PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Integraal verslag van de interpellaties en de vragen

Commissie voor de Huisvesting

VERGADERING VAN

DONDERDAG 26 JANUARI 2017

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Compte rendu intégral des interpellations et des questions

Commission du Logement

RÉUNION DU

JEUDI 26 JANVIER 2017

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@parlement.brussels

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

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

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

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

INHOUD

MONDELINGE VRAGEN 4

Mondelinge vraag van de heer Paul Delva 4

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

betreffende "de intrestvoet van het Woningfonds".

Mondelinge vraag van de heer Michel Colson 4

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

betreffende "het aanspreken van privéspaargeld voor de bouw van openbare woningen".

Mondelinge vraag van de heer Michel Colson 9

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

betreffende "het project in Vorst van 'Habitat & Humanisme'".

Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba 14

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

betreffende "de regionalisering van de huurovereenkomsten".

SOMMAIRE

QUESTIONS ORALES 4

Question orale de M. Paul Delva 4

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 taux d'intérêt du Fonds du logement".

Question orale de M. Michel Colson 4

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 mobilisation de l'épargne privée pour construire des logements publics".

Question orale de M. Michel Colson 9

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 projet forestois mené par 'Habitat et Humanisme'".

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba 14

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 régionalisation du bail".

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

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PAUL DELVA

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

betreffende "de intrestvoet van het Woningfonds".

De voorzitter.- Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, en met instemming van de minister, wordt de mondelinge vraag naar de volgende vergadering verschoven.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

betreffende "het aanspreken van privéspaargeld voor de bouw van openbare woningen".

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Er moet meer spaargeld van particulieren naar de bouw van openbare woningen gaan, zeker nu spaarboekjes nagenoeg niets meer opbrengen. De Waalse regering overweegt mogelijkheden om spaarders een correct rendement op hun*

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. PAUL DELVA

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 taux d'intérêt du Fonds du logement".

M. le président.- À la demande de l'auteur, excusé, et avec l'accord de la ministre, la question orale est reportée à la prochaine réunion.

QUESTION ORALE DE M. MICHEL COLSON

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

concernant "la mobilisation de l'épargne privée pour construire des logements publics".

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

M. Michel Colson (DéFI).- La mobilisation de l'épargne privée au profit du logement public est une question importante, d'autant plus que la rentabilité des comptes d'épargne est devenue quasi nulle, voire négative.

investering te bieden.

Een eerste denkspoor is het volgende. Een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) die een nieuwe woning bouwt, geniet een verlaagd btw-tarief van 6%. De OVM kan de nieuwe woning daardoor tegen een interessante prijs aan een particulier verkopen. Vervolgens vertrouwt de investeerder het beheer van de woning toe aan de OVM, die de woning gedurende negen jaar verhuurt. De investeerder ontvangt een vergoeding die lager ligt dan de huurprijs. Na negen jaar draagt de OVM de woning in haar oorspronkelijke staat aan de investeerder over.

Een tweede denkspoor is dat van de splitsing van het eigendomsrecht. Ook hier bouwt de OVM een woning, die de privé-investeerder koopt, samen met de grond en een deel van de gemeenschappelijke delen. Vervolgens draagt de investeerder zijn eigendom bij notariële akte over aan de OVM in het kader van een eigendomssplitsing. Hij blijft blote eigenaar, terwijl de OVM voor minstens twintig jaar vruchtgebruiker wordt. De investeerder ontvangt in die periode een vergoeding, terwijl de OVM het pand verhuurt. De investeerder wordt als een toevallige btw-plichtige beschouwd en kan de btw terugvorderen.

Hoe staat u tegenover die ideeën van de Waalse regering? Hoe wil de Brusselse regering het aanpakken? Ziet u nog andere mogelijkheden?

À cet égard, le gouvernement wallon envisage plusieurs pistes afin de garantir à l'épargne privée un retour correct sur investissement.

Le premier dispositif est une TVA à 6% selon le principe suivant :

- une société immobilière de service public (SISP) construit du logement neuf et bénéficie d'une TVA à 6% ;

- ce bien neuf est vendu à un investisseur privé à un prix intéressant en raison, justement, du taux de TVA réduit ;

- l'investisseur privé confie le logement en gestion à la SISP, qui le loue pendant neuf ans ;

- l'investisseur privé bénéficie d'une rentrée financière calculée sur la valeur du loyer, mais inférieure à celui-ci. Au terme de la période, le logement est restitué à l'investisseur dans son état initial.

Le deuxième dispositif imaginé est celui du démembrement de propriété :

- la SISP construit un logement et l'investisseur privé l'achète, ainsi que le terrain et une fraction des parties communes, comme les voies d'accès ;

- l'investisseur cède son bien par acte notarié à la société de logement dans le cadre d'un usufruit ou d'un démembrement de propriété. Il reste donc le nu-propriétaire, tandis que la SISP devient usufruitière du logement pour une période de 20 ans minimum, pendant laquelle l'investisseur est rétribué de manière échelonnée ;

- la SISP met le bien en location et fournit des services au locataire ;

- l'investisseur est considéré légalement comme assujetti occasionnel à la TVA, et peut donc la récupérer.

Quelle est votre réaction par rapport aux pistes évoquées par le gouvernement wallon ? Où en est la réflexion du gouvernement bruxellois sur la mobilisation de l'épargne privée en faveur du logement public ? D'autres pistes sont-elles envisagées par le gouvernement bruxellois en la matière ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Als ik mij niet vergis, is uw vraag geïnspireerd op een artikel uit Le Soir van 19 december 2016.*

Volgens mijn bronnen gaat het niet om een standpunt van de hele Waalse regering. Het is dus voorbarig te stellen dat de Waalse regering verschillende mogelijkheden overweegt om privéspaargeld te gebruiken voor de bouw van openbare woningen. Minister Furlan zou aan de Waalse regering gevraagd hebben om de aanbesteding van een studie over beide voorstellen goed te keuren. Voor zover ik weet, heeft de Waalse regering dat nog niet gedaan.

De voorstellen liggen wel in het verlengde van het Waalse regeerakkoord. De Waalse regering wil immers publiek-private samenwerkingsverbanden aanmoedigen door de invoering van een btw-tarief van 6% voor woningen voor gezinnen met een bescheiden of middelgroot inkomen. Daarnaast wil de Waalse regering instrumenten gebruiken zoals de erfpachtovereenkomst, het opstalrecht of de community land trust voor huur- of koopwoningen die beheerd worden door OVM's, gemeenten enz.

De Waalse koers ligt redelijk vast. In Brussel beschikken wij wellicht over meer manoeuvreerruimte, aangezien ons regeerakkoord enkel melding maakt van publiek-private samenwerkingsverbanden en de splitsing van het eigendomsrecht, zonder in detail te treden.

De Waalse voorstellen zijn interessant en zouden ook in Brussel een alternatief kunnen bieden voor de gebruikelijke bouw van openbare woningen door openbare vastgoedoperatoren.

In het kader van de huisvestingsplannen van deze regering heb ik al een aantal alternatieve initiatieven genomen, zoals de aankoop van leegstaande gebouwen door de OVM's, de OCMW's, de gemeenten en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).

Als de maatregelen in Wallonië doeltreffend blijken, kunnen wij er ons op inspireren. De context is evenwel niet dezelfde in Brussel en

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Sauf erreur de ma part, votre question a dû vous être inspirée par un article de l'édition du 19 décembre du journal Le Soir visant la mobilisation de l'épargne privée pour construire des logements publics en Wallonie.

Selon mes sources, les pistes évoquées ne constituent pas un point de vue commun à tous les membres du gouvernement wallon. Il serait davantage réaliste de considérer cette sortie comme celle de mon ancien homologue wallon, M. Furlan, et pas comme celle du gouvernement wallon. Dire que le gouvernement wallon envisage plusieurs pistes me semble prématuré à ce stade, d'autant plus que M. Furlan aurait seulement soumis à l'approbation du gouvernement wallon le lancement d'un marché public destiné à désigner un prestataire à même d'étudier les pistes de développement évoquées, soit une TVA à 6% et un démembrement de la propriété. À ma connaissance, cette proposition n'a pas été adoptée par le gouvernement wallon, et cela m'intéresserait de connaître les pistes qui seront finalement retenues.

Rentrons néanmoins dans le vif du sujet. Vous me demandez ma position par rapport aux pistes wallonnes que vous décrivez. Je dirai tout d'abord que la déclaration de politique régionale wallonne vise très précisément ce type de démarche, puisqu'elle prévoit "d'encourager les partenariats public-privé et les inciter, par le biais du taux réduit de TVA à 6%, à mettre en œuvre une politique sociale du logement afin d'offrir davantage de logements à prix abordable aux ménages à revenus moyens et modestes", ainsi que "d'utiliser des outils comme le bail emphytéotique, le droit de superficie ou le community land trust lorsque les réserves foncières publiques, notamment celle de la Société wallonne du logement, sont mobilisées au profit d'opérateurs publics qui créent des logements locatifs ou destinés à la vente (sociétés de logement de service public (SLSP), communes, etc.)".

La voie est donc assez clairement tracée à l'échelon wallon, alors qu'en Région bruxelloise, nous disposons sans doute de plus de marge de

Wallonië, met name wat de grondreserves betreft. Wij moeten dus voorzichtig zijn.

Ook in Brussel onderzoeken wij hoe wij spaargeld van particulieren kunnen aanspreken. Mijn kabinet heeft vertegenwoordigers van PERL ontmoet, een onderneming die al een vijftiental jaar in Frankrijk actief is. PERL werkt met een specifiek systeem van vruchtgebruik. In tegenstelling tot het klassieke vruchtgebruik (lijfrente) gaat het om een tijdelijk vruchtgebruik van vijftien tot twintig jaar. De spaarder kan om het even welke particulier zijn, maar vaak gaat het om gezinnen in de leeftijdscategorie 40-50 jaar zonder kinderen. Met het oog op hun pensioen kunnen zij tegen een voordelig tarief de naakte eigendom van een pand kopen, waarvan het vruchtgebruik gedurende vijftien tot twintig jaar naar een sociale huurder gaat. Na die periode krijgen ze het pand terug.

Naar verluidt kan via dat soort juridische constructies een correcte rente worden toegekend, of in elk geval meer dan op het klassieke spaarboekje. Bovendien is er een zichtbare sociale meerwaarde, terwijl aandelen en obligaties vaak weinig concreet of transparant zijn.

Tussen 2006 en 2013 heeft PERL ongeveer 800 miljoen euro spaargeld weten aan te spreken, waarmee meer dan 4.000 openbare woningen gecreëerd werden in 75 Franse steden.

Dat zijn bemoedigende resultaten. Het loont dus de moeite om te onderzoeken of het systeem in België en Brussel kan worden overgenomen. Wij moeten daarbij aandacht hebben voor de bouwkosten (in het geval van PERL zijn die voor de particulier), de fiscaliteit (waaronder de btw, die een federale bevoegdheid is) en de meerwaarde die de particulier opstrijkt. Wij bekijken al die aspecten momenteel met onze partners.

manœuvre, puisque notre déclaration de politique régionale mentionne également le recours aux partenariats public-privé ou l'utilisation des droits démembrés, mais sans entrer dans le détail de leur utilisation.

Je considère ces pistes comme intéressantes et prometteuses. Le gouvernement bruxellois s'est engagé dans des plans de logement ambitieux, et je vous ai déjà démontré que je mettais tout en œuvre pour matérialiser ces objectifs de construction. Vous connaissez néanmoins les difficultés que rencontre la concrétisation des projets de logements publics.

J'estime que de telles mesures pourraient, après un examen attentif, offrir une solution alternative à la construction classique de logements publics par les opérateurs immobiliers publics. J'ai déjà mis en œuvre ce type d'initiatives par le biais d'acquisitions, par les SISP, les CPAS, les communes et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), d'immeubles vides. Ces mesures, si leur efficacité était démontrée au niveau wallon, pourraient, à mon sens, trouver leur place à côté des mesures que nous avons initiées.

J'estime cependant que les contextes, notamment foncier, diffèrent fondamentalement entre Région bruxelloise et Région wallonne, et qu'une extrême prudence est donc nécessaire dans les comparaisons et développements de ce type d'initiatives.

Au niveau bruxellois, la mobilisation de l'épargne privée est, d'ailleurs, aussi à l'examen. Ainsi, mon cabinet a rencontré des représentants de la société française Pierre Épargne Retraite Logement (PERL), active depuis une quinzaine d'années en France, principalement dans les zones à forte pression foncière, donc similaires à la Région bruxelloise.

Le dispositif que la société PERL a développé vise précisément l'activation et l'utilisation de l'épargne privée en vue de la construction de logements par un mécanisme d'usufruit locatif social. Contrairement à un usufruit classique de type viager, celui-ci est temporaire et couvre une période de quinze à vingt ans, ce qui le rapproche de l'initiative wallonne. L'épargnant peut être n'importe quel particulier, mais il s'agit le plus

souvent de ménages dans la tranche des 40-50 ans, sans enfant et présentant une capacité d'épargne augmentée. En vue de leur pension, ils peuvent, par ce mécanisme, acquérir, à un tarif avantageux, la nue-propriété d'un bien dont l'usage sera attribué à un bailleur social pendant quinze à vingt ans. Ce dernier le louera à des tarifs conventionnés et l'entretiendra durant cette durée. À l'échéance, l'épargnant récupère le bien.

Il semble que ce type de construction juridique soit capable de générer des retours sur investissement à des taux tout à fait corrects, en tout cas supérieurs à ce qu'offre l'épargne classique. En outre, il apporte une plus-value sociale et visible à l'investissement, là où les actions et obligations manquent souvent de concret ou de transparence pour les citoyens.

Entre 2006 et 2013, près de 800 millions d'euros ont été mobilisés par la société PERL, ce qui a permis le financement de plus de 4.000 logements à usage social dans 75 villes françaises. L'objectif annoncé de cette société est de diversifier l'offre de logements en comblant au mieux le fossé existant entre les loyers du secteur privé et ceux du secteur social, et en contribuant à diminuer l'exode des classes moyennes par le biais d'un logement accessible plus proche de leur lieu de travail.

De tels résultats encourageants, voire stimulants, incitent à étudier attentivement ce mécanisme pour aborder de plus près les questions que pose sa transposition dans le contexte belge, et plus singulièrement bruxellois. Parmi les points à creuser figurent les coûts de construction - dans le cas de la société PERL, la construction est opérée par le secteur privé -, la fiscalité - notamment la TVA, qui reste fédérale -, ou encore la captation par le secteur privé de la plus-value issue de la mise à disposition de terrains publics. Nous sondons actuellement nos partenaires à ces niveaux.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Ik heb niet gezegd dat de voorstellen van de heer Furlan in Brussel kunnen worden overgenomen. Ik heb gewoon gevraagd wat uw standpunt is. Ik stel vast dat het dossier vooruitgaat en dat u contact*

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

M. Michel Colson (DéFI).- Je n'ai pas dit que les solutions avancées par M. Furlan étaient transposables dans notre Région. J'ai simplement demandé où en était votre réflexion dans ce domaine. Je constate que le dossier progresse, et

hebt opgenomen met een Frans bedrijf.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Wij hebben geanticipeerd.*

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Brussel is inderdaad Wallonië niet. Hier leiden de omslachtige procedures bijvoorbeeld tot een aanzienlijk uitstaand bedrag in de begroting.*

Ik zal u later opnieuw interpelleren over uw contacten met het Franse bedrijf.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

betreffende "het project in Vorst van 'Habitat & Humanisme'".

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Habitat et Humanisme is een sociale vastgoedpromotor die met hulp van particulieren meer woningen tegen een bescheiden huur op de markt wil brengen. Zo resulteerde het proefproject Leclercq, in samenwerking met de gemeente Vorst en gefinancierd door vijf private investeerders, in de bouw van tien appartementen met een oppervlakte van 60 à 120 m². De huurprijzen schommelen tussen 400 en 750 euro. Door de voorziening van isolatie, dubbelstoomventilatie, recuperatie van regenwater en zonnepanelen doen de appartementen het beter dan klassieke passiefbouw.*

Habitat et Humanisme helpt de nieuwe bewoners opdat ze sneller zouden integreren in de wijk en leren omgaan met ecologisch wonen.

que vous avez pris contact avec une société française.

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous avons anticipé.

M. Michel Colson (DéFI).- Comparaison n'est, en effet, pas raison. J'ai toujours dit que la lourdeur de nos procédures se traduisait par un encours considérable dans le budget du logement. J'y vois une autre spécificité de la Région bruxelloise.

Je vous réinterrogerai sur vos contacts avec cette société française, qui me semblent intéressants.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. MICHEL COLSON

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

concernant "le projet forestois mené par 'Habitat et Humanisme'".

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

M. Michel Colson (DéFI).- J'ai pris connaissance par la presse du projet pilote mené par Habitat et Humanisme, financé par des investisseurs privés. Il a abouti à la construction de dix appartements oscillant entre 60 et 120m², à Forest. Tel que présenté, ce projet a l'air d'atteindre la perfection.

Habitat et Humanisme est, en effet, un promoteur immobilier social, dont l'objectif est de renforcer l'offre de logements moyens et à loyers modérés en Belgique avec l'aide d'acteurs privés. Le projet Leclercq - c'est son nom - serait l'exemple parfait d'une synergie réussie entre cinq propriétaires privés, la commune de Forest et Habitat et Humanisme. Le résultat est donc la mise sur le marché de dix appartements oscillant entre 60 et 120m², avec des loyers compris entre 400 et 750 euros. Le tout est géré par une agence immobilière sociale (AIS), ce qui devrait vous

Heeft het gewest het project Leclercq gesteund? Zult u in de toekomst soortgelijke initiatieven aanmoedigen?

Werkt u ook voor andere projecten samen met Habitat et Humanisme of met het private immobiliënfonds Inclusio, dat 38 woningen in Evere en 10 woningen in Ganshoren plant?

réjouir, vous-même et nombre des membres de notre commission.

La ministre chargée de l'Environnement que vous êtes ne doit cependant pas être en reste, puisque le projet Leclercq s'accompagne d'un cahier des charges ambitieux : avec un accent mis sur l'isolation, une ventilation à double flux, une citerne de récupération des eaux de pluie et un toit couvert de panneaux photovoltaïques, le bâtiment va au-delà du passif.

Enfin, il me plaît de souligner qu'Habitat et Humanisme épaule les nouveaux arrivants pour faciliter leur intégration dans leur nouveau quartier ou apprendre à maîtriser les subtilités d'un bâtiment dit écologique.

Le 5 mars 2015, je vous interpellais sur le fonds immobilier privé Inclusio, qui prévoyait la mise sur le marché de 38 unités de logement à Evere, et de 10 unités à Ganshoren.

La Région est-elle intervenue dans le projet Leclercq ? Dans l'affirmative, comment ? Comptez-vous encourager ce type d'expérience et de quelle manière ?

Avez-vous connaissance d'autres projets menés par Habitat et Humanisme, Inclusio ou d'autres structures ? Le cas échéant, quel serait le nombre de logements concernés ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het project Leclercq past in deel 2 van het wijkcontract Vroege Groenten-Luttrebrug. De gemeente Vorst heeft dankzij een subsidie voor dat wijkcontract het terrein op 27 mei 2010 gekocht voor een prijs van 166.000 euro. In ruil voor een lagere prijs - de gemeente verkocht het terrein in 2013 voor slechts 51.250 euro - moest Habitat et Humanisme tien woningen bouwen, waarvan het beheer moest worden overgedragen aan een sociaal verhuurkantoor (SVK). Onrechtstreeks ging de subsidie voor het wijkcontract dus naar de bouw van woningen.*

Bovendien kreeg het project Leclercq in het kader van het Batex-programma een subsidie van

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Le projet Leclercq a été réalisé dans le cadre du contrat de quartier Primeurs-Pont de Luttre et de son volet 2.

Pour le projet que vous évoquez, la commune a reçu, à ce jour, pour l'acquisition du terrain sur lequel il a été réalisé, un subside à l'acquisition via le contrat de quartier, de 149.400 euros sur un subside total de 151.005 euros.

Le terrain a été acquis par la commune de Forest le 27 mai 2010, au prix de 166.000 euros, ce qui correspond à l'estimation du receveur du premier bureau de l'enregistrement de Forest, remise préalablement à l'achat.

64.774 euro, waarvan de laatste schijf in mei moet worden gestort. Voorts kan het project rekenen op een premie van 106.115,32 euro in het kader van de energiepremies. Dat bedrag is nog niet gestort. Het project kwam niet in aanmerking voor een renovatiepremie, aangezien het om nieuwbouw gaat. De voorlopige oplevering vond plaats op 14 november 2016.

Habitat et Humanisme ontvangt van het gewest een subsidie van 14.000 euro voor de financiering van collectieve en solidaire spaargroepen. Dankzij een eerste project, dat voltooid werd in 2014, werden acht gezinnen eigenaar van een woning. Een tweede project werd voltooid eind 2016.

Via collectieve en solidaire spaargroepen kunnen kwetsbare gezinnen de kosten financieren die verbonden zijn aan de aankoop van vastgoed, zoals notariskosten en registratierechten.

Met het project Leclercq voert Habitat en Humanisme dus twee van zijn opdrachten uit: integratie via huisvesting en de bouw van woningen met een sociaal oogmerk, ook al gaat het in dit geval om huurwoningen.

Er bestaan heel wat gelijkaardige projecten. U kunt de minister-president een lijst vragen van de projecten die via wijkcontracten vorm krijgen.

Partnerschappen tussen private investeerders en SVK's bestaan al sinds de oprichting van de SVK's in 1998. Het is echter moeilijk om ze op te lijsten, omdat ze heel verschillend zijn of omdat ze zonder tussenkomst van het gewest tot stand zijn gekomen. Bovendien kent het gewest de identiteit niet van de eigenaars van woningen die door een SVK worden beheerd.

Ik merk alvast dat samenwerkingsverbanden tussen grote projectontwikkelaars en SVK's in de lift zitten. De ontwikkelaars mikken alsmaar vaker op projecten die weliswaar een laag rendement hebben, maar weinig risico inhouden, fiscale voordelen opleveren en geen beheerskosten vergen.

Investeerders stellen vaak nieuwe woningtypes voor en hebben specifieke verwachtingen. Ze vragen bijvoorbeeld om een hele groep woningen aan een enkel SVK toe te vertrouwen of om

La commune a vendu le terrain en 2013 au promoteur immobilier social Habitat et Humanisme pour 51.250 euros, soit à un prix inférieur à sa valeur estimée. En échange de l'achat du terrain à un prix avantageux, Habitat et Humanisme devait réaliser dix logements dont la gestion devait être cédée à une agence immobilière sociale (AIS). De manière indirecte, la construction des logements a donc bénéficié de subsides par le biais d'un contrat de quartier.

J'en viens au financement par d'autres biais. Ce projet a été lauréat 2013 du programme Batex (bâtiments exemplaires). À ce titre, il a reçu un subside de 64.774 euros alloué par tranches, la dernière devant être versée en mai.

Habitat et Humanisme a également obtenu, pour les dix logements, une promesse de prime à hauteur de 106.115,32 euros dans le cadre des primes énergie. Comme il ne s'agit encore que d'une promesse de prime, aucun versement n'a été effectué à ce stade.

Par contre, le projet n'a pas fait l'objet de primes à la rénovation, puisqu'il s'agissait de constructions neuves et pas de rénovations.

La réception provisoire du projet a eu lieu le 14 novembre 2016.

Au-delà de ce projet précis, notons qu'Habitat et Humanisme est une asbl agréée par la Région de Bruxelles-Capitale comme association d'insertion par le logement (AIPL). Dans ce cadre, elle perçoit une subvention de 14.000 euros destinée à financer des groupes d'épargne collective et solidaire (GECS). Son premier projet s'est clôturé en 2014 et a permis à huit familles d'accéder à la propriété. Le second s'est clôturé fin 2016.

Les GECS permettent à des familles de financer les frais liés à l'acquisition d'un bien, dont les frais de notaire et les droits d'enregistrement. Ce mécanisme vise généralement des biens destinés à des publics précarisés (Fonds du logement, community land trusts, Inclusio, etc.).

Il y a donc une complémentarité entre la mission d'AIPL d'Habitat et Humanisme et son cœur de métier, qui est le développement d'habitats à vocation sociale, même si, dans le cas du projet Leclercq, il s'agit de logements locatifs.

investeringen in hogere energieprestaties te kunnen rentabiliseren.

Sinds ik minister ben, heb ik maatregelen getroffen om dergelijke projecten te stimuleren. Op mijn vraag heeft de federale regering het btw-tarief verlaagd voor de bouw van woningen die voor minstens vijftien jaar door een SVK worden verhuurd. Vanaf 1 januari 2017 is dat tarief vastgelegd op 12%.

Voorts heb ik de reglementering van de SVK's aangepast met het oog op een betere bescherming van de eigenaar. Voortaan moet een SVK, indien zijn erkenning als vereniging voor integratie via huisvesting (VIH) wordt ingetrokken, zijn woningpark per groep woningen of per woning overdragen aan een andere SVK. De eigenaar kan ook zijn woning recupereren. Het is de bedoeling om de vertrouwensband tussen de eigenaars en de SVK's te versterken en zo de belemmeringen om het beheer van een woning over te dragen, weg te nemen.

Daarnaast heb ik het aantal woningen dat een SVK mag beheren, verhoogd van 400 naar 450 woningen. Twee SVK's heb ik zelfs de toestemming gegeven om hun woningpark uit te breiden naar 600 woningen.

Mijn kabinet en de administratie werken samen aan een eenvoudig systeem van huursupplementen naargelang de energieprestatie van de woning.

Ik ben ervan overtuigd dat woningen met sociale doeleinden alsmaar vaker via SVK's en in samenwerking met privépersonen zullen worden gebouwd. Dergelijke projecten zullen we blijven steunen, althans indien het sociaal karakter van de woningen lang genoeg gewaarborgd is. Ik zal zeker waakzaam blijven voor eventuele misbruiken.

Il existe de nombreuses initiatives similaires sur le territoire de la Région. S'agissant des projets soutenus par le biais des contrats de quartier, je vous invite à interpeller le ministre-président pour obtenir la liste complète des projets soutenus.

En ce qui concerne le logement à proprement parler, je constate en effet un intérêt de plus en plus marqué des investisseurs privés, tels qu'Inclusio, pour des partenariats avec des AIS. J'ai d'ailleurs rencontré ses responsables récemment.

Depuis la création des AIS en 1998, les partenariats entre asbl et AIS ont toujours existé. Je pense au partenariat de longue date entre l'AIS Logement pour tous et Rénovassistance, qui a permis la rénovation et la remise sur le marché locatif social de plus de 100 logements à ce jour, ou au projet Bethléem, qui a permis la mise en location par les AIS de biens appartenant à des fabriques d'église, des associations d'œuvres paroissiales ou des congrégations religieuses.

Nous pourrions citer bien d'autres exemples de partenariats entre investisseurs privés et AIS. Il est toutefois assez difficile de cartographier ou de recenser ces initiatives, étant donné leurs natures très diverses et le fait que bon nombre d'entre elles sont montées sans intervention directe de la Région. En outre, la Région ne connaît pas l'identité des propriétaires des logements gérés par les AIS. Elle détient uniquement l'information quant à la nature du concédant, à savoir une personne physique, une commune, un CPAS, une asbl ou une autre personne morale.

Toutefois, force est de constater que le partenariat entre grands promoteurs privés et AIS progresse. Ces promoteurs misent de plus en plus sur des opérations à bas rendement mais intéressantes car peu risquées, et offrant des avantages fiscaux en plus d'une absence de frais de gestion.

Les investisseurs proposent souvent de nouveaux types de logements, essentiellement des logements récemment construits. Ils formulent par ailleurs des demandes nouvelles, comme celle de pouvoir confier des logements en un seul bloc à une seule AIS, ou de pouvoir rentabiliser les investissements en termes de performance énergétique des bâtiments qu'ils produisent.

Dès mon entrée en fonction, j'ai souhaité favoriser ce type d'opérations. Ainsi, j'ai pris contact avec le pouvoir fédéral pour faire baisser le taux de TVA sur la production de logements mis en location via une AIS pendant quinze ans au moins. Ce taux est de 12% depuis le 1er janvier 2017.

J'ai également procédé à la modification de la réglementation des AIS, pour mieux prendre en considération la prise en gestion de blocs de logements, en protégeant mieux le propriétaire en cas de retrait ou de non-renouvellement de l'agrément à l'AIS. L'AIS a ainsi l'obligation de transférer le parc à une autre AIS selon les cas, par bloc de logements ou par immeuble. Le propriétaire peut également, dans une telle hypothèse, récupérer ses logements. L'objectif est de renforcer le lien de confiance entre propriétaires et AIS et, ainsi, de réduire les freins à la cession, par un promoteur, de blocs entiers de logements à une AIS.

Nous avons aussi augmenté le nombre de logements que les AIS peuvent prendre en gestion. Ce seuil a été porté à 450 au lieu de 400 précédemment, avec possibilité d'aller au-delà avec l'accord des ministres chargés du Logement et du Budget, ce qui n'était pas possible auparavant. Deux AIS ont déjà demandé et obtenu mon accord pour accroître leur parc jusqu'à 600 logements.

Citons également la prise en considération de la performance énergétique des logements via un complément de loyer. Mon cabinet travaille avec l'administration à la mise en place d'un système simple pour exécuter cette disposition de l'arrêté, et espère aboutir cet été.

Je demeure persuadée que la production de logements à finalité sociale, en particulier par le biais des AIS, se fera de plus en plus en partenariat avec des acteurs privés. J'entends donc suivre cette évolution et la favoriser, tout en restant, bien entendu, vigilante aux éventuels effets d'aubaine de ce genre d'opération. C'est pourquoi, je suis favorable à ce que les aides publiques aillent de pair avec l'assurance du maintien de la finalité sociale du logement sur un laps de temps suffisant, comme c'est le cas pour l'application du taux de TVA préférentiel de 12%.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- De gemeente Vorst heeft de grond voor 166.000 euro gekocht en voor 51.000 euro doorverkocht. Ik wist niet dat zoiets kon.*

(Opmerkingen van de heer Mampaka Mankamba)

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- In het kader van een wijkcontract kan dat.*

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Ik zal de minister-president daarover meer uitleg vragen.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "de regionalisering van de huurovereenkomsten".

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- De regionalisering van de bevoegdheid inzake huurovereenkomsten is een van de belangrijkste dossiers van deze legislatuur.*

U hebt ons de krachtlijnen van de hervorming toegelicht na de goedkeuring, in december 2015, van de algemene principes ervan. U hebt ons ook op de hoogte gehouden van de vooruitgang van het ontwerp van ordonnantie dat vorm moet geven aan die principes.

U kondigde aan dat het ontwerp van ordonnantie tegen eind 2016 of begin 2017 klaar zou zijn. Hoe ver staat het dossier? Heeft de Raad van State al advies uitgebracht? Wanneer zullen wij die tekst

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

M. Michel Colson (DéFI).- J'entends que la commune de Forest a acheté le terrain pour 166.000 euros et qu'elle l'a revendu pour 51.000 euros. J'ignorais que cela fût possible.

(Remarques de M. Mampaka Mankamba)

Mme Céline Fremault, ministre.- Cette possibilité est liée au contrat de quartier.

M. Michel Colson (DéFI).- Je m'adresserai au ministre-président pour plus de précisions à ce sujet.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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 régionalisation du bail".

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Nous avons tous réclamé jadis, et obtenu grâce à la sixième réforme de l'État, la régionalisation du bail. Elle est l'un des dossiers phares de cette législature, au même titre que les allocations familiales. Les commissaires ici présents, ainsi que toutes les personnes intéressées par l'évolution de la problématique du logement en Région bruxelloise, attendent avec impatience la mise en œuvre de cette régionalisation.

Vous nous avez rapporté les grandes lignes de ce dossier à l'occasion de l'adoption, en décembre 2015, des principes directeurs de cette réforme. Par la suite, nous vous avons entendue sur l'avancement du projet d'ordonnance devant

kunnen bespreken?

matérialiser ces principes. Vous nous l'avez expliqué tant de manière globale, comme lors de la réunion de la commission du 10 mars 2016, que dans vos réponses aux questions ou interpellations posées dans cette commission, de même que lors de discussions sur la grille des loyers et la garantie locative.

Plus précisément, vous nous aviez annoncé le texte du projet d'ordonnance relatif à la régionalisation du bail pour fin 2016 ou début 2017. Pourriez-vous nous donner l'état de d'avancement de ce dossier ? Le Conseil d'État a-t-il déjà rendu son avis ? Quand ce dossier aboutira-t-il ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- In het begin van de legislatuur heb ik een aanbesteding voor een ruime raadplegingsronde uitgeschreven. Ze werd uitgevoerd door het Centre de droit privé de l'Université Saint-Louis-Bruxelles gedurende de zomer van 2015. Op basis van dat verslag, dat ik aan de commissieleden heb bezorgd, heeft de regering op 17 december 2015 de algemene principes vastgesteld die bij de regionalisering van de huurwetgeving moeten worden gevolgd.*

In januari 2016 heeft de regering het advocatenkantoor Simont Braun aangesteld voor de tweede fase van het project, namelijk het opstellen van een voorontwerp van ordonnantie. Op 30 juni 2016 heeft de regering de ontwerptekst in eerste lezing goedgekeurd en voor advies overgezonden aan de Adviesraad voor Huisvesting, de Economische en Sociale Raad, de Union des étudiants de la Communauté française, de Fédération des étudiants francophones, de Vlaamse Vereniging van Studenten, Br(ik en het Plate-forme logement étudiant, die in september hun advies hebben uitgebracht. We hebben ook het advies van de vertegenwoordigers van de huurders en eigenaars ontvangen.

Op 27 oktober 2016 heeft de regering het ontwerp in tweede lezing goedgekeurd en de Raad van State gevraagd om binnen dertig dagen advies uit te brengen. De Raad van State vroeg een bijkomende termijn van dertig dagen gelet op de

Mme Céline Fremault, ministre.- Votre question va me permettre de refaire le point sur le calendrier et les échéances de ce dossier important et emblématique, comme vous le soulignez à juste titre.

Je procéderai tout d'abord à un bref rappel des étapes franchies.

Depuis mon entrée en fonction, je me suis attelée à lancer un marché public en vue d'opérer une vaste consultation, qui a été effectuée par le Centre de droit privé de l'Université Saint-Louis-Bruxelles durant l'été 2015. J'ai transmis le rapport qui en a découlé aux membres de cette commission. Sur la base de ce rapport, le gouvernement s'est accordé, le 17 décembre 2015, sur les principes directeurs qui devaient être suivis dans la mise en œuvre de la régionalisation du bail.

À la suite de cette décision, le cabinet d'avocats Simont Braun a été désigné, en janvier 2016, pour la deuxième phase de la régionalisation du bail, à savoir la rédaction à proprement parler d'un projet d'ordonnance. Après un important travail et de multiples consultations de représentants des bailleurs et des locataires, un projet de texte a été soumis, en juin 2016, au gouvernement. Le 30 juin 2016, ce dernier approuvait un projet de texte en première lecture.

L'avis de multiples instances consultatives a été

omvang van de tekst en de extra werkdruk aan het einde van het jaar. Wij hebben dat verzoek ingewilligd, wat de vertraging ten opzichte van het oorspronkelijk tijdschema verklaart.

Op 3 januari 2017 ontvingen wij het voorlopig en nog niet vertaald advies. De officiële en vertaalde versie werd ons op 19 januari meegedeeld. We bestuderen de opmerkingen samen met onze consulent, maar het zijn veeleer opmerkingen over de vorm dan over de inhoud.

Het dossier zal dus binnenkort voor een derde lezing aan de regering worden voorgelegd en kan nadien in het parlement worden besproken.

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

demandé dans la foulée. En septembre, nous avons présenté ce texte et reçu les avis des instances suivantes : le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale, l'Union des étudiants de la Communauté française, la Fédération des étudiants francophones, la Vlaamse Vereniging van Studenten, Br(ik et la Plate-forme logement étudiant. La décision du 30 juin visait en effet une consultation spécifique du secteur étudiant à propos de la réglementation le concernant. Nous avons également reçu les avis d'initiative de représentants des bailleurs et des locataires.

Je vous l'annonçais récemment, un projet d'ordonnance visant à suivre ou à répondre à ces observations a été approuvé en deuxième lecture par le gouvernement le 27 octobre 2016. Nous avons immédiatement transmis le texte approuvé pour avis à la section de législation du Conseil d'État, en lui demandant de le remettre dans un délai de 30 jours. Mettant en avant l'ampleur du texte, ainsi qu'un certain engorgement en fin d'année, créant, au niveau de la section de législation, une importante charge de travail, le Conseil d'État nous a demandé un délai complémentaire de 30 jours pour la remise de son avis. Ce délai a été accordé, et c'est ce qui explique un certain décalage par rapport au calendrier annoncé initialement.

Nous avons donc reçu, le 3 janvier 2017, la version provisoire et non traduite de l'avis. La version officielle et traduite de l'avis nous a été communiquée le 19 janvier. En collaboration avec notre consultant, nous avons analysé les observations émises dans cet avis et les réponses y à apporter. De manière générale, nous pouvons considérer qu'elles visent davantage la forme légistique que le fond du projet d'ordonnance, dont l'esprit reste inchangé. Les réponses à apporter ont donc été relativement ponctuelles.

Ce dossier repassera très prochainement au gouvernement pour son adoption en troisième lecture, et sera transmis, dans la foulée, au parlement. Nous aurons donc bientôt l'occasion d'en reparler au sein de cette commission.

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Wanneer zal de derde lezing plaatsvinden?*

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik hoop de tekst nog voor de krokusvakantie aan de regering te kunnen voorleggen. Op die manier kan de tekst in maart in commissie worden besproken en nog voor de paasvakantie worden goedgekeurd.*

- Het incident is gesloten.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Avez-vous une idée du calendrier de cette troisième lecture ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je suis en train de passer au crible toutes les remarques du Conseil d'État. J'espère soumettre le texte au gouvernement bruxellois avant le congé de Carnaval. Cela nous permettra de l'examiner en commission au mois de mars, en vue d'un vote avant les vacances de Pâques.

- L'incident est clos.