



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

—

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

—

Commission du Logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 9 JUIN 2016**

—

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 9 JUNI 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

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

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

SOMMAIRE		INHOUD	
QUESTION ORALE	6	MONDELINGE VRAAG	6
Question orale de Mme Mathilde El Bakri	6	Mondelinge vraag van mevrouw Mathilde El Bakri	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,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "le voyage d'études à Lyon effectué avec les opérateurs publics du logement bruxellois".		betreffende "de studiereis naar Lyon met de openbare operatoren van de Brusselse huisvesting".	
INTERPELLATIONS	11	INTERPELLATIES	11
Interpellation de M. Emmanuel De Bock	11	Interpellatie van de heer Emmanuel De Bock	11
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 "la création de logements moyens dans toutes les communes bruxelloises et la liste d'attente".		betreffende "het tot stand brengen van middelgrote woningen in alle Brusselse gemeenten en de wachttijd".	
Discussion - Orateurs :	12	Bespreking - Dprekers:	12
M. Alain Maron (Ecolo) Mme Céline Fremault, ministre M. Emmanuel De Bock (DéFI)		De heer Alain Maron (Ecolo) Mevrouw Céline Fremault, minister De heer Emmanuel De Bock (DéFI)	
INTERPELLATION ET QUESTION ORALE	17	INTERPELLATIE EN MONDELINGE VRAAG	17
Interpellation de Mme Caroline Désir	17	Interpellatie van mevrouw Caroline Désir	17
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 "les résultats de l'enquête 2015 de l'Observatoire des loyers".		betreffende "de resultaten van de enquête 2015 van het Observatorium van de huurprijzen".	
Question orale de M. Olivier de Clippele	18	Mondelinge vraag van de heer Olivier de Clippele	18
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 "la pertinence de l'Observatoire des loyers à Bruxelles".		betreffende "de pertinentie van het Observatorium van de huurprijzen in Brussel".	
Discussion conjointe - Orateurs :	20	Samengevoegde bespreking - Sprekers:	20
M. Arnaud Verstraete (Groen) Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)		De heer Arnaud Verstraete (Groen) Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)	
M. Emmanuel De Bock (DéFI) Mme Céline Fremault, ministre Mme Caroline Désir (PS) M. Olivier de Clippele (MR)		De heer Emmanuel De Bock (DéFI) Mevrouw Céline Fremault, minister Mevrouw Caroline Désir (PS) De heer Olivier de Clippele (MR)	
QUESTIONS ORALES	30	MONDELINGE VRAGEN	30
Question orale de Mme Caroline Désir	31	Mondelinge vraag van mevrouw Caroline Désir	31
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 "la nouvelle plate-forme Rentswatch".		betreffende "het nieuw platform Rentswatch".	
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 "l'annonce par la ministre des détails de l'allocation-loyer élargie".		betreffende "de aankondiging door de minister van de details van de uitgebreide huurtoelage".	

Question orale de Mme Mathilde El Bakri 41

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 rénovation des Habitations à
bon marché de Saint- Josse".

Mondelinge vraag van mevrouw Mathilde El 41
Bakri

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

betreffende "de renovatie van de Goedkope
Woningen in Sint-Joost".

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

QUESTION ORALE

M. le président.- L'ordre du jour appelle la question orale de Mme El Bakri.

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 "le voyage d'études à Lyon effectué avec les opérateurs publics du logement bruxellois".

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Du voyage que vous avez effectué à Lyon avec les opérateurs publics du logement, vous revenez certainement avec une série d'exemples ou de pratiques positives dont notre Région pourrait s'inspirer.

Spontanément, l'on pense au pourcentage de logements sociaux créés chaque année à Lyon. Sur un objectif de 10.000 logements par an, 25% y sont à finalité sociale. Un sérieux contraste avec le nombre de logements sociaux produits annuellement chez nous...

Bien que la répartition des logements sociaux y ait été longtemps marquée par des disparités intracommunales, des mesures ont été prises pour tenter de remédier à ces déséquilibres. Ainsi, une majorité des communes lyonnaises ont signé en 2009 une "Charte partenariale des secteurs de mixité sociale du Grand Lyon". C'est d'ailleurs cette charte qui prévoit la construction de 10.000 logements par an dans l'agglomération.

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van mevrouw El Bakri.

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 studiereis naar Lyon met de openbare operatoren van de Brusselse huisvesting".

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) (in het Frans).- *Tijdens uw studiereis naar Lyon heeft u een aantal voorbeelden gezien waaraan u zich zeker kunt inspireren. In die Franse stad worden er jaarlijks 10.000 woningen gerealiseerd, waarvan 25% sociale woningen. Die cijfers staan in schril contrast met het beperkte aantal woningen dat in Brussel wordt gerealiseerd.*

De sociale woningen waren lange tijd slecht verdeeld over de verschillende delen van de Franse stad, maar er zijn maatregelen genomen om daar wat aan te doen. De meerderheid van de gemeenten van het departement Métropole de Lyon ondertekende in 2009 een charter ter bevordering van de sociale gemengdheid. Dat charter bepaalt trouwens ook dat er jaarlijks 10.000 woningen worden gebouwd in de agglomeratie.

Bouwpromotoren moeten daardoor 10 tot 30% van hun bouwprojecten voorbehouden voor

Ainsi, les promoteurs privés sont tenus d'intégrer entre 10 et 30% de logements sociaux dans leurs programmes, selon la taille et la localisation des opérations. Plus les opérations sont importantes, plus la part de logements sociaux imposée est élevée. Cette charte pourrait servir d'exemple pour contrôler la création de logements sociaux dans les communes bruxelloises.

Parallèlement, d'autres mécanismes en vigueur à Lyon, comme la défiscalisation en faveur des entrepreneurs, ont déjà montré certains effets pervers. En effet, nombreux sont les dispositifs fiscaux permettant aux investisseurs immobiliers achetant un logement pour le mettre en location de bénéficier de réductions fiscales.

La loi Pinel, par exemple, permet une réduction d'impôt pouvant atteindre 6.000 euros par an pour une période de 9 à 12 ans. Cette mesure fiscale suscite un certain nombre de critiques, tant elle a pour conséquence une perte de revenus fiscaux pour les caisses de l'État. C'est une conséquence qui doit attirer notre attention sur le fait qu'activer les leviers de réduction d'impôt comporte toujours des risques, et ce même quand cette défiscalisation est conditionnée, comme c'est le cas de la loi Pinel.

Ce n'est pas sans conséquences sur le loyer moyen pratiqué à Lyon, qui est en constante augmentation. Il dépasse aujourd'hui la moyenne nationale, avec des pics dans certains quartiers, comme dans le cœur de Lyon, où les prix des loyers ont augmenté de 138% en 10 ans.

Quelles observations et conclusions tirez-vous de ce voyage ? Aurons-nous accès à un document officiel ou à certaines conclusions écrites ? Quelles sont les bonnes pratiques dont nous pourrions nous inspirer à Bruxelles ? A contrario, quelles sont les mauvaises pratiques que vous avez observées ?

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

Mme Céline Fremault, ministre. - Dès mon entrée en fonction, j'ai eu la volonté de faire collaborer au mieux les différents acteurs en charge de la production du logement public à Bruxelles - la Société du logement de la Région de

sociale huisvesting. Hoe groter het project, hoe groter het aandeel sociale woningen. Zo'n charter zou ook helpen om de bouw van sociale woningen in de Brusselse gemeenten te stimuleren.

Belastingverlagingen voor ondernemers die in vastgoed investeren om het te verhuren, hebben in Lyon ongewenste effecten gehad. Zo biedt de wet-Pinel jaarlijks 6.000 euro belastingkorting gedurende 9 tot 12 jaar. Daaruit blijkt dat belastingverminderingen altijd risico's inhouden, zelfs als ze voorwaardelijk zijn, zoals in het geval van de wet-Pinel.

Verder is de gemiddelde huurprijs in Lyon sterk gestegen. Die is nu al hoger dan het nationale gemiddelde. In een aantal wijken, waaronder het stadscentrum, zijn de huurprijzen de voorbije tien jaar met 138% gestegen.

Welke conclusies trekt u uit de studiereis? Zullen de parlementsleden officiële documenten of geschreven besluiten te zien krijgen? Door welke Lyonese praktijken kunnen we ons in Brussel laten inspireren? Welke praktijken zijn te mijden?

De voorzitter. - Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans). - *Sinds mijn aantreden probeer ik samenwerking tot stand te brengen tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de openbare vastgoedmaatschappijen*

Bruxelles-Capitale (SLRB), le secteur du logement social via les sociétés immobilières de service public (SISP), le Fonds du logement, Bruxelles Développement urbain (BDU), citydev.brussels - essentiellement afin de développer une série de synergies fondamentales et nécessaires au développement de projets mixtes et équilibrés.

D'autres initiatives ont été prises : rencontres individuelles et régulières des acteurs, création d'un conseil de coordination, désignation prochaine d'un référent logement chargé de mettre le liant nécessaire avec lesdites communes.

Mais ce n'est pas tout : une politique ambitieuse à la hauteur des multiples défis se doit de poursuivre des objectifs complémentaires :

- soutien accru aux agences immobilières sociales (AIS) ;
- réforme de l'accès aux crédits hypothécaires du Fonds du logement ;
- adoption de l'arrêté dit "acquisition" pour reconvertir des immeubles vides en logements ;
- soutien à de nouvelles initiatives en logement intergénérationnel ;
- adoption du Plan logement étudiant.

Après bientôt deux années de législature, j'ai jugé intéressant de réunir les opérateurs du logement public pour un voyage d'études sortant des sentiers battus, ce qui est une première en Région bruxelloise. Chacun devrait prendre de temps à autre ce type d'initiative en évitant de travailler de façon séparée, isolée et très peu coordonnée alors qu'il est plus qu'utile en vue d'un objectif d'efficacité, de renforcer leurs collaborations concrètes.

Pourquoi Lyon ? Il s'agit d'une ville qui a beaucoup de points de comparaison avec Bruxelles : démographie similaire sur l'ensemble de sa métropole, rareté du foncier en intramuros, paupérisation croissante... Pourtant, Lyon se distingue depuis plus de dix ans par un rythme de production important de logements neufs, tant privés que publics. Rythme deux fois supérieur au nôtre. J'ai donc voulu comprendre les dynamiques

(OVM's), het Woningfonds, Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) en citydev.brussels.

Voorts organiseer ik overleg, werd er een coördinerende raad opgericht, krijgen de sociale verhuurkantoren (SVK) meer steun, worden de voorwaarden inzake hypothecaire leningen van het Woningfonds hervormd enzovoort.

Bijna twee jaar na het begin van de regeerperiode vond ik het interessant om een gezamenlijke studiereis te organiseren. Lyon heeft een heleboel gemeen met Brussel, zoals een soortgelijke demografische samenstelling, een gebrek aan bouwgrond in het stadscentrum en toenemende armoede. Toch is Lyon er de voorbije tien jaar in geslaagd om een aanzienlijk aantal private en openbare woningen te bouwen. Ik wou begrijpen hoe dat mogelijk was en die kennis delen met de betrokken Brusselse instellingen.

De volgende maanden zullen we bekijken of we openbare maatschappijen de mogelijkheid kunnen bieden om onafgewerkte woongebouwen te kopen, zodat het productieritme de hoogte in kan.

Verder gaan we na of bouwpromotors in aanmerking komen voor lagere btw als ze openbare woningen in hun bouwprojecten opnemen. In Frankrijk bedraagt de btw in zulke gevallen slechts 5,5%.

Tot slot overwegen we om specifieke huisvestingsprojecten voor bepaalde doelgroepen verder uit te bouwen.

Voorts onthoud ik de talloze succesvolle publiek-private samenwerkingen in Lyon. Dat betekent niet dat daar geen problemen zijn, maar uit de studiereis blijkt eens te meer de noodzaak om in de Brusselse prioritaire zones een mix tot stand te brengen van openbare en privéwoningen.

Sommige gebouwen in Lyon bestaan zowel uit privéwoningen als uit sociale huisvesting. Dat is een mooi voorbeeld van echte sociale gemengdheid. We hebben ook La Duchère bezocht, een wijk met 80% sociale woningen waar nu koopwoningen voor middelgrote inkomens gebouwd worden om een betere mix tot stand te brengen.

Overigens hadden politici in Lyon ook lovende

en cours et les partager avec nos acteurs bruxellois.

Mme El Bakri, vous me demandez quelles sont mes conclusions et les bonnes pratiques.

Certains éléments ont retenu mon attention et doivent faire l'objet d'approfondissement dans les mois qui viennent :

- autoriser les opérateurs publics à acquérir des immeubles de logement en vente en état futur d'achèvement (VEFA), ce qui permettrait clairement d'accélérer le rythme de production ;

- permettre une TVA allégée pour les opérateurs privés qui s'engagent à produire du logement public au sein d'ensembles mixtes. En France, le taux de TVA de 5,5% est d'application dans ces cas-là ;

- renforcer les dispositifs d'habitats spécifiques pour des publics très ciblés. J'ai déjà pérennisé le dispositif Housing First sur la Région, fait adopter le Plan logement étudiant, mais il faut encore poursuivre cette voie avec une vue globale réfléchie dans le temps et coordonnée.

Je retiens enfin que les collaborations public-privé pour la production de logements sont plus que monnaie courante à Lyon. Elles apportent des résultats rapides et de qualité, comme, par exemple, la reconversion des anciennes prisons en logements privés et sociaux ainsi qu'en locaux pour l'université, ou encore le développement du quartier Confluence, ponctué par son musée. Ceci m'amène à penser que le récent appel à projets pour des partenariats public-privé de la SLRB pour créer 500 logements moyens va dans le bon sens.

Tout n'est pas rose à Lyon pour autant et notre voyage nous a permis également de nous rendre compte qu'ils réfléchissent eux aussi aux solutions à apporter à leurs problématiques spécifiques. Ces deux journées d'études démontrent encore la nécessité d'une mixité intégrée d'emblée dans les zones prioritaires à Bruxelles, du privé et du public qui s'entremêlent sur les mêmes sites, du locatif et de l'acquisitif et du résidentiel avec de l'économique.

Certains projets lyonnais se fondent sur un

woorden voor sommige Brusselse maatregelen, zoals het plan voor studentenwoningen.

Ik heb geen formele conclusies uit het bezoek getrokken. We hebben een aantal documenten gekregen en het was interessant om te zien hoe Lyon erin geslaagd is om meer huizen te bouwen. We ontmoetten ook bouwpromotoren die sociale woningen optrekken.

immeuble unique comprenant tant des logements sociaux que privés. C'est une vraie mixité dans un même ensemble. Les rencontres, notamment avec l'agence d'urbanisme, nous ont été très utiles. Nous avons également visité le quartier de La Duchère, bien connu, qui comptait 80% de logements sociaux et qui a été visé par un projet de logements moyens acquisitifs pour modifier sa mauvaise image et le rendre plus mixte. Des entreprises s'y sont alors implantées. Le relogement pour les locataires publics d'immeubles abattus a été prévu. Cela a aussi permis d'aérer le quartier.

Il était aussi salutaire d'entendre les remarques positives de nos partenaires Lyonnais sur une série d'initiatives que nous avons prises, comme le Plan logement étudiant.

Je n'ai pas de conclusions formelles. Nous avons reçu une série de documents. La visite fut fructueuse pour les acteurs qui ont échangé durant deux jours. Il était aussi intéressant de comprendre la manière dont leur rythme de production a été augmenté. Nous avons enfin rencontré des promoteurs privés qui travaillent sur les logements sociaux et agissent avec rapidité dans l'action publique.

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Ce qui est intéressant à Lyon, c'est l'approche du logement social, comme le montre votre exemple des immeubles où logements sociaux et privés coexistent.

Nous pourrions nous en inspirer pour revoir notre conception du logement social, en particulier après la dernière note de synthèse de Brussels Studies, qui souligne le manque de création de logements sociaux à Bruxelles depuis le début des années 2000.

Cela me donne l'occasion de réitérer ma demande de voyage d'études à Paris, où nous pourrions recueillir une série d'éléments intéressants.

- *L'incident est clos.*

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) (in het Frans).- *De benadering van sociale huisvesting in Lyon is interessant en kan ook nuttig zijn om onze visie op sociale huisvesting bij te sturen. Uit de laatste studie van Brussels Studies blijkt immers dat er sinds het begin van deze eeuw te weinig sociale woningen zijn gerealiseerd.*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. EMMANUEL DE BOCK

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

concernant "la création de logements
moyens dans toutes les communes
bruxelloises et la liste d'attente".

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Ces 25 dernières années, des efforts importants ont été consentis par la Région bruxelloise en faveur du logement moyen. C'est ainsi qu'entre 1991 et 2015, on a vu la création, dans la capitale, de 3.400 appartements et 190 maisons. Ces efforts sont malheureusement insuffisants et ne représentent qu'une goutte d'eau parmi les logements publics construits dans notre Région. Ces logements sont subventionnés et permettent aux acheteurs d'acquérir un bien en deçà de la valeur vénale de construction. En 2010, on comptait plus de 11.000 demandes, alors que le rythme moyen de production des logements baisse et est passé de 300 en 2010 à 140 en 2013, et à peine 36 en 2015, dont 32 à Berchem et 4 à Jette.

Je souhaiterais dès lors vous interroger sur l'état actuel de la liste d'attente et le délai moyen pour les acquéreurs, mais aussi sur l'état des lieux des nouveaux projets, ainsi que sur le rattrapage des communes qui n'ont jamais vu la création du moindre logement moyen et connaissent aujourd'hui une tension, voire une dualisation sociale en raison de l'absence de politique de logements moyens publics. En 25 ans, six communes n'ont jamais vu de production de logements sur leur territoire : Auderghem, Ganshoren, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER EMMANUEL DE BOCK

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

betreffende "het tot stand brengen van
middelgrote woningen in alle Brusselse
gemeenten en de wachttijd".

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) (*in het Frans*).- *De voorbije 25 jaar heeft het Brussels Gewest heel wat inspanningen geleverd op het vlak van middelgrote woningen. Tussen 1991 en 2015 werden er 3.400 appartementen en 190 huizen gebouwd. Deze inspanningen volstaan jammer genoeg niet en vertegenwoordigen slechts een fractie van de hoeveelheid openbare woningen die in ons gewest worden gebouwd. Deze woningen worden gesubsidieerd, waardoor de kopers een pand kunnen kopen voor een prijs die lager ligt dan de bouwwaarde. In 2010 waren er meer dan 11.000 aanvragen, terwijl de woningbouw gedaald is van 300 woningen in 2010 naar 140 in 2013 en amper 36 in 2015, waarvan 32 in Sint-Agatha-Berchem en 4 in Jette.*

Hoe ziet de wachtlijst er nu uit? Wat is de gemiddelde wachttijd voor kandidaat-kopers? Hoe verlopen de nieuwe projecten? Maken de gemeenten waarin geen middelgrote woningen worden gebouwd een inhaalbeweging? Op 25 jaar tijd werden in Oudergem, Ganshoren, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters Woluwe geen openbare middelgrote woningen gebouwd.

De termijn voor het recht van voorkoop is van tien naar twintig jaar geëvolueerd. Wordt hiermee de

Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre. C'était sans doute explicable, certaines communes mettant peut-être plus facilement du terrain à disposition, mais c'est la situation.

C'est donc l'occasion de vous interroger sur l'exercice du droit de préemption public, dont le délai est passé de dix à vingt ans. Quels constats cela a-t-il entraîné ? Cela a-t-il permis de lutter contre la captation des plus-values foncières qui avaient jadis été dénoncée ? Plus largement, quelle est la place du logement moyen à côté du logement social ? Quels sont les moyens réservés en 2016 aux logements moyens acquisitifs et locatifs par rapport aux logements sociaux ? Pourrait-on avoir l'assurance de construire prioritairement les futurs logements moyens là où il n'y en a pas ou pas assez, afin de renforcer enfin une certaine mixité sociale entre quartiers, mais également encourager les mutations du logement social vers le logement moyen locatif ou acquisitif ? Permettre aux personnes qui retrouvent un travail de migrer du logement social vers le logement moyen et de devenir propriétaires dans cette Région est un véritable enjeu.

Discussion

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

M. Alain Maron (Ecolo). - J'entends que l'interpellation de M. De Bock porte sur les logements moyens acquisitifs produits par citydev.brussels. L'objet de mon intervention sera plus large.

Où en est l'arrêté en préparation ?

Des logements moyens sont produits en l'absence de tout cadre, alors que pour les logements modérés locatifs, de tels cadres existent. En effet, ils sont mis en location par les agences immobilières sociales (AIS) ou produits dans le cadre des volets 2 sur les contrats de quartier, ou d'autres dispositifs de rénovation urbaine réglés par législations et arrêtés. Il y a donc une cohérence entre les grilles des AIS et celles des contrats de quartier.

J'en viens au logement locatif moyen qui est produit par les sociétés immobilières de service public (SISP), comme ce sera de plus en plus

meerwaarde van grondbezit, die eerder aangeklaagd werd, aangepakt? Hoe verhouden de middelgrote woningen zich ten opzichte van de sociale woningen? Welke middelen worden er in 2016 voorbehouden voor middelgrote huur-en koopwoningen in vergelijking met sociale woningen? Kunt u ons ervan verzekeren dat de middelgrote woningen prioritair zullen worden gebouwd in zones waar er onvoldoende zijn om zo een goede bevolkingsmix te creëren of de overgang van een sociale woning naar een middelgrote woning te stimuleren?

Bespreking

De voorzitter. - De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).* - *De interpellatie van de heer De Bock gaat over de middelgrote koopwoningen van citydev.brussels. Ik wil de problematiek opentrekken.*

Hoe staat het met het besluit dat voorbereid wordt?

Er worden middelgrote koopwoningen gebouwd, zonder dat er enig kader voor bestaat. Voor woningen met een matige huurprijs bestaat dat kader wel, omdat ze worden verhuurd door sociale verhuurkantoren (SVK) of omdat ze gebouwd worden in het kader van de wijkcontracten of andere stadsrenovatie-mechanismen die wettelijk geregeld zijn. De tabellen van de SVK's en de wijkcontracten stemmen overeen.

In antwoord op een interpellatie hebt u verklaard dat u 40% middelgrote huurwoningen wilt voorzien in de SVK-projecten. Deze middelgrote

souvent le cas. En réponse à une interpellation, vous avez déclaré être disposée à prévoir 40% de logements moyens dans les projets portés par les SISP. Pour un autre dossier, le taux proposé avait été de 20%, ou de 40% sur décision motivée du gouvernement.

Ces logements moyens, qui vont se multiplier, n'entrent dans aucun cadre. Il est exact que les arrêtés auraient dû être pris sous la législature précédente lors de la modification du Code du logement, mais cela devient important pour les opérateurs publics qui vont réceptionner ces logements ou pour des communes qui ne disposent pas de grilles de revenus et de loyers. Celles-ci se fondent uniquement sur des principes directeurs pour le calcul des loyers, qui dépendent fortement des coûts de construction.

Les opérateurs demandent donc de disposer de l'arrêté et d'informations claires sur la mise en location des logements moyens.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous connaissez la volonté qui est la mienne d'agir en faveur de tous les Bruxellois qui ont des besoins légitimes en matière de logement. Ce sont bien évidemment des personnes qui traversent parfois des périodes de difficultés, qu'elles soient sociales ou physiques. Nous devons donc veiller à continuer à leur apporter des réponses efficaces, multiples et adaptées, répondant à leurs besoins. Il s'agit également de notre classe moyenne, et la Région a besoin qu'elle s'établisse de façon durable dans notre ville.

C'est dans ce sens que j'ai entrepris une réforme importante des crédits hypothécaires du Fonds du logement. Tout en les pérennisant pour le public traditionnel, j'ai souhaité également élargir le spectre et permettre à notre classe moyenne, qui fait elle aussi face à la crise, de pouvoir en bénéficier. Mais ce n'est pas tout. En effet, je suis particulièrement attentive à ce que les différents projets de construction de logements intègrent une attention pour le développement de logements mixtes, c'est-à-dire à la fois du social et du moyen, mais aussi du locatif et de l'acquisitif. Cela me semble indispensable pour veiller à créer

woningen passen in geen enkel kader. De besluiten hieromtrent had men tijdens de vorige legislatuur bij de wijziging van de Huisvestingscode moeten nemen. De overheid en meer bepaald de gemeenten beschikken niet over tabellen van inkomsten en huurprijzen en baseren zich op de richtlijnen voor de berekening van de huurprijzen, die afhankelijk zijn van de bouwkosten. Er is dus dringend nood aan een besluit en aan duidelijke informatie.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- Voor het Brussels Gewest is het wenselijk dat de middenklasse de stad niet ontvlucht. In die zin heb ik een belangrijke hervorming doorgevoerd van de hypothecaire kredieten van het Woningfonds. De middenklasse kan voortaan ook een beroep doen op deze voordelige kredieten.

Bovendien vaak ik erover dat bouwprojecten in een gemengd woningaanbod voorzien: sociale woningen en woningen voor de middenklasse, maar ook huurwoningen en koopwoningen. Daarom heb ik de Coördinatieraad voor Huisvesting opgericht.

Ik beveel geen uniforme oplossingen aan. Ieder project moet volgens zijn eigen kenmerken geanalyseerd worden. Men moet bijvoorbeeld rekening houden met de wijk, de stedenbouwkundige aspecten en landschapsaspecten.

Het Gewestelijk Huisvestingsplan voorziet in de bouw van 1.500 middelgrote woningen en 3.500 sociale woningen. Er zijn 908 middelgrote woningen gepland in 56 projecten en er werden

des sites à mixité sociale où la qualité de vie profite à tout un chacun. Cela rejoint la question de Mme El Bakri sur le voyage à Lyon.

Et c'est dans ce sens que j'ai souhaité créer un conseil de coordination du logement, regroupant l'ensemble des acteurs régionaux. J'ai aussi pris l'initiative d'organiser le voyage à Lyon au sujet duquel je me suis exprimée. Pour autant, je ne préconise pas de solutions uniformes. Je pense que chaque projet doit pouvoir s'analyser selon les spécificités qui lui sont propres, notamment l'analyse du quartier et les caractéristiques urbanistiques et paysagères.

De façon plus globale, le Plan régional du logement prévoit la production de 1.500 logements moyens à côté du programme de 3.500 logements sociaux. Aujourd'hui, 908 logements moyens sont programmés sur 56 projets, et 289 logements moyens ont déjà été produits sur 17 projets réceptionnés.

L'alliance habitat prévoit 1.000 logements moyens locatifs sur les 4.000 à charge de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). L'alliance habitat prévoit notamment que la SLRB lance un appel à projets à destination des partenaires privés pour la production de 500 logements moyens, ce qui a été fait récemment. L'analyse des candidatures est en cours et devrait être clôturée avant les vacances d'été.

Par ailleurs, notons que 295 logements moyens sont programmés à différents stades de la procédure de réalisation pour 20 projets différents. Enfin, le projet d'arrêté du gouvernement organisant le régime locatif de ces logements est en cours de finalisation et devrait être adopté en troisième lecture après l'été.

Toujours dans le cadre de l'alliance habitat, je rappelle aussi que le récent contrat de gestion de la SLRB conclu avec le gouvernement prévoit que lorsque la production de logements moyens ou modérés est sollicitée par les sociétés immobilières de service public (SISP), la SLRB veillera à appliquer les principes suivants :

- dans les communes où la part de logement public est inférieure à 10%, et conformément à l'article 67, 9° du Code bruxellois du logement, la production de logements moyens ou modérés ne

289 *middelgrote woningen gebouwd in 17 opgeleverde projecten.*

De alliantie Wonen voorziet in 1.000 middelgrote huurwoningen op de 4.000 woningen die ten laste vallen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Ook heeft de alliantie Wonen de BGHM er onlangs toe aangezet een projectoproep te doen naar privépartners voor de bouw van 500 middelgrote woningen. Voor het reces zou de privépartner gekozen zijn.

Voorts zijn er nog 295 middelgrote woningen gepland in twintig verschillende projecten. Het ontwerp van regeringsbesluit dat de huurstelsels van deze woningen vaststelt, wordt momenteel afgewerkt en zou na het reces in derde lezing moeten worden goedgekeurd.

De beheersovereenkomst die de BGHM met de regering heeft afgesloten, voorziet in het kader van de alliantie Wonen dat wanneer openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) vragen om te mogen overgaan tot de bouw van middelgrote of woningen met een matige huurprijs, de BGHM erover zal waken dat de volgende principes worden nageleefd:

- in gemeenten waar het aandeel openbare woningen lager ligt dan 10%, zal de nieuwbouw van middenklassewoningen of bescheiden woningen, overeenkomstig artikel 67, 9° van de Brusselse Huisvestingscode, maximaal 20% van de gebouwde woningen mogen bedragen;

- in gemeenten waar het aandeel openbare woningen hoger ligt dan 10%, zal de nieuwbouw maximaal 40% van de gebouwde woningen mogen bedragen.

Er worden uitzonderingen voorzien in het geval van samenwerking of bij de bouw van meerdere woningtypes.

Tot slot voorziet de alliantie Wonen ook in de bouw van 2.000 koopwoningen: 1.000 ten laste van het Woningfonds en 1.000 ten laste van citydev.brussels.

Uw vraag over de bouw van middelgrote woningen door de gemeenten en over de wachtlijsten moet u aan de minister-president

pourra pas dépasser le seuil de 20% de logements construits ;

- dans les communes où la part de logements publics est supérieure à 10%, la production pourra atteindre au maximum le seuil de 40% de logements construits.

Des exceptions sont toujours prévues en cas de collaboration ou de construction de plusieurs types de logement.

Enfin, l'alliance habitat prévoit aussi la construction de 2.000 logements acquisitifs : 1.000 à charge du Fonds du logement et 1.000 à charge de citydev.brussels. J'ai déjà eu l'occasion de dresser un état des lieux exhaustif des opérations menées dans ce cadre.

Vous m'interrogez plus spécifiquement sur la politique menée en matière de création de logements moyens par nos communes et sur les listes d'attente. Je crains de ne pas pouvoir vous apporter beaucoup de réponses, car je ne suis pas en charge de la tutelle sur les communes. C'est au ministre-président qu'il faudrait s'adresser.

C'est également le cas pour ce qui concerne le droit de préemption public, qui est passé de 10 à 20 ans il y a peu au niveau de citydev.brussels, et sur ses effets, notamment au niveau de la captation de la plus-value foncière.

Enfin, concernant la mutation, l'aspect que vous soulevez devra certainement être analysé à l'avenir. Cependant, il faut se garder d'aller trop vite. L'enjeu actuel est de mettre efficacement en œuvre les mutations au sein des logements sociaux, ce qui n'est pas, croyez-moi, chose aisée.

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI). - Vous aurez remarqué que je n'avais pas adressé mon interpellation à un ministre en particulier. C'est le Bureau qui a pris la décision de vous l'adresser. Je vous prie de m'excuser donc si ma question portait davantage sur les aspects acquisitifs que locatifs, mais cela montre l'ambiguïté d'une politique qui recouvre deux compétences. C'était déjà le cas auparavant.

Je plaide en tout cas pour que l'action des deux

stellen. Hij is bevoegd voor de voogdij over de gemeenten. Hetzelfde geldt voor uw vraag over het recht van voorkoop.

De mutaties in de sociale woningen zullen in de nabije toekomst worden onderzocht. We mogen weliswaar niet overhaast te werk gaan, want dit is niet gemakkelijk.

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).* - *Ik had mijn interpellatie niet tot een bepaalde minister gericht, maar ik hoop dat de twee betrokken ministers zullen samenwerken om een degelijk huur- en koopbeleid te ontwikkelen.*

Ik ben verheugd dat u de criteria voor de hypothecaire kredieten zo snel hebt hervormd en uitgebreid. Bepaalde bevolkingsgroepen zullen nu niet langer worden benadeeld.

ministres concernés soit concertée, afin qu'ils puissent développer ensemble une politique acquisitive et locative. C'est essentiel.

Je vous remercie d'avoir réformé assez rapidement les critères relatifs aux crédits hypothécaires et d'avoir ainsi répondu à la demande des acteurs sociaux, comme de certains groupes de l'opposition. Désormais les critères sont plus larges, ce qui permet de ne pas avoir d'effets de seuil défavorables à certaines populations. Le critère de l'âge, par exemple, était problématique.

Les projets mixtes sont effectivement importants. Cependant la règle des 10% contient encore quelques biais. Ainsi, certaines communes se situent sous ce taux, mais comprennent de véritables ghettos de logements sociaux, ce qui n'est pas non plus acceptable.

(Remarques de M. Maron)

M. Maron, je plaiderai toujours pour qu'il y ait davantage de logements publics, mais avec plus de mixité en leur sein. Le logement public ne me pose pas de problème, mais il ne sert à rien d'installer des logements sociaux à l'autre bout de la Région dans des ghettos, comme on l'a fait pendant trente ans.

Pour avoir plus de mixité sociale, il est essentiel de revoir l'urbanisme et de modifier la politique du logement. Cela ne veut pas dire que nous aurons moins de logements sociaux. Cela signifie que nous aurons plus de logements publics et de mixité sociale parmi les habitants qui les occupent.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION ET QUESTION ORALE

**INTERPELLATION DE MME CAROLINE
DÉSIR**

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU**

Ook de gemengde projecten zijn belangrijk. De regel van de 10% houdt wel nog enkele onduidelijkheden in. Zo vallen sommige gemeenten onder de drempel, maar hebben ze echte getto's aan sociale woningen. Dat is ontoelaatbaar.

(Opmerkingen van de heer Maron)

Ik zal altijd voor meer openbare woningen pleiten, maar dan wel met een betere mix. Het heeft geen nut om sociale getto's te bouwen.

Om een betere sociale mix te creëren, moeten we de stedenbouw herzien en het woonbeleid wijzigen. Dat wil niet zeggen dat er daarom minder sociale woningen zullen zijn. Maar er zal wel een betere sociale mix in de openbare woningen zijn.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE EN MONDELINGE VRAAG

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW
CAROLINE DÉSIR**

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,**

**LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

concernant "les résultats de l'enquête 2015
de l'Observatoire des loyers".

**QUESTION ORALE DE M. OLIVIER DE
CLIPPELE**

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

concernant "la pertinence de
l'Observatoire des loyers à Bruxelles".

M. le président.- La commission décide de
joindre l'interpellation de Mme Caroline Désir et
la question orale de M. Olivier de Clippele.

(Remarques de M. de Clippele)

La parole est à Mme Désir.

Mme Caroline Désir (PS).- Les résultats de la
dernière enquête de l'Observatoire des loyers
bruxellois, menée par la Société du logement de la
Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) en
collaboration avec une équipe de chercheurs de
l'UCL et le bureau de sondages Sonecom ont été
publiés au mois d'avril dernier. L'étude réalisée
porte sur une période de six mois, entre le 1er avril
et le 1er octobre 2015, sur la base d'un échantillon
de 1%, soit 3.049 logements représentatifs de
l'ensemble des 299.609 biens actuellement mis en
location au sein de la capitale.

L'analyse des résultats de cette enquête permet de
suivre au plus près l'évolution du parc locatif privé
bruxellois, de sorte à notamment aider le décideur
public à prendre les décisions sur la base
d'informations objectives. Les principaux
enseignements de cette enquête 2015 portent sur
trois aspects.

**LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

betreffende "de resultaten van de enquête
2015 van het Observatorium van de
huurprijzen".

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
OLIVIER DE CLIPPELE**

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

betreffende "de pertinentie van het
Observatorium van de huurprijzen in
Brussel".

De voorzitter.- De commissie beslist de
interpellatie van mevrouw Caroline Désir en de
mondelinge vraag van de heer Olivier de Clippele
samen te voegen.

(Opmerkingen van de heer de Clippele)

Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- In
april werden de resultaten bekend van de laatste
studie van het Observatiecentrum van de
Huurprijzen in Brussel. Zes maanden lang, tussen
1 april en 1 oktober 2015, werden 3.049
representatieve huurwoningen bestudeerd.

*De resultaten van die studie stellen ons in staat
om de ontwikkeling van het aanbod van
huurwoningen op de Brusselse privémarkt op de
voet te volgen, waardoor de overheid beslissingen
kan nemen op basis van objectieve informatie. De
voornaamste lessen die we daaruit kunnen trekken
betreffen drie grote domeinen.*

*Ten eerste kunnen we zien hoe de huurmarkt zich
in Brussel ontwikkelt. In 2015 bedroeg de
gemiddelde maandelijkse huurprijs 709 euro en
ongeveer 70% van de woningen waren
appartementen met een of twee slaapkamers.
Verder blijkt dat de gemiddelde oppervlakte van*

Le premier est l'évolution du marché locatif bruxellois. Il en ressort que le loyer mensuel est de 709 euros en moyenne en 2015. Quelque 70% des logements sont des appartements à une ou deux chambres. La superficie moyenne disponible des logements est de 80m² et 99% d'entre eux jouissent d'au moins une salle de bains.

Depuis 2013, on assiste à une stagnation des loyers du marché locatif privé.

Le deuxième aspect porte sur le comportement du locataire et sur sa mobilité. On constate que la moitié des locataires bruxellois continuent à vivre seuls, avec ou sans enfants. Près de 40% des logements loués abritent des enfants. On remarque également un vieillissement des locataires : 8% des locataires ont plus de 75 ans.

Un phénomène qui prend aussi de l'ampleur est celui de la colocation.

Depuis quelques années, le locataire bruxellois est en moyenne plus stable dans son logement et envisage moins de projets de mobilité résidentielle.

Le troisième aspect concerne la structuration spatiale de la ville, qui est un nouvel élément pris en compte cette année. En 2015, les prix des logements se rapprochent entre la première et la deuxième couronne et ne sont plus significativement différents. À l'échelle du quartier, on remarque surtout la différence entre la partie orientale de la ville aux loyers élevés et aux bonnes à très bonnes conditions de confort et la partie occidentale de la ville aux loyers moyens et aux conditions moyennes à bonnes de confort.

Quelles conclusions tirez-vous des résultats 2015 ? Auront-elles un impact sur les réformes en cours : régionalisation du bail, politique du logement de manière globale...?

L'étude a été réalisée sur la base d'un échantillon portant sur 1%, ce qui est évidemment très peu. Dès lors, ne faudrait-il pas élargir la représentativité des échantillons ? L'harmonisation de différentes bases de données ne pourrait-elle étayer la taille de l'échantillon et permettre de procéder à des analyses plus approfondies ?

Enfin, la compétence du bail ayant été

de woningen 80 m² bedroeg en dat 99% van de huurwoningen over ten minste één badkamer beschikte.

Daarnaast blijken de huurprijzen op de privémarkt sinds 2013 te stagneren.

Ten tweede komen we meer te weten over het gedrag van huurders en hun mobiliteit. De helft van de Brusselse huurders woont alleen, met of zonder kinderen, en in bijna 40% van de huurwoningen wonen kinderen. Er doet zich ook een vergrijzing voor: 8% van de huurders is ouder dan 75 jaar.

Uit de studie blijkt ook dat steeds meer mensen samen huren. Sinds enkele jaren blijven Brusselse huurders ook langer op hetzelfde adres wonen.

Het derde aspect betreft de ruimtelijke structuur van de stad. In 2015 zijn de huurprijzen in de centraal gelegen gemeenten en de gemeenten aan de gewestgrens naar elkaar toegegroeid. Er is geen groot verschil meer. Wat wel in het oog springt, is het onderscheid tussen het oosten van de stad, met zijn hoge huurprijzen en zijn goede tot zeer goede comfort en het westen van de stad, met zijn gemiddelde huurprijzen en zijn gemiddelde tot goede comfort.

Welke lessen trekt u uit de resultaten van die studie van 2015? Hebben die een invloed op de hervormingen die aan de gang zijn en op het huisvestingsbeleid in het algemeen?

De studie ging slechts over 1% van de huurwoningen. Zou dat percentage niet hoger moeten zijn om de steekproef representatiever te maken? Zou het geen goed idee zijn om de verschillende databestanden op elkaar af te stemmen teneinde een meer diepgravende analyse uit te voeren?

Zou het niet goed zijn om rekening te houden met de gegevens in verband met de geregistreerde huurcontracten om meer inzicht te krijgen in de huurmarkt? De huurwetgeving is tegenwoordig immers een gewestelijke bevoegdheid. Hoewel die registratie verplicht is, zijn er op dit moment maar heel weinig huurcontracten geregistreerd. Zouden we daar geen strengere maatregelen voor moeten nemen om te beschikken over een databestand dat de werkelijkheid weerspiegelt?

régionalisée, ne serait-il pas intéressant de tenir compte des données émanant de l'enregistrement des baux afin de renforcer la connaissance du marché locatif ? À ce jour, malgré l'obligation réglementaire de l'enregistrement du bail, très peu le sont dans les faits. Dès lors, des dispositions plus contraignantes sont-elles à l'ordre du jour afin de permettre le développement d'une base de données réelles qui donnerait naissance à un outil sans nul doute plus dynamique ?

M. le président.- La parole est à M. de Clippele pour sa question orale.

M. Olivier de Clippele (MR).- Je n'ai pas vu le document, mais d'après ce qu'en dit la presse, il serait peut-être utile d'organiser une réunion avec ses auteurs, comme on le fait traditionnellement quand l'Observatoire des loyers remet son rapport.

Ce rapport paru il y a un mois montre que le loyer médian - qui est socialement le plus intéressant, car il est celui payé par 50% des locataires les plus faibles - est resté stable, alors que le loyer moyen augmente. Ce dernier a suivi l'inflation. En termes réels, cela signifie donc que le loyer médian a baissé.

Avec la baisse du taux d'intérêt, beaucoup de locataires deviennent propriétaires. Depuis quelques années, cela ne se traduit cependant pas dans les chiffres. Durant longtemps, nous étions à deux tiers de locataires et un tiers de propriétaires occupants, or aujourd'hui, la proportion est de 40% pour ces derniers, contre 60% de locataires. Cette étude devrait donc être affinée. Avez-vous bien posé les questions ?

Bruxelles est la ville où il y a le plus d'enfants. Un nourrisson vit généralement avec ses parents ! Dès lors, le chiffre par habitant croît pour un nombre de logements stable. Cela peut jouer sur la proportion de locataires. Par exemple, Molenbeek-Saint-Jean est la commune la plus jeune, et cela peut influencer les statistiques.

Je serais intéressé de savoir quelle est la proportion de logements occupés par un propriétaire, par rapport à ceux occupés par un locataire. Peut-être serait-il pertinent également de voir combien de logements sont occupés par des étudiants et des colocataires.

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord voor zijn mondelinge vraag.

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).*- *Ik heb het verslag van het observatorium niet gelezen, maar een vergadering met de auteurs is wellicht nuttig.*

Uit dat verslag blijkt dat de mediaanhuur - dat cijfer is het interessantst voor het sociaal beleid omdat die beter aangeeft hoeveel de 50% armste huurders betalen - stabiel bleef, terwijl de gemiddelde huur steeg. Als we rekening houden met de inflatie, is de reële mediaanhuur zelfs in feite gedaald.

Dankzij de rentedaling kunnen heel wat huurders een woning kopen, maar dat is niet in de cijfers te zien. Heel lang was twee derde van de Brusselaars huurder en één derde eigenaar. Vandaag is die laatste groep goed voor 40%, tegenover 60% huurders. De studie moet dus worden verfijnd. Stelde u de juiste vragen?

Brussel is de stad met de meeste kinderen en die wonen gewoonlijk bij hun ouders! Het aantal inwoners neemt toe, tegenover een stabiel aantal woningen. Een hoog geboortecijfer kan de statistieken beïnvloeden.

Hoeveel woningen worden bewoond door hun eigenaar en hoeveel door huurders? Hoeveel worden door studenten en samenwonende huurders ingenomen?

Het zou interessant kunnen zijn om die evolutie te bestuderen. Koppels die uit elkaar gaan en samen eigenaar waren van een pand, kunnen bijvoorbeeld de statistieken beïnvloeden als ze daarna gaan huren. De evolutie van de verhouding tussen het aantal huurders en

Cette évolution est intéressante à observer, car, si un couple habitant ensemble dans un logement se sépare et que l'un devient locataire alors que l'autre reste habiter dans le bien dont ils sont tous deux propriétaires, la statistique a baissé de moitié en une fois. Le phénomène de décohabitation est donc susceptible d'influencer les statistiques. C'est pour cette raison que je souhaiterais connaître l'évolution du ratio entre logements occupés par des propriétaires et logements occupés par des locataires.

Enfin, je voulais également vous interroger sur la taille des logements pris en compte par cette étude. Je sais que cette question a déjà été abordée par notre collègue Arnaud Verstraete et que vous y avez répondu. Avez-vous donné des instructions à l'Observatoire des loyers pour qu'il examine les raisons pour lesquelles la taille des logements a tendance à se réduire ?

Cette taille a tendance à ne pas se réduire partout de la même façon. La taille des logements se réduit avec la réduction de la taille des ménages mais, assez curieusement, de manière non corrélative à la réduction des prix au mètre carré. Par exemple, un logement de 80 mètres carrés peut être loué à un loyer qui n'est pas forcément fort supérieur à celui demandé pour un logement deux fois plus petit. Pourquoi ? Parce qu'on attend du logement qu'il comporte des équipements (cuisine, salle de bains) et ce sont ces derniers, plus que la taille, qui valorisent en réalité ces logements.

Il s'agit d'un phénomène nouveau : autrefois, les locataires voulaient de grands logements, mais aujourd'hui, ils veulent surtout des logements bien situés et bien équipés. Cette évolution a-t-elle été bien examinée dans le cadre de votre commande auprès de l'Observatoire des loyers ?

Discussion conjointe

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) (*en néerlandais*).- *Au vu de l'écart grandissant entre l'indice santé et l'indice loyer ces dernières années, les chiffres de l'enquête indiquant une stabilisation des loyers par rapport à l'indice*

eigenaars is om die reden van belang.

Hoe groot zijn de woningen die werden bestudeerd? Gaf u het observatorium instructies om na te gaan waarom woningen steeds kleiner lijken te worden?

Die verschuiving gebeurt niet overal op dezelfde manier. Ze hangt samen met het feit dat gezinnen kleiner worden. Vreemd genoeg staat de oppervlakte van een woning niet altijd in verhouding tot de prijs. Dat heeft te maken met de kwaliteit van de uitrusting, die vaak belangrijker is voor de prijs dan de bewoonbare oppervlakte. Dat fenomeen is nieuw, want vroeger wilden huurders vooral een grote woning, terwijl ze nu de voorkeur geven aan goed gelegen, goed uitgeruste woningen. Heeft het Observatiecentrum van de Huurprijzen die evolutie bestudeerd?

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik sluit me graag aan bij de interpellatie over dit belangrijke onderzoek. Ik citeer een aantal aanvullende cijfers. Ten opzichte van de gezondheidsindex zijn de huurprijzen

santé, certes à un niveau élevé, constituent une bonne nouvelle. Le problème reste entier, mais les chiffres se stabilisent.

L'enquête révèle que les loyers sont trop élevés pour une proportion importante de locataires. Si l'on considère que le loyer ne peut excéder 30% du budget, 60% de la population n'a accès qu'à un quart du marché locatif, ce qui est très peu.

Ces chiffres confirment l'urgence de la proposition d'ordonnance déposée par Groen, instaurant un encadrement des loyers.

La mise à disposition d'un logement financièrement abordable implique l'affichage clair du montant du loyer et la possibilité de comparer les loyers entre eux. La loi sur les baux régionalisée sera-t-elle plus contraignante à cet égard ?

La suggestion de Mme Désir d'améliorer la méthodologie est intéressante, mais ce type de changement risque de compromettre la comparabilité des résultats et l'évolution historique. La méthodologie actuelle permet en effet de bien nommer les problèmes et de cibler la politique à mener.

Confirmez-vous le fait que les locataires paient davantage aujourd'hui pour un logement plus petit ?

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).-

gestabiliseerd, weliswaar op een hoog niveau. De afgelopen jaren is er een grote kloof ontstaan tussen de evolutie van de gezondheidsindex en de huurprijzen, die veel sneller zijn gestegen. De stabilisering lijkt dan wel goed nieuws, maar het probleem blijft even groot. Het enige positieve is dat het niet meer is toegenomen.

Uit de enquête blijkt dat voor een groot deel van de huurders heel wat huurwoningen niet te betalen zijn. In de hypothese dat de huur 30% van het budget mag bedragen, ligt voor 60% van de bevolking slechts een vierde van de woningmarkt binnen de mogelijkheden. Dat is zeer weinig.

Deze cijfers bevestigen dat het dringend nodig is om de huurprijzen onder controle te krijgen en betaalbaar te maken. We moeten daar werk van durven te maken. In dat verband heeft Groen een haalbaar voorstel ingediend om de huurprijzen te omkaderen. Het is uitkijken naar het initiatief van de minister. Daarover hebben we recent al een debat gevoerd.

Om woningen betaalbaar te maken, is het belangrijk dat de huurprijs duidelijk wordt geafficheerd en vergeleken kan worden. Op dit moment wordt de reglementering met voeten getreden. Zult u daar iets aan doen in de geregionaliseerde huurwet?

De suggestie van mevrouw Désir om de methodologie te verbeteren lijkt me interessant, maar er is ook een risico. Als de methodologie verandert, komen de vergelijkbaarheid van de resultaten en de historische evolutie in het gedrang. Ik zou daarmee voorzichtig zijn. De huidige methodologie laat voldoende toe om de problemen juist te benoemen en te kijken waar het beleid actie moet nemen.

De overwegingen van de heer de Clippele roepen bij mij een vraag op. Er wordt terecht gewezen dat de woningen kleiner worden. Aangezien de huurprijzen stabiliseren, is de conclusie dat de facto de prijs per vierkante meter stijgt. In verhouding betalen de mensen meer dan vroeger voor wat ze krijgen. Kunt u dat bevestigen?

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-

Le décalage entre l'évolution des prix et des revenus impose l'encadrement des loyers comme piste prioritaire à approfondir.

Par ailleurs, j'ai assisté le 19 mai à la présentation des travaux de Mme De Keersmaecker, qui indiquait que l'un des problèmes principaux était le manque de budget octroyé à l'Observatoire des loyers. Même si l'échantillon pour l'année 2016 sera élargi pour passer à 5.000 logements, la question du budget reste problématique pour les chercheurs, qui estiment que les résultats sont biaisés par manque de moyens.

Par exemple, le manque de moyens imposait que l'enquête portant sur les appartements d'une chambre ou deux chambres se fasse principalement par téléphone. Or, on constate par projection que souvent, ce que les gens entendent par une chambre ne correspond pas forcément à la définition du Code du logement. Il peut par exemple y avoir une vraie chambre et une personne qui vit dans le salon.

Malgré la qualité de ses recherches, l'Observatoire des loyers aurait donc bien besoin de plus de moyens pour obtenir les résultats les plus objectifs et les plus précis possible.

Une réflexion est-elle en cours pour augmenter, à terme, le budget octroyé à l'équipe de chercheurs de l'Observatoire des loyers ?

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI). - Je souhaiterais intervenir au sujet de l'adéquation entre les logements en Région bruxelloise et la taille des ménages.

Le tableau comparatif consultable sur internet est interpellant. Il montre que des communes de la Région bruxelloise comptent plus de logements que de ménages. Dans d'autres communes, c'est l'inverse. Les distorsions peuvent être très marquées. Ainsi, à Saint-Josse, le déficit par rapport aux autres communes est de 25%. Peut-être plusieurs ménages sont-ils inscrits dans le même logement, ce qui serait illégal. D'autres communes, notamment celles qui accueillent plus de fonctionnaires européens - ils ne sont pas inscrits au registre national - comptent plus de résidences secondaires, ce qui explique une telle

GO! *(in het Frans).* - Aangezien de lonen niet even snel stijgen als de huurprijzen, moet u werk maken van een omkadering van de huurprijzen.

De onderzoekers van het Observatorium voor de Huurprijzen kampen met een gebrek aan werkmiddelen, waardoor ze te weinig woningen in hun onderzoek konden opnemen. Zo krijgen we een vertekend beeld van de situatie.

Zo voerden ze hun onderzoek naar appartementen met één of twee slaapkamers hoofdzakelijk via de telefoon. Het idee dat de gemiddelde burger heeft van een appartement met één slaapkamer wijkt echter af van de beschrijving in de Huisvestingscode.

Hoewel het observatorium goed werk levert, heeft het meer middelen nodig om zo objectief en nauwkeurig mogelijke resultaten te kunnen boeken.

Overweegt u om op termijn het budget voor het onderzoeksteam van het observatorium te verhogen?

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).* - Ik wou het hebben over de aanpassing van de Brusselse woningen aan de omvang van de gezinnen.

Uit de vergelijkende tabel blijkt dat sommige Brusselse gemeenten meer woningen dan gezinnen tellen. In andere gemeenten is het omgekeerde het geval en soms is het verschil zelfs zeer uitgesproken. Wellicht zijn er in die gemeenten vaak meerdere gezinnen ingeschreven in één woning, wat illegaal is. In andere gemeenten zijn er dan weer veel tweede verblijven van expats die niet zijn ingeschreven in het nationale bevolkingsregister, wat ook een verklaring voor het verschil vormt.

Daarnaast kan het meer dan een jaar duren voor

différence.

Sur le plan de la méthodologie, on constate un décalage entre le moment où une personne déménage et celui où elle est radiée de la commune. La radiation peut prendre plus d'un an.

Donc, des communes comptent plus de ménages que de logements et d'autres, plus de logements que de ménages. Ces dernières ont d'ailleurs instauré des taxes sur les résidences secondaires pour compenser leurs pertes fiscales. Ce phénomène n'est pas marginal, puisqu'il concerne plusieurs centaines de milliers de personnes et environ 10% des logements, soit 50.000.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Les enquêtes sur le marché locatif bruxellois effectuées par l'observatoire depuis 2004 s'inscrivent dans une continuité certaine depuis leur initiation lors de la première législature régionale, au sens où elles ont toujours concerné, d'une part, la formation des loyers, l'évolution de ceux-ci et le type de logements enquêtés et, d'autre part, les locataires, leurs mobilité et trajectoire résidentielle.

Au prorata des années et des enquêtes menées, certains aspects plus spécifiques ont été examinés de manière complémentaire. Citons par exemple pour ces dernières années l'isolation des logements et la question de la colocation, qui a fait l'objet d'un travail spécifique. En ce qui concerne l'enquête de 2015, dont les résultats viennent d'être publiés, un focus avait été sollicité sur les thématiques suivantes :

- un examen de l'état du marché dans les dix quartiers prioritaires identifiés dans la déclaration de politique régionale ;

- une approche de l'impact de la réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments (PEB) et des exigences de construction passive et basse énergie.

Je vous remercie d'avoir rappelé dans vos questions certains des principaux enseignements que nous pouvons retenir de cette enquête et je renvoie bien entendu les collègues qui ne

een inwoner die niet langer in een gemeente woont, uit het bevolkingsregister wordt geschrapt.

Gemeenten met meer woningen dan gezinnen innen belastingen op tweede verblijven om hun fiscale verliezen te beperken. Het gaat om duizenden personen en ongeveer 10% van de woningen, dus het is zeker geen marginaal fenomeen.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Het Observatorium voor de Huurprijzen bestudeert al sinds 2004 hoe huurprijzen tot stand komen, hoe ze evolueren en wat voor woningen worden verhuurd. Het kijkt ook naar de huurders, hun verhuisgedrag enzovoort.*

In de loop der jaren nam het observatorium ook andere, specifieke aspecten onder de loep, zoals de isolatie van woningen of samenwonen. In het onderzoek van 2015 werd er in detail gekeken naar de woningmarkt in de tien prioritaire wijken en naar de gevolgen van de regelgeving in verband met de energieprestatie van een gebouw (EPB) en de vereisten voor passiefwoningen en lage-energiewoningen.

Een belangrijk punt heeft te maken met de kenmerken van de woningen, de staat waarin ze zich bevinden en het comfort dat ze bieden. De energieprestaties zijn sinds een jaar of tien aanzienlijk verbeterd.

Het comfort blijft een aandachtspunt voor eigenaars, die investeren in werken die energiebesparingen opleveren en een impact hebben op de levenskwaliteit van de huurders. Dat is een goede zaak. In het verleden heb ik daarvoor geijverd.

Een andere interessante vaststelling heeft te maken met de evolutie van de huurprijzen in het kader van de strijd tegen de verloedering van de

l'auraient pas encore lu au rapport détaillé.

L'une des constantes qu'il me semble important de relever porte sur les caractéristiques des logements, leur état et leur niveau de confort. Que ce soit par la présence de double vitrage ou d'une installation de chauffage et d'outils de régulation thermique, les logements améliorent leurs performances énergétiques depuis une dizaine d'années.

Cet indicateur nous confirme que la question du confort des logements demeure un point d'attention pour les propriétaires, qui continuent à investir dans des travaux favorisant les économies d'énergie et qui ont un impact sur la qualité de vie des locataires. Je ne peux que m'en réjouir, car c'est notamment lié aux actions que j'ai menées pour favoriser à un certain moment les copropriétés dans l'obtention des primes énergie, au bénéfice des locataires.

Un autre constat intéressant à relever porte sur l'évolution des loyers, considérant que, dès l'institutionnalisation de la Région de Bruxelles-Capitale, l'action publique s'est focalisée sur la lutte contre la dégradation des quartiers centraux et contre les inégalités socio-spatiales entre les deux couronnes. L'observatoire confirme à cet égard la tendance des loyers, qui demeurent supérieurs dans les communes de la deuxième couronne. Il nous apprend toutefois qu'ils sont rattrapés par les loyers des logements des communes d'Etterbeek et Ixelles, communes de première couronne.

Si les caractéristiques des logements et les profils diffèrent entre les deux couronnes, les prix des logements se rapprochent toutefois et ne semblent plus significativement différents, en termes d'échelle spatiale.

À l'échelle du quartier, on remarque surtout la différence entre la partie orientale de la ville, aux loyers élevés et aux bonnes à très bonnes conditions de confort, et la partie occidentale, aux loyers moyens et aux conditions moyennes à bonnes de confort. Dans le même registre, nous savons que le canal est souvent perçu comme une limite entre ces deux territoires de notre ville-région. Il est plutôt considéré aujourd'hui par les pouvoirs publics comme un axe structurant de la ville, ayant pour objectif l'articulation entre l'est

centraal gelegen wijken en de ongelijkheid tussen verschillende wijken. Het observatorium bevestigt dat de huurprijzen in de gemeenten aan de gewestgrens nog steeds hoger zijn. Soms liggen ze echter dicht bij de huurprijzen in centrale gemeenten, hoewel de woningen daar vaak een ander profiel hebben.

Wat de wijken betreft, is er vooral een verschil tussen het oostelijke deel van Brussel, waar de huurprijzen hoog zijn en de woningen comfortabel tot zeer comfortabel, en het westelijke deel, met gemiddelde huurprijzen en een gemiddeld tot goed comfort. Het kanaal wordt vaak als een grens tussen het oosten en het westen van het Brussels Gewest beschouwd, maar de regering ziet het vandaag eerder als een as die de stad structuur geeft en oost en west met elkaar kan verbinden.

Uit het gerichte onderzoek van de strategische zones blijkt dat ondanks de vele initiatieven van de overheid de huurwoningen in de kanaalzone nog steeds minder comfortabel zijn. De regering moet in het kader van het renovatiebeleid dan ook meer aandacht aan die zone besteden.

Dat doet ze onder andere met het Kanaalplan, waarmee ze duidelijk maakt dat ze de kanaalzone meerdere functies wil geven, onder andere een belangrijke woonfunctie. Ik zal erop toezien dat er bijzondere aandacht uitgaat naar grote renovatieprojecten in zones waar de woningen nog niet comfortabel genoeg zijn.

Bijzondere aandacht gaat uit naar renovatieprojecten van grote sociale wooncomplexen waarmee al gestart is of die binnenkort van start gaan. Die moeten privé-eigenaars stimuleren om zelf ook te renoveren.

Mijnheer de Clippele, de stijging van het aantal verhuurde woningen houdt inderdaad geen gelijke tred met de bevolkingstoename. Blijkbaar wordt een deel van de nieuwe inwoners in bestaande gezinnen opgenomen. Ik heb echter niet de indruk dat er een verband is tussen het aantal verhuurde woningen en het aantal inwoners.

We hebben geen cijfers over tweede verblijven en woningen die door de eigenaars worden bewoond, maar wel over studentenwoningen, meer bepaald in de categorie gemeubileerde woningen. De andere categorieën heeft het observatorium nooit

et l'ouest de la Région bruxelloise.

Le focus réalisé sur les zones stratégiques révèle que, malgré toute l'attention et les initiatives multiples des pouvoirs publics divers, la zone du canal reste encore un espace avec des logements locatifs privés ayant des conditions de confort moindres. Ce constat n'est pas acceptable et doit nous inciter à redoubler d'attention dans le cadre des politiques de rénovation.

Les mesures prises par le gouvernement sont, à ce titre, encourageantes : avec l'adoption du Plan canal, la Région confirme en effet sa volonté de retravailler sur cette zone, dont l'avenir est désormais tourné vers une mixité des fonctions et où l'habitat prendra une place prépondérante. De mon côté, je veillerai également à ce qu'une attention particulière soit prêtée au choix de projets de rénovation majeurs se situant dans des zones où le logement souffre d'un manque de confort.

À ce titre, je relèverai que certains projets de rénovation exemplaire de grands ensembles de logements publics sont soit sur les rails, soit en passe de l'être, et font l'objet d'une attention particulière : les sites du Rempart des Moines, sur le territoire de la Ville de Bruxelles, des Goujons à Anderlecht, de la Porte de Ninove et de la Tour Brunfaut à Molenbeek, pour ne citer qu'eux, sont autant d'exemples de projets qui doivent inciter les propriétaires privés à emboîter le pas du public en vue de constituer l'amorce d'une dynamique de revitalisation.

J'en viens maintenant aux questions de M. de Clippele. Il est clair que le nombre de logements loués n'augmente pas aujourd'hui de manière proportionnelle à la croissance de la population. Il apparaît effectivement qu'une partie significative de cette croissance de la population due aux naissances et aux regroupements familiaux est absorbée par des ménages existants. Il ne me paraît toutefois pas y avoir de rapport entre le nombre de logements loués et le nombre d'habitants.

Concernant les résidences secondaires, aucun résultat ne concerne cette catégorie spécifique ou celle des propriétaires occupants, mais il existe bien des données sur les logements étudiants à travers la catégorie des logements meublés. Les

bestudeerd.

Ik wil de bewering dat de voorwaarden voor de verwerving van vastgoed gunstig zijn, toch wat nuanceren. De verkoopprijzen in Brussel behoren tot de hoogste in België en alleen de hogere inkomensklassen kunnen zich nog een pand in het Brussels Gewest veroorloven.

Bovendien wordt het gewest al sinds een aantal jaren met een relatieve verarming geconfronteerd en dat weegt. Zowel de stijging van de prijzen als de verarming is structureel.

De rente is inderdaad al een hele tijd laag, maar tegelijkertijd stellen de banken meer voorwaarden om er zeker van te zijn dat klanten hun lening zullen terugbetalen. Bovendien moeten kandidaat-leners steeds vaker een aanzienlijk bedrag zelf inbrengen. Ik ben mij van die moeilijkheden bewust. Daarom heb ik het Woningfonds hervormd, want heel wat jongeren die aan het begin van hun carrière staan, hebben niet genoeg gespaard om met een banklening een woning te kopen.

De vragen over het verwerven van een woning en de grootte ervan komen steeds terug in de vragenlijsten. Uit de antwoorden blijkt dat steeds minder inwoners eigenaar willen worden: in 2004 wilde nog 39% van de huurders een woning kopen, in 2015 was dat nog slechts 28%.

Als we naar de mobiliteit van de huurders kijken, stellen we vast dat 71% van de Brusselse huurders vroeger ook al in Brussel woonde. Nieuwkomers zijn vaak jong en komen hier wonen terwijl ze nog studeren of in de eerste jaren dat ze aan het werk zijn. Huurders uit het buitenland komen naar Brussel om dicht bij hun werk te wonen of omdat hun woning beter gelegen is.

Ongeveer 75% van de huurders die op zoek zijn naar een nieuwe woning, zoekt in Brussel. Dat aandeel is al tien jaar ongeveer even groot. Hun beweegredenen lijken vooral samen te hangen met verschillende levensfasen en met de kenmerken van de woning. Huurders die net buiten de stad willen gaan wonen, zijn vaak tussen 25 en 44 jaar oud en willen een woning kopen. Huurders die naar het buitenland willen vertrekken, zijn jonger en trekken om beroepsredenen of persoonlijke redenen weg uit Brussel.

catégories auxquelles vous faites allusion n'ont, quant à elles, jamais fait l'objet d'une analyse de la part de l'Observatoire des loyers.

Il faut nuancer le fait que les conditions seraient réunies pour un engouement vis-à-vis de l'accès à la propriété. Vous savez comme moi que les valeurs pratiquées sur le marché acquisitif bruxellois sont, avec celles des deux Brabants, les plus élevées du pays et que l'achat de maisons n'est plus accessible dans notre Région qu'aux catégories supérieures de revenus.

Par ailleurs, notre Région connaît depuis de nombreuses années un appauvrissement relatif. C'est certes une tendance moyenne, mais une tendance lourde tout de même. Ces deux tendances de coûts élevés et d'appauvrissement relatif sont toutefois structurelles.

Certes, les taux d'intérêt sont bas, et depuis longtemps, mais vous savez comme moi que les banques imposent davantage aujourd'hui qu'hier des conditions en amont pour garantir la solvabilité des emprunteurs. De plus, les quotités prêtées intègrent de plus en plus souvent une mise de départ significative des candidats emprunteurs. Consciente de ces difficultés, j'ai mené un important travail de réforme du Fonds du logement. Beaucoup de jeunes ayant un salaire correct pour leur premier ou deuxième travail n'ont cependant pas les réserves suffisantes pour acheter via un crédit bancaire.

Les questions sur l'accès à la propriété ou la taille des logements sont récurrentes dans le questionnaire. Concernant les intentions déclarées, l'enquête annuelle indique une tendance à la diminution : en 2004, 39% des locataires souhaitaient devenir propriétaires, contre 28% en 2015.

En matière de mobilité résidentielle, on constate que 71% des locataires bruxellois habitaient déjà Bruxelles antérieurement. Ceux qui arrivent à Bruxelles sont souvent jeunes à très jeunes et s'installent pendant leurs études ou pendant leurs premières années de travail. Les locataires venant de l'étranger arrivent à Bruxelles pour des motifs de proximité par rapport à leur lieu de travail ou de meilleures conditions d'environnement de leur logement.

De indruk dat de huurprijzen op de privémarkt stagneren, wil ik ook enigszins temperen, aangezien ze gemiddeld relatief hoog zijn. Bovendien kwam de stagnatie er na een lange periode waarin de huurprijzen losgekoppeld waren van de gezondheidsindex.

Het verschil tussen de gezondheidsindex en de huurindex nam tussen 2000 en 2012 toe. Tussen 2012 en 2015 bleef dat verschil gelijk. De toename leidde in combinatie met de relatieve verarming van de bevolking tot een grotere vraag naar sociale huurwoningen.

Het observatorium stelt bijvoorbeeld vast dat in de inkomensklasse tussen 19.216 en 23.399 euro in 2004 nog 44% op de private huurmarkt terecht kon, tegenover nog slechts 9% vandaag, als we veronderstellen dat die groep maximaal 25% van haar inkomen aan huisvesting besteedt. Een groot deel van de bevolking besteedt vandaag echter meer dan een kwart van het inkomen aan huisvesting.

De eerste groep waarvan meer dan 50% van de leden op de private markt kan huren, is die met een jaarlijks belastbaar inkomen tussen 28.737 en 36.703 euro.

De overheid moet reageren op die hoge vraag naar sociale woningen, zodat het recht op huisvesting voor zo veel mogelijk gezinnen gewaarborgd blijft.

De omvang van de steekproef komt altijd ter sprake wanneer het werk van het observatorium wordt besproken. Wetenschappelijk gezien is de steekproef relevant. Net als bij andere onderzoeken is er trouwens een kleine foutenmarge.

De steekproef is representatief voor de volledige Brusselse huurmarkt. De omvang is het resultaat van een compromis, dat verband houdt met de prijs van het onderzoek, de tijd die het in beslag neemt en het streven naar een wetenschappelijk onderbouwd resultaat.

Voor elke ingevulde vragenlijst werden vijf gezinnen op de private huurmarkt gecontacteerd. Een groot aantal neemt liever niet deel.

Voor het onderzoek over 2016 zullen dus 25.000

Quelque 75% des locataires en quête d'un nouveau domicile s'orientent vers un logement bruxellois. Ce chiffre est relativement constant depuis dix ans. Les motifs semblent essentiellement liés aux étapes de la vie et aux caractéristiques du logement. Les locataires désirant s'installer dans les zones périurbaines sont souvent âgés de 25 à 44 ans et recherchent cette localisation pour les aménités environnementales et la possibilité d'accéder à la propriété. Les locataires désirant partir à l'étranger sont le plus souvent jeunes et quittent Bruxelles pour des raisons professionnelles ou personnelles.

Concernant les enseignements et les réformes en cours, on peut acter en tout cas qu'il convient de tempérer l'impression de stagnation des loyers du marché privé, en constatant que leur niveau moyen est relativement élevé (709 euros) et en relevant que cette stagnation fait suite à une longue période de décrochage entre l'évolution des loyers et celle de l'indice santé.

Comme je l'ai dit, l'écart entre l'indice santé et l'indice des loyers se creuse entre 2000 et 2012, puis se stabilise entre 2012 et 2015. La croissance de cet écart, ainsi que l'appauvrissement relatif de la population, ont eu pour effet d'augmenter la demande sociale de logements locatifs privés, à savoir la part de la population locative ne trouvant pas dans l'offre privée de réponse satisfaisante et accessible à ses besoins.

Ainsi, l'Observatoire 2015 des loyers constate, à la page 33 de son rapport, que le sixième décile des revenus - c'est-à-dire entre 19.216 et 23.399 euros de revenus annuels imposables -, qui avait accès à 44% du marché locatif en 2004, n'a plus aujourd'hui accès qu'à 9% de ce marché, en partant de l'hypothèse que l'on consacre 25% maximum du budget du ménage à son logement. Or, on sait qu'aujourd'hui, une bonne partie de la population dédie plus de 25% de ses revenus au loyer.

Le premier décile qui a accès à plus de 50% du marché locatif privé (considérant toujours que l'on y consacre 25% maximum du budget du ménage) est le huitième, soit celui des revenus annuels imposables compris entre 28.737 et 36.703 euros.

Ces données confortent donc l'existence d'une importante demande sociale de logements pour

gezinnen die een huurwoning betrekken de vraag krijgen om deel te nemen.

Uit geregistreeerde huurcontracten kunnen we niet zomaar informatie halen, want die vallen nog steeds onder de bevoegdheid van de federale overheid, ook al wordt de huurwetgeving geregionaliseerd. Toch zullen we in het kader van de regionalisering een bepaling opnemen die bevestigt dat het huurcontract op kosten van de verhuurder moet worden geregistreerd, ook als het om een contract van korte duur gaat.

In het verleden werden contacten gelegd om de haalbaarheid en het belang daarvan na te gaan. De samenwerking kwam echter niet tot stand omdat ze door sommigen niet gewenst was. Daarbij werd wel duidelijk dat de informatie die via de registratie van huurcontracten werd ingezameld, zeer heterogeen is. Ze levert dan ook relatief weinig op in vergelijking met het onderzoek van het observatorium.

In de toekomst is het misschien wel mogelijk om de twee te combineren. Daarvoor moet de informatie die afkomstig is van de registratie van huurcontracten wel geüniformeerd worden en een reeks variabelen bevatten die een minimaal inzicht in de Brusselse huurprijzen geven. Ik zal daar met de federale regering over overleggen.

Het budget van het observatorium werd van 90.000 naar 147.000 euro verhoogd om een ruimere steekproef mogelijk te maken.

De verplichting om het huurcontract te registreren blijft in het kader van de regionalisering behouden en de kosten moeten worden verduidelijkt op het moment dat de woning te huur wordt aangeboden. Ik laat bovendien nagaan of het mogelijk is om informatie uit de registratie te putten om een zo goed mogelijke analyse te krijgen.

In de toekomstige ordonnantie zal voor de kwestie van de indexsprong rekening worden gehouden met de evolutie van de prijzen en de huurprijzen.

Mijnheer De Bock, ik laat onderzoeken waarom schrappingen uit het bevolkingsregister soms zoveel vertraging oplopen. Op dit ogenblik kan ik daar niet meer over vertellen.

lesquels une intervention publique forte et adaptée est nécessaire afin de garantir au plus grand nombre de ménages ce droit essentiel qu'est l'accès au logement.

La question de la taille de l'échantillon revient périodiquement dans les discussions sur les travaux de l'Observatoire. Sur le plan scientifique, la taille de l'échantillon ne pose pas de problème et est considérée comme pertinente. Comme dans toutes les enquêtes, il existe par ailleurs une légère marge d'erreur.

L'échantillon est représentatif de l'ensemble du marché locatif bruxellois. Sa taille est un compromis entre le coût financier et temporel de la réalisation des enquêtes et le souhait d'avoir une vision scientifiquement construite.

Pour une enquête accomplie, cinq ménages locataires sur le marché privé sont approchés. En général, le taux de rejet ou de refus est important.

Cela signifie donc que pour l'enquête 2016, qui portera cette fois, à ma demande, sur 5.000 ménages et logements, contre 3.000 pour l'enquête précédente, 25.000 ménages locataires seront approchés dans les faits par les enquêteurs.

Quant à la possibilité de consolider un plus grand nombre d'informations, par exemple en travaillant sur les baux enregistrés, il faut savoir que cette compétence reste l'apanage du pouvoir fédéral, malgré le transfert aux Régions de la compétence sur les baux à loyer. C'est au Service public fédéral Finances que les baux enregistrés sont transmis et reçus par les bureaux d'enregistrement locaux. Néanmoins, dans le cadre du processus de régionalisation, une disposition sera intégrée afin de confirmer l'obligation d'enregistrement à charge du bailleur. En outre, cette obligation sera étendue aux baux de courte durée.

Par le passé, et notamment durant la législature 2009-2014, des contacts ont été pris afin de vérifier la faisabilité et l'intérêt d'une démarche en ce sens. Ces contacts n'ont pas permis d'organiser la collaboration souhaitée, car certains ne la souhaitaient pas. Ils ont néanmoins permis de relever que l'information collectée à partir de l'enregistrement des baux, à part le montant du loyer, était en réalité très hétérogène. Elle apparaît donc relativement pauvre par rapport aux

variables que les enquêtes de l'observatoire permettent de croiser et de corrélérer avec le niveau des loyers, sur un échantillon que l'on peut souhaiter élargir, mais qui est suffisamment pertinent.

On peut imaginer à terme de coupler ces deux démarches. Au-delà de la volonté de créer un réel partenariat à cet égard, pour lequel je veillerai à relancer une initiative, il conviendrait que l'information provenant des baux enregistrés soit plus standardisée et comporte une série de variables minimales permettant de nourrir la compréhension du niveau des loyers bruxellois. Je sensibiliserai le pouvoir fédéral à cet égard.

Pour augmenter l'échantillonnage, le budget de l'observatoire a été relevé de 90.000 à 147.000 euros, dont 45.000 pour l'analyse. Vous le constatez, Mme El Bakri, je veille donc à ce que les moyens soient suffisants pour disposer de données qui nous aident dans nos politiques.

Dans le cadre de la régionalisation, l'obligation d'enregistrer le bail sera maintenue et les charges devront être précisées au moment de la mise en location. J'analyse par ailleurs avec mon administration la possibilité de récupérer une information tirée de l'enregistrement, afin d'analyser au mieux les choses.

Concernant le décrochage et l'évolution des prix et des loyers, c'est dans ce sens que la future ordonnance liée au bail abordera notamment la question du saut d'index. Cela me semble juste.

M. De Bock, je vais demander que l'on investigue plus en profondeur la question des radiations des registres de la population et des causes des délais. Je ne suis pas en mesure de vous en dire plus à ce stade.

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

Mme Caroline Désir (PS). - Je retiens de votre longue réponse que vous allez faire passer, pour la prochaine enquête, l'échantillon de 3.000 à 5.000 logements. C'est déjà une bonne nouvelle, car l'échantillon sera ainsi plus représentatif.

Je relève également votre reprise de contact avec le niveau fédéral. L'obligation d'enregistrement

De voorzitter. - Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).* - *Het is een goede zaak dat de steekproef met 2.000 gezinnen werd uitgebreid. Zo wordt ze immers representatiever.*

Het is ook goed dat u contact opneemt met de federale regering. De verplichte registratie van huurcontracten kan immers heel wat interessante

des baux peut fournir de nombreux renseignements intéressants. C'est donc une bonne piste de travail, permettant d'étayer les études.

Enfin, je rejoins M. de Clippele. Comme ce sujet a l'air d'intéresser nombre de nos collègues, peut-être serait-il opportun de lui consacrer une réunion de notre commission.

M. le président. - J'en prends acte.

La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele (MR). - Sur une période plus longue, on constate toujours que les loyers n'ont jamais suivi l'inflation, mais plutôt les revenus. Or, ceux-ci augmentent plus que l'inflation. Il est logique que les loyers suivent la courbe des revenus, qui est la capacité des locataires à payer un logement. Quand les revenus diminuent, immanquablement, il y a tassement des loyers.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!). - C'est tout ce que relève l'enquête.

M. Olivier de Clippele (MR). - Je le sais bien, mais il faut analyser les chiffres des revenus, du produit intérieur brut, de l'indice santé et de l'indice des prix à la consommation.

Le ministre-président a répondu à une question qui n'est pas encore publiée dans le bulletin des questions et réponses que l'augmentation du précompte immobilier, c'est-à-dire la taxation de l'immobilier à Bruxelles, est de 88% depuis 2.000. Il estime que 12% relèvent de l'augmentation nette, c'est-à-dire des immeubles neufs mis sur le marché. Le reste, ce sont soit des augmentations décidées par les communes, soit l'inflation, c'est-à-dire l'indice des prix à la consommation, qui augmente légèrement plus que l'indice santé.

Donc l'évolution de la taxation de l'immobilier est deux fois plus importante que celle de l'inflation. Dès lors, il ne faut pas s'étonner que cela se répercute sur l'indice des loyers.

- *Les incidents sont clos.*

QUESTIONS ORALES

gegevens opleveren, die de resultaten van de studies kunnen schragen.

Ik sluit me aan bij de heer de Clippele. Aangezien dit onderwerp nogal wat interesse opwekt, is het misschien interessant om er een commissievergadering aan te wijden.

De voorzitter. - Daar neem ik akte van.

De heer de Clippele heeft het woord.

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).* - *Over een langere periode volgen de huurprijzen nooit de inflatie, maar wel de lonen, die sneller stijgen. En dat is ook logisch, want als de lonen stijgen, kunnen huurders hogere prijzen betalen. Als de lonen dalen, vertonen de huurprijzen een inzinking.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!). *(in het Frans).* - *Dat blijkt uit het onderzoek.*

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).* - *Dat weet ik, maar de lonen, het bruto binnenlands product, de gezondheidsindex en de consumptieprijzenindex moeten worden geanalyseerd.*

Volgens minister-president Vervoort is de opbrengst van de onroerende voorheffing in Brussel sinds 2000 met 88% gestegen. Daarvan zou 12% toe te schrijven zijn aan nieuwe gebouwen die op de markt zijn gekomen. De rest betreft verhogingen door de gemeenten of is te wijten aan een stijging van de consumptieprijzenindex.

De opbrengst van de belasting op vastgoed stijgt twee keer sneller dan de inflatie. Dat heeft uiteraard gevolgen voor de index van de huurprijzen.

- *De incidenten zijn gesloten.*

MONDELINGE VRAGEN

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

QUESTION ORALE 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 nouvelle plate-forme Rentswatch".

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

Mme Caroline Désir (PS).- Nous avons pu lire dans la presse du 2 mai dernier qu'un nouvel outil de comparaison des loyers répertoriant la plupart des grandes villes européennes avait été créé par deux journalistes français de l'agence Journalism++, spécialisée en analyse de données. Rentswatch est une plate-forme qui permet d'être renseigné en temps réel sur la valeur des loyers dans tous les pays européens.

Basée sur l'analyse des sites de petites annonces immobilières, elle permet à un grand nombre d'internautes de comparer rapidement le prix de leur loyer à la moyenne de leur ville, et même de leur quartier. Elle leur permettra ainsi de savoir si le montant de leur loyer est excessif ou non. À ce jour, grâce aux données répertoriées depuis plus ou moins six mois, 1,5 million d'appartements loués en Europe y seraient comptabilisés.

En ce qui concerne notre capitale, le site permet d'observer l'évolution des loyers depuis 2015. On remarque ainsi que Bruxelles occupe la 33^e place des villes les plus chères en termes de loyers. On peut également constater que le prix au mètre carré le plus élevé se situe dans la commune d'Etterbeek, avec 13,9 euros, contre 9,8 euros le mètre carré à Berchem-Sainte-Agathe, qui est la commune la moins chère.

Mme la ministre, ne craignez-vous pas que cet outil, accessible à tous, n'engendre une hausse des loyers sur le marché privé ? En effet, les

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

betreffende "het nieuw platform Rentswatch".

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *Rentswatch is een nieuwe website waarmee je de huurprijzen in Europese landen kunt vergelijken, maar ook de gemiddelde huurprijs in een stad en zelfs een buurt kunt achterhalen. Zo kan iedereen ook uitzoeken of de huur die hij betaalt al dan niet buitensporig is.*

Op de website vind je ook de evolutie van de Brusselse huurprijzen sinds 2015. Blijkbaar is het in 32 steden duurder om te huren dan in Brussel. De hoogste prijs per vierkante meter, 13,9 euro, betaal je in Etterbeek, terwijl Sint-Agatha-Berchem het goedkoopst is met 9,8 euro.

Vreest u niet dat de website aanleiding zal geven tot een stijging van de huurprijzen op de privémarkt? Heeft de referentietabel van de huurprijzen gelijkaardige verschillen aan het licht gebracht?

propriétaires pourraient fixer leur prix après avoir réalisé des comparaisons via internet.

Une étude avait été confiée à l'époque à l'Observatoire de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, visant à établir des grilles de loyers de référence par quartier. Elle avait été acceptée par le gouvernement en 2012. Je souhaiterais savoir si ladite grille de référence de loyers présentait des résultats similaires aux données statistiques renseignées par la plate-forme Rentswatch.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Mme Désir, votre interpellation nous fait revenir une fois encore sur la question sensible des loyers. Ma position concernant pareille plate-forme est assez simple. Je pense que cet outil a une portée limitée et offre finalement une connaissance assez parcellaire du marché locatif européen. Pour cette raison, je pense que Rentswatch n'influencera pas à outrance les loyers à la hausse, pour plusieurs raisons.

La première est que cet outil permet d'observer l'évolution des loyers depuis seulement un an, ce qui n'offre qu'une vision limitée dans le temps. En comparaison, les nombreuses versions de l'Observatoire des loyers me semblent beaucoup plus riches d'enseignements.

La deuxième raison touche au contenu des informations comparées. En se basant sur le contenu des petites annonces, j'imagine déjà les disparités et les manques d'informations que ces comparaisons doivent contenir. À nouveau, les enquêtes, certes longues, de l'observatoire me semblent plus approfondies et permettent une analyse bien plus fine.

Des versions parisiennes de ce type d'outil existent également et il me semblerait plus utile et pertinent de mettre en comparaison des outils de même nature. Comparer le marché locatif bruxellois avec ses homologues parisien, londonien ou madrilène sur la seule base d'annonces immobilières peut se révéler simpliste, voire néfaste, dès lors que le contenu de ces annonces ne reflète parfois pas du tout, ou

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Rentswatch schetst volgens mij slechts een gedeeltelijk beeld van de Europese huurmarkt. Daarom denk ik ook niet dat de website de huurprijzen sterk zal beïnvloeden. De talloze verslagen van het Observatiecentrum van de Huurprijzen bevatten veel meer informatie.*

De Brusselse huurmarkt op basis van advertenties vergelijken met die van Parijs, Londen of Madrid lijkt me simplistisch, want de inhoud van een advertentie zegt vaak niet alles over de oppervlakte, de staat van het gebouw, de collectieve voorzieningen en de buurt.

Toch denk ik niet dat de website geen nut heeft. Ze richt zich vooral tot een deel van de Europese bevolking dat vaak verhuist. We weten dat die Europeanen de huurprijzen in sommige buurten doen stijgen, maar dat blijft beperkt.

De tabel met de huurprijzen komt telkens opnieuw ter sprake, maar het grote publiek heeft geen weet van het bestaan van de tabel en zo'n theoretisch model sluit volgens mij onvoldoende aan bij de realiteit.

Binnenkort wordt een nieuwe tabel voorgelegd aan de regering. De voorafgaande studie werd eind mei afgerond. Ze is opgesteld op basis van gegevens van verscheidene observatoria van de huurprijzen. De tabel zal ergens tussen Rentswatch en de tabel van de huurprijzen zitten.

Ik denk niet dat Rentswatch een algemene stijging van de huurprijzen teweeg zal brengen, omdat het

insuffisamment, la superficie, l'état du bâti, les équipements collectifs ou l'état du quartier.

Pour autant, je ne considère pas que cet outil soit inutile. Seulement, je le pense en réalité adapté à une frange limitée de la population européenne dont la mobilité résidentielle intra-européenne est forte. Nous savons que la présence de ces personnes exerce certes une influence à la hausse sur les loyers, mais celle-ci est limitée à certains quartiers. Il faut d'ailleurs souligner que l'évolution des loyers s'est stabilisée. La preuve en est que la mobilité intra-européenne a un impact limité si l'on prend une perspective plus large dans l'espace et le temps.

Vous me parlez de la grille des loyers créée sous l'ancienne législature. Celle-ci a été évoquée à chaque débat que nous avons eu sur les loyers, et vous savez qu'ils ont été fréquents. Force est toutefois de constater que cette grille est inconnue du grand public. Elle semble trop complexe et avait été construite avec une valeur monétaire attribuée à une série de facteurs – trop peu à mon sens – afin d'attribuer un loyer idéal et objectif.

Cela aboutissait à créer parfois des loyers en dehors de toute réalité des prix du marché. Je ne dis pas qu'il faut suivre aveuglément le marché, mais créer un modèle en chambre est à mon avis inadapté en termes de pratique.

Concernant la nouvelle grille indicative, l'étude préliminaire a abouti à la fin du mois de mai et une proposition sera bientôt soumise au gouvernement. Je veux qu'elle fasse partie intégrante de la régionalisation. Cette étude a été construite sur la base de données issues de la compilation de différents observatoires des loyers. Cette démarche me semble donc beaucoup plus cohérente et se situe entre la plate-forme Rentwatch et la grille des loyers. Elle sera plus fine, car elle se basera sur des indicateurs objectivables.

Pour conclure, je pense que la plate-forme Rentwatch n'engendrera pas de hausse généralisée pour la simple raison qu'elle met en comparaison des villes qui n'ont pas le même profil en termes d'attractivité économique, de pôles d'emploi et de qualité de vie. En définitive, il s'agit des prémices d'une grille européenne des loyers, mais du tout début de ces prémices.

steden met verschillende profielen vergelijkt.

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

Mme Caroline Désir (PS).- Je ne pense pas que cela puisse inciter à des comparaisons entre villes européennes. J'avais plutôt peur des effets négatifs à Bruxelles, puisque cela pouvait inciter les propriétaires à demander plus.

Au-delà de ça, je vous rejoins sur le fait que cette plate-forme n'est qu'une photographie du marché locatif, avec tous les effets pervers que cela peut entraîner. Elle n'inclut aucun élément sur la qualité du logement et c'est peut-être le problème.

On pourra difficilement lutter contre le développement de ce genre d'outils, rendu de plus en plus facile grâce à internet. Par ailleurs, c'est vraiment un enjeu pour les pouvoirs publics que de promouvoir, défendre et développer des outils - comme la grille sur laquelle vous êtes en train de travailler - intégrant dans leurs évaluations des notions de qualité.

- *L'incident est clos.*

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 "l'annonce par la ministre des
détails de l'allocation-loyer élargie".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Vous avez livré il y a peu à la presse les détails de l'allocation-loyer élargie que vous entendez lancer rapidement. Il s'agit d'une version étendue et modifiée par rapport à l'allocation-loyer pilote lancée sous la précédente législature. Celle-ci n'a donné que peu de résultats, selon les évaluations faites.

Je me permets de vous questionner à nouveau sur

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *Ik denk niet dat Rentswatch tot vergelijkingen tussen Europese steden zal leiden. Ik had het eerder over negatieve effecten in Brussel, waar eigenaars misschien meer zullen vragen.*

Ik ben het met u eens dat de website slechts een momentopname van de huurmarkt biedt. Over de kwaliteit van de woning wordt met geen woord gerept.

Het heeft geen zin om tegen zulke websites te strijden. De echte uitdaging voor de overheid bestaat erin om instrumenten te ontwikkelen die ook rekening houden met de kwaliteit.

- *Het incident is gesloten.*

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 aankondiging door de
minister van de details van de uitgebreide
huurtoelage".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Onlangs hebt u in de pers details gegeven over de uitgebreide huurtoelage die u binnenkort wilt invoeren. Het gaat daarbij om een uitgebreide en gewijzigde versie van een proefhuurtoelage die tijdens de vorige regeerperiode op touw gezet werd.*

Hebt u de sector van de sociale verhuurkantoren

une série de points qui posent encore question, selon moi. Premièrement, le secteur des agences immobilières sociales (AIS) a-t-il été impliqué dans la réflexion ? Comme je l'ai déjà souligné ici, je crains que cette allocation ne représente une concurrence pour les AIS, tout en étant un système moins efficace, notamment en matière de contrôle des logements proposés.

En avril dernier, vous évoquiez à ce sujet l'étude commandée auprès de la société ISIS-Consult concernant l'allocation-loyer et son évolution. Qu'en est-il ? Que ressort-il de cette étude quant au risque de concurrence entre outils d'accès au logement ? Pouvez-vous nous faire parvenir cette étude ?

Vous parliez également de consultations plus poussées de certains acteurs. Pouvez-vous nous préciser si elles ont eu lieu, avec quels acteurs et ce qu'il en ressort ?

Vous indiquiez l'obligation, pour le propriétaire, de respecter un loyer de référence. Comment ce contrôle s'effectuera-t-il ? Dans votre dernière réponse, vous évoquiez le contrôle par un opérateur public. Quel sera-t-il ? Pourquoi cette option a-t-elle été prise plutôt que de limiter le montant des allocations en se basant sur les loyers d'une grille de référence et ce, quel que soit le loyer effectivement payé ?

Ici, le risque de double peine est important : les personnes qui paient cher parce qu'elles n'ont pas trouvé moins cher sont non seulement sanctionnées par ce loyer élevé mais, de surcroît, par le fait qu'elles n'ont pas accès à l'allocation-loyer. On connaît le risque inflationniste sur les montants des loyers que peut comporter une allocation-loyer qui serait généralisée.

Dans le cas de la présente mouture, elle est extrêmement ciblée et non généralisée. De plus, un système qui plafonnerait l'allocation avec un calcul sur la base d'un loyer théorique plafonné limiterait en soi les risques inflationnistes.

Une évaluation a-t-elle été faite du nombre de loyers qui entrent dans les conditions strictes requises parmi les ménages bénéficiaires qui répondent aux autres conditions, comme les points d'attente de logement social et le plafond du revenu d'intégration sociale ? Avec quels

(SVK) betrokken bij de uitwerking van uw voorstel? Ik vrees dat de huurtoelage die u voorstelt die SVK's concurrentie zal aandoen.

In april jongstleden zei u dat u een studie had besteld bij het adviesbureau ISIS-Consult. Hoe ver staat die studie? Staat daar iets in over dat risico op concurrentie tussen de verschillende systemen? Kunt u ons die studie bezorgen?

U zei toen ook dat u bepaalde spelers uit het veld nog meer zou raadplegen. Kunt u ons vertellen wie u hebt geraadpleegd, wanneer en wat die gesprekken hebben opgeleverd?

Verder stelde u dat de huiseigenaars verplicht waren om een referentiehuurprijs te respecteren. Hoe zal dat gecontroleerd worden? Door een openbare instelling? Zo ja, welke? Waarom hebt u die optie gekozen in plaats van het bedrag van de toelages te beperken op basis van een referentietabel voor huurprijzen, ongeacht de werkelijke prijs die de huurders betalen?

Met het systeem dat u voorstelt, bestaat er een aanzienlijk risico dat sommige mensen twee keer benadeeld worden. Huurders die een hoge prijs betalen omdat ze gewoonweg niets goedkopers vinden, zouden dan ook nog eens benadeeld worden omdat ze geen toegang hebben tot die huurtoelage. Bovendien weten we dat een wijdiverbreide huurtoelage een risico op inflatie inhoudt.

De huidige versie van de huurtoelage richt zich tot een zeer specifieke doelgroep en is dus niet wijdiverbreid. Daarenboven zou een systeem met een bovengrens het risico op inflatie beperken.

Hebt u onderzocht hoeveel huishoudens er in aanmerking komen voor die uitgebreide huurtoelage?

Hebben huurders die al een woning hebben toegang tot de uitgebreide huurtoelage of kan dat alleen maar bij het betrekken van een nieuwe woning? Hoe zult u controleren of de woning wel conform en bewoonbaar is?

Ten slotte zou ik willen weten volgens welk tijdschema u de uitgebreide huurtoelage zult invoeren. Hebt u een testperiode gepland? Kunt u ons meer inlichtingen geven over de overgang van

résultats ? Combien de ménages répondent-ils à l'ensemble des conditions d'accès à la nouvelle mouture de l'allocation-loyer ?

Les personnes qui sont déjà dans un logement auront-elles accès à l'allocation-loyer étendue, ou sera-t-elle accessible uniquement en cas de nouvel aménagement ? Quid de la vérification de la conformité du logement ? Comment avez-vous prévu d'éviter que l'allocation-loyer ne finance un logement non conforme, voire insalubre ?

Enfin, quel est le calendrier du lancement de cette allocation-loyer ? Une période de test est-elle prévue ? Si oui, laquelle ? Pouvez-vous nous informer de la future transition entre l'allocation-loyer élargie que vous venez d'annoncer et la future allocation-loyer généralisée ? Pourquoi passer par cette étape, alors que l'allocation-loyer généralisée est également annoncée et qu'elle remplacera le système que vous venez de décider de lancer ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous m'interrogiez déjà sur le sujet fin avril dernier et voici que nous en débattons encore moins de deux mois plus tard.

M. Alain Maron (Ecolo).- C'est parce que vous en avez parlé dans la presse.

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous ne m'en voudrez donc pas si certaines parties de ma réponse sont des redites.

M. Alain Maron (Ecolo).- Je vous en prie.

Mme Céline Fremault, ministre.- J'attire votre attention sur le fait qu'il faut bien distinguer l'allocation-loyer telle que prévue par la déclaration de politique régionale (DPR) et qui devrait, en principe, regrouper d'autres aides existantes, comme les allocations de relogement et la réforme de l'allocation pilote opérée il y a peu. Vous évoquez essentiellement la seconde. Permettez-moi dès lors de resituer brièvement les

de door u aangekondigde uitgebreide huurtoelage en de toekomstige algemene huurtoelage, die ook werd aangekondigd? Waarom introduceert u dan eigenlijk nog een tussenstap als het later toch weer zal veranderen?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Amper twee maanden geleden hebt u mij daar al vragen over gesteld en nu voeren we opnieuw hetzelfde debat.*

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *Dat komt doordat u het in de pers ter sprake hebt gebracht.*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Neemt u het mij dan ook niet kwalijk als ik bepaalde onderdelen van mijn eerdere antwoorden herhaal.*

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *Zeker niet.*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Men moet een onderscheid maken tussen twee zaken. Ten eerste is er de huurtoelage die beschreven wordt in de gewestelijke beleidsverklaring (GBV), die in principe een aantal bestaande bijstandssystemen omvat. Daarnaast is er de hervorming van de proefhuurtoelage. U hebt het voornamelijk over die laatste.*

principales évolutions.

Vous le savez, les résultats de cette allocation-loyer pilote n'étaient pas satisfaisants puisque, jusqu'à présent, seules 28 familles la percevaient. L'évaluation de cette aide réalisée par mon administration a mis en lumière un peu moins d'une quinzaine de paramètres ayant eu une incidence par rapport au résultat constaté.

Citons principalement la procédure, avec l'impossibilité de la déclencher soi-même et l'obligation de répondre à l'invitation de l'administration dans un délai de 30 jours, sous peine de ne plus pouvoir demander l'allocation. Deux tiers des bénéficiaires potentiels n'avaient ainsi pas introduit de demande d'allocation.

Les principales modifications apportées sont :

- la possibilité pour le demandeur d'enclencher lui-même la procédure en se rendant auprès de sa société immobilière de service public (SISP) pour faire une demande de formulaire ;

- en ce qui concerne les conditions d'accès, on passe de 14 à 12 points de priorité ;

- en termes de calcul de l'aide, celle-ci passe à 100 euros minimum et 150 euros maximum en fonction du nombre de personnes à charge ;

- la constitution des dossiers est simplifiée, car les demandeurs, une fois munis du formulaire, peuvent introduire la demande via leur CPAS. Par exemple, dans l'ancienne mouture, les allocations familiales étaient intégrées dans la prise en considération des revenus, ce qui décourageait toute une série de personnes.

Vous m'interrogez tout d'abord sur la consultation du secteur des AIS et sur l'éventuelle concurrence avec celui-ci. Je ne souhaite bien entendu pas que ces deux outils se fassent mutuellement concurrence. Je pense au contraire qu'ils se complètent et ce, en parfaite cohérence avec ma volonté d'apporter des solutions multiples, complémentaires et innovantes. Pour le surplus, je me permets de vous renvoyer sur ce point à ma réponse du 21 avril dernier.

En ce qui concerne la réforme de l'allocation pilote, le secteur des AIS a été consulté via ses

Zoals u weet, heeft het proefproject met de huurtoelage geen goede resultaten opgeleverd. Mijn diensten hebben dat onderzocht en een aantal pijnpunten blootgelegd. Op basis daarvan hebben wij een wijzigingen aangebracht, waarvan deze de voornaamste zijn:

- voortaan kan de vragende partij zelf de procedure in gang zetten door een formulier aan te vragen bij zijn openbare vastgoedmaatschappij (OVM);

- de toegangsvoorwaarden verminderen van 14 tot 12 voorrangspunten;

- de bijstand wordt berekenend op basis van minimaal 100 euro en maximaal 150 euro naargelang het aantal personen ten laste.

- een dossier samenstellen wordt eenvoudiger: zodra de huurder in het bezit is van het formulier, kan hij een aanvraag indienen via het OCMW.

U stelde mij een vraag over een eventuele concurrentie met de sociale verhuurkantoren (SVK). Uiteraard is concurrentie tussen twee systemen niet wenselijk. Integendeel, ik denk dat de twee systemen elkaar aanvullen. Voor al de rest verwijs ik u naar mijn antwoord op uw vragen van 21 april.

Wat de hervorming van de proefhuurtoelage betreft, heb ik overleg gepleegd met de vertegenwoordigers van de sector van de SVK's bij de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH). Zij hebben geen specifieke opmerkingen of bezwaren geuit over een risico op concurrentie tussen de huurtoelage en de SVK's.

De studie die ik bij ISIS-Consult bestelde, gaat dan weer over de toelage die beschreven staat in de gewestelijke beleidsverklaring. Ik wens daar nu nog niet over te communiceren, maar ik heb u meermaals gezegd dat ik de resultaten van die studie, evenals een voorstel voor een nieuwe huurtoelage zal voorstellen zodra ik over voldoende inlichtingen beschik op basis van de lopende hervorming van de proefhuurtoelage.

Wat het overleg met andere sectoren betreft, herhaal ik wat ik in april al gezegd heb. Bij het aannemen van nieuwe wetgeving is het wettelijk

représentants au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL). À cette occasion, aucune remarque ou objection spécifique n'a été formulée à propos d'un risque de concurrence entre l'allocation-loyer et le secteur des AIS.

Vous évoquez l'étude d'ISIS-Consult, qui concerne l'allocation prévue dans la DPR. Je ne souhaite pas en dévoiler les conclusions, mais j'ai eu l'occasion de préciser à diverses reprises que je présenterai cette étude et une proposition de nouvelle allocation-loyer lorsque j'aurai pu tirer les enseignements suffisants de la réforme de l'allocation-pilote qui vient d'être prise. Vous n'êtes pas sans savoir, à ce propos, que la version proposée par mon prédécesseur en fin de législature n'a pas permis de tirer des enseignements vraiment probants, étant donné le très faible taux de participants.

En ce qui concerne les consultations avec les autres secteurs, je vais redire ce que j'ai expliqué au mois d'avril. Dans le cadre de l'adoption de la nouvelle législation, des acteurs comme les AIS ou les pouvoirs locaux sont amenés à donner leurs avis. Je vous rappelle à ce propos que c'est même légalement prévu : tant les AIS, via la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais), que les opérateurs communaux, via l'Association de la ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitale (AVCB), sont représentés au sein du CCL. Celui-ci est légalement tenu d'être consulté afin de rendre un avis sur le projet de texte. Je n'exclus pas à ce stade des consultations plus poussées avec certains acteurs en particulier. En avril, j'avais mentionné le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH).

Il est donc prématuré de se prononcer sur le moment et les personnes qui pourraient être sollicitées dans le cadre de ces consultations. Cela dépendra des options retenues pour la mise en œuvre de la future allocation.

L'obligation de respecter un loyer de référence est destinée, comme vous le savez, à maîtriser les effets d'aubaine.

Il peut y avoir un effet de double peine pour les locataires qui paient un loyer supérieur, mais c'est la condition pour éviter des risques inflatoires. Cette mesure vise aussi à renforcer la solvabilité

verplicht om spelers als de SVK's en de gemeenten te raadplegen. Dat gebeurt via hun respectieve vertegenwoordigers binnen de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH). Volgens de wet moet die een advies uitbrengen over de ontwerp tekst. Ik sluit echter niet uit dat ik in de toekomst nog verder overleg zal plegen met bepaalde spelers.

Het is dus voorbarig om nu al te zeggen wanneer en wie ik precies zou kunnen raadplegen. Dat hangt af van de manier waarop we die toekomstige toelage zullen uitvoeren.

Het feit dat huiseigenaren verplicht zijn om referentiehuurprijzen in acht te nemen dient om het mattheuseffect te beperken.

Het zou kunnen dat huurders die een hogere prijs betalen dubbel benadeeld worden, maar dat is de voorwaarde om het inflatierisico te vermijden. Die maatregel dient ook om de solvabiliteit te versterken van huurders die een goedkopere prijs betalen, wat de verhuurder ertoe zou kunnen aanzetten om zijn prijs af te stemmen op de referentietabel.

We hebben de regels enigszins versoepeld door toe te staan dat de prijzen 20% hoger dan de referentie liggen als een van de bewoners ouder dan 65 jaar is of als de samenstelling van het gezin een woning met ten minste drie slaapkamers vereist. Op die manier kunnen grote gezinnen makkelijker een geschikte woning vinden.

Het is de administratie voor de huisvesting die de toegangscriteria controleert. Dat is al het geval voor de herhuisvestingstoelagen en de SVK's.

De kenmerken van de woningen hebben zowel betrekking op de huidige woning van de gezinnen die in aanmerking komen, als de nieuw betrokken woningen.

U vroeg mij hoeveel huurcontracten de drempel van het besluit niet overschreden. Uit de analyse van de eerste versie blijkt dat de 343 kandidaat-huurders die een aanvraag hebben ingediend een woning huren tegen een prijs die lager ligt dan de vastgelegde maximale prijs voor dat type woning. Het blijkt echter ook dat ongeveer een derde van de kandidaten die een appartement met drie slaapkamers huren, daarvoor een prijs betalen die

des locataires payant des loyers modérés, ce qui pourrait inciter les bailleurs à maintenir leurs loyers dans la grille de référence.

Une souplesse a été introduite, puisque les grilles de loyers peuvent être supérieures de 20% lorsque l'un des membres du ménage est âgé de plus de 65 ans ou lorsque le logement contient au minimum trois chambres et que la composition du ménage justifie, suivant les règles d'adéquation des logements prévues par l'arrêté ministériel, un logement de trois chambres ou plus. Cela permet d'assouplir la règle pour les grands ménages qui ont plus de mal à trouver des logements adaptés.

Les conditions d'accès, y compris celle du loyer maximal, sont contrôlées par l'administration du logement. C'est déjà le cas pour les allocations de relogement ou les AIS.

Les caractéristiques du logement concernent aussi bien le logement actuel des ménages éligibles que les logements nouvellement pris en location.

Existe-t-il une évaluation du nombre de loyers qui ne dépassent pas les seuils de l'arrêté ? Sur ce point, l'analyse de la première version a permis de constater que les candidats locataires ayant introduit une demande (343) louent des logements dont le loyer est inférieur au loyer maximum déterminé pour leur type de logement. Toutefois, dans le groupe des candidats locataires ayant introduit une demande et qui louent un appartement de trois chambres, environ un tiers louent un appartement en payant un loyer supérieur au loyer maximum.

En 2015, lorsque nous avons entrepris la réforme de l'allocation pilote, nous avons estimé qu'environ 1.760 personnes remplissaient ces conditions. Toutefois, il faut être prudent avec ces prévisions, qui évoluent en permanence en raison de l'évolution de la situation des demandeurs.

En ce qui concerne le respect des normes de salubrité, nous n'avons pas modifié la réglementation existante. Le logement, comme tout logement loué, doit répondre aux normes de salubrité. La Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) est en charge des sanctions.

En ce qui concerne le calendrier, la réforme de l'allocation pilote est entrée en vigueur mi-mai.

hoger ligt dan de maximale prijs.

Toen we in 2015 de proefhuurtoelage hebben hervormd, schatten we dat ongeveer 1.760 personen aan de voorwaarden voldeden. We moeten echter voorzichtig zijn met die cijfers, want die veranderen voortdurend.

Wat de bewoonbaarheid van de woningen betreft, hebben we niets veranderd aan de regelgeving. Als een woning niet aan de normen voldoet, staat de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) in voor het nemen van sancties.

Wat het tijdsschema betreft, is de hervormde proefhuurtoelage midden mei in werking getreden. Voor de toelage uit de gewestelijke beleidsverklaring (GBV) moeten we eerst de hervormde proefhuurtoelage evalueren. Dat zal op het einde van het jaar gebeuren. Voor de toelage van de GBV zullen we moeten beslissen hoe uitgebreid we die kunnen maken, rekening houdend met de begroting. Daartoe moeten we een inkomensdrempel vastleggen. We kunnen ons daarbij baseren op de resultaten van de hervormde huurtoelage.

Comme je l'ai dit, en ce qui concerne l'allocation prévue dans la DPR, il faudra attendre l'évaluation de l'allocation pilote prévue pour la fin de l'année. Dans le cadre de cette allocation plus large, une question centrale devra être tranchée, pour des raisons budgétaires : celle de son étendue, c'est-à-dire du nombre de ses bénéficiaires. Il s'agira de fixer un seuil de revenu en dessous duquel on pourra prétendre à cette aide.

Sur ce point, bien que divers scénarios aient été échafaudés, les résultats de la réforme de l'allocation constitueront un indicateur important pour l'élargissement de l'outil. Au niveau du calendrier, le texte suivra donc cette évaluation.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Il y a donc 1.760 ménages qui représentent un budget de deux millions d'euros, s'ils demandent tous leur allocation et l'obtiennent. Ce nombre comprend-il les ménages qui respectent toutes les conditions, y compris celles relatives au loyer ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Oui. Et cela a été calculé en année pleine.

M. Alain Maron (Ecolo).- Mais comment cela a-t-il pu être calculé, puisque vous ne connaissez pas le loyer de ces personnes ? On peut estimer le nombre de personnes qui remplissent les autres conditions.

Mme Céline Fremault, ministre.- Ce sont des extrapolations faites sur la base de l'analyse de l'expérience pilote.

M. Alain Maron (Ecolo).- Elle n'a pas d'ampleur statistique.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je dois bien démarrer quelque part !

M. Alain Maron (Ecolo).- Autant utiliser ce qui peut l'être. Il serait intéressant de connaître le montant réel des loyers et de voir si ces locataires peuvent ou non accéder à cette allocation.

Les grilles à respecter sont bien celles des agences immobilières sociales (AIS) ? Beaucoup de

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Dat betekent dus een bedrag van 2 miljoen euro voor 1.760 gezinnen. Zijn dat de gezinnen die aan alle voorwaarden voldoen, ook die met betrekking tot de huurprijs?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Ja, berekend op jaarbasis.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Hoe hebt u dat kunnen berekenen? U beschikt toch niet over de gegevens in verband met de huurprijzen van die mensen.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Door de gegevens van het proefproject te extrapoleren.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Maar die zijn niet voldoende omvangrijk om statistische conclusies uit te trekken.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Ik moet toch ergens beginnen!*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Het zou interessant zijn om gegevens te verzamelen over de werkelijke huurprijzen.*

Trouwens, klopt het dat de referentietabellen die van de sociale verhuurkantoren (SVK's) zijn? Zo ja, dan denk ik dat veel huurwoningen daar niet

logements loués risquent de ne pas correspondre à ces grilles.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est pour cela qu'il existe le mécanisme des 20%.

M. Alain Maron (Ecolo).- Sur 1.760 ménages, avec des conditions strictes, un plafonnement de l'allocation et un calcul de celle-ci sur la base des montants de la grille, le risque inflatoire est nul. Ainsi, si une personne a un loyer de 850 euros et que la grille plafonne à 800, elle n'aura pas droit à l'allocation-loyer, alors qu'il n'y a que 50 euros en jeu et qu'elle n'a pas choisi de payer son logement si cher !

C'est une vraie question, dont nous avons souvent débattu, principalement pour l'allocation générale. Je trouve que sanctionner les personnes qui n'ont pas choisi de louer cher est un problème. Je suis d'accord pour dire que les allocations-loyers doivent être plafonnées et que le risque inflatoire doit être limité, mais le risque de double peine est présent et je juge cela problématique, a fortiori lorsqu'on vise un maximum de 1.760 ménages.

- *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 "la rénovation des Habitations à bon marché de Saint- Josse".

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Le 23 mai, la presse relayait les plaintes et le mécontentement des locataires des Habitations à bon marché (HBM) de la rue Saint-François à Saint-Josse. Alors que certains ont fait venir l'inspection du logement, d'autres connaissent

mee overeenstemmen.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Daarom hebben we ook dat mechanisme van 20% ingevoerd.*

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *Dus als iemand 850 euro huur betaalt en de referentietabel legt een maximale prijs van 800 euro op, dan heeft die persoon geen recht op de huurtoelage, terwijl het gaat om een klein verschil van 50 euro en de persoon er niet voor gekozen heeft om zo'n dure prijs te betalen! Dat vind ik echt een probleem.*

Ik ga ermee akkoord dat het noodzakelijk is om een maximale huurprijs vast te leggen en het risico op inflatie te beperken, maar ik blijf het problematisch vinden dat sommige mensen riskeren twee keer benadeeld te worden, te meer als u een maximum van 1.760 gezinnen nastreeft.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MATHILDE EL BAKRI

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

betreffende "de renovatie van de Goedkope Woningen in Sint-Joost".

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) (in het Frans).- *Op 23 mei berichtten de media over de klachten van de huurders van de Goedkope Woningen (GW) in de Sint-Franciscusstraat in Sint-Joost-ten-Node. In het vierjarenprogramma 2014-2017 van de*

encore des problèmes d'humidité, tellement aigus qu'un locataire témoignait ainsi à la RTBF : "Ma mère n'a pas pu utiliser sa chambre pendant plusieurs mois et doit dormir dans le salon à cause de l'humidité et des odeurs."

Dans le programme quadriennal 2014-2017 de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), on peut lire que divers travaux, comme la centralisation du chauffage, la centralisation de l'eau chaude sanitaire et la mise aux normes des chaufferies, sont prévus pour les HBM de la rue Saint-François. D'autres travaux sont prévus pour les HBM de Saint-Josse, comme le remplacement des chaudières individuelles, l'installation de portes coupe-feu ou la rénovation de la toiture.

Où en sont ces travaux ? Qu'en est-il de l'information qui en est transmise aux locataires concernés ?

Le cas des HBM de Saint-Josse n'est-il pas révélateur d'une gestion problématique en termes de rénovation du parc de logements sociaux dans notre Région ?

N'est-ce pas l'occasion de se pencher sur une réévaluation à la hausse du budget régional alloué à la rénovation des logements sociaux afin de couvrir l'ensemble des besoins rencontrés par les sociétés immobilières de service public (SISP) ? En effet, si le budget de la SLRB s'élève à 300 millions d'euros, on sait que les besoins réels dépassent les 600 millions d'euros, ce qui la force à établir une sélection des projets de rénovation.

N'est-ce pas aussi l'occasion de se pencher sur l'opportunité d'une rationalisation et d'une centralisation des travaux de rénovation ? À Vienne, par exemple, la ville a créé une entreprise publique de rénovation qui gère l'ensemble des travaux en rationalisant les coûts, ce qui lui permet de couvrir davantage de besoins.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous avons déjà eu l'occasion de débattre récemment de la rénovation des logements sociaux.

Avant de répondre à vos questions, j'aimerais

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) lezen we dat er diverse werkzaamheden gepland zijn voor de Goedkope Woningen in de Sint-Franciscusstraat.

Hoe staat het met die werkzaamheden en met de informatie aan de betrokken huurders? Wijzen de problemen met de Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node niet op problemen met het beheer van de sociale woningen?

Moeten we het gewestelijke renovatiebudget voor sociale woningen niet optrekken? De begroting van de BGHM bedraagt 300 miljoen euro, maar eigenlijk is er nood aan meer dan 600 miljoen euro, waardoor ze slechts een beperkt aantal woningen kan renoveren.

Moeten we ook niet bekijken of we het beheer van de renovatiewerkzaamheden kunnen centraliseren? Wenen heeft bijvoorbeeld een openbaar renovatiebedrijf opgericht dat alle werkzaamheden beheert en zo de kosten binnen de perken houdt.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Volgens het verslag van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) is het vocht in een van de 32 woningen in de Sint-Franciscusstraat niet te wijten aan structurele*

vous informer que seul un logement sur les 32 au total de l'immeuble de la rue Saint-François a fait l'objet d'une plainte auprès de l'inspection du logement. Selon le rapport de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), il apparaît que, dans ce logement, les problèmes d'humidité ne sont pas structurels, mais dus à un manque de chauffage. Une nouvelle visite du logement en question sera effectuée par les inspecteurs de la DIRL dans la seconde quinzaine du mois d'août prochain afin de vérifier la conformité des lieux.

Quant à l'avancement des travaux de rénovation, le programme quadriennal 2014-2017 de la Société de logement de la Région de Bruxelles-Capitale prévoit, en effet, plusieurs projets :

- la pose des portes coupe-feu de 78 logements qui est en cours d'exécution ;

- le projet de rénovation de toitures de 81 logements qui est, à l'heure actuelle, à l'étude au sein de la SISP ;

- le projet de rénovation de chaufferies de 614 logements, répartis également sur différents sites dont l'immeuble de la rue Saint-François. Projet globalisé par la société pour permettre son exécution en 2017 en un marché d'importance. L'estimation de ces travaux est estimée à 1,8 million d'euros.

Par ailleurs, la SISP va commander incessamment le marché de rénovation des décharges d'eaux usées relatif à 78 logements rue du Moulin. De plus, d'autres projets, financés par d'autres programmes, sont en cours d'étude. Ils concernent des rénovations plus lourdes de 20 logements situés rue de l'Artichaut et de 19 logements situés rue de la Pacification. Les travaux devraient débiter encore cette année.

Ces différents projets concernent au total 633 logements, soit près de 80% du patrimoine de logements de la SISP. Il convient de noter que ceux-ci sont d'importance tant en complexité qu'en budget, ce qui explique la nécessité de recourir à des experts extérieurs : architectes, ingénieurs et entreprises spécialisées.

Quant à l'information donnée aux locataires, la SISP m'a dit qu'avant tout chantier, les locataires

problemen, maar aan het gebrek aan verwarming. Dat was trouwens de enige klacht die de inspectie over die 32 huizen ontving.

Het vierjarenprogramma 2014-2017 van de BGHM voorziet in een aantal renovatiewerken:

- het plaatsen van brandwerende deuren in 78 woningen, wat momenteel gebeurt;

- de renovatie van de daken van 81 woningen, wat momenteel door de OVM bestudeerd wordt;

- de renovatie van de verwarming in 614 woningen op verschillende plaatsen, waaronder in de Sint-Franciscusstraat. De uitvoering van die werkzaamheden is voorzien in 2017 en wordt geraamd op 1,8 miljoen euro.

Bovendien zal de OVM binnenkort de renovatie van de waterafvoer in 78 woningen in de Molenstraat uitbesteden en worden er studies gevoerd in verband met andere ingrijpende renovaties van 20 woningen in de Artisjokstraat en 19 woningen in de Pacificatiestraat. Die werkzaamheden zouden dit jaar nog van start gaan. Alles bij elkaar gaat het om 633 woningen of bijna 80% van het totale aantal woningen van de OVM.

De OVM heeft me laten weten dat de huurders telkens individueel of collectief geïnformeerd worden voor de werkzaamheden van start gaan.

Voor het antwoord op uw vraag over de stand van zaken met het vierjarenplan, verwijs ik naar het antwoord dat ik aan mevrouw Désir gegeven heb in de vergadering van 19 mei jongstleden. Ik zei toen ook dat ik de BGHM opdracht gegeven had om na te gaan of het mogelijk is om een tussentijds vierjarenprogramma 2016-2017 uit te voeren. Intussen heeft ze het programma ter waarde van 50 miljoen euro goedgekeurd en binnenkort wordt het aan de regering voorgelegd.

Bovendien zijn de BGHM en de OVM's al bezig met de voorbereiding van het vierjarenplan 2018-2021.

De OVM heeft zelf al een interne rationalisatie doorgevoerd. De oprichting van een openbaar renovatiebedrijf lijkt me moeilijk vanwege de bedragen, de complexiteit van de dossiers, de

sont informés, soit individuellement par courrier, soit par assemblée de locataires quand cela concerne, comme c'est le cas présent, tout un bâtiment et également par affichage aux valves.

Concernant votre question sur l'état d'avancement des travaux du plan quadriennal dans son ensemble, je vous renvoie à la réponse que j'ai formulée à Mme Caroline Désir lors de la Commission du logement du 19 mai dernier où j'ai expliqué pourquoi les choses n'avançaient pas suffisamment vite en regard de l'ambition des moyens dégagés. J'avais également annoncé que j'avais chargé la SLRB d'étudier la possibilité d'effectuer un programme quadriennal intermédiaire 2016-2017. Je vous informe que la SLRB vient d'approuver ce plan quadriennal d'un montant de l'ordre de 50 millions d'euros pour des rénovations dont les travaux pourraient débiter en 2017. Celui-ci devrait être prochainement soumis au gouvernement.

En outre, la SLRB et les SISP s'activent déjà pour préparer le prochain quadriennal 2018-2021. J'y reviendrai dans un instant.

Quant à l'opportunité d'une rationalisation et centralisation des travaux de rénovation, je vous informe que la SISP a déjà opéré, en son sein, une rationalisation par regroupement de sites et par regroupement de thématiques. La mise sur pied d'une entreprise publique de rénovation telle que suggérée paraît délicate à plusieurs niveaux. D'une part, au regard des montants importants engagés et, d'autre part, de la complexité des dossiers, singulièrement lorsqu'ils touchent la sécurité, mais surtout du point de vue de la cohérence et de la nécessaire vue d'ensemble sur l'exécution des travaux. Il me semble que la SISP apparaît être la plus à même de poursuivre la gestion de son patrimoine avec le recours à des auteurs de projets qualifiés et des entreprises qui endossent la responsabilité du bon aboutissement des travaux.

J'ai récemment évoqué dans cette commission les possibles améliorations à apporter aux processus actuels de rénovation. Conformément à l'article 18 du contrat de gestion 1 en vigueur depuis la mi-2015, la SLRB a interrogé les SISP sur les projets pouvant être intégrés au futur programme quadriennal d'investissement, tout en précisant la nécessité de réaliser par projet des études de

cohérentie en het overzicht op de uitvoering van de werkzaamheden. De OVM lijkt me het best geplaatst voor het beheer van haar woningpark.

Onlangs had ik het hier nog over de verbeteringen die we in de renovatieprocedures kunnen aanbrengen. De BGHM heeft de OVM's gevraagd welke projecten in het volgende vierjareninvesteringsplan opgenomen kunnen worden.

Als het tot een akkoord met de BGHM komt, wordt de lijst aan de regering voorgelegd. Door sneller werk te maken van het volgende vierjarenplan kunnen de projecten eerder van start gaan na de goedkeuring van de regering.

De BGHM bekijkt momenteel welke procedures ingekort kunnen worden. Die nieuwe strategie maakt deel uit van het nieuwe beheerscontract van niveau 2 dat de BGHM en de OVM's momenteel opstellen.

faisabilité au sens large.

Il est prévu de proposer, en cas d'accord de la SLRB, cette liste de projets au gouvernement. Un travail en amont du prochain quadriennal devrait permettre de faire débiter les projets plus vite une fois l'accord de gouvernement acquis et d'avoir une évaluation financière plus fine.

Par ailleurs, la SLRB étudie actuellement le temps dévolu au processus de suivi pour modifier certaines procédures et, par exemple, alléger l'exercice de tutelle sur le processus. Cette nouvelle stratégie vise à réduire les délais et doit être pérennisée dans le nouveau contrat de gestion de niveau 2 dont la rédaction vient de commencer entre la SLRB et les SISP.

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Je voudrais être sûre d'avoir bien compris. Vous avez bien parlé d'un budget de 50 millions d'euros supplémentaires dans le programme quadriennal bis ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Oui, c'est le quadriennal bis 2016-2017, approuvé par le conseil d'administration de la SLRB, qui doit encore être soumis au gouvernement.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Il y a très peu de plaintes introduites, mais on sait aussi que très peu de locataires ont recours à cet instrument.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est vrai. La dernière fois, j'ai donné les chiffres.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Ce que je trouve inquiétant dans le cadre des HBM de Saint-Josse, c'est le fait que des problèmes sont révélés par la presse de manière récurrente, année après année. Il y avait déjà eu des actions des locataires en 2010, via des pétitions. Depuis lors, régulièrement et systématiquement, il est fait écho de problèmes dans ces logements. C'est en cela que ma question sur l'instauration de

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) (in het Frans).- *Is er echt 50 miljoen extra voor het vierjarenplan bis?*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Inderdaad, de raad van bestuur van de BGHM heeft het vierjarenplan bis goedgekeurd, maar het moet nog aan de regering voorgelegd worden.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) (in het Frans).- *Er zijn weinig klachten ingediend, maar we weten ook dat weinig huurders daar werk van maken.*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Dat klopt. Ik heb daar vorige keer cijfers over gegeven.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) (in het Frans).- *Het verontrust me dat de problemen met de Goedkope Woningen in Sint-Joost-ten-Node regelmatig in de pers opduiken. Vandaar mijn vraag over structurele maatregelen. Misschien zijn die GW's maar het topje van de ijsberg. Tegelijkertijd staan er meer dan 3.000 woningen leeg. Dat wijst op een algemeen probleem.*

mesures plus structurelles a toute son importance pour sortir d'une situation qui se répète sans cesse. Peut-être que les HBM ne sont que la partie émergée de l'iceberg. J'ai envie de faire un parallèle avec les chiffres du baromètre social, qui font état de plus de 3.000 logements vides, pour cause de vacance locative ou encore de rénovation. C'est révélateur d'un problème beaucoup plus global.

- *L'incident est clos.*

- *Het incident is gesloten.*
