loyer. Cette

volgen:

*- de basishuur van een woning moet tussen de 3 en 10% liggen van de geactualiseerde kostprijs, met de mogelijkheid om af te wijken van de minimum- en maximumwaarde, met instemming van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).*

*- de gemiddelde huurcoëfficiënt van de huurprijzen van de OVM moet tussen de 4,3% en 6% van de kostprijs liggen, zonder mogelijkheid tot afwijking.*

*Indien een woning wordt gerenoveerd, komt de prijs van de renovatiewerken boven op de geactualiseerde kostprijs. Indien de maatschappij de huurcoëfficiënt van de woning niet wil wijzigen, stijgt de basishuur in dezelfde mate. Indien de werken werden gesubsidieerd, heeft het aandeel van de subsidies geen invloed op de basishuur, en nemen de huurkosten voor de huurders dan ook niet toe.*

*Er is dan ook geen enkel verband tussen de vermindering van het renovatiebudget, dat voortvloeit uit een aanpassing van de uitgaven aan de begrotingsconsolidatie van de BGHM, en de stijging van de huurprijzen van Le Logement molenbeekois, dat de regels naleeft.*

*Waarom zou men de huurders trouwens moeten raadplegen voorafgaand aan het verrekenen van de renovatiekosten met de huurprijs? Dat zou betekenen dat de huurders erover kunnen onderhandelen.*

*Uit de analyse van de BGHM blijkt dat het hier niet om verschillende tientallen huurders gaat, maar om alle woningen van de OVM, met uitzondering van die zonder badkamer.*

*De verhogingen van de basishuur lagen stuk voor stuk onder het toegelaten maximum zonder verantwoording voor het jaar 2016, namelijk 1,49% voor woningen zonder badkamer en 3,99% voor de andere woningen.*

*De huurvoorstellen van de OVM werden dan ook aanvaard.*

*Voorts staat Le Logement molenbeekois erom bekend de laagste basishuur uit de sector te*

démarche ne constituerait pas un signal cohérent, laissant supposer aux locataires qu'ils seraient en mesure de négocier la hausse de leur loyer eu égard à la politique de rénovation menée par la SISP.

Aussi, pour en revenir aux propos que vous nous rapportez, l'analyse de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) révèle que ce ne sont pas, dans le cas présent, les loyers de base de "plusieurs dizaines" de ménages qui ont augmenté de 3,50%, mais bien l'ensemble des logements de la SISP, à l'exception de ceux qui ne pouvaient pas l'être : les logements caractérisés par une absence de salle de bain.

Les principes concernant les loyers de base ayant été rappelés, on peut acter que les augmentations des loyers de base étaient toutes en dessous du maximum autorisé sans justification pour l'année 2016 - à savoir 1,49% pour les logements sans salle de bain et 3,99% pour les autres.

En conséquence de quoi, les propositions de loyers transmises par la SISP ont été logiquement acceptées.

Un autre fait marquant, qui va à l'encontre de vos préoccupations et qui sera de nature à rassurer bon nombre des locataires impactés est que le Logement Molenbeekois est connu pour avoir des loyers de base parmi les plus faibles du secteur ! Pour 2016, son coefficient de loyer moyen est le plus faible d'entre tous (4,34%), devant celui des Locataires réunis (4,43%), tandis que son loyer de base moyen (284,42 euros) est le deuxième plus faible après celui du Logis (247,01 euros). Celui du secteur des SISP s'élevait à 313,31 euros au 31 décembre 2014 et celui du secteur privé avoisine désormais les 700 euros !

Un autre élément essentiel qu'il convient de garder à l'esprit est qu'une augmentation de loyer de base n'aura pas le même impact sur tous les locataires d'une SISP puisque ceux-ci se distinguent par leurs revenus, mais aussi par l'adaptation de leur logement.

En fonction de leur situation personnelle, les ménages locataires ont, de ce fait, droit à des réductions, d'une part, et à des limitations de loyers, d'autre part, qui interviendront dans le cadre du calcul du loyer réel devant être payé par

*hanteren. Voor 2016 ligt zijn gemiddelde huurcoëfficiënt (4,34%) het laagst en zijn gemiddelde basishuur (284,42 euro) het op één na laagst. Het gemiddelde in de OVM-sector bedroeg 313,31 euro op 31 december 2014 en in de privésector is dat inmiddels zo'n 700 euro!*

*Een stijging van de basishuur heeft bovendien niet dezelfde impact op alle huurders van een OVM. Sommige huurders hebben immers recht op kortingen of huurbepalingen, die een rol spelen bij de berekening van de reële huur. De kortingen af van het inkomen van de huurder, het aantal kinderen ten laste of het aantal gehandicapte volwassenen.*

*De huurbepalingen bedragen 20% van het inkomen van het gezin indien dat onder het referentie-inkomen ligt, 22% indien het inkomen boven het referentie-inkomen ligt, maar onder het toelatingsinkomen van het gezin, en 24% indien het inkomen boven het toelatingsinkomen van het gezin ligt.*

*Om de impact van de stijgingen te ramen, maakte de BGHM verschillende simulaties met diverse parameters. Uit geen enkele simulatie bleek een stijging van 25 euro per maand. De simulaties houden evenwel geen rekening met alle mogelijke situaties, en we moeten dan ook voorzichtig blijven.*

*Opdat ik een volledig antwoord op uw vraag kan geven, moet de BGHM over alle gegevens beschikken. U neemt dan ook best enige afstand in acht met betrekking tot de vragen van huurders. Gelieve me in de toekomst dan ook een schriftelijke vraag te stellen voor het debat in de commissie, zodat ik praktische gevallen kan bestuderen, die geenszins representatief zijn voor alle huurders van Le Logement molenbeekois.*

*De stijgingen in kwestie zijn te wijten aan de stijging van de inkomsten van de huurder, of aan het feit dat zijn woning niet aangepast is aan de samenstelling van zijn gezin. De begrenzing van zijn huurprijs is in dat geval dus niet langer van toepassing.*

*We moeten de stijgingen echter relativeren: voor bepaalde huurders in een aangepaste woning met een inkomen van minder dan 12.000 euro per jaar, bedraagt die minder dan 5 euro per maand*

le locataire. Les réductions dépendent des revenus du ménage, du nombre d'enfants à charge, ou encore du nombre de personnes majeures handicapées présentes dans le ménage.

Quant aux limitations de loyer, elles seront de :

- 20% des revenus du ménage dont les revenus se situent en-dessous du revenu de référence ;
- 22% des revenus du ménage dont les revenus se situent au-dessus du revenu de référence, mais en-dessous de son revenu d'admission ;
- 24% des revenus si ceux-ci sont supérieurs au revenu d'admission du ménage.

Pour évaluer l'impact des augmentations, diverses simulations ont été réalisées par la SLRB de la situation évoquée. Elles ont intégré divers paramètres permettant d'examiner les situations de revenus visées par votre interpellation, en l'occurrence les petits revenus, et les situations d'adaptation et de non-adaptation des logements. Aucune situation ne débouche sur une croissance de 25 euros par mois telle que vous l'évoquez. Ces simulations ne prennent toutefois pas en compte l'ensemble des situations possibles. Il faut donc rester prudent.

Pour pouvoir répondre de manière circonstanciée à votre question, il faudrait que la SLRB dispose de l'ensemble des informations sur les situations évoquées. J'attire donc votre attention sur le recul qu'il convient de prendre face aux sollicitations des locataires qui vous interpellent. Je vous demanderai, à l'avenir, de m'interroger par une question écrite avant le débat à tenir en commission, afin de pouvoir analyser des cas pratiques qui ne reflètent nullement la situation de l'ensemble des locataires du Logement molenbeekoïse, et qui doivent être analysées en regard de la situation particulière des locataires concernés.

Les augmentations en question sont liées soit à la hausse des revenus du locataire, soit au fait qu'il occupe un logement inadapté à sa composition de ménage. Le plafonnement de son loyer n'est, dès lors, plus applicable.

Enfin, quand on parle d'augmentations, il y a lieu de relativiser les chiffres : pour certains locataires

*voor een woning met meer dan drie kamers, en slechts 2 euro per maand voor kleine woningen.*

*Vervolgens kent het gewest jaarlijks een gewestelijke solidariteitstoelage toe aan de sector, die extra inkomsten betekent voor de OVM's en hun huurtekort aanvult.*

*Dankzij de subsidiëring door het gewest van investeringen kan de kostprijs van de woningen laag blijven zodat de huurders gespaard blijven.*

*Tot slot moeten de OVM's kunnen beschikken over de middelen om hun gebouwen te onderhouden zonder evenwel afbreuk te doen aan de levenskwaliteit van de huurders.*

*Er kan dan ook geen verband worden gelegd tussen de geplande renovatiekosten binnen de sector en de structurele stijging van de huurprijzen binnen deze vennootschap.*

occupant un logement adapté et dont les revenus sont inférieurs à 12.000 euros par an, la hausse constatée sera inférieure à 5 euros par mois pour un logement de plus de trois chambres, alors qu'elle sera de l'ordre de 2 euros par mois pour des logements de plus petite taille.

À ces éléments assez techniques, il convient d'ajouter d'autres points.

D'abord, la Région intervient annuellement pour garantir la politique locative du secteur par l'octroi de l'allocation régionale de solidarité (24,451 millions d'euros en 2015). Elle garantit aux SISP des recettes complémentaires et vient, en quelque sorte, combler leur manque de recettes locatives dû aux maigres moyens financiers de la plupart des ménages locataires accueillis.

Ensuite, comme évoqué plus haut, la subvention des investissements par la Région permet de contenir le coût des logements et, donc, soulage les ménages locataires.

Enfin, il faut veiller à garantir aux SISP une juste rentabilité qui doit leur donner les moyens de mener à bien leur politique d'entretien de leur patrimoine tout en veillant à la qualité de vie des ménages locataires.

La question de l'augmentation des loyers au sein du Logement molenbeekois doit être analysée selon la politique menée au sein de cette société. Je ne vous rejoins pas dans votre analyse qui vise à établir un lien entre les coûts de rénovation planifiés pour l'ensemble du secteur et la hausse structurelle des loyers opérée par cette société particulière.

**M. le président.**- La parole est à Mme El Bakri.

**Mme Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!).**- Je n'ai pas remis en question la légalité de la mesure, mais ce n'est pas parce qu'une décision est légale qu'elle est juste.

Ensuite, j'entends qu'il faut être prudent quant aux plaintes des locataires. J'ai d'ailleurs fait une erreur dans mon texte écrit : il s'agit de bien plus que de dizaines de locataires ! C'est à prendre en considération. L'argument que le Logement

**De voorzitter.**- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

**Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!) (in het Frans).**- *De maatregel zal wel wettelijk zijn, maar dat maakt hem nog niet rechtvaardig.*

*Er stond overigens een fout in mijn tekst, heel wat meer dan enkele tientallen huurders klagen! Daar moet u rekening mee houden. Dat de huurprijzen van Le Logement molenbeekois de laagste in het gewest zijn, rechtvaardigt een verhoging niet. Die*

molenbeekois a déjà les loyers les plus faibles de la Région ne justifie pas une augmentation : il s'agit d'un droit social pour lequel les travailleurs se sont battus !

Je ne vois pas sur quelle base vous remettez mes chiffres en question. C'est noté tel quel dans le procès-verbal du conseil d'administration du Logement molenbeekois du 13 janvier, que je peux vous envoyer.

Il est un peu facile de dire qu'il n'y a aucun lien entre un manque de budget général et un cas précis comme celui du Logement molenbeekois.

- *L'incident est clos.*

### INTERPELLATION

**M. le président.**- L'ordre du jour appelle l'interpellation de M. Ouriaghli.

#### 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 "les projets immobiliers du Fonds du logement".

**M. le président.**- A la demande de l'auteur, excusé, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

*lage huurprijs is een recht waarvoor arbeiders hebben gestreden!*

*Op basis waarvan trekt u mijn cijfers in twijfel? Ze komen uit het verslag van de raad van bestuur van Le Logement molenbeekois van 13 januari.*

*U maakt zich er gemakkelijk vanaf als u beweert dat er geen verband is tussen een gebrek aan een algemeen budget en een specifiek geval zoals dit.*

- *Het incident is gesloten.*

### INTERPELLATIE

**De voorzitter.**- Aan de orde is de interpellatie van de heer Ouriaghli.

#### INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de vastgoedprojecten van het Huisvestingsfonds".

**De voorzitter.**- Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, wordt de interpellatie naar een volgende vergadering verschoven.