

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

INTEGRAAL VERSLAG VAN DE INTERPELLATIES EN DE VRAGEN

**COMPTE RENDU INTÉGRAL DES INTERPELLATIONS ET
DES QUESTIONS**

COMMISSIE VOOR DE HUISVESTING

COMMISSION DU LOGEMENT

VERGADERING VAN DONDERDAG 25 OKTOBER 2018

RÉUNION DU JEUDI 25 OCTOBRE 2018

VOORLOPIG VERSLAG

Nog niet goedgekeurd door de sprekers.
Niet citeren zonder de bron te vermelden.

COMPTE RENDU PROVISOIRE

Non encore approuvé par les orateurs.
Ne pas citer sans mentionner la source.

Voorzitterschap: de heer Fouad Ahidar, voorzitter.

[105]

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

concernant "les observatoires communaux du logement, leur subventionnement et leurs missions, ainsi que l'évolution de la politique régionale de lutte contre les logements vides".

[107]

M. Alain Maron (Ecolo).- Ce 9 juillet - mon interpellation date du 20 juillet -, vous avez publié un communiqué indiquant que le gouvernement avait approuvé le 5 juillet une subvention de 277.500 euros, partagée entre douze lauréats de l'appel à projets relatif aux observatoires communaux du logement. Les communes que vous avez décidé de subsidier sont Anderlecht, Bruxelles, Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Jette, Schaerbeek, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre, avec un maximum de 25.000 euros par projet.

Depuis 2016, si je ne me trompe, vous avez recentré l'action de ces observatoires communaux sur la lutte contre les logements vides. En 2017, onze projets ont ainsi été soutenus, pour un montant de 263.000 euros.

J'aimerais savoir sur quelle base la sélection a été effectuée cette année. Qui a opéré le choix ? Selon quels critères ?

À ma connaissance, au moins une commune, à savoir Molenbeek, a été écartée et son projet, refusé. Pouvez-vous expliciter ce qui a motivé ce refus et d'éventuels autres refus de projets émanant d'autres communes ?

Finalement, quelle priorité politique accordez-vous à ces observatoires dans la mesure où le Code bruxellois du logement impose déjà à toutes les communes de tenir un registre des logements vides sur leur territoire ? S'il ne s'agit donc pas d'identifier ces logements vides, ce que toutes les communes doivent faire d'office, sur quels aspects porte le soutien ? Et s'il s'agit d'aider toutes les communes à remplir leurs obligations, pourquoi passer par un appel à projets plutôt que par un soutien général à ces mêmes dix-neuf communes, qui sont toutes égales face au code du logement ? Même si la réalité des logements vides n'est pas nécessairement identique dans toutes les communes, il s'agit malgré tout d'un phénomène répandu sur l'ensemble du territoire régional.

Comment se fait-il, par ailleurs, que soient subventionnés par la Région des observatoires de communes qui ne sont pas entrées dans le système d'amendes régionales et préfèrent rester dans la logique communale pure, seules onze communes sur dix-neuf ayant décidé d'adhérer audit système d'amendes régionales ?

[109]

À l'occasion de cet appel à projets, j'aimerais savoir si vous vérifiez que les communes demanderesse remplissent bien leurs obligations issues de l'article 15, paragraphe 1, point 3 du Code bruxellois du logement qui stipule : "Chaque commune tient un registre des logements inoccupés sur son territoire. Avant le 1er juillet de chaque année, elle communique au gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements qu'elle a identifiés comme étant inoccupés, ainsi que leur localisation, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent et la durée présumée d'inoccupation". Combien de communes sont-elles, le cas échéant, en défaut par rapport à cette obligation du Code bruxellois du logement qui existe depuis longtemps ?

Globalement, êtes-vous favorable à ce que les communes, grâce ou non à leur observatoire communale du logement, lancent des actions en cessation visant à ce que les biens inoccupés ne puissent le rester, par une décision de justice, quand les autres actions ont échoué (proposition de mise en location par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale (AIS), amende régionale, etc.) ? Les soutenez-vous dans cette voie ?

Comme vous le savez, aujourd'hui, il existe comme dernier recours une jurisprudence positive en ce sens, à la suite d'une action d'une commune. Cette voie nous semble devoir être promue. Elle pourrait s'avérer plus efficace que le droit de gestion public, qui reste complexe à mettre en œuvre et peu utilisé, malgré les efforts des législatures précédentes pour rendre ce système plus convivial pour les pouvoirs publics et les opérateurs parapublics ou publics.

Enfin, comment voyez-vous l'évolution générale de la politique contre les logements inoccupés ces derniers mois ? Disposez-vous d'indicateurs sur l'efficacité de ce qui est mis en œuvre, au niveau des observatoires communaux subventionnés comme au niveau de la cellule régionale ? Avez-vous identifié des freins au développement de la Cellule logements inoccupés de la Région ? Encouragez-vous les communes à rejoindre le dispositif régional et, le cas échéant, comment ?

[111]

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).- Ik sluit mij aan bij de pertinente vraag van de heer Maron. Het is bekend dat er een gebrek is aan betaalbare woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dankzij citydev en Woningfonds slaagt de overheid er toch in om te voorzien in een zeker aantal woningen voor Brusselaars met een middeninkomen.

Niettemin blijft een aantal potentiële woningen onbenut. Dat zijn dikwijls woningen boven winkels, maar ook gewoon in de straat. Het is van belang dat de Huisvestingsobservatoria en de gemeenten via de bestaande wetgeving die woningen opsporen en de eigenaars aanmoedigen om ze te verhuren.

De mogelijkheid om de eigenaars van die leegstaande woningen in contact te brengen met de sociale verhuurkantoren (SVK) verdient onze aandacht en voorkeur, en moet sterk worden aangemoedigd. Naast de voordelen die dat met zich meebrengt, waar ik nu niet verder op in zal gaan, is het een vorm van sociale huisvesting. We kunnen deze mogelijkheid beschouwen als een aanvulling op de bestaande huisvestingsplannen, die minder geld kost.

Kunt u ons per gemeente een overzicht bezorgen van de leegstaande woningen?

Houden de Huisvestingsobservatoria een database bij van de leegstaande woningen die beheerd worden door de SVK's?

[113]

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Concernant les observatoires communaux, en février dernier, j'ai lancé un appel à projets à l'ensemble des communes relatif à la détection des logements inoccupés. Celui-ci fait suite à une rencontre avec les acteurs communaux organisée par mon administration pour faciliter l'introduction d'un maximum de dossiers de qualité. L'objectif était de permettre aux communes bénéficiaires d'exercer une action spécifique en matière d'identification et de méthodologie en matière de repérage des logements inoccupés sur tout ou partie de leur territoire.

Tous les dossiers complets et introduits dans les temps ont été soumis à l'appréciation d'un jury composé de représentants de Bruxelles Logement, de la Cellule logements inoccupés, de la Direction études et subventions et d'un membre de Brulocalis, le tout en présence d'un observateur issu de mon cabinet. Les critères repris dans le règlement de l'appel à projets portaient sur la qualité du projet, la couverture territoriale et l'expérience locale en matière de lutte contre les logements inoccupés.

Tous les projets ont été examinés par le jury, à l'exception de celui proposé par Molenbeek-Saint-Jean qui, même s'il a suscité l'intérêt du jury, fut considéré comme hors sujet : son objet, le lancement d'actions en cessation devant le tribunal de première instance, n'était en effet pas conforme à l'objectif de l'appel à projets qui visait l'identification et le recensement de la vacance résidentielle. J'ai entretemps rencontré l'échevin du Logement de Molenbeek-Saint-Jean, Karim Majoros en mon cabinet, pour discuter de ce que nous pourrions faire en ce qui concerne ce projet disqualifié dans le cadre de l'appel à projets mais pouvant être repris dans une autre configuration. Il n'était question que d'une non-conformité aux critères particuliers de l'appel à projets, pas du tout d'une fin de non-recevoir.

[115]

Les observatoires communaux interviennent dans un contexte où les communes ont l'obligation de communiquer à la Région un inventaire des logements inoccupés. Néanmoins, plusieurs d'entre elles ont fait part de difficultés à procéder à une identification systématique des inoccupations, cela pour des raisons budgétaires. Le renforcement des observatoires communaux a été décidé afin de répondre à cette carence. À une époque, rappelez-vous, il n'y avait que quatre observatoires communaux et l'on ignorait tout de leur manière de travailler. J'ai donc souhaité faire plus de clarté sur cette matière.

Le soutien régional vise à permettre aux communes de se doter des moyens de détecter et de recenser l'inoccupation de logements de façon beaucoup plus systématique, et de répondre à l'obligation de l'inventorier.

L'appel à projets est une manière d'inciter les communes à respecter leurs obligations. Désormais, l'argument financier ne pourra plus servir d'excuse. Cependant, comme les contraintes budgétaires ne permettent pas d'aider systématiquement l'ensemble des communes de manière structurelle, la formule de l'appel à projets a été retenue. Treize projets ont été introduits, et douze ont été retenus. Je pense que le dispositif se généralisera et j'espère que les dernières communes répondront aux appels à projets.

La priorité de la Région est la remise sur le marché des logements inoccupés. Pour atteindre cet objectif, elle a misé sur une politique d'amendes administratives à laquelle les communes qui le souhaitent peuvent adhérer si elles renoncent aux taxes ou redevances locales. Toutefois, elles ne sont pas obligées de s'inscrire dans la logique régionale. Si une logique locale efficace permet d'atteindre une série d'objectifs, je ne vois pas de raison de l'écarter. L'octroi d'une subvention pour un observatoire communal peut être une manière d'amorcer un partenariat entre une commune et la Région. Cela permettra aux communes qui n'étaient pas très proches de l'administration du logement d'entretenir avec elle des contacts plus réguliers.

[117]

La commune de Ganshoren est ainsi entrée dans le dispositif régional au vu des résultats engrangés par son observatoire après une année de recensement.

Quant aux indicateurs d'efficacité, l'administration et mon cabinet travaillent à l'évaluation quantitative et qualitative des observatoires communaux afin d'identifier les bonnes pratiques à mutualiser, et de réorienter, si nécessaire, la politique d'appels à projets. J'ai demandé ladite évaluation au début du mois de septembre et j'espère qu'elle sera disponible pour l'élaboration du budget.

Nous savons que les résultats des actions menées au niveau local sont très divers, car chaque commune a ses propres modes de fonctionnement. L'objectif de la subvention était surtout de soutenir une politique de repérage des logements inoccupés et de tester différentes méthodologies. Certains l'ont investie dans l'élaboration d'un outil de croisement de données, qui se développe parfois sur plusieurs années ; d'autres l'ont affectée aux frais de personnel d'enquête ou administratif liés à la problématique du logement vide.

Néanmoins, l'intérêt du dispositif est indéniable. Le cas évoqué de la commune de Ganshoren en est un exemple. Le démarrage d'échanges transversaux entre communes afin de mutualiser les bonnes pratiques et les connaissances engrangées en est un autre. Lorsque l'évaluation sera achevée, il serait utile que nous organisions une réunion publique pour que ces résultats soient accessibles à tous.

À l'issue du dernier appel à projets, j'ai pu constater que la tenue d'un registre des logements inoccupés par les communes et l'envoi annuel de l'inventaire à la Cellule logements inoccupés n'étaient toujours pas respectés par toutes les communes. À ce jour, quatorze communes sont toujours en défaut de communication de leurs inventaires à la Région. Comme je l'ai fait en 2016, je leur rappellerai cette obligation et, si nécessaire, je réorienterai ma politique en la matière.

[119]

Quant aux outils de lutte contre les logements inoccupés identifiés, outre la politique régionale des sanctions administratives à laquelle des communes préfèrent les taxes-redevances locales, il existe des outils judiciaires comme l'action en cessation. Si cette dernière se révèle être un moyen efficace de lutte contre certaines situations d'inoccupation, elle est certainement à encourager.

Le projet de Molenbeek, il est vrai, n'a pas été sélectionné, car il ne correspondait pas à l'appel à projets. Cela nous oblige toutefois à prendre en considération un projet qui est intéressant, même s'il ne correspond pas techniquement à l'appel, et nous devons trouver une façon de le concrétiser.

Pour l'heure, Bruxelles Logement ne propose pas de soutien spécifique aux actions en cessation qu'intenteraient les communes. Ne souhaitant pas disperser ses moyens, la Région se concentre sur la politique des sanctions administratives au bénéfice des communes, comme prévu dans le Code bruxellois du logement. Par ailleurs, nous manquons d'expériences pour déterminer si la voie judiciaire est plus efficace que l'amende administrative dans l'objectif d'une réhabilitation des logements vides.

Bruxelles Logement poursuit activement son travail d'enquête et d'instruction des situations d'inoccupation. Le personnel présent au sein de Bruxelles Logement permet de traiter toutes les plaintes qui lui sont transmises, ainsi que de réaliser des contrôles d'initiative. Le personnel ne permet cependant pas d'entreprendre un repérage exhaustif de tous les logements inoccupés sur l'ensemble du territoire régional.

Les subventions allouées aux observatoires communaux ont suscité ou renforcé les actions locales en matière de lutte contre le phénomène, mais ces efforts ne sont pas encore généralisés dans toutes les communes.

Des indicateurs existent de l'efficacité de ce qui est mis en œuvre :

- une augmentation constante des amendes infligées : 1.535.000 euros en 2017, soit quatre fois plus qu'en 2014 ;
- une augmentation des rétrocessions d'amendes aux communes : de 90.476 euros à la première rétrocession en 2015 à 321.838 euros cette année ;
- une augmentation du nombre d'enquêtes réalisées : de 635 en 2016 à 750 en 2017.

Cette politique est donc correctement mise en œuvre, mais de façon progressive.

[121]

Hormis les réserves évoquées, en termes de liaison entre observatoires et rétrocessions, je citerai les exemples de :

- Molenbeek, subventionnée trois fois et dont la rétrocession est passée de 11.000 à 49.000 euros en deux ans ;
- Ixelles, subventionnée en 2016 et dont la rétrocession a plus que triplé, passant de 25.000 à 87.000 euros ;
- Forest, dont la rétrocession a quadruplé entre 2015 (avant l'observatoire) et 2017, passant de 11.000 à 48.000 euros.

Le seul vrai frein au développement de la cellule réside dans le fait qu'elle doit pouvoir s'appuyer sur une collaboration de l'ensemble des communes et sur un inventaire beaucoup plus systématique et normalisé dans sa forme. J'ai demandé à l'administration de travailler sur un cadastre type des logements inoccupés, en tirant un enseignement des observatoires communaux, et de réfléchir au moyen d'avoir une vision plus globale de la vacance de logements. Je présenterai au gouvernement, au plus tard au début 2019, une note d'orientation fondée sur les résultats de ces observatoires.

[123]

Mme Céline Fremault, ministre.- Actuellement, seules les données provenant de Sibelga et de Vivaqua permettent d'estimer la vacance des logements : cela varie de 14.000 compteurs d'eau à 43.000 compteurs d'électricité sous-utilisés. Cette possible inoccupation doit être confirmée par une enquête. Les inventaires sont reçus au compte-gouttes et ne reflètent que les logements vides avérés dont la commune a connaissance.

Une évaluation est, dès lors, capitale.

[125]

M. Alain Maron (Ecolo).- Effectivement, nous comprenons maintenant ce que sont les observatoires communaux. Avant, c'était un peu nébuleux.

Mme Céline Fremault, ministre.- Ils étaient inscrits au budget, mais on ne savait pas en quoi ils consistaient.

M. Alain Maron (Ecolo).- Exactement ! Maintenant, on le comprend, et c'est positif.

Il n'y a pas d'actions en cessation sans identification des logements vides, cela va de soi. Une commune qui s'engage à mettre en place un certain nombre d'actions en cessation, en dernier recours, signifie qu'elle a identifié des logements vides et qu'elle a préalablement mis en place d'autres actions visant à convaincre les propriétaires, soit de remettre leur bien en location, via une agence immobilière sociale (AIS) par exemple, soit éventuellement, de le revendre. Si ces démarches n'aboutissent à rien, arrive l'action en cessation, en bout de course. Cela vaut la peine de la garder en tête comme l'un des outils possibles à utiliser en fin de parcours. C'est d'ailleurs ce que vous avez dit.

J'entends votre volonté de renforcer la Cellule logements inoccupés mise en place il y a cinq ans. Son personnel est toujours limité. Même pour les communes qui sont déjà dans le dispositif régional, il n'y a pas de cadastre complet. Cette situation ne permet pas aux autres communes d'intégrer le dispositif. Si, par exemple, la Ville de Bruxelles décidait d'intégrer le système régional, cela ferait des centaines, voire des milliers de dossiers supplémentaires en une fois. Comme le personnel à la Région est insuffisant pour les gérer, si j'étais échevin du Logement de l'une de ces communes, je pourrais hésiter. Il faut des engagements réciproques.

J'espère qu'à terme, toutes les communes seront intégrées au dispositif, parce que - vous le savez bien - un logement vide est une infraction. Il n'y a aucune raison que ces infractions soient gérées différemment d'une commune à l'autre. Si les propriétaires commettant une infraction, en laissant des logements vides, sont immunisés sur une partie du territoire régional parce qu'ils se trouvent dans telle ou telle commune et sont sanctionnés dans une autre, cela pose vraiment question ! Ce type d'infraction régionale doit être traité de manière équitable par les services régionaux.

Je suis un peu circonspect quant au nombre de communes qui ne respectent pas l'obligation de cadastre. Quatorze n'est pas un chiffre surprenant, mais c'est inquiétant. J'entends votre volonté d'améliorer la situation grâce aux observatoires. Réaliser un cadastre de tous les logements vides sur un territoire est objectivement complexe et nécessite des moyens et des obligations.

[133]

J'ose espérer qu'on ne renouvellera pas leurs subventions à des observatoires communaux qui luttent contre les logements vides si les communes en question ne sont pas en mesure de remettre un tel cadastre.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je suis tout à fait d'accord avec vous sur ce point. En fait, nous avons procédé par étapes. Comme vous l'avez dit, au début, l'objectif n'était pas clairement identifié et il a fallu fixer des critères, mais nous devons effectivement accélérer le processus.

[137]

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).- Mevrouw de minister, er is dus nog werk aan de winkel. Volgens u hebben veertien van de negentien gemeenten hun leegstaande woningen nog steeds niet geïnventariseerd en de lijst aan de administratie bezorgd.

Half september 2019 zult u de goede praktijken evalueren. Dat is een goede zaak.

Ik kwam gisteren de heer Majoros tegen op de gemeenteraad. Aangezien ik wist dat deze vraag vandaag zou worden gesteld, vroeg ik hem waarom hij de subsidie niet gekregen heeft. Hij antwoordde dat de gemeente een dossier heeft ingediend dat volgens hem aan alle voorwaarden voldeed, en zelfs meer dan dat.

[139]

Mme Céline Fremault, ministre.- Dans le cadre d'un appel à projets, on est tenu de s'en tenir aux critères définis. Je n'ai jamais dit que M. Majoros travaillait mal, mais le projet s'est fait disqualifier parce qu'il n'a pas suivi à la lettre la définition de l'appel à projets. Or, si nous voulons éviter les recours, nous devons nous en tenir aux critères de départ.

[141]

Mme Khadija Zamouri (Open Vld).- Il faut vraiment répondre à la question sans aller plus loin...

[143]

Mme Céline Fremault, ministre.- Il ne s'agit pas de ne pas aller plus loin. Mais, si des critères sont définis, je dois me protéger par rapport aux recours qui pourraient être intentés.

Cela étant dit, soyez assurée que nous avons pris contact avec M. Majoros qui n'a pas appris la nouvelle d'un coup, sans préalable.

- *L'incident est clos.*

[147]

INTERPELLATION DE MME NADIA EL YOUSFI

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

concernant "la création d'un fonds universel de garantie locative".

[149]

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Au début de l'été, nous pouvions lire dans la presse le premier bilan du nombre de garanties locatives octroyées dans le cadre de l'application du fonds Brugal depuis le 1er janvier 2018.

La constitution d'un tel fonds était une volonté de ce gouvernement, qui l'avait d'ailleurs inscrit dans son accord en précisant : "Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le gouvernement mettra en place un fonds de garantie locative régionale chargé de soulager les centres publics d'action sociale (CPAS)".

Nous ne pouvons que nous réjouir de cette réalisation et constater que l'aide octroyée à un public fragilisé lui permettra de se constituer une garantie locative suffisante. Nous savons tous à quel point la constitution d'une garantie locative reste un obstacle majeur de l'accès au logement pour les personnes voulant résider dans notre Région. Cela peut, d'ailleurs, former une source de discrimination non négligeable.

Par ailleurs, si nous soutenons, d'une part, vivement l'application de ce fonds, nous soutenons davantage encore la création d'un fonds universel de garantie locative qui serait accessible à tous.

Lors des débats parlementaires en Commission du logement, vous nous informiez d'une étude que vous aviez commandée sur le sujet. Celle-ci avait pour objectif d'étudier la faisabilité d'un tel système et sa mise en œuvre. Disposez-vous des résultats de cette étude relative à la création d'un fonds universel de garantie locative ? Dans l'affirmative, qu'en ressort-il ?

Quels sont les scénarios présentés et privilégiés par les auteurs de l'étude ? En termes budgétaires, pouvez-vous nous dire ce que l'étude révèle ?

Quelle collaboration est-elle envisagée dans le cadre de la réflexion autour de ce fonds avec les acteurs et les structures ayant pris part à la réalisation de cette étude ?

[151]

M. Alain Maron (Ecolo).- Concernant le rapport entre le fonds de garantie locative et les CPAS, une version finalisée de l'accord-cadre devait être présentée aux CPAS bruxellois en juillet.

Où la partie "caution CPAS" prévue dans le cadre du fonds susmentionné en est-elle ? Un accord-cadre entre les CPAS et le fonds a-t-il été établi ? Nous connaissons l'importance de l'articulation entre le travail des CPAS et le fonds de garantie locative. Le système est-il fonctionnel ? Dans la négative, pourquoi ? Quel est le calendrier prévu à ce niveau-là ?

[153]

Mme Céline Fremault, ministre.- La création du fonds Brugal s'accompagnait d'un engagement de ma part à étudier l'opportunité de créer un fonds universel de garantie locative. L'étude examinant la question a été réalisée en partenariat avec un consultant externe, la société Idea Consult.

L'étude avait pour objet concevoir un ou plusieurs modèles de fonds de garantie locative universel. La conception de ces modèles impliquait en parallèle l'évaluation de ceux-ci sur plusieurs plans : comparaison des modèles, évaluation sur le plan économique, avantages et inconvénients des modèles... L'étude devait également permettre une comparaison des hypothèses avec les modèles en vigueur, et plus particulièrement le fonds Brugal.

L'étude a été clôturée au cours de l'été. Huit scénarios ont été élaborés, faisant varier les paramètres suivants :

- le type de garantie fournie ;
- le degré d'implication politique requis pour que le modèle fonctionne, c'est-à-dire le taux de garanties que l'équipe politique en charge devra s'efforcer de maintenir au sein du fonds pour que les bénéficiaires escomptés se réalisent ;
- le niveau de risque des placements : peu risqué, intermédiaire ou risqué ;
- le niveau de risque des hypothèses concernant les coûts et les recettes : optimiste ou pessimiste.

Parmi les huit scénarios, le scénario associatif évoqué par le réseau Financité lors des auditions a également été étudié. Dans le cadre de la réalisation de l'étude, le chargé d'étude a d'ailleurs rencontré les représentants du réseau Financité et divers autres acteurs tels que le Fonds du logement, Brulocalis, une banque, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), la Ligue des familles, etc.

Certains scénarios se dégagent du lot. À ce stade, je ne développerai pas davantage les conclusions de l'étude, car il me paraît nécessaire d'explorer plus avant l'un des scénarios au niveau de sa faisabilité juridique. Ce complément d'étude ne devrait pas être long à réaliser et permettra d'avoir une vue tout à fait complète des différentes options. Une fois ce complément achevé, j'informerai en premier lieu le gouvernement. Ensuite, je transmettrai l'étude à la présente commission et vous pourrez auditionner qui vous souhaitez.

Dans ce cadre, dès le début de la réflexion, des discussions ont été entamées avec les CPAS de la Région en vue d'une collaboration. Aujourd'hui, cette collaboration vise à la conclusion d'un accord-cadre avec ces derniers, qui en déterminera les modalités d'intervention. Lorsque le fonds accorde une aide, un CPAS signataire de convention peut décider de se porter caution auprès du fonds en vue de garantir le remboursement en cas de défaut du bénéficiaire quant à l'avance de la garantie. De plus, dans le cadre d'un cautionnement du CPAS, le bénéficiaire est dispensé du paiement de la contribution.

Cet accord-cadre n'a pas encore pu être conclu à ce jour, mais nous n'en abandonnons pas l'idée. Avant la fin du mois, le fonds adressera à chaque CPAS un courrier à ce sujet.

[155]

Les blocages sont dus aux visions assez différentes entre les CPAS eux-mêmes. De plus, le fait qu'il n'y ait plus de coordinatrice sur ce sujet au sein de Brulocalis constitue vraiment un handicap, j'insiste sur ce point. L'ampleur du blocage est d'autant plus surprenante que les CPAS ont été associés à toutes les étapes de la procédure et que l'ensemble du mécanisme en place avait été validé par les représentants.

Je garde néanmoins confiance quant au parachèvement du mécanisme que nous avons mis en place, car le délai est encore tenable. Les bons résultats engrangés jusqu'à présent sont aussi de nature à rassurer les partenaires quant à l'efficacité du système.

Fin 2018, c'est-à-dire neuf mois après l'entrée en vigueur du fonds Brugal, le Fonds du logement dénombre 840 demandes et 470 aides octroyées. Ce n'est donc pas négligeable. M. Colson, vous m'aviez interrogée sur ce point au printemps dernier, au moment du début des activités du fonds, et le rythme de croissance acceptable que je vous avais promis alors est bien ce que nous avons pu observer. En 2017, il y avait eu 400 demandes d'aide et 188 contrats conclus. Nous remarquons une réelle évolution, avec une augmentation de plus de 120% des demandes d'aide et de 150% des aides octroyées. Les demandes tout comme les aides ont donc plus que doublé.

[157]

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Le complément d'étude sur la faisabilité juridique sera-t-il réalisé avant la fin de l'année ? Le débat pourrait avoir lieu dans la continuité, quand vous aurez communiqué les résultats de l'étude à la commission.

Mme Céline Fremault, ministre.- Un mois sera nécessaire pour finaliser ce complément d'étude. Ensuite l'étude sera transmise au gouvernement. Je pense qu'elle pourra être discutée en commission à la rentrée

2019. Je trouvais que cela valait la peine de relancer dès maintenant un complément d'étude sur un point juridique, plutôt que de l'examiner par après.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Nous sommes d'accord. Vous disiez également qu'une piste se dégageait. Pouvez-vous nous donner plus d'explications ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Je préfère attendre que notre investigation sur le plan juridique soit achevée et que nous ayons une vision globale avant de vous présenter quoi que ce soit.

[165]

Mme Nadia El Yousfi (PS).- De toute façon, au vu de votre réponse, on comprend déjà que les choses sont plus que positives. Nous espérons tous que le dossier aboutira d'ici la fin de la législation.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est mon intention. Je voulais mener ce travail jusqu'au bout.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- La lutte contre les différentes formes de discriminations dans le logement constitue un défi majeur et la création d'un fonds de garantie locative est une manière concrète d'y répondre.

Mme Céline Fremault, ministre.- En tout cas, vous aurez tous les éléments pour progresser car nous aurons effectué le travail jusqu'au bout.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- À la prochaine interpellation à ce sujet !

- *L'incident est clos.*

(Mme El Yousfi, troisième vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)

[177]

INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON

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

concernant "la politique du logement étudiant en Région bruxelloise".

[179]

M. Michel Colson (DéFI).- Comme à chaque rentrée académique, je croyais voir revenir au cœur de l'actualité l'objet de mon interpellation de ce jour, mais ce n'est apparemment pas le cas. Avec ses quelque 50 établissements d'enseignement supérieur, Bruxelles accueille plus de 90.000 étudiants, ce qui fait d'elle la ville étudiante la plus importante du pays et une des villes étudiantes les plus importantes d'Europe.

D'après les estimations fournies par certaines études, environ 40% des jeunes qui fréquentent les universités et les hautes écoles bruxelloises habitent chez leurs parents et font chaque jour la navette entre le domicile familial et l'établissement d'enseignement supérieur dans lequel ils sont inscrits. Les 60% restants, soit environ 55.000 étudiants, occupent, pour leur part, un logement étudiant. Depuis plusieurs années, les

syndicats étudiants tentent d'attirer l'attention des responsables politiques sur le fait que les étudiants éprouvent de plus en plus de difficultés à trouver des logements de qualité à des prix abordables.

Bien entendu, certains établissements d'enseignement supérieur comme l'Université libre de Bruxelles (ULB) et l'Université Saint-Louis disposent de leur propre parc de logements qu'ils louent à leurs étudiants en pratiquant des loyers tout à fait raisonnables. Toutefois, le nombre de kots et de studios mis en location par les universités et les hautes écoles bruxelloises s'avère largement insuffisant, et des dizaines de milliers d'étudiants doivent, dès lors, se tourner vers le marché locatif privé classique sur lequel ils sont confrontés à des loyers particulièrement élevés.

Dans un article publié dans La Libre Belgique, le 7 août dernier, nous avons pu prendre connaissance des résultats d'une étude qui avait pour but de comparer les loyers des kots du secteur privé dans cinq grandes villes estudiantines - Bruxelles, Liège, Namur, Mons et Louvain-la-Neuve - sur la base de 20.000 annonces immobilières publiées par la plate-forme Hello Kot.

Sans surprise, la location d'une habitation étudiante en Région bruxelloise se révèle être nettement plus coûteuse que la location d'un logement étudiant dans les villes universitaires wallonnes. Les résultats de l'étude indiquent qu'à Bruxelles, le loyer moyen d'un kot classique s'élève à 435 euros, charges comprises. À Liège, les prix des logements étudiants semblent bien plus abordables, dans la mesure où le loyer moyen y est estimé à 355 euros. Les prix observés à Liège sont comparables à ceux pratiqués à Namur, où les étudiants qui occupent des kots classiques doivent déboursier, en moyenne, 360 euros par mois. À Mons et à Louvain-la-Neuve, on retrouve des loyers assez similaires : les étudiants qui vivent dans des kots classiques doivent dépenser, en moyenne, 374 euros à Mons, et 375 euros à Louvain-la-Neuve.

[181]

En résumé, les chiffres publiés par la plate-forme Hello Kot révèlent que, pour pouvoir se loger, un jeune qui étudie en Région bruxelloise doit déboursier, chaque mois, en moyenne, 70 à 80 euros de plus qu'un jeune qui suit son cursus dans l'une des quatre grandes villes étudiantes wallonnes.

Le coût particulièrement élevé des locations dans la capitale s'explique, bien entendu, principalement, par la hausse sensible des prix de l'immobilier enregistrée dans notre Région au cours de ces quinze dernières années. Une hausse qui concerne non seulement les maisons et les appartements, mais aussi les studios et les kots.

Qui plus est, les spécialistes du marché locatif bruxellois soulignent que le segment spécifique des kots se caractérise actuellement par une certaine atonie de l'offre et par une forte croissance de la demande due à l'augmentation considérable du nombre d'étudiants, ce qui a pour effet de faire grimper les loyers.

Le groupe DéFI considère qu'il est primordial de permettre aux jeunes qui le souhaitent d'entreprendre des études supérieures dans l'université ou la haute école de leur choix, quel que soit le milieu social dont ils proviennent et quels que soient les revenus de leurs parents.

Selon nous, les pouvoirs publics doivent tout mettre en œuvre pour éviter que le coût du logement étudiant à Bruxelles ne devienne un véritable obstacle, dissuadant certains jeunes issus de milieux défavorisés de suivre leurs études au sein des établissements d'enseignement supérieur situés dans notre Région.

Au cours de cette législature, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris une série d'initiatives intéressantes en vue d'augmenter l'offre de logements étudiants à des prix abordables. En juillet

2015, le gouvernement régional a adopté un ambitieux Plan logement étudiant comprenant une dizaine de mesures concrètes.

Ce plan prévoyait la création d'une Agence immobilière sociale étudiante (AISE), le financement de projets d'habitat intergénérationnel, la mise en place d'un label "logement étudiant de qualité", une modification du règlement régional d'urbanisme, le développement de pôles de logements étudiants - notamment la cité internationale étudiante sur le site des anciennes casernes -, l'élaboration d'un régime juridique spécifique pour le bail étudiant, le subventionnement des associations d'insertion par le logement (AIPL) venant en aide au public étudiant, la conception d'outils informatiques destinés à favoriser la recherche d'un logement et la mise sur pied d'un comité de pilotage chargé d'assurer le suivi et l'évaluation des différentes mesures.

Trois ans après l'adoption du Plan logement étudiant, il me semble utile de faire le point sur la mise en œuvre de ces dix mesures.

[183]

Où en est la mise en œuvre du Plan logement étudiant ? Les dix mesures qu'il comprend ont-elles déjà toutes été exécutées ? Si tel n'était pas le cas, quel est leur pourcentage d'exécution ? Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a-t-il procédé à une évaluation du nouvel instrument que constitue l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) ?

Lorsque mon collègue Alain Maron vous a interrogée en octobre 2017 au sujet des difficultés de démarrage de cette AIS, vous aviez admis que cette agence avait connu quelques "ratés à l'allumage". Plus d'un an après le début de ses activités, l'AISE ne comptait alors qu'une quinzaine de logements dans son portefeuille et ne disposait toujours pas de son propre site internet. Cela a évidemment posé des questions en termes de visibilité.

Compte tenu de ces résultats insatisfaisants, vous aviez annoncé que le conseil d'administration avait décidé de procéder au licenciement de son directeur et de lancer une procédure de recrutement d'un nouveau dirigeant. Lors d'un débat en réunion de la commission du Logement en juin 2018, vous avez brièvement évoqué la situation de l'AISE en affirmant que le nouveau directeur était rapidement parvenu à obtenir de meilleurs résultats et que l'agence avait enfin atteint son rythme de croisière. Pourriez-vous nous en dire plus à ce sujet ? Combien de logements l'AISE met-elle actuellement à la disposition des étudiants ? L'agence a-t-elle élaboré une stratégie de communication digne de ce nom (choix d'un logo, création d'un site internet, etc.) afin d'en améliorer sa visibilité ? L'AISE souffre-t-elle de la concurrence des autres AIS ?

J'aimerais aussi vous interroger sur les projets d'habitat intergénérationnel. Au cours de cette législature, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a lancé deux appels à projets pour la production de ce type de logements. Dans le cadre du premier appel à projets lancé en 2015, un budget d'environ 1,3 million d'euros a été octroyé à des projets qui devraient permettre de produire environ 130 logements de type intergénérationnel, tandis que, dans le cadre du second appel à projets lancé en 2017, un budget de 705.000 euros a été accordé à des projets qui devraient offrir un logement intergénérationnel à environ 220 ménages.

De son côté, le Fonds du logement a également lancé un appel à projets pour la production de 34 logements intergénérationnels. Au total, près de 400 logements de ce type pourront être créés grâce à ces divers appels à projets. Pourriez-vous nous fournir une estimation du nombre d'étudiants qui pourront obtenir un logement dans le cadre de ce type de projets ?

Ensuite, l'ordonnance sur la régionalisation du bail étant entrée en vigueur le 1er janvier dernier, les étudiants et les bailleurs peuvent désormais opter pour la formule du bail étudiant, c'est-à-dire un contrat de bail

spécifique dont les clauses sont adaptées au rythme particulier de la vie étudiante et offrent une certaine souplesse au locataire. D'après les informations dont vous disposez, combien de baux étudiants ont-ils été conclus en Région bruxelloise depuis le 1er janvier 2018 ? Les bailleurs réservent-ils un accueil favorable au bail étudiant ou sont-ils, au contraire, réticents à conclure ce type de contrat ?

[185]

Combien de bailleurs ont-ils introduit une demande auprès de l'administration régionale pour obtenir le label "logement étudiant de qualité" ? Combien de labels ont-ils été délivrés depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance ? L'administration régionale a-t-elle créé un site internet répertoriant l'ensemble de ces logements labellisés ?

La Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) a-t-elle déjà commencé à exercer des contrôles sur ces logements labellisés ? Dans l'affirmative, combien de contrôles ont-ils été effectués ?

En octobre 2017, vous avez annoncé que le gouvernement bruxellois avait décidé de mettre sur pied une cellule d'enquête ad hoc au sein de la DIRL, composée d'un architecte, de quatre inspecteurs et d'agents administratifs. Vous aviez précisé que ces derniers étaient sur le point d'être recrutés. Ces engagements ont-ils été effectués ?

Qu'en est-il du développement des pôles de logements étudiants sur le territoire de notre Région ? Quel est l'état d'avancement du projet de cité internationale étudiante sur le site des anciennes casernes ? Combien de kots seront-ils construits dans le cadre de ces différents projets ? D'autres projets sont-ils en cours de réalisation ? Quel budget le gouvernement bruxellois a-t-il dégagé en vue de soutenir le développement de ces pôles ?

Le comité de pilotage chargé d'assurer le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre des différentes mesures du Plan logement étudiant s'est-il réuni en 2018 ? Si oui, quelles ont été les conclusions de ses travaux ? Le comité de pilotage a-t-il rédigé un rapport ? Dans l'affirmative, pourrions-nous en prendre connaissance ?

[187]

Mme Céline Fremault, ministre.- Le soutien aux logements étudiants fait effectivement partie de mes priorités, Bruxelles étant la première ville étudiante du pays, avec plus de 90.000 étudiants. Elle est également une des villes étudiantes les plus importantes d'Europe, mais le nombre de logements à prix abordable pour ce public spécifique n'est pas suffisant. Le Plan logement étudiants comprend dix mesures concrètes à mettre en œuvre en collaboration avec le ministre-président.

Concernant les agences immobilières sociales (AIS) et l'agence immobilière sociale étudiante (AISE), l'adoption de l'arrêté du 17 décembre 2015 a permis la mise en œuvre de nouvelles dispositions visant à mieux soutenir le secteur des AIS et sa diversification. Cet arrêté instaure également des zones géographiques à loyer majoré. Dans une série de quartiers à faible pénétration de logements AIS, un incitant a été créé. Pendant les trois premières années du bail, les propriétaires perçoivent une majoration de 10% du loyer. Cette mesure doit faciliter la mise sur le marché de logements, en ce compris des logements étudiants.

Par ailleurs, les logements étudiants sont désormais reconnus et bénéficient d'une prise en charge par une AIS dédiée aux logements pour étudiants, l'AISE. La machine a mis un peu de temps avant de se mettre en route, mais elle tourne désormais à plein régime.

L'AISE gère actuellement 77 unités de logements, chambres ou studios, hébergeant 81 étudiants, certains en couple, parfois avec un bébé. L'objectif de l'AISE est d'atteindre 100 unités de logement étudiant d'ici la fin de l'année 2018. Il s'agit d'une belle progression quand on se rappelle les difficultés initiales.

Sur le plan promotionnel, le site de l'AISE est opérationnel. Il présente les missions de l'AISE, ses avantages et les conditions de location. Des prospectus de promotion ont également été réalisés. Ils sont notamment disponibles auprès de homegrade.brussels. Ils ont été distribués lors des interventions de l'AISE, au salon de l'habitat groupé ou à l'occasion des vingt ans des AIS. Ils sont transmis aux propriétaires lors des démarches de sensibilisation.

Les relations avec les 23 autres AIS bruxelloises se sont normalisées. Il n'y a pas réellement de concurrence, mais plutôt une complémentarité. Puisque l'AISE peut louer des logements de moins de 26 m², de nombreuses AIS réorientent vers l'AISE. Une belle collaboration s'est instaurée et l'AISE partage d'ailleurs deux immeubles avec d'autres AIS.

Il est donc réjouissant de voir qu'une personne qualifiée ait pu reprendre les choses en main en si peu de temps. C'est une réelle satisfaction.

[189]

Deux appels à projets "logements intergénérationnels" ont été lancés en 2015 et 2017 pour un montant total et respectif de 1.263.000 euros et 705.000 euros.

Une part de plus en plus importante des personnes âgées ne souhaitent ni vieillir en maison de retraite ni vivre seules à leur domicile. Parallèlement, de nombreuses personnes connaissent de grandes difficultés à trouver un logement. Le logement intergénérationnel représente ainsi une des réponses à la crise du logement.

Le règlement de l'appel à projets prévoyait que 40% du montant total des subsides devait prioritairement être attribué à des projets intégrant un volet "logement étudiant" dans leur démarche. En 2015, 16 projets ont été sélectionnés et 9 projets en 2017. À terme, les deux appels à projets devraient concerner quelque 212 logements pour étudiants ou couples d'étudiants. Il s'agit toutefois d'une estimation, vu que ces projets sont en cours de réalisation.

Quant à l'appel à projets émanant du Fonds du logement, il n'est pas possible d'estimer le nombre d'étudiants qui en bénéficieront. Le fonds est tenu de respecter le règlement d'attribution de l'aide locative, fixé par le Code bruxellois du logement. Il ne peut cibler spécifiquement des candidats étudiants.

La troisième mesure est celle de la création d'un label "logement étudiant de qualité". À l'heure actuelle, le logement étudiant est peu homogène au niveau de sa qualité. Si de nombreux étudiants se logent dans des conditions tout à fait décentes, d'autres sont victimes de bailleurs peu scrupuleux. Le gouvernement a dès lors décidé de créer un label afin d'offrir aux étudiants un gage de qualité sécurisant et au bailleur une visibilité quant à son bien mis en location.

Ce label "logement étudiant de qualité" est entré en vigueur en janvier 2018. Toutefois, pour des raisons techniques, nous avons dû attendre la fin du mois de juin pour que celui-ci soit tout à fait opérationnel.

À ce jour, 984 logements ont été labellisés, dont 647 émanant des universités et 327 de bailleurs privés. Aucune demande de labellisation n'a été à ce jour refusée. Il est question de mener prochainement une campagne médiatique, par l'intermédiaire de Bruzz et BX1, afin de faire connaître le label au grand public.

Le site MyKot, géré par le dispositif flamand de promotion de Bruxelles en tant que ville étudiante (Brik) et la Plate-forme logement étudiant (PLE), centralise l'information sur l'offre de logements étudiants. Les logements labellisés lui sont communiqués automatiquement.

La cellule d'enquête ad hoc au sein de la DIRL compte actuellement un architecte, un inspecteur et un agent administratif. Le recrutement d'inspecteurs supplémentaires, qui doivent répondre à un profil très technique, est en cours.

[191]

Il s'agit ici d'une compétence du ministre-président et les travaux sur la réforme se poursuivent.

En ce qui concerne le développement de pôles logements étudiants, la reconversion de la caserne rue Fritz Toussaint et la programmation Feder 2014-2020 pour la construction de quelque 150 logements étudiants, la piste a été rejetée par l'Europe qui n'identifiait pas de lien direct entre les projets soumis par la Région et les projets éligibles à la programmation Feder. Aussi, les budgets Feder consacrés initialement à la cité internationale, ont été redirigés vers l'ensemble des équipements du site.

Le gouvernement a toutefois manifesté sa volonté de poursuivre le projet. La caserne a été rachetée par la Région bruxelloise en 2018. La Société d'aménagement urbain (SAU) est chargée de mettre en place, en concertation avec les universités, le développement opérationnel lié à ce projet.

Ce développement n'est pas encore définitivement arrêté. Je vous propose d'ailleurs d'adresser une interpellation au ministre-président, car plusieurs questions se posent encore, notamment en rapport avec le tiers investisseur. Des réunions techniques sont mises en place depuis septembre entre la SAU et les services universitaires compétents. Il est question de créer 600 logements étudiants, 200 logements familiaux, des espaces publics et des équipements de proximité.

D'autres pôles étudiants ont également été mis sur pied en 2018 : l'Université Saint-Louis a inauguré l'Ommegang, qui comprend 143 logements étudiants, dont 2 réservés aux personnes à mobilité réduite, ainsi qu'un auditoire en sous-sol. Citons également le projet de 67 logements étudiants créé à Schaerbeek par l'école supérieure artistique LUCA, le site de logements étudiants Erasmus Gardens dans la partie citydev.brussels, ainsi que la partie Chirec de la zone Delta, qui devrait également inclure des logements étudiants.

En ce qui concerne le budget régional consacré au développement de pôles logements étudiants, ces logements seront produits par le privé, par les établissements d'enseignement ou via des partenariats entre les deux. Une fois produits, ils sont susceptibles d'être pris en location par l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE).

S'agissant de la sécurité juridique : à la suite de la régionalisation du bail, la Région bruxelloise a consacré un chapitre spécifique au logement étudiant, permettant à ce dernier d'avoir un bail plus adapté à son statut et de bénéficier d'une meilleure protection juridique.

[193]

La septième mesure est celle de la pérennisation des associations d'insertion par le logement (AIPL) ciblant les étudiants.

Le Plan logement étudiant faisait le constat du rôle important joué par les AIPL. C'est pourquoi ce plan prévoyait que, dans le cadre de l'adaptation de la réglementation relative aux AIPL devenue obsolète, il serait veillé à garantir que des associations dont le cœur de cible est l'étudiant puissent être agréées et subventionnées. C'est ce qui a été fait.

Le nouvel arrêté date du 7 juillet 2016. Celui-ci permet la subvention des AIPL pour diverses missions dont :

- l'accueil, la formation, l'information ou la délivrance de conseils en matière de logement ;
- l'offre d'un hébergement ;
- l'aide active à la recherche ou au maintien d'un logement ;
- le développement de projets et d'outils spécifiques en matière de logement au profit de personnes en difficulté ;
- la défense des intérêts et la représentation de publics spécifiques.

Un complément de subsides a même été accordé pour la poursuite de certaines missions, dont la mise en place de projets de logements intergénérationnels ou solidaires.

Abordons à présent le contenu des huitième et neuvième mesures.

Le Plan logement étudiant (PLE) prévoit de faciliter la recherche de logements étudiants, notamment par la mise en commun des différentes bases de données de logements étudiants issus du marché privé. De ce point de vue, il convient de souligner le travail en commun de Brik et de PLE, qui ont mis sur pied un logiciel permettant aux étudiants de trouver un logement à proximité de leur lieu d'étude. Il s'agit du site MyKot.

Il n'existe pas à ce jour de cadastre global des logements étudiants à Bruxelles. Certaines initiatives visent cependant à avoir une meilleure connaissance du logement étudiant. La labellisation, par exemple, permettra de cartographier au fur et à mesure ces logements. Il est également question que la thématique du logement étudiant fasse l'objet d'un focus régulier de la part de l'Observatoire des loyers pour l'année 2019 (publication 2020).

La dixième mesure est la mise en place du comité de pilotage. S'il n'y a pas eu à proprement parler de réunion du comité de pilotage en 2018, le cabinet du ministre Vervoort et mon cabinet s'entendent régulièrement au sujet du suivi accordé au Plan logement étudiant. Comme vous pourrez le constater, toutes les mesures ont fait l'objet d'un suivi et sont en voie de réalisation. Actuellement, il n'existe pas de rapport écrit reprenant les conclusions des présents travaux. Ce rapport devra effectivement être réalisé lors du bilan de cette législature.

Il conviendra, aux alentours du mois de mars, de clôturer les dix mesures du Plan logement étudiant et d'identifier les indicateurs de résultats retenus. Je pense sincèrement que nous avons fait du bon travail dans ce dossier.

M. Michel Colson (DéFI).- Mon interpellation aura au moins servi à démontrer à tous les commissaires que vous avez fait du bon travail.

Mme Céline Fremault, ministre.- Il est très rare que je conclue une interpellation en disant que nous avons bien travaillé, car nous pouvons toujours améliorer les choses. Mais, en l'occurrence, les dix mesures prévues ont été mises en œuvre.

M. Michel Colson (DéFI).- Il ne me restera plus qu'à lire l'inventaire au mois de mars.

[209]

Globalement, le bilan n'est pas mauvais. Je ne suis toujours pas en faveur du projet d'AISE, mais s'il commence à fonctionner, je ne vais pas me mettre à tirer sur l'ambulance !

Mme Céline Fremault, ministre.- Ce n'est plus une ambulance !

M. Michel Colson (DéFI).- Si elle l'était restée, elle serait devenue une morgue, car constituant la démonstration scientifique qu'il ne s'agissait pas de la bonne solution. Je m'en réjouis donc. Comme toutes les AIS, elle a mis un certain temps à démarrer. Elle s'adresse à un public tout à fait spécifique, dont elle a le monopole. Je ne suis pas en faveur de ce genre de choses. Au cours de la législature prochaine, nous verrons à quel moment elle plafonne ou non, car c'est un point important.

Je lirai attentivement vos réponses et redirigerai une partie de mes questions concernant les problématiques urbanistiques vers le ministre-président. Globalement, le gouvernement et vous-même pouvez vous sentir satisfaits. En effet, au début de la législature précédente, et notamment à cause du lobby des universités qui a attiré l'attention de tous les commissaires et parlementaires, un débat avait été organisé dans la salle des glaces de ce parlement. Alain Hutchinson était présent et avait demandé pourquoi les étudiants ne se sentiraient pas concernés, alors qu'un problème de logement existait bel et bien à Bruxelles.

Je ne critique pas M. Hutchinson. J'attire simplement votre attention sur le chemin déjà parcouru grâce à l'intégration d'une série de données. À l'époque, on estimait que les étudiants étaient issus de familles forcément fortunées et que le problème du logement était moins difficile à résoudre pour eux. Quiconque a travaillé dans un CPAS depuis l'instauration du revenu d'intégration (RIS) pour les étudiants sait qu'il n'en est rien.

Enfin, il va de soi que toutes les politiques menées en faveur du public étudiant soulagent indirectement les CPAS de la Région.

- *L'incident est clos.*

[217]

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

concernant "les résultats de l'Observatoire des loyers 2017 et les conclusions à ce sujet".

INTERPELLATION JOINTE DE M. MICHEL COLSON,

concernant "les résultats de l'enquête 2017 de l'Observatoire des loyers et la problématique du surpeuplement des petits logements".

[219]

M. Alain Maron (Ecolo).- Comme chaque année, faisons le point sur les publications de l'Observatoire des loyers. Cette fois, l'enquête récemment publiée a porté sur les résultats d'une étude menée du 1er mai au 30 novembre 2017. Il en ressort que le loyer mensuel moyen des logements situés sur le territoire de la Région bruxelloise est estimé à 700 euros. Il est à noter que 50% des locataires paient un loyer inférieur à 660 euros.

Après quinze années de croissance généralisée des prix et trois ans d'essoufflement, la tendance est à une stagnation de la moyenne des prix. Le loyer moyen de 2016 actualisé aux prix de 2017 est en effet de 725 euros. Des simulations de la part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus montrent qu'une plus grande part de la population bruxelloise pourrait y avoir accès, alors que cette proportion de ménages ne faisait que décroître depuis 2004. Il y aurait donc une très légère amélioration de l'accès au logement.

Toujours est-il qu'avec un loyer moyen de 700 euros, si la part du budget consacrée au logement reste plafonnée à 30% des revenus du ménage, ce qui est raisonnable, seuls 33% des ménages ont accès au parc locatif. En d'autres termes, malgré la stagnation ou la légère amélioration, le droit au logement reste relatif en Région bruxelloise pour un tiers des ménages, c'est-à-dire les ménages précaires ainsi qu'une partie de la classe moyenne.

[221]

Un élément nouveau et intéressant est à souligner, à savoir que cette année, l'enquête menée sur un échantillon de logements en location sur le territoire bruxellois s'est couplée à un relevé d'annonces immobilières sur le site Immoweb. Le loyer moyen estimé à partir de ce relevé est de 1.059 euros, un montant bien plus élevé que le loyer moyen de l'échantillon.

Dans sa conclusion, l'observatoire relève que : "Les deux populations sur lesquelles sont tirés les échantillons ne sont pas les mêmes. Les annonces immobilières concernent des loyers escomptés ; les données de l'Observatoire des loyers se rapportent aux loyers effectivement payés par les locataires." C'est donc un indicateur important de la tendance, puisque les annonces d'Immoweb dont il est question sont des loyers actuellement demandés dans le cadre de nouveaux baux.

Si vous cherchez un nouveau logement à louer, à Bruxelles, ce sont les prix qui se trouvent sur Immoweb qui marquent la meilleure tendance. Les prix de l'observatoire incluent des loyers sur la base d'anciens baux qui n'ont pas nécessairement intégré l'augmentation des prix des dernières années.

Il ressort également de l'étude que la superficie des logements diminue en moyenne depuis quelques années, tendance qui se confirme : si la surface moyenne était de 76m² en 2016, elle est de 73m² actuellement.

On dénombre une part plus élevée de jeunes locataires, dont 9% vivent en colocation et 10% dans des logements meublés. Parmi les locataires n'envisageant pas de devenir propriétaires, la moitié invoque l'insuffisance de revenus comme frein à l'accès à la propriété et l'autre moitié, l'incertitude quant à ses revenus présents et à venir. Ce ne sont plus que 60% des locataires qui désirent se fixer comme propriétaires d'un logement en Région bruxelloise.

Le prix des logements acquisitifs, mais aussi les conditions environnementales (le bruit, la pollution, etc.) et les aspects liés à la mobilité sont des facteurs dissuasifs qui n'incitent aucunement à s'installer en Région bruxelloise. Nous le savions, mais ces constats sont désormais objectivés dans un rapport officiel de l'observatoire.

[223]

Les résultats confirment ce que l'on sait intuitivement, à savoir que, dans les quartiers les plus populaires du croissant pauvre et du centre-ville, les loyers comme les prix de l'immobilier sont moins chers qu'en seconde couronne. Néanmoins, cette différence a tendance à s'amenuiser, les loyers augmentant plus vite dans la première couronne et dans les quartiers qui font l'objet de politiques intensives de rénovation urbaine. Les différences s'estompent donc.

Par exemple, un appartement de deux chambres de bonne qualité situé dans le centre de Molenbeek ne sera plus nécessairement moins cher que son équivalent à Uccle.

[227]

Nous parlons bien de logements de qualité identique, entre les quartiers anciennement populaires et ceux estimés plus bourgeois. Le rapport de l'observatoire pointe que les raisons de cet accroissement des prix dans les quartiers populaires sont de deux ordres : la gentrification des quartiers centraux, bien situés et offrant aux habitants des aménités positives, et d'autre part l'investissement public visant à réhabiliter et redynamiser les quartiers centraux moins prisés. Ces quartiers en mouvement sont également souvent habités par des jeunes très mobiles, ce qui a pour effet de susciter des ajustements des prix à la hausse à chaque nouvelle location.

Quelles conclusions générales tirez-vous de ces résultats en matière de politique du logement ? Au vu des annonces Immoweb actuelles, les hausses des loyers restent inquiétantes, notamment dans certains quartiers en voie de gentrification ou dans certains quartiers centraux, où le taux d'occupation par des Airbnb atteint un logement sur cinq. Cela devient même préoccupant, il suffit de regarder autour la Grand-Place. Estimez-vous nécessaire de prendre des mesures, si oui lesquelles ? Pensez-vous que ces tendances puissent évoluer, éventuellement sous l'impulsion de l'action publique ?

Je ne vais pas refaire tout le débat sur l'encadrement des loyers. Les grilles, non contraignantes, sont publiques depuis quelques mois. On ne peut encore en mesurer les effets, mais peut-être peut-on avoir une idée. Sont-elles prises en considération, d'une manière ou l'autre, pour la détermination des prix lors des nouveaux baux ? Par ailleurs, dans la mesure où les grilles vont enregistrer les augmentations de prix, ne vont-elles pas elles-mêmes participer à un syndrome inflationniste ? En soi, la grille n'est en tout cas pas un dispositif anti-inflationniste.

Je voudrais entendre votre point de vue sur ces considérations générales, avec peut-être une attention plus particulière sur les quartiers populaires ainsi que sur la zone de revitalisation urbaine (ZRU), qui semblent soumis à des hausses de loyers plus conséquentes.

[229]

[231]

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

M. Michel Colson (DéFI).- En septembre, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a publié les résultats de l'enquête 2017 de l'Observatoire des loyers.

Cette étude, réalisée sur base de données collectées entre le 1er mai et le 30 novembre 2017, porte sur un échantillon de 4.500 logements mis en location sur le territoire de la Région bruxelloise, soit environ 1,5% du parc locatif bruxellois.

Comme on pouvait s'y attendre, cette nouvelle enquête de l'Observatoire des loyers se révèle être riche en enseignements. Tout d'abord, les résultats de l'étude révèlent que le loyer mensuel moyen des biens situés dans notre Région stagne en 2017. Alors que le loyer moyen de 2016 actualisé aux prix de 2017 était estimé à 725 euros, le loyer moyen calculé sur base des données de 2017 s'élève à 700 euros, ce qui représente une légère diminution. En examinant l'évolution des prix des locations en Région bruxelloise au cours des quinze dernières années, les auteurs de l'enquête constatent qu'après avoir connu une hausse sensible entre 2004 et 2012, le loyer moyen stagne depuis 2013 et tend à se stabiliser légèrement au-dessus de la barre des 700 euros.

Les chercheurs de la SLRB ont également procédé à des simulations afin d'évaluer la part théorique du parc locatif accessible aux ménages bruxellois, et ce pour chaque décile de revenus, en partant du principe que la part du loyer dans le budget du ménage ne doit pas excéder 25 ou 30%. Selon ces simulations, le pourcentage de ménages bruxellois disposant de revenus suffisants pour pouvoir accéder au marché locatif augmente légèrement par rapport à 2016, alors que cette proportion ne faisait que décroître depuis 2004. Il s'agit d'un élément plutôt positif, dont nous pouvons nous réjouir, même s'il importe évidemment de garder à l'esprit qu'un nombre considérable de familles bruxelloises peinent à trouver un logement de qualité à un prix abordable sur le marché locatif privé.

À l'instar des études précédentes, l'enquête 2017 de l'Observatoire des loyers montre que les prix des locations varient sensiblement en fonction de la localisation du bien. De façon assez prévisible, les loyers moyens enregistrés dans les communes de la deuxième couronne demeurent plus élevés que ceux observés dans les communes de la première couronne. Par ailleurs, les prix pratiqués dans les communes du nord et de l'ouest de la Région bruxelloise restent largement inférieurs à ceux pratiqués dans les communes du sud et de l'est. Ainsi, on retrouve les loyers les plus élevés dans les communes du sud-est appartenant à la deuxième couronne (Auderghem, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre), tandis que les loyers les plus faibles sont enregistrés dans un croissant enserrant la partie occidentale du Pentagone (Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean, etc.). On observe des loyers intermédiaires dans les communes formant la deuxième couronne occidentale, comme Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren ou Jette.

Pour ce qui est des caractéristiques de l'offre locative, les résultats de l'enquête 2017 confirment une tendance observée depuis plusieurs années, à savoir la diminution progressive de la superficie moyenne des logements. En effet, la surface moyenne des biens loués dans notre Région est passée de 76m² en 2016 à 73m² en 2017. L'étude montre aussi que l'on a assisté à une amélioration significative du niveau de confort des logements au cours des deux dernières années. Selon les données collectées par l'Observatoire des loyers, 96% des biens mis en location à Bruxelles sont équipés d'une salle de bain et/ou d'une installation de chauffage central. En outre, il apparaît que les caractéristiques liées à la performance énergétique des logements se sont considérablement améliorées depuis 2008. Un nombre croissant de logements disposent de doubles vitrages et d'outils de régulation thermique. Il ressort également de l'étude que de plus en plus de biens loués sont chauffés au gaz.

S'agissant de la mobilité résidentielle des locataires bruxellois, les précédentes études de l'Observatoire des loyers indiquaient que depuis une dizaine d'années, les ménages avaient tendance à se stabiliser dans leur logement et qu'ils étaient de moins en moins nombreux à envisager de déménager vers un autre logement.

Pour sa part, l'enquête 2017 donne à voir un renversement de tendance, dans la mesure où elle révèle que le pourcentage de locataires bruxellois ayant des intentions de mobilité résidentielle augmente légèrement par rapport à 2016 : 35% des locataires bruxellois interrogés dans le cadre de l'enquête 2017 indiquent qu'ils espèrent déménager dans les trois années à venir et 75% de ces locataires en quête d'une nouvelle habitation souhaitent s'orienter vers un logement situé en Région bruxelloise.

Si certains locataires déclarent être à la recherche d'une nouvelle location, d'autres désirent accéder à la propriété de leur logement. La principale motivation des candidats propriétaires réside dans le fait qu'ils ne veulent plus dépenser une partie importante de leurs revenus pour s'acquitter des loyers. De leur côté, les locataires qui n'envisagent pas de devenir propriétaires affirment que l'insuffisance de leurs revenus et leurs craintes par rapport aux incertitudes de l'avenir constituent de réels obstacles à l'accès à la propriété. Selon les résultats de l'étude, 60% seulement des locataires bruxellois désireux de devenir propriétaires souhaitent acquérir un bien situé sur le territoire de la Région bruxelloise, alors que cette proportion s'élevait à 70% en 2004. Le niveau particulièrement élevé des prix de l'immobilier bruxellois, ainsi que les différents problèmes liés à l'environnement et à la mobilité, semblent dissuader de nombreux candidats propriétaires de s'installer dans notre ville-région.

Enfin, les auteurs de l'enquête 2017 ont décidé de se focaliser sur les caractéristiques des petits logements et sur le profil des locataires qui les occupent. D'après leurs données, 7% des logements loués à Bruxelles sont des studios ou des petits appartements ne comptant qu'une seule chambre et ayant une superficie inférieure à 54m². Le loyer mensuel moyen de ces petits logements s'élève à 498 euros et est donc largement inférieur au loyer moyen observé dans l'ensemble du parc locatif bruxellois.

Les studios et les petits appartements se caractérisent généralement par des conditions de confort nettement moins bonnes que celles des autres biens loués. D'après l'étude, 42% des petits logements présentent un niveau de confort mauvais ou moyen, alors que 24% seulement de l'ensemble des logements se trouvent dans ces mêmes conditions. En raison de leur coût plus faible, les studios et les petits appartements attirent principalement des publics précarisés qui ne disposent pas de revenus suffisants pour louer de plus grands logements et qui doivent, dès lors, se résoudre à accepter le manque d'espace et de confort dont souffrent les petits appartements.

Sans surprise, les locataires des petits logements sont, en moyenne, plus jeunes que l'ensemble des locataires, 75% d'entre eux étant âgés de moins de 45 ans. Quelque 84% des personnes occupant ces petits logements vivent seules. L'étude montre aussi que l'écrasante majorité des locataires des petits logements ne jouissent que d'un seul revenu du travail ou d'une allocation sociale, et que près de la moitié (46%) d'entre eux perçoivent des revenus mensuels inférieurs à 1.000 euros.

Les auteurs de l'enquête dressent un constat interpellant au sujet de ces petits logements : ils relèvent qu'il y a manifestement une inadéquation entre la taille de certains petits appartements et la composition des ménages qui les occupent. Si 90% des logements de petite taille paraissent adéquatement peuplés, les 10% restants s'avèrent être très surpeuplés, c'est-à-dire qu'il manque deux chambres à ces appartements pour ajuster la dimension du logement à la taille de la famille qui y habite.

Ces studios et ces appartements fortement surpeuplés sont occupés par des familles avec enfants, qu'elles soient biparentales ou monoparentales. Compte tenu de la faiblesse de leurs revenus, un certain nombre de ménages précarisés n'ont d'autre alternative que de se réfugier dans des logements bien trop petits par rapport à la composition de leur famille. Comme le soulignent les auteurs du rapport, le phénomène du surpeuplement des logements témoigne de la grande précarité d'une partie de la population locative bruxelloise.

Notons encore que de façon somme toute assez logique, les locataires des petits logements affichent davantage d'intentions de mobilité résidentielle que les autres locataires : 45% d'entre eux affirment que dans les trois années qui viennent, ils espèrent déménager vers un logement plus adapté à la taille de leur ménage.

Quels enseignements tirez-vous de l'enquête 2017 de l'Observatoire des loyers ? Les conclusions de cette étude auront-elles un impact sur la politique du logement menée par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ? Les enseignements de l'enquête 2017 pourraient-ils vous amener à réorienter certaines politiques et à reconsidérer certains choix opérés au cours de cette législature ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il déjà mené une réflexion au sujet de la problématique du surpeuplement des studios et des petits appartements ? Le gouvernement bruxellois a-t-il pris, ou envisage-t-il de prendre, des mesures spécifiques en vue de lutter contre le phénomène du surpeuplement des petits logements ?

Je présume que les chercheurs de la SLRB ont déjà commencé à collecter de nouvelles données afin de réaliser l'enquête 2018 de l'Observatoire des loyers. Quelles sont les thématiques spécifiques qui feront l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'enquête 2018 ?

À titre personnel, je pense qu'il serait intéressant d'étudier l'impact potentiel de la grille indicative des loyers sur l'évolution du coût moyen des locations. Cette grille indicative mise en place en janvier dernier peut-elle contribuer à stabiliser les loyers dans notre Région ? Avez-vous demandé aux chercheurs d'examiner dans quelle mesure la grille indicative des loyers peut influencer l'évolution des loyers en Région bruxelloise ?

[233]

Mme Céline Fremault, ministre.- Les enseignements du dernier Observatoire des loyers peuvent se subdiviser en cinq éléments.

Tout d'abord, les loyers stagnent ou baissent à Bruxelles, même si ce constat doit être nuancé selon les quartiers. En effet, en dépit de certaines affirmations, le loyer moyen de 2017 est à peu près égal à celui de 2012, à savoir 700 euros, contre 696 euros en 2012. Le loyer médian de 660 euros est proche de ce qu'il était en 2011, à savoir 662 euros.

Théoriquement, cela devrait permettre une plus grande accessibilité. Comme vous le signaliez, M. Maron, seuls 33% des locataires peuvent payer 700 euros de loyer s'ils y consacrent 30% de leurs revenus. Peut-on se satisfaire d'une telle situation ? Certainement pas, mais la situation n'en est pas moins en train de s'améliorer.

Alors que l'accessibilité des logements n'avait fait que décroître depuis 1990, l'observatoire met en avant un retour à une situation proche de celle de 2004. Je rappelle que 50% des locataires payent un loyer de 660 euros ou moins, la moyenne de 700 euros étant due à l'effet des loyers élevés, qui tirent la moyenne vers le haut. Je suis donc d'avis que la meilleure accessibilité des logements doit être soulignée, même si les efforts en ce sens doivent être maintenus.

L'observatoire met également en évidence que les groupes de locataires devant consacrer la plus grande part de leur budget au loyer sont les jeunes. Les moins de 30 ans forment 25% des locataires et les retraités 9%. Nous devons donc focaliser notre attention sur la promotion du logement étudiant et du logement intergénérationnel, ainsi que sur un meilleur encadrement de la colocation. Pour les années à venir, il faudra également veiller à surveiller l'évolution de la situation pour les deux catégories de public précitées.

La superficie moyenne des logements semble avoir diminué : 73m², contre 76m² avant, 72m² en 2004 et 63m² en 2006. Il faut toutefois être prudent par rapport à l'interprétation des relevés, même si cet indicateur doit être surveillé.

Le niveau de confort augmente, comme en témoigne l'amélioration de la situation quant aux travaux d'équipement :

- 96% des logements sont équipés d'une installation de chauffage central, contre 75% il y a dix ans ;
- 79% des logements ont des doubles vitrages à leurs fenêtres, contre 55% il y a dix ans.

Il y a donc un réel progrès dans ce domaine et il est important de le souligner.

Le surpeuplement des logements doit être surveillé : l'observatoire souligne qu'une large majorité de logements est habitée de manière adéquate, mais que les populations les plus fragiles souffrent du surpeuplement, notamment les familles monoparentales.

[235]

La surpopulation dans les petits logements doit faire l'objet d'une attention particulière. C'est dans ce segment que nous constatons le plus de surpeuplement des logements.

Nous constatons également une hausse des colocations : 9% contre 6% en 2016. Il est difficile de savoir si cette hausse va se poursuivre. Intuitivement, je le pense.

Vous constatez donc, à la lecture de ce nouveau rapport de l'observatoire, que tout n'est pas parfait. Néanmoins, la situation n'est plus aussi sombre qu'il y a quelque temps. La nouvelle enquête met en évidence une amélioration progressive et globale de l'accessibilité des logements et de leur qualité. Un tel constat ne doit pas nous amener à réduire nos efforts, au contraire. Je pense notamment à l'amélioration de la qualité des vitrages et à la diminution des dépenses énergétiques.

S'agissant du montant des loyers, vous exprimez votre crainte quant aux prix annoncés sur Immoweb et à l'impact d'Airbnb.

En ce qui concerne les loyers sur Immoweb, l'étude est assez claire quant aux raisons qui expliquent leurs prix plus élevés que ceux du marché. D'une part, il s'agit de montants escomptés et pas nécessairement des loyers qui seront finalement payés après négociation. D'autre part, les loyers élevés sont d'une proportion plus grande sur Immoweb en raison du temps supérieur de mise en location des biens les moins accessibles financièrement, et par le fait que la mise en location des logements meilleur marché se fait par d'autres biais qu'Immoweb.

Enfin, Immoweb reprend une proportion plus élevée de logements récents et, donc, plus coûteux.

En ce qui concerne une éventuelle gentrification des quartiers, je soutiens personnellement la rénovation desdits quartiers, notamment à travers l'action du gouvernement qui a souhaité renforcer les programmes de rénovation urbaine et créer les contrats de rénovation urbaine (CRU).

Il ne s'agit pas de lutter contre le phénomène de gentrification des quartiers, mais plutôt de lutter pour l'accessibilité des logements de qualité dans des quartiers de qualité. L'amélioration de cette accessibilité se

fait notamment par le développement de logements acquisitifs à destination des personnes à bas et moyens revenus, ainsi que par le biais du community land trust (CLT) ou des partenariats avec les agences immobilières sociales (AIS).

[237]

Comme vous le savez, en 2015, j'ai souhaité renforcer l'outil. Celui-ci s'est largement développé depuis.

Quant à la gentrification, je rejoins mon prédécesseur, M. Doulkeridis. Interrogé sur la question en 2010, il évoquait le fait que l'amélioration de l'accessibilité des logements n'était pas seulement fonction d'une politique du logement, mais aussi d'une politique socio-économique de mise à l'emploi, afin que personne ne soit exclu du marché de l'emploi et que tout le monde puisse gagner un peu mieux sa vie pour, finalement, ne pas être cantonné à certains quartiers. Il faut que les gens aient véritablement le choix de l'endroit où ils veulent vivre.

Enfin, en ce qui concerne la question de l'influence d'Airbnb, il y a deux manières d'aborder les choses. Je pense qu'il faut avoir une position réaliste face à ce système. Ce type de location est encadré. Selon moi, l'interdire serait illusoire. Par exemple, à Berlin, ce type de location a été interdit, sous peine d'amendes pouvant atteindre 50.000 euros. Cette menace de sanction n'a rien changé et tout s'y est fait au noir. Je suis donc partisane d'un renforcement des contrôles.

Le phénomène devrait être étudié pour connaître l'incidence sur le logement. Je contacterai M. Vervoort à ce sujet, pour voir comment mener une étude croisée sur le logement, le tourisme et son impact, afin d'obtenir une quantification précise de la situation à Bruxelles.

On trouve de nombreuses informations un peu partout dans la presse et vous évoquez les alentours de ce bâtiment. Je pense qu'une quantification précise est nécessaire afin d'avoir une idée plus précise des quartiers concernés et du type de configuration. Une étude approfondie de la question permettrait d'obtenir plus d'informations.

Comme solution, vous semblez promouvoir l'imposition de la grille des loyers. Je n'y suis pas favorable ! D'une part, la déclaration de politique régionale (DPR) ne la prévoit pas. D'autre part, le constat d'une stagnation, voire d'une régression des loyers en-dehors de tout encadrement relativise fortement l'utilité de cette mesure, ou du moins sa proportionnalité par rapport à l'objectif poursuivi. En outre, sans être un droit absolu, le droit du propriétaire existe bel et bien. Les mesures qui viennent le restreindre doivent donc être limitées et proportionnées.

[239]

Sachant que la grille des loyers ne s'applique pas à l'hébergement touristique, le blocage des loyers pourrait avoir comme effet pervers de renforcer le recours à la plate-forme Airbnb.

Il faut donc rester prudent. Un grand nombre de bailleurs sont des propriétaires qui se comportent correctement et pour lesquels l'investissement se fait dans une vision à long terme, notamment sur la base d'emprunts hypothécaires. Il faut garder cette réalité à l'esprit. Dès lors, renforcer l'information via une grille indicative des loyers me paraît un choix pertinent.

Pour conclure sur la problématique des loyers, nos actions vont dans le bon sens mais il faut encore accentuer nos efforts sur les groupes cibles les plus vulnérables, en particulier les jeunes, les pensionnés et les familles monoparentales.

La problématique de la surpopulation est, en revanche, une question complexe. Pour respecter le code du logement, il faut que l'habitation soit adéquatement peuplée au moment de la conclusion du bail. Mais ce n'est pas suffisant pour prévenir un surpeuplement ultérieur. La commune, en outre, ne peut refuser a priori la domiciliation d'une personne. C'est sans doute normal mais cela ne contribue pas à lutter contre le phénomène.

L'accent sur les petits logements permet en outre d'objectiver le surpeuplement dans un segment du marché souvent plus demandé par des locataires en état de précarité, donc plus vulnérables. Les logements surpeuplés représentent environ dix pour cent du parc. Ce constat est à mettre en parallèle avec une étude de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) dont nous avons déjà parlé dans cette commission, qui porte sur l'offre et la demande de logements sociaux. Ses résultats montrent qu'il existe une importante demande de logements pour les isolés et pour les grandes familles. Les programmes de production de nouveaux logements tiendront compte des conclusions de ces études.

Par ailleurs, la lutte contre le surpeuplement passe également par une attention particulière de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) à cette problématique. Celle-ci est sensibilisée à cette question.

Cependant, à l'avenir, il faudra également promouvoir une plus grande modularité des logements afin de pouvoir plus aisément, selon l'évolution du ménage, ajouter ou retirer une chambre sans devoir supporter de lourds travaux ou modifier le volume global d'une habitation. J'ai d'ailleurs demandé que cette question soit examinée dans le cadre des travaux relatifs au nouveau Règlement régional d'urbanisme (RRU).

[241]

Je reviens sur une préoccupation de M. Maron, à savoir les loyers pratiqués à l'égard des locataires ayant emménagé depuis moins de trois ans ou "nouveaux emménagés". Vous évoquez le fait que les loyers moyens des nouveaux emménagés est plus important que le loyer moyen global.

Ce phénomène n'est pas neuf. Cependant, il convient de remarquer que, même si l'on tient compte des loyers des nouveaux emménagés, on constate une stagnation, voire une diminution des loyers, tant moyens que médians. Ainsi, le loyer moyen des nouveaux emménagés s'élevait à 706 euros en 2017 alors qu'il était de 741 euros en 2016. Ceci s'explique par le fait que le calcul de ce loyer moyen tient compte des locataires ayant emménagé dans les trois ans.

Lorsqu'on considère le loyer moyen des nouveaux emménagés en 2016, il est tenu compte des loyers pratiqués en 2013, lorsque le marché était encore à la hausse. À cette époque, le loyer était de 729 euros en moyenne contre 700 euros aujourd'hui. Le loyer moyen est donc revenu au niveau de 2012.

Vous évoquez le fait que les logements nouvellement construits ou rénovés sont plus chers. Je pense toutefois qu'il faut se réjouir de l'amélioration globale du bâti, qui permet également aux occupants de réaliser des économies d'énergie. Dès lors, au-delà du confort, si l'on considère le loyer plus les charges des nouveaux logements énergétiquement plus performants, il n'est pas évident du tout que l'on assiste à une augmentation du coût pour le locataire. Il conviendra d'évaluer un jour ce flux qui existe entre le prix du loyer et les économies d'énergie. Je continuerai donc à promouvoir la rénovation des logements - ce que nous faisons déjà dans le cadre du plan énergétique - et l'amélioration de leurs performances énergétiques.

En ce qui concerne leur taille, je vous l'ai dit, je suis attentive à cette problématique car la superficie des logements mais aussi et surtout l'optimisation des espaces contribuent indéniablement à leur qualité. Dans le cadre de la réforme du RRU, je veille à ce que les nouvelles normes permettent de garantir la qualité spatiale des logements. Je ne souhaite pas que Bruxelles suive la voie d'autres capitales, telles que Londres

ou Paris, où la taille moyenne des logements n'a fait que se réduire sans pour autant offrir à leurs habitants une meilleure accessibilité.

M. Colson, vous évoquez les thématiques du prochain observatoire et notamment l'opportunité d'évaluer l'impact de la grille indicative des loyers. En ce qui concerne 2018, une enquête sera menée non seulement auprès des locataires, mais aussi des bailleurs, afin de permettre la collecte d'informations complémentaires, concernant notamment le profil des propriétaires-bailleurs : s'agit-il de personnes morales ou physiques, ou de professionnels de l'immobilier ? Quelles sont les pratiques de location mise en œuvre ? Comment le loyer est-il fixé ?

Les deux enquêtes reprennent la question de la connaissance de la grille des loyers de référence en Région bruxelloise.

[245]

M. Alain Maron (Ecolo).- Je vous remercie pour votre réponse très complète. Airbnb a également fait l'objet d'un débat en Commission du développement territorial, où l'ordonnance relative à l'hébergement touristique a été votée. C'est M. Vervoort qui est compétent en la matière.

Ecolo a plaidé pour que soit mis en place un système d'information et d'échange de données avec les opérateurs Airbnb et Facebook. En effet, les groupes Facebook de mise en location concurrencent fortement l'opérateur Airbnb. Ces groupes sont encore plus difficilement contrôlables. Sans l'accès à ces données, le simple fait de faire respecter l'ordonnance relative à l'hébergement touristique semble difficile. En effet, comment contrôler le nombre de jours de mise en location, les prix pratiqués, etc. Il en va de même pour la taxation éventuelle liée à la mise en location de ces logements.

M. Vervoort avait annoncé une étude menée conjointement par l'Université libre de Bruxelles (ULB) et l'Université Saint-Louis-Bruxelles quant à l'impact de l'ordonnance sur le marché du logement et l'analyse du phénomène Airbnb. Je pense que cette étude est prévue pour le mois de janvier. Nous lirons ses conclusions avec attention, sachant que celles-ci ne seront sans doute pas définitives, vu la complexité du phénomène.

Pour revenir à la gentrification, il est évident que personne n'est défavorable à la rénovation urbaine. Il est heureux que les quartiers centraux, trop longtemps délaissés, aient été rénovés. La Région bruxelloise, depuis sa création, a progressivement agi en la matière. Il ne faut pas pour autant refuser de voir les facettes négatives de certaines politiques de rénovation. Il faut reconnaître que les volets socio-économiques des contrats de rénovation urbaine (CRU) ou des contrats de quartier durable (CQD) sont relativement faibles. Les budgets étant faibles, ils ne permettent pas de tirer la population en place vers le haut. Or l'accès à un logement décent est un préalable à toute amélioration des conditions de vie. Si vous avez un logement inconfortable, il est plus difficile pour les enfants d'étudier correctement, de mener à bien leurs études ou de chercher un travail.

[247]

C'est en quelque sorte le chat qui se mord la queue. Néanmoins, toutes les études sur la gentrification démontrent qu'il n'y a pas des milliers de solutions envisageables si l'on veut éviter une gentrification des quartiers populaires en rénovation. L'augmentation de l'emprise publique ou du parc de logements à loyers régulés est la solution la plus communément admise. Vous pouvez retourner les choses dans tous les sens, je n'en vois pas d'autre qui puisse être efficace.

Cela ne signifie pas que la totalité des logements doit être sous emprise publique. En revanche, si vous n'augmentez pas l'emprise publique ou le nombre de logements régulés - en ce compris les logements des AIS, etc. -, il y aura forcément de l'éviction de manière substantielle dans ces quartiers et la gentrification aura lieu. Il faut alors se demander où vont les populations évincées. Où vont-elles s'installer ? Dans quels quartiers et pour quelles raisons ? En Région bruxelloise ou en dehors ? Quels sont les impacts généraux ?

En plus des effets d'éviction, évoquons également les tensions dues au fait que ce sont aussi les classes moyennes, et pas uniquement les milieux populaires, qui subissent les conséquences de ce phénomène. Le fossé entre pauvres et riches se creuse donc toujours davantage.

C'est la première fois que l'Observatoire des loyers va dans cette direction et constate de manière aussi évidente des effets de gentrification dans des quartiers en rénovation. On ne peut pas nier ce phénomène. Pour le reste, la diminution de la taille des logements explique aussi la baisse du prix des loyers. Comme pour les voitures, le confort augmente sans que cela s'accompagne nécessairement d'une hausse des prix. Aujourd'hui, on part donc du principe qu'un logement possède du double vitrage, une toilette intérieure et toutes ces choses sans lesquelles il peut être qualifié d'inconfortable.

Force est de constater que la taille des logements diminue, car ceux-ci sont de plus en plus chers. Les gens louent donc plus petit et, en cas d'achat, divisent l'espace car ils sont bien obligés de réduire la taille du bien. Dans le même ordre d'idées, lorsque les gens font construire, ils voient également les choses en plus petit qu'auparavant, car les prix sont calculés au mètre carré. Ce n'est pas nécessairement négatif. Tout dépend des conditions de vie, de la possibilité ou non de vivre en famille dans le logement, etc.

Le développement de la colocation est donc encadré et il s'agit potentiellement d'un phénomène positif. La question est de savoir s'il s'agit de colocations volontaires qui font sens dans le cadre d'un projet de vie, ou si elles sont subies parce que les gens n'ont pas les moyens de vivre seuls.

[249]

M. Michel Colson (DéFI).- Mme la ministre, je vous remercie pour vos réponses précises et concises. Par rapport au fil rouge de mon intervention, qui visait davantage le surpeuplement dans les petits logements, je vous soumets deux éléments de réflexion.

Je vous entends dire que vous ne souscrivez pas à la fatalité disant que les logements bruxellois auront un jour la taille moyenne des logements de Paris ou de Tokyo ! Même sans intervention publique, malheureusement, c'est la loi de l'offre et de la demande qui joue. La subdivision témoigne aussi de ce genre de phénomène.

Le surpeuplement est aussi une notion qui comporte une dimension culturelle. Je me rappelle, dans cette commission, de vastes débats sur la question de la présence de deux enfants du même sexe dans la même chambre de logement social. La dimension culturelle doit être intégrée dans notre réflexion.

Ensuite, M. Maron a aussi mentionné le fait que les logements en général sont de meilleure qualité aujourd'hui, même s'ils sont plus petits. Je présidais le Conseil consultatif du logement lorsque le premier Code du logement a été mis en œuvre par Alain Hutchinson. Je me rappelle les propos de feu Anne-Sylvie Mouzon, qui disait que si on appliquait le Code du logement tel quel à Saint-Josse, la moitié de la population se retrouverait à la rue, tant le parc immobilier de Saint-Josse était dans un état catastrophique ! C'était il y a vingt ans ! La situation n'est aujourd'hui peut-être pas aussi duale que ne le résumaient ces propos, qui étaient sincères.

Ces deux éléments me semblent importants. Il est vrai que c'est toujours une question d'équilibre et de longévité des mesures, bien entendu. Je ne parle pas d'Airbnb et de Facebook, que le législateur aura beaucoup de difficultés à contrôler. L'ingéniosité et l'ingénierie presque fiscale sont telles que le législateur aura probablement toujours une ou deux guerres de retard. Et la mondialisation y participe évidemment. Peut-être suis-je pessimiste en affirmant cela !

- *Les incidents sont clos.*

[253]

QUESTION ORALE DE MME VIVIANE TEITELBAUM

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

concernant "les chambres de moins de 6 mètres carrés dans les logements sociaux".

[255]

Mme Viviane Teitelbaum (MR).- Il y a quelque temps, je vous ai interrogée concernant les chambres de moins de six mètres carrés dans les logements sociaux. Vous m'aviez d'ailleurs informée que, à la suite de leur erreur, la société BinHôte avait finalement remboursé les montants injustement prélevés aux ménages concernés.

D'autre part, vous indiquiez dans votre réponse que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) avait lancé une enquête auprès de l'ensemble des sociétés immobilières de service public (SISP) concernant le problème des chambres de moins de six mètres carrés. Vous aviez alors spécifié que les résultats de cette enquête étaient attendus pour la fin du mois de mars.

J'aimerais dès lors vous interroger sur les résultats de cette enquête concernant les pratiques de l'ensemble des SISP. D'autres sociétés étaient-elles dans le même cas ? Dans l'affirmative, quelles étaient ces sociétés ? Combien de logements et de ménages étaient concernés ? S'agissait-il également d'une erreur informatique ? Les procédures de remboursement ont-elles été initiées, si toutefois il y avait lieu de le faire ?

[257]

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous m'avez effectivement interrogée précédemment au sujet des suppléments de loyer appliqués aux chambres de moins de six mètres carrés.

L'article 25 de l'arrêté de 1996 organisant la location des logements gérés par les SISP stipule que, lorsqu'un ménage occupe un logement suradapté, le loyer réel est majoré d'un complément par chambre, à partir de la deuxième chambre excédentaire.

Toutefois ce complément n'est pas dû lorsqu'un des membres du ménage est âgé de 60 ans ou plus ou est reconnu comme handicapé, lorsque le locataire a introduit une demande de mutation vers un logement adapté et, enfin, pour les chambres dont la superficie est inférieure à six mètres carrés.

Malgré cette disposition réglementaire, certains locataires de BinHôte se sont vu réclamer le paiement d'un complément de loyer pour logements suradaptés alors qu'une des chambres avait une surface inférieure à six

mètres carrés. À la suite de vérifications, la SISP a reconnu une erreur dans le calcul du loyer et a remboursé tous les ménages concernés. Le montant total s'est élevé à un peu plus de 2.000 euros.

À la suite de cette situation, la SLRB a décidé de réaliser une enquête sectorielle auprès de toutes les SISP au sujet de l'application de la réglementation. Il s'agissait de s'assurer qu'aucune SISP n'applique de complément de loyer lorsqu'un locataire occupe un logement suradapté dont une des chambres est de moins de six mètres carrés.

Les résultats de l'enquête sont globalement rassurants puisque, sur seize SISP, seules deux ont constaté des erreurs très limitées. Il s'agit de l'Alliance bruxelloise coopérative (ABC) et d'En bord de Soignes. La société ABC avait remarqué des incohérences lors de la révision des loyers et cela pour six ménages. Quant à la SISP En bord de Soignes, un seul locataire a payé indûment un complément de loyer.

L'enquête met en évidence que, dans les deux cas, l'origine des erreurs résulte d'un problème d'encodage des données dans les systèmes informatiques. En application de l'article 25 de l'arrêté de 1996, ces sociétés ont décidé que les loyers seraient corrigés et les ménages remboursés.

Elles signalent toutes les deux que, si le principe d'un calcul rétroactif est acquis, il faudra chercher les informations dans les archives, vérifier les situations au cas par cas, prendre contact avec les locataires et organiser les rendez-vous. Les ménages concernés seront, dans les deux cas, informés de la situation.

Aujourd'hui, après investigations et corrections, aucune SISP n'appliquerait plus de complément de loyer dans les cas d'occupation d'un logement suradapté dont la superficie d'une des chambres est de moins de six mètres carrés. Je reste au conditionnel, car nous pouvons parfois être surpris, mais j'espère avoir apporté tous les éléments permettant de répondre à votre question. Vous pouvez constater que nous avons pris les choses en charge depuis votre interpellation.

- *L'incident est clos.*

[261]

QUESTION ORALE DE M. EMIN ÖZKARA

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

concernant "les avancées réalisées grâce aux projets Groupe d'épargne collective et solidaire (GECS) afin de permettre à des personnes et familles à faibles revenus de devenir propriétaires de leur logement en Région de Bruxelles-Capitale".

[263]

M. Emin Özkara (PS).- Devenir propriétaire d'un bien immobilier dans notre Région relève très souvent de l'impossible pour des personnes à moyens ou bas revenus, qui ne peuvent faire face à l'augmentation des prix d'achat et à la crise du logement qui touche notre capitale depuis de nombreuses années. Si le programme de construction de logements sociaux lancé par la Région est bel et bien en cours, il ne permet néanmoins pas de répondre au rythme imposé par la forte demande : plus de 44.000 personnes sont actuellement en attente pour l'obtention d'un logement social.

Face à ce constat, de nombreuses personnes seules ou des familles nombreuses à faibles revenus souhaiteraient devenir propriétaire de leur logement. Malheureusement, devenir propriétaire lorsqu'on n'a pas ou peu d'économies n'est pas chose aisée. Parmi les pistes et outils mis en place pour lutter efficacement contre cette problématique, il y a les groupes d'épargne collective et solidaire (GECS), qui ont été créés grâce à l'aide de l'organisme Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers (CIRÉ) et du Fonds du logement.

Ces derniers se basent sur un projet d'épargne en commun qui permet aux personnes et familles ayant peu ou pas d'épargne et souhaitant devenir propriétaires en Région bruxelloise d'acquérir un logement. Le procédé est simple : une vingtaine de familles se réunissent pour former un GECS et épargnent mensuellement une somme sur un compte commun. Lorsqu'une famille trouve un logement qui lui convient, elle fait appel au GECS pour obtenir les fonds nécessaires au paiement de l'acompte demandé lors de la signature du compromis de vente.

En même temps, la famille demande un prêt hypothécaire au Fonds du logement pour la totalité de la valeur. Si le prêt est accordé, le Fonds du logement inclut le montant de l'acompte dans le prêt hypothécaire accordé à la famille et le reverse par la suite sur le compte commun du GECS. Grâce à ce procédé, la famille devient propriétaire de son logement et continue à épargner avec le GECS jusqu'à la fin du projet. Le projet terminé, chaque famille récupère son épargne.

Les GECS rencontrent donc un double objectif : d'une part, ils constituent une aide à l'acquisition et, d'autre part, ils contribuent à créer un lien social et solidaire entre les personnes.

Madame la ministre, combien de projets GECS ont-ils été initiés et réalisés en Région de Bruxelles-Capitale ? Combien de personnes et familles à faibles revenus ont-elles pu devenir propriétaire de leur propre habitation grâce à un projet GECS ?

Des freins à la mise en place des projets GECS ont-ils été rencontrés ? Si oui, lesquels ? Actuellement, quelles sont les personnes qui peuvent recourir au projet GECS ? Quels sont les critères à respecter pour participer à un projet GECS ?

Quelles sont les mesures mises en place par la Région pour promouvoir ce type de projets à destination des personnes fragilisées et/ou précarisées ?

Hormis le CIRÉ, existe-t-il d'autres partenaires des projets GECS ?

[265]

Mme Céline Fremault, ministre.- Le Fonds du logement n'organise pas directement de groupe d'épargne collective, mais, conscient de la précarité de certains ménages, il s'appuie sur des asbl dont la mission est la coordination de ces groupes d'épargne. Le Fonds du logement travaille ainsi avec le CIRÉ depuis plus de 15 ans.

Au fil du temps, d'autres partenariats ont été noués avec les asbl Habitat et Humanisme, Samenlevingsopbouw, la maison de quartier Bonnevie, Une maison en plus, La Rue et Convivence. Il y a donc au total sept partenariats conclus avec le fonds pour des projets d'épargne collective.

L'objectif est d'aider des ménages à revenus modestes à acquérir un logement, en leur permettant de disposer, grâce à ce système d'épargne collective, de la somme nécessaire pour payer l'acompte lors d'une acquisition.

Lorsque l'épargne constituée par le groupe est versée sous forme d'acompte à la conclusion du compromis de vente par un des membres du groupe, elle doit être remboursée au groupe dans sa totalité. C'est là que l'intervention spécifique du fonds est sollicitée, car le ménage candidat emprunteur qui ne dispose pas ou de peu d'apport personnel demande que le crédit du fonds inclue le montant équivalent à l'acompte. En cas d'accord, l'équivalent de l'épargne prélevée est remboursé au groupe lors de la signature de l'acte de crédit.

Par le biais des groupes d'épargne, le fonds a déjà octroyé environ 90 crédits. Selon le Fonds du logement, la collaboration est enrichissante et permet un réel accompagnement des ménages.

Vous m'interrogez également à propos des critères d'accès à ces groupes d'épargne. Les critères d'accès varient en fonction de l'association. En règle générale, les GECS s'adressent à un public bruxellois qui dispose de revenus ne dépassant pas les barèmes du fonds. En effet, leur modèle table sur le fait que le fonds sera l'organisme principal qui octroiera les crédits hypothécaires dans le cadre d'une acquisition par un ménage.

Les personnes se portant volontaires à intégrer un GECS doivent également ne pas être propriétaires d'un autre bien. Enfin, il s'agit en général de ménages n'ayant pas constitué une épargne suffisante leur permettant d'acquérir un logement ou de verser la somme équivalente à l'acompte.

En ce qui concerne les freins principaux, ceux-ci résident en partie dans les limites des possibilités de crédit compte tenu de l'âge. Pour rappel, l'emprunt est remboursable au maximum en 30 ans, de sorte que l'emprunteur ait, au plus, 70 ans lors du remboursement total. Pour les candidats de plus de 50 ans, il est difficile d'en permettre l'octroi.

Un autre frein est celui de l'encadrement assuré par les associations qui pratiquent le GECS. Le taux de succès d'acquisition par les ménages dans les différents groupes est très variable. Le Fonds du logement a constaté que le nombre d'acquisitions par l'association Habitat et Humanisme est plus élevé que dans les autres asbl. La particularité de cette association réside dans le fait que les ménages sont suivis par des référents bénévoles et que la sélection des ménages est réfléchie et bien réalisée. L'expérience montre d'ailleurs que cet accompagnement doit se poursuivre dans la phase qui suit l'achat.

La réussite de ce type d'action est donc liée à la mise en place d'un suivi individualisé des ménages, ce qui n'est pas à la portée de toutes les associations. Il faut des moyens humains et du savoir-faire.

Vous m'interrogez aussi quant aux mesures de promotion. Je pense, comme vous, qu'il y a lieu de soutenir ces initiatives. Pour sensibiliser les collaborateurs du service de production de crédits du fonds aux collaborations avec des asbl, le Fonds du logement a organisé une présentation des activités du CIRÉ et des projets GECS en présence des membres du CIRÉ durant l'année 2018. Cette rencontre a permis de renforcer les liens. La collaboration a été accueillie très positivement.

- *L'incident est clos.*

[271]

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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

concernant "le groupe de réflexion sur la réforme du calcul des loyers au sein des SISP".

[273]

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- En mars dernier, je vous ai interrogée sur l'état d'avancement de la réforme du calcul du loyer au sein des sociétés immobilières de service public (SISP). Pour rappel, cette réforme ne figure pas dans l'accord de gouvernement mais est attendue et demandée par l'ensemble du secteur du logement.

Dans vos réponses, vous nous indiquiez qu'un groupe de travail avait été mis sur pied au sein de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) afin de mener une réflexion globale sur le thème du calcul du loyer. Le conseil d'administration de la SLRB aurait, en date du 23 janvier 2018, acté une première piste de réforme, constituant ainsi une première base de travail à approfondir avec le secteur.

Qu'en est-il ? Où est-on avec l'étude de cette première base de travail ?

Comme cela a déjà été dit et rappelé, le mode de calcul du loyer est très complexe, de sorte qu'il est essentiel d'y associer les SISP. D'ailleurs, le groupe de travail SLRB-SISP a déjà été productif puisqu'il a permis, comme vous nous l'avez indiqué, une harmonisation des pratiques en matière de revenus à prendre en considération pour le calcul du loyer.

Où en est aujourd'hui cette réflexion ? La concertation avec le secteur a-t-elle été concluante ? Combien de réunions se sont-elles tenues ? Quelle est la composition de ce groupe de travail ? Quelles sont les recommandations ayant émané du groupe de travail SLRB-SISP, et quelles sont les indications qui seront retenues ? Enfin, le travail est-il finalisé ou la réflexion doit-elle se poursuivre ?

[275]

Mme Céline Fremault, ministre.- À mon initiative, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a mis en place un groupe de travail afin de mener une réflexion globale sur le calcul du loyer au sein des sociétés immobilières de service public (SISP). C'est un sujet fondamental qui nécessite une réflexion profonde et de qualité. Sinon, on reste dans le fantasme !

Le conseil d'administration de la SLRB a pris acte d'une première piste de réforme du mode de calcul du loyer. Cette piste a servi de base de réflexion au groupe de travail intersectoriel (SLRB et SISP), qui devrait partager ses résultats pour le printemps 2019.

Concrètement, ce groupe de travail tient compte des éléments suivants dans l'élaboration du nouveau mode de calcul du loyer. Au niveau des locataires : le loyer doit être en lien avec les revenus, transparent et tenir compte des qualités physiques du logement. Le nouveau mode de calcul doit permettre un équilibre financier.

En juin 2018, le groupe de travail, composé de six représentants de SISP et de représentants de la SLRB (deux administrateurs et des employés de la SLRB), s'est réuni pour la toute première fois. Des simulations de loyers ont été réalisées sur la base d'un échantillon de données reposant sur 32.156 logements et leurs occupants. Les résultats de ces simulations ont indiqué une baisse significative des recettes locatives dans la plupart des SISP. Il a donc été décidé de travailler sur une nouvelle approche afin de garantir l'équilibre financier des SISP.

Le 18 septembre, le groupe de travail s'est réuni et a poursuivi ses travaux en élargissant la réflexion à la possible réforme de l'allocation régionale de solidarité, qui s'élève à 28.635.000 euros au budget initial 2018. Selon moi, le groupe de travail n'en est pas encore au stade de la formulation de recommandations. Je souhaite vraiment que les choses soient mûrement réfléchies et bien faites. Les réflexions sont toujours en cours dans le secteur. J'espère que nous recevrons les conclusions au printemps 2019.

[277]

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Nous attendons donc le printemps 2019. Je suppose que vous suivrez ce dossier de près.

Mme Céline Fremault, ministre.- M'avez-vous déjà vue ne pas pousser un dossier qui n'avance pas assez vite ? Généralement, je suis plutôt teigneuse...

- *L'incident est clos.*

[283]

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 lutte contre la discrimination au logement en Région bruxelloise".

[285]

Mme Caroline Désir (PS).- C'est un sujet qui a déjà été évoqué à de nombreuses reprises, puisque vous aviez initié fin 2016 une enquête de testing d'assez grande ampleur, afin de lutter contre la discrimination dans le logement. En juin 2017, nous prenions connaissance des résultats assez alarmants de l'étude de l'Université de Gand, entreprise pour le compte du gouvernement.

Cette étude visait à définir les différents types de discrimination dans l'accès au logement et il en est ressorti que les facteurs de discrimination retenus par un grand nombre d'agences immobilières pour refuser les candidats à la location concernaient principalement les revenus, pour 30%, ensuite le genre, pour 26%, l'origine ethnique pour 23%, l'âge pour 21% et le handicap pour 16%. En outre, nous avons pu constater au cours de cette étude que très peu d'agences immobilières refusaient clairement de discriminer.

A la suite de cette première enquête, un plan fondé sur l'information et la sensibilisation a été mis sur pied pour lutter activement contre la discrimination au logement. Une campagne d'affichage et de mobilisation auprès des agences immobilières en ont résulté, ainsi que la formation des agents immobiliers sur ce thème et une seconde étude de testing, celle-ci devant également mentionner si des mesures plus répressives devaient être appliquées ensuite.

Je voulais dès lors profiter de cette question orale pour vous poser des questions par rapport au suivi de ce dossier :

- Disposez-vous des résultats de cette seconde étude ? Si oui, quelle est l'évolution de ce phénomène ? Comment analysez-vous la situation ?

- Pouvez-vous faire le point par rapport au plan initié par vos soins et quels sont les dispositifs qui, d'après vous, ont permis ou permettront de réduire les discriminations en matière de logement ? Quel type de mesures ont-elles, selon vous, eu un impact positif ? Les testings de situation, la nouvelle ordonnance bail, la campagne de sensibilisation ou la formation des agents immobiliers ?

- Avez-vous par ailleurs déjà un retour par rapport à la mise en œuvre de la nouvelle législation sur le bail ? Est-ce-que cela pourrait avoir un impact sur la modification du comportement ?

- Les programmes de formation élaborés par le gouvernement avec l'Unia et l'IPI ont-ils rencontré le succès escompté ? De nombreux agents immobiliers ont-ils suivi cette formation ? Celle-ci demeurera-t-elle facultative ? Quel a été le succès rencontré ? D'autres cycles de formation sont-ils prévus ?

[287]

Vous aviez annoncé un nouveau testing en avril 2018, afin de déterminer si les mesures de sensibilisation mises en place avaient permis de réduire la fréquence des pratiques discriminatoires. Disposez-vous aujourd'hui des résultats de ce testing ?

Les facteurs discriminants pris en compte par les agences que j'ai citées tout à l'heure ou par les propriétaires ont-ils évolué ? Si ce nouveau testing devait s'avérer négatif, est-il prévu que le gouvernement adopte une approche plus contraignante, ou envisage-t-il d'infliger à l'avenir des sanctions aux agents immobiliers qui persisteraient dans un comportement discriminatoire ?

Pourrait-on également envisager de s'orienter vers un renversement de la charge de la preuve ? En gros, voyez-vous des éléments plus contraignants de manière générale, ou devons-nous poursuivre le processus de sensibilisation ? Cela va-t-il suffisamment modifier les comportements ?

Vous nous avez indiqué lors d'une précédente interpellation qu'un projet d'ordonnance relatif à la discrimination était sur la table du gouvernement. Qu'en est-il ? Une nouvelle campagne d'information est-elle à l'ordre du jour ?

[289]

Mme Céline Fremault, ministre.- Voilà une question qui tombe à pic ! Les résultats obtenus lors des campagnes de tests en 2016-2017 m'ont convaincue que nous devons travailler de manière intensive sur cette discrimination. Un plan d'action a effectivement été élaboré par mes soins, avec différentes mesures, des campagnes d'affichage et des formations pour les agents immobiliers.

Pour la seconde vague de tests, un marché public a été lancé afin de désigner un prestataire. Il devrait prochainement être réalisé. En attendant, je ne vais pas évoquer de résultats.

Je n'ai pas encore d'éléments concrets démontrant une tendance à la baisse ou à la hausse des pratiques discriminatoires après les nouvelles mesures introduites à travers l'ordonnance du 27 juillet 2017 portant régionalisation du bail. La seule étude qui pourrait donner des informations est justement la campagne de tests, mais je ne dispose pas encore de chiffres. Je reste toutefois convaincue que l'adoption de ces nouvelles mesures aura un impact, sans savoir si ce sera maintenant ou à moyen terme.

Les bailleurs sont clairement informés des données exigibles ou non par les institutions actives dans ce secteur, comme l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI). Le message est aussi véhiculé par les

associations qui luttent contre la discrimination. Tous ces éléments combinés doivent pouvoir tendre à réduire le nombre de cas de discrimination.

La formation donnée le 27 avril dernier avec Unia et l'IPI a rassemblé sur une base volontaire 100 participants, avec 25 étudiants en formation. Ce fut un beau succès, avec des échanges constructifs. Je vais donc renouveler l'opération au printemps 2019.

Je ne vois pas l'intérêt à ce stade d'appliquer une contrainte, dans la mesure où les gens viennent spontanément et que cela fonctionne. Par contre, je peux inciter à participer. Ainsi, la formation organisée en 2017 permettait de valoriser ces heures en les comptabilisant parmi les dix heures annuelles obligatoires de formation permanente.

Au niveau répressif, le gouvernement bruxellois travaille sur un projet d'ordonnance visant à renforcer la lutte contre les discriminations. Ce texte a été adopté ce matin en troisième lecture et sera donc bientôt présenté au parlement.

[291]

L'ordonnance autorise les inspecteurs de Bruxelles Logement à recourir à des tests de discrimination auprès des bailleurs privés, mais aussi de tout professionnel du secteur de l'immobilier. Dès lors qu'un test démontre l'existence de pratiques discriminatoires, le dossier sera transmis au procureur du Roi, qui décidera de poursuivre ou non l'auteur présumé de l'infraction. En cas de non-poursuite, les services d'inspection de Bruxelles Logement pourront infliger une amende administrative.

Cette ordonnance a notamment pour objectif de répondre à la difficulté qu'éprouvent les victimes à démontrer qu'elles font l'objet de discrimination. Le renversement de la charge de la preuve à proprement parler figure déjà dans le code du logement. L'article 211 prévoit en effet que lorsqu'une personne s'estime victime d'une discrimination, ou lorsqu'un groupement d'intérêts invoque des faits permettant de présumer l'existence d'une discrimination, il revient au défendeur de prouver qu'il n'y a pas de discrimination.

Enfin, dans la perspective d'une adoption future de ce projet d'ordonnance, il est effectivement question de poursuivre la campagne de sensibilisation et d'information auprès du grand public. Une brochure est en cours d'élaboration, en partenariat avec Unia et l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (IEFH). Elle devrait être diffusée au printemps 2019. C'est dans ce même souci d'information que j'ai décidé de réitérer la formation à destination des agents immobiliers.

Je pense avoir répondu à l'ensemble de vos questions au regard des résultats dont je dispose. Je ne manquerai pas de vous communiquer les conclusions de la seconde vague de tests dès qu'elle sera achevée.

[293]

Mme Caroline Désir (PS).- Je pense qu'il s'agit d'une problématique bien réelle, qui n'est pas facile à aborder car les pratiques discriminatoires sont bien enfouies dans les comportements. C'est aussi un sujet qui vous tient à cœur, et vous n'avez pas ménagé vos efforts en la matière.

Tout d'abord, je me réjouis que cette ordonnance arrive bientôt sur la table du parlement, car nous sommes en fin de législature et j'espère que nous aurons encore l'occasion de soutenir et d'adopter belle ordonnance.

Je me réjouis également que les formations aient eu du succès et que vous comptiez les poursuivre. Je pense que la première étape est de faire connaître les pratiques discriminatoires aux intervenants, car on discrimine

parfois de manière presque inconsciente. Le fait d'avoir des chiffres et un panel de la situation est important pour conscientiser les acteurs dans un premier temps. Les choses ont pris la bonne direction, et nous serons là pour voter en faveur de votre ordonnance.

- *L'incident est clos.*