BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

INTEGRAAL VERSLAG COMPTE RENDU INTÉGRAL

PLENAIRE VERGADERING VAN DINSDAG 18 JULI 2017 SÉANCE PLÉNIÈRE DU MARDI 18 JUILLET 2017

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.

PRÉSIDENCE : M. CHARLES PICQUÉ, PRÉSIDENT

	PRESIDENCE: M. CHARLES PICQUE, PRESIDENT.
[101]	
	- La séance est ouverte à 8h35.
	M. le président Je déclare ouverte la séance plénière du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du mardi 18 juillet 2017.
[105]	
	EXCUSÉS
	M. le président Ont prié d'excuser leur absence :
	- Mme Barbara Trachte ;
	- M. Sevket Temiz ;
	- M. Jamal Ikazban.
[107]	

COMMUNICATION FAITE AU PARLEMENT

COUR DES COMPTES

Rapport annuel 2016

M. le président.- Par lettre du 7 juillet 2017, la Cour des comptes transmet au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale son rapport annuel 2016, adopté en assemblée générale le 24 mai 2017.

- Renvoi à la Commission des finances et des affaires générales.

[109]

PROJET D'ORDONNANCE ET PROPOSITIONS D'ORDONNANCE

PROJET D'ORDONNANCE VISANT LA RÉGIONALISATION DU BAIL D'HABITATION (NOS A-488/1 ET 2 – 2016/2017).

PROPOSITION D'ORDONNANCE DE MM. ALAIN MARON, ARNAUD VERSTRAETE ET CHRISTOS DOULKERIDIS MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS RELATIVES AUX BAUX À LOYER AFIN DE RÉGULER LE MARCHÉ LOCATIF EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (NOS A-213/1 ET 2 – 2014/2015).

PROPOSITION D'ORDONNANCE DE MME MATHILDE EL BAKRI, M. MICHAËL VERBAUWHEDE, MME CLAIRE GERAETS ET M. YOUSSEF HANDICHI INSTAURANT UN ENCADREMENT DES LOYERS SUR LE MARCHÉ PRIVÉ (NOS A-247/1 ET 2 – 2015/2016).

Discussion générale conjointe

M. le président.- La discussion générale conjointe est ouverte.

Je vous rappelle que le parlement, en sa séance plénière du vendredi 14 juillet 2017, a décidé l'urgence et donc de déroger au délai de trois jours prévu à l'article 29.6 du règlement pour la distribution des rapports de commission inscrits à l'ordre du jour des séances plénières des 18 et 20 juillet 2017.

[117]

De heer Arnaud Verstraete (**Groen**).- We hebben afgelopen vrijdag inderdaad beslist om van het reglement te kunnen afwijken met betrekking tot de termijn van drie dagen voor de verzending van de commissieverslagen.

We hebben het verslag echter pas gisterenavond om 20u ontvangen. Er is een groot verschil tussen een periode van drie dagen en een termijn van enkele uren. Ik wilde er gewoon op wijzen dat het zeer moeilijk werken is geweest. Als een dergelijke situatie zich nog eens voordoet, stel ik voor dat bij uitzondering wordt toegelaten om het verslag in elektronische vorm aan de commissieleden te bezorgen nadat de rapporteurs het gelezen hebben. De teksten waren immers afgelopen vrijdag al klaar. Nu hebben we nodeloos tot het allerlaatste moment moeten wachten. Dat is geen comfortabele werkwijze.

De voorzitter.- We zullen dat denkspoor overwegen.

De heer Johan Van den Driessche (N-VA).- Ik sluit me aan bij het voorstel van de heer Verstraete. Zeker voor kleine fracties is het niet doenbaar om behoorlijk te werken als het verslag maar de nacht voordien beschikbaar is. Ik vind het niet bijster democratisch dat er op die manier gewerkt wordt.

De voorzitter.- Ik geef toe dat het moeilijk is, maar dit is een uitzonderlijke situatie. We zullen zien hoe we het in de toekomst aanpakken.

[125]

La parole est à Mme El Yousfi, rapporteuse.

Mme Nadia El Yousfi, rapporteuse.- La commission logement s'est penchée sur le projet d'ordonnance relative à la régionalisation du bail d'habitation à la suite de la sixième réforme de l'État. Après de longs travaux, celui-ci a été adopté en commission le 6 juillet dernier.

Après l'exposé général de la ministre, tous les partis ont fait entendre leurs positions. Les débats ont été riches d'interventions aussi bien dans les rangs de l'opposition que de la majorité.

Tous les commissaires ont rappelé la spécificité de notre Région, où les locataires, qui représentent environ 60% des habitants, sont plus nombreux que les propriétaires. Si le texte présente certaines avancées, plusieurs commissaires ont regretté l'absence d'attention sur les thèmes que sont la discrimination ou encore l'encadrement des loyers. Toutefois, plusieurs amendements ont été déposés afin d'y apporter des précisions.

Pour le groupe PS, Mme Désir l'a d'ailleurs évoqué dans son intervention en précisant également que la gestion paritaire du secteur n'était pas non plus évoquée dans ce texte et que la commission devrait rapidement se pencher sur cet aspect.

Au nom du groupe sp.a, M. Ahidar a fait siens les propos de la ministre, considérant que ce projet d'ordonnance était une évolution et non une révolution. Il a tenu à rappeler que la régionalisation du bail permet une meilleure prise en compte de la réalité bruxelloise, composée en majorité de locataires.

Ces remarques ont été rejointes par M. Colson et M. De Bock du groupe DéFI, qui ont insisté sur l'importance de veiller à l'équilibre entre les intérêts du bailleur et du preneur dans la mise en œuvre de ce projet. M. Colson a émis une série de remarques sur le bail glissant et sur l'opportunité de légiférer en la matière.

Pour les groupes Ecolo et Groen, M. Maron et M. Verstraete ont salué la possibilité de faire dorénavant des travaux pour améliorer la performance énergétique tout en insistant pour que les augmentations de loyer à cet égard soient encadrées à l'article 224 du projet.

M. Maron a notamment rappelé les remarques du Conseil d'État évoquant le travail particulièrement peu soigné de l'avant-projet d'ordonnance.

Au nom du groupe MR, M. de Clippele a indiqué que son groupe n'était pas favorable à l'instauration d'une grille de loyers, craignant que celle-ci tende à rehausser les loyers les plus bas.

Au nom de l'Open Vld, Mme Zamouri a rappelé tout le travail que ce texte représentait, notamment en termes de négociations aussi bien avec le secteur qu'au sein du gouvernement. Elle a également évoqué l'importance des petits propriétaires, indispensables pour rencontrer la demande, et estime qu'il ne faut donc pas les chasser en les soumettant à une réglementation complexe.

[127]

M. Mampaka Mankamba, pour le cdH, a relevé de nombreuses avancées dans le texte, comme par exemple le bail étudiant, conçu comme un dispositif optionnel et pourvu d'un label de qualité.

Mme El Bakri, pour le PTB, a exprimé ses craintes relatives au projet d'ordonnance, notamment en termes de régulation du marché ou encore sur les données exigibles du candidat preneur.

La discussion s'est poursuivie avec les réponses groupées de la ministre.

Dès l'entame de la discussion des articles, de longues discussions se sont tenues autour des données exigibles du candidat preneur. Majorité et opposition ont pris le temps d'analyser les différents amendements.

(Applaudissements sur les bancs de la majorité)

M. le président. - La parole est à M. De Wolf, rapporteur.

M. Vincent De Wolf, rapporteur.- Je siège depuis un certain temps au sein de la Commission du logement, mais nous avions rarement eu l'occasion de passer autant de longues heures ensemble. J'avais déjà vécu cette situation avec M. Hutchinson lors de la discussion de la première version du Code du logement. Cette fois, avec, dans un premier temps, le Samusocial et puis, dans la foulée, le Code du logement, ce n'était pas mal non plus !

Quinze heures de réunion sans discontinuer nous ont permis de réaliser, in fine, avec la ministre et sous la houlette du "super président" de la Commission du logement, un travail allègre et positif. On a même vu par moment le MR déposer un amendement, Mme Désir le reprendre, Ecolo intervenir et, enfin, la ministre le mettre en forme pour le défendre au nom de tout le monde. C'est une nouvelle manière de faire de la politique.

Cela étant, je retiens l'article 10 du projet, qui introduit un article 200ter relatif aux données exigibles d'un candidat preneur ou d'un preneur. Après discussion et amendements, cet article a été limité dans son champ

[131]

d'application aux candidats preneurs sélectionnés par le bailleur. Cette nouvelle notion de sélection a suscité beaucoup de discussions.

Par un amendement de la majorité, le nécessaire respect des réglementations relatives à la vie privée quant aux données recueillies par le bailleur a été rappelé. Divers commissaires sont intervenus à ce sujet.

Par un amendement de la majorité, la liste des données exigibles d'un candidat preneur sélectionné a été réduite. Ainsi, d'aucuns se sont opposés à la production d'une composition de ménage, élément qui a fait grand débat entre les commissaires, dès lors qu'un bailleur ne pourra plus connaître, par exemple, le nombre d'enfants et leur âge. Il pourra dès lors moins facilement déterminer l'éventuelle surpopulation du logement.

Le bailleur pourra connaître le montant des ressources financières du preneur, ou une estimation de celles-ci.

L'amendement déposé par le PTB et visant à supprimer cette possibilité a été rejeté, tout comme un amendement d'Ecolo et Groen.

La majorité a déposé un amendement prévoyant que le gouvernement puisse arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur.

Enfin, un amendement introduit par les groupes PS, DéFI et MR prévoit la possibilité, pour tout candidat preneur, d'exiger une visite du bien. Cette possibilité a été supprimée. Celle-ci, dans l'article 220 ter, est désormais réservée au seul candidat preneur sélectionné.

L'article 11 n'a suscité aucun débat particulier.

Un article 11.1 a été ajouté au projet par un amendement d'Ecolo et Groen. Sous-amendé par le MR, ce nouvel article intègre le principe des clauses du bail contraires au principe d'égalité comme étant alors réputées non écrites.

L'article 12 du projet introduit dans le Code du logement les règles propres aux baux d'habitation. Il s'agit ici de mettre en œuvre la régionalisation et d'introduire dans l'ordonnancement régional les règles communes à tous les baux d'habitation.

[133]

Dans ce cadre, un amendement a été déposé par le PTB visant l'introduction d'un article 216 bis dans le code, organisant une commission paritaire locative régionale. Pour ses auteurs, la crise du logement justifiait la mise en place d'une grille de loyers dont la définition pourrait revenir à cette commission.

La ministre a dit refuser en l'état la création d'une telle commission et son insertion dans le projet porté par le gouvernement, même si elle ne s'est pas dite opposée au principe de celle-ci. Pour elle, le moment était inopportun. À ses yeux, sa création est à relativiser, tant que les bailleurs n'exprimeront pas une once d'intérêt à ce sujet. "Les missions assignées à cette commission par ses promoteurs sont floues", a-t-elle ajouté. La ministre s'est interrogée aussi sur le rôle qu'aurait encore le juge de paix. Elle a indiqué, pour autant, qu'une étude à cet égard serait menée d'ici peu.

[135]

Mme Désir, au nom du groupe socialiste, a estimé que le débat n'était pas assez mûr, renvoyant ainsi le sujet aux prochaines auditions.

Les groupes Ecolo et PTB ont par contre critiqué le retard des auditions annoncées.

Le groupe MR, par la voix de M. Clippele, a précisé être ouvert à la discussion, tout en étant critique sur la faculté d'une telle commission de fixer les prix des loyers. Il a d'ailleurs rappelé que la législation fédérale sanctionne déjà les bailleurs qui demanderaient des loyers exorbitants. L'amendement, vous l'aurez compris, a finalement été rejeté.

L'article 217 du Code du logement est relatif à l'information précontractuelle. Un amendement d'Ecolo et Groen, sous-amendé par le gouvernement, visait à permettre d'intégrer les informations minimales sur le logement à communiquer par le bailleur, de la manière dont elles sont déjà définies dans le Code civil. Cet amendement a été adopté.

Par un amendement du MR, il est désormais question de manquement fautif du bailleur dans le cadre de la communication de ces informations. Le mot "fautif" a été ajouté.

Après discussions, les communes restent en charge de constater, poursuivre et sanctionner les manquements à cet article. Un sous-amendement, rédigé de la main de la ministre, a complété un amendement d'Ecolo et Groen, lequel visait l'intégration de l'article 1716 non abrogé du Code civil.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

L'article 218 du Code du logement, relatif à la forme du bail, a connu plusieurs amendements, visant l'instauration du bail type obligatoire et la fixation du loyer selon le mode de calcul d'une grille de loyers, ou dotant d'une faculté de recours la commission paritaire locative. Tous ont été rejetés.

L'article 219 du Code du logement est important. Il vise l'état du bien loué et dispose désormais que le bien loué doit, à tout moment, répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement.

[137]

Lors des discussions relatives à l'article 220 du Code du logement relatif aux états de lieux, un amendement d'Ecolo et Groen visant à instaurer un modèle type obligatoire a été rejeté. Un amendement similaire du PTB l'a également été. La volonté du PTB de charger les services de l'administration de la réalisation des états des lieux n'a pas été suivie.

L'article 221 vise les travaux en cours de bail. La majorité a déposé trois amendements au projet gouvernemental. Ceux-ci ont été logiquement approuvés. Il s'agit de limiter les cas, exceptionnels, où ces travaux peuvent être acceptés lorsque le logement est loué.

À l'appui d'un amendement, rejeté, le groupe MR a manifesté son regret que les travaux non urgents visant cependant à améliorer la sécurité et la salubrité - tels qu'une mise en conformité électrique - ne soient pas autorisés par le projet, tel qu'amendé. La ministre a rappelé que l'article 1724 du Code civil permet au bailleur la réalisation de travaux urgents et nécessaires. L'hypothèse de travaux de sécurité qui ne seraient pas urgents lui paraissait alors peu réaliste. Nous n'avons pas été convaincus, mais nous avons dû nous rendre à l'évidence de la majorité

Enfin, par amendement de la majorité, le projet a été complété par le principe selon lequel une augmentation du loyer devait être proportionnée au coût réel des travaux réalisés. À l'initiative d'Ecolo et Groen, il a aussi été ajouté au projet qu'une diminution du loyer devra être concédée si les travaux venaient à dépasser la durée à fixer par le gouvernement.

L'article 224 du Code du logement a trait à l'indexation et à la révision des charges. Parmi d'autres, un amendement du PTB visant à interdire l'indexation des loyers en l'absence dans les douze mois qui précèdent d'une indexation des salaires a été rejeté.

Dans la foulée, l'amendement visant à compléter le projet d'article 224 bis, visant à interdire l'augmentation du loyer entre deux locations au-delà du seul coût de la vie, a également été rejeté. À cet égard, la ministre a

estimé que cet amendement reviendrait à priver les bailleurs de la liberté de fixer eux-mêmes le loyer demandé, et donc à instaurer un encadrement des loyers qui n'est pas à l'ordre du jour.

[139]

La question ayant été débattue plus tôt par les commissaires, l'article 225 relatif à l'instauration de grilles indicatives des loyers a suscité peu de débats.

Le PTB a ainsi vu le rejet d'un amendement visant à instaurer, sur la base de critères objectifs, le caractère contraignant d'une grille de loyer arrêtée par le gouvernement sur proposition d'une commission paritaire. Un amendement de la majorité a complété néanmoins l'article en projet afin de déterminer des critères internes et externes d'évaluation du logement.

Il n'y aura pas d'article 225 bis, tel que souhaité par Ecolo et Groen, dès lors que leur amendement visant à charger une commission paritaire locative d'une mission de médiation locative a également été rejeté. L'amendement visant à intégrer un article 225 ter fixant l'obligation de fixer un loyer raisonnable eu égard aux caractéristiques du bien loué a également été rejeté.

De nombreux intervenants ont soutenu la notion de loyer raisonnable. Madame Désir, au nom du groupe PS, a estimé que cette notion est déjà présente dans le code, à l'article 3, qui prévoit que le "logement doit être financièrement abordable".

Le groupe MR, par la voix de votre serviteur, a rappelé que les juges de paix lui paraissent déjà disposer des outils nécessaires pour lutter contre les loyers manifestement abusifs.

Le PTB a rappelé que les différents partis se sont formellement engagés à lutter contre les loyers abusifs lorsqu'ils ont signé la charte de la plate-forme logement.

Le groupe Ecolo a fait de même et s'est interrogé sur l'effectivité de l'article 3. Aux yeux de M. Maron, la notion de loyer abordable dépend des revenus du preneur, la notion de raisonnable dépend des caractéristiques du bien.

Les articles 226, 227 et 228 ont été adoptés sans difficulté.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

L'article 229 relatif aux règles d'aliénation du bien loué a été amendé dans un moment d'égrégore puisque c'est à ce moment que la ministre a déposé un amendement faisant la synthèse d'un amendement Ecolo et d'un amendement MR visant à clarifier l'article. Cet amendement a été adopté à l'unanimité.

[141]

Les articles 230, 231 et 232 ont été adoptés sans embûches.

L'article 233 relatif à la résolution des conflits a été amendé afin de rendre facultative la résolution à l'amiable des différends, initialement prévue comme obligatoire.

Un article 233 bis a été proposé par le PTB afin de rendre le bailleur ayant expulsé le preneur sans titre exécutoire redevable d'une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. Emportant le vote de la commission, la ministre s'est opposée à cet amendement au motif d'une confusion entre le caractère pénal des expulsions illégales, par ailleurs de compétence fédérale, et le caractère civil du projet.

L'article 234 du Code bruxellois du logement a entamé les dispositions propres aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. Le groupe MR souhaitait, par un amendement, instaurer un article 234 bis destiné à éviter toute contestation entre les parties quant à l'affectation du bien à la résidence principale du preneur par une clause ou un avenant au bail. Après discussion et intervention convaincante de la ministre, le groupe MR a retiré cet amendement.

L'article 237 du Code bruxellois du logement fixant les principes de durée du bail à résidence principale a fait l'objet de nombreux amendements destinés à supprimer ou à conditionner les facultés de résiliation ou de rupture. Tous furent cependant rejetés.

L'article 240 fixant les principes de révision du loyer et des charges a été adopté après rejet d'un amendement déposé par le groupe PTB visant à ne permettre une telle révision que si elle était justifiée par les grilles de loyer.

J'en arrive aux nouveautés instaurées par le projet du gouvernement.

Tout d'abord, les règles propres au bail de logement étudiant. L'amendement du PTB visant à supprimer, dans le projet, l'obligation pour un étudiant d'apporter la preuve d'une attestation d'inscription régulière a été rejeté après que la ministre a assuré que cette obligation avait fait l'objet d'un consensus avec le secteur

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

associatif étudiant. Un autre amendement visant à permettre aux étudiants de sous-louer leur logement durant les vacances a été également écarté.

Viennent ensuite les nouvelles règles relatives à la colocation.

[143]

Le groupe Ecolo a opportunément rappelé la proposition qui était la sienne et dont la discussion était jointe au présent projet. Un amendement visant à arrêter un modèle-type de pacte de colocation a été rejeté. La ministre a en effet rappelé que le projet du gouvernement en fixe le contenu minimal et que les colocataires restent libres de préciser, à l'intérieur de ce pacte, les modalités de leurs relations. C'est donc une volonté des libertés contractuelles supérieures qui a conduit la ministre à retenir un peu des deux et à refuser d'imposer un texte global.

L'article 262 du Code bruxellois du logement relatif à l'habitat intergénérationnel et solidaire a été approuvé sans commentaires.

Les nouvelles dispositions relatives au bail glissant ont été adoptées sans difficultés, et c'est vers 23h que les commissaires ont adopté l'ensemble du projet, par 10 voix pour et 5 abstentions, celles des groupes MR et Ecolo-Groen.

M. le Président, Mme la ministre, chers collègues, j'ai peut-être été un peu long mais j'ai tenu, vu l'importance de ce projet, à le résumer en passant en revue ses articles. Il me semblait indiqué de se hisser à la hauteur de la qualité des débats que nous avons vécus en commission.

(Applaudissements sur tous les bancs)

[149]

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

M. Olivier de Clippele (MR).- Mme la ministre, M. le président, je peux toujours dire "Mme la ministre" ce matin, n'est-ce pas ?

Vous présentez le projet du gouvernement sur la révision du bail à loyer. Je tiens à saluer le rapport de mes collègues, qui ont fort bien détaillé les débats qui ont eu lieu.

Cela m'a fort plu, en tant que parlementaire, de mener ce débat au niveau du droit civil. Ce n'est pas souvent le cas ici, où les débats relèvent plutôt du droit administratif. Au gré des amendements discutés, certaines modifications ont été faites à l'unanimité, ce qui démontrait bien un souci de faire du bon travail au niveau du droit.

Le droit du bail est très important, puisqu'il se signe, grosso modo, 50.000 baux chaque année en Région bruxelloise. Il faut toujours veiller à préserver l'équilibre entre propriétaires et locataires : il faut que les uns et les autres se sentent bien avec ce droit, qui doit donc rester compréhensible. J'insiste donc beaucoup pour que l'on n'aille pas toujours chercher le petit détail : il faut faire confiance aux justices de paix, qui doivent régler les problèmes particuliers, et avoir une loi générale qui reste facile d'accès.

Il serait vraiment dommage que ces 50.000 baux doivent systématiquement être signés devant des juristes spécialisés. Cela freinerait l'investissement immobilier. Car le but de notre loi, c'est d'améliorer et d'augmenter l'offre de logement. Et c'est parce qu'il y a une grande offre de logement à Bruxelles que nos loyers sont, comparativement à d'autres capitales européennes, tout à fait raisonnables. Nous en avons parlé lors de la présentation du rapport.

[151]

Le mot sécurité est très important. La sécurité des transactions est importante pour le propriétaire car il s'agit pour lui d'un investissement à long terme mais c'est important aussi pour le locataire car c'est souvent le logement de la famille qu'il faut protéger. Cette loi doit donc sécuriser les deux parties. La forme des ménages est aujourd'hui assez mouvante, et c'est pour cela qu'il y a eu quelques modifications par rapport à la loi de 1991. Le locataire peut en effet changer d'emploi mais sa famille peut aussi évoluer ou être modifiée. C'est un phénomène auquel nous sommes fréquemment confrontés dans une Région jeune comme la nôtre. C'est pour cette raison que nous avons adapté ce texte.

La semaine passée, le parlement flamand a décidé de revenir à la garantie locative de maximum trois mois alors qu'à Bruxelles, elle est toujours de deux mois. C'est le projet d'une résolution que le MR avait déposé sous la signature de Didier Gosuin. Nous pensons que si la garantie locative augmente, il sera plus facile pour des locataires à faibles ressources de trouver un logement car nous allons garantir davantage la couverture soit des dégâts locatifs soit des loyers impayés. Cela permet aussi de miser sur une politique d'aide à la garantie locative qui ne sera pas inflatoire sur les prix, contrairement à une allocation loyer qui entrainera une hausse des prix des loyers. Si nous mettons en place une politique d'aide à la garantie locative, cela pourrait améliorer les situations de locataires en difficulté. Cela pourrait les aider à trouver un bien sans avoir un effet inflatoire sur les loyers.

Nous avons beaucoup parlé de l'état du bien. Les normes du Code bruxellois du logement ont eu pour conséquence le fait que toute une série de logements en mauvais état a été retirée du marché. Il y en a encore évidemment quelques-uns et c'est à la politique du gouvernement d'y remédier. Mais dans le même temps, automatiquement, les faibles loyers disparaissent du marché du logement. Quand on analyse les études réalisées sur l'évolution des loyers par la Région, on constate que la majorité des loyers se situent dans une fourchette relativement stable entre 550 et 750 euros par mois.

[153]

S'agissant des questions liées à l'entretien, la liste des frais à charge des bailleurs et des locataires sera dressée. J'insiste pour que le gouvernement dresse une liste relativement lisible par les parties, et pas seulement par des ingénieurs spécialisés.

Vient ensuite le débat sur les loyers. J'ai noté que des collègues voulaient les réglementer. Or, ce n'est pas possible, pour des raisons évidentes. Le bâti, en Région bruxelloise, est extrêmement diversifié. C'est notre particularité. Notre ville n'a pas été très sévère en matière d'urbanisme et, dès lors, rares sont les logements qui se ressemblent. Il faut donc laisser une certaine souplesse aux parties.

Je crois d'ailleurs que cela profite aux locataires. Lorsqu'on compare le loyer moyen d'un appartement de deux chambres à Bruxelles et dans les capitales qui entourent notre pays, on constate qu'il est nettement inférieur en Région bruxelloise. La raison en est que notre marché est relativement libéral. La fixation des loyers est restée le fait de l'offre et de la demande, et comme l'offre est élevée, les loyers sont relativement faibles.

Vous me direz que les loyers sont parfois trop élevés par rapport aux ressources des personnes. Je réponds très clairement à cela que nous sommes dans une capitale internationale. Les revenus d'intégration sociale et les allocations sociales sont identiques dans tout le pays. Il paraît donc logique qu'en Région bruxelloise, les locataires à faibles ressources perçoivent une allocation-loyer, contrairement à ceux qui doivent se loger à La Louvière, Charleroi ou Binche, dans des villes où les loyers sont très naturellement plus bas qu'à Bruxelles, en l'absence d'une telle pression internationale.

[155]

C'est pour cette raison que le MR plaide, avec d'autres partis d'ailleurs, en faveur d'une allocation-loyer négociée de manière encadrée mais volontaire, afin que le bailleur ait la sécurité de percevoir au moins une partie de son loyer, tout en acceptant qu'il soit plafonné. Si tant le locataire que le bailleur entrent dans le système, je suis convaincu qu'il fonctionnera. Il suffit de voir le succès des agences immobilières sociales pour s'apercevoir que les bailleurs sont prêts à sacrifier un peu de rentabilité contre la sécurité d'être payés à la fin du mois.

Comparé aux grandes villes voisines, le loyer moyen à Bruxelles pour un appartement de deux chambres est de 780 euros par mois, contre 1.400 euros à Amsterdam, 1.475 euros à Luxembourg, 1.940 euros à Londres et 1.960 euros à Paris. Bruxelles est donc nettement moins chère. Faisons en sorte que cela reste le cas.

Si l'on opte pour des politiques similaires à celles menées à Paris aux lendemains de la Première Guerre mondiale, par exemple, il sera très difficile de faire marche arrière et de revenir à un marché où beaucoup de bailleurs mettent un bien en location.

Nous avons dit que nous étions favorables à une commission paritaire régionale pour discuter de toutes les matières relatives aux baux à loyer. En revanche, il ne nous paraît pas possible d'avoir des commissions paritaires pour examiner toutes les plaintes relatives à l'état du bien ou à la question des loyers. Celles-ci devront être instituées par quartier.

Je ne pense pas, contrairement à d'autres, que les loyers pourraient diminuer de 25 euros par mois, pour la bonne et simple raison que souvent, les experts ne sont pas d'accord entre eux et que des expertises "objectives" donneront toujours des résultats différents. Il ne paraît pas possible de créer une commission paritaire pour vérifier tous ces loyers. En outre, cela créera une insécurité qui fera que de nombreux propriétaires ne mettront plus leurs biens en location.

[157]

Or, le but d'une loi est de promouvoir l'investissement immobilier et d'inciter les particuliers à mettre leur bien immobilier en location. Nous avons vu, en comparant les chiffres de Bruxelles avec ceux des autres grandes villes, que c'est également profitable pour les locataires. Nous sommes favorables à une commission paritaire formée par des représentants de locataires et de bailleurs, qui pourront discuter des questions relatives à la loi ou des questions générales qui ont trait à la relation entre bailleur et locataire.

C'est en ce sens que la loi Wathelet a été créée, après consultation des bailleurs et des locataires. Lors de réunions conjointes, les deux parties se sont d'ailleurs accordées sur toute une série d'articles, ce qu'elles ont expliqué au ministre Wathelet. Ce dernier, ainsi que le parlement, avaient toutefois dû trancher sur certaines divergences qui demeuraient.

C'est un peu la même démarche qu'a entreprise la ministre Céline Fremault, puisqu'elle a mené de larges consultations dans tout le secteur, au bout desquelles elle a soumis un texte. Il en ressort qu'il ne faut pas faire de révolution. Si vous faites des révolutions tous les cinq ans, après chaque élection, vous créerez une insécurité qui n'est profitable à personne.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Enfin, je voudrais terminer par un aspect qui n'a pas trait à la loi civile sur les baux à loyer : la fiscalité. Il a été question de la fiscalité sur les loyers en commission, parce que certains souhaiteraient taxer les loyers. Ils arguent du fait que si on taxe les loyers, ceux-ci vont baisser. Je ne comprends pas : si on lève un impôt sur les loyers, le risque est grand que cela ait un effet inflatoire. Je suis étonné d'entendre qu'une telle proposition émane des défenseurs des locataires.

[159]

Je rappelle que les loyers sont taxés, pas nominalement, mais par référence au revenu cadastral. Nous avons encore eu ce débat jeudi en commission interparlementaire. Toute une série d'aspects interviennent dans la question des revenus cadastraux, dont le fait qu'ils ne sont plus revus. Pour le bailleur cependant, un aspect très important est lié à la loi sur les loyers : c'est simple.

J'ai déjà expliqué, lorsque le ministre Maystadt a voulu taxer les loyers, qu'il fallait alors supprimer les revenus cadastraux. Il voulait cependant garder les deux : la taxation des revenus cadastraux, ainsi que celle des loyers. Cela entraînait une double taxation et il a dû abandonner son projet à la suite des protestations des bailleurs.

Le système, tant qu'il reste simple, va permettre à beaucoup de bailleurs de rester dans une logique de location. Si l'on passe à un système de taxation des loyers, je ne sais pas comment on fera pour les ressources des communes. Va-t-on aller vers une taxe d'habitation payée par tous, comme on l'envisage actuellement en France?

Actuellement, le précompte immobilier ne peut plus être répercuté à charge du bailleur. C'est l'un des articles soumis au vote, mais qui a déjà été voté en 1989, avant la loi Wathelet. Le fait que cette taxation soit uniquement à charge du bailleur fait qu'une partie des propriétaires paient ce financement aux communes, alors que les locataires paieront d'autres impôts, mais en tout cas pas celui-là.

Donc, il faut bien se dire que si on va vers une taxation généralisée des loyers, il y aura énormément de déclarations fiscales supplémentaires à contrôler. Nous avons vu - et c'est démontré par les dernières études - que la majorité des bailleurs ont plus de 55 ans. Ce sont en général des pensionnés qui louent un bien à titre de complément des revenus de leur pension.

[161]

Nous savons d'expérience que si un jeune peut encore endurer des contrôles et des redressements fiscaux, une fois passé un certain âge, ces embarras avec l'administration fiscale sont à éviter. Dès lors, la crainte est grande que les bailleurs ainsi soumis à une pression fiscale de la part des contrôleurs, qui viendront vérifier leurs factures et leur comptabilité, ne décrochent.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Nous nous retrouverions alors devant un problème, car l'offre des logements mis en location diminuerait. C'est un tout : le bailleur ne regarde pas uniquement la loi sur les baux à loyer. Il tient également compte de la question de la fiscalité. Nous ne devons pas perdre cela de vue, même si aujourd'hui, nous n'examinons que la question des baux à loyer.

(Applaudissements)

[165]

De voorzitter.- Mevrouw Zamouri heeft het woord.

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).- Dit ontwerp van ordonnantie is het resultaat van lange, soms moeizame, maar toch vooral heel vruchtbare onderhandelingen. Ik wil de meerderheidspartijen van harte bedanken voor de moed die ze aan de dag hebben gelegd om tot dit evenwichtig akkoord te komen.

Politiek gaat om keuzes maken in het belang van de Brusselaars en in dit geval van zowel de huurders als de verhuurders. De keuzes die dit ontwerp van ordonnantie gemaakt worden, zijn broodnodig om de huisvestingsmarkt gezond te houden en te beschermen. We zijn het er allen over eens dat een goed en toegankelijk aanbod aan woningen onze doelstelling moet zijn. Alleen verschillen we soms van mening over de manier waarop we dat doel willen bereiken.

In de debatten over deze problematiek, niet alleen in de schoot van de commissie voor de Huisvesting maar ook daarbuiten, wordt de huiseigenaar vaak geportretteerd als de 'kwade' eigenaar die louter uit is op financieel gewin. In tegenstelling tot andere grote Europese steden telt Brussel voornamelijk kleine eigenaars: mensen die lang gespaard hebben en met een lening een eigendom hebben kunnen verwerven. Ik beweer niet dat er geen andere zijn, maar de meesten passen in dat plaatje. Na een paar jaar maken ze dan de keuze om een of twee verdiepingen te verhuren, vaak om hun kosten te dekken.

[167]

Het gaat soms om gepensioneerden die kleiner willen gaan wonen en hun eigendom verhuren om zelf een kleiner appartement te huren. Of om kleine zelfstandigen die met een huurwoning een pensioen bij elkaar willen sparen. Het is duidelijk dat de huisvestingsmarkt in Brussel niet in handen is van grote vastgoedmakelaars.

Deze kleine private eigenaars zijn broodnodig om de Brusselse bevolking te kunnen huisvesten. We kunnen het ons niet veroorloven om ze van de huisvestingsmarkt weg te jagen. Het gaat trouwens soms om

kwetsbare mensen die destijds zelf in een woning hebben geïnvesteerd om uit de vicieuze cirkel van de armoede te geraken. Daarvoor is veel moed en lef nodig. Nu kunnen ze daarvan dan de vruchten plukken door een deel van hun opbrengst te verhuren.

We willen met deze ordonnantie de huurders beschermen. We willen ook dat er nog voldoende verhuurders blijven investeren in huurwoningen op de Brusselse huisvestingsmarkt.

Binnen dezelfde logica willen we in Brussel de drempel voor individuen en gezinnen om zelf eigenaar te worden, zo laag mogelijk houden. Een eigen woning blijft de beste manier om uit de armoede te blijven. Daarin moeten we dan ook blijven investeren.

De regering heeft al initiatieven in die zin genomen. Vanaf dit jaar verdwijnen de registratierechten voor een woning met een aankoopprijs tot 175.000 euro. Die registratierechten zijn vaak de reden waarom mensen geen eigendom kunnen verwerven, omdat ze niet voldoende spaargeld hebben om het bedrag op te hoesten. Dit geldt uiteraard uitsluitend voor de eerste woning.

[169]

Ook dat is typisch voor de Brusselse woonmarkt, naast de al vermelde versnippering met kleine eigenaars en verhuurders. De verhouding eigenaars/bewoners ligt in Brussel uiteraard lager dan elders in het land, maar wel hoger dan in vele buitenlandse steden en dat willen we ook zo houden.

Brussel is de grootste studentenstad van dit land. Er zijn meer dan 80.000 studenten ingeschreven in de Brusselse universiteiten en hogescholen. Die kiezen er niet alleen voor om hier voor de duur van hun studies te verblijven, velen onder hen willen na hun studies ook in Brussel blijven wonen en hier een woning kopen. De vraag naar kwaliteitsvolle studentenwoningen is de voorbije jaren heel sterk gestegen. Het stemt de Open Vld-fractie bijzonder tevreden dat de regering, zoals beloofd in de commissie voor de Huisvesting, werk maakt van een kwaliteitslabel voor studentenwoningen. De regering stelde in haar beleidsverklaring trouwens expliciet dat studentenwoningen een prioriteit vormen in haar beleid inzake studentenvoorzieningen. Ik denk dan aan het plan om de kazernes aan de Generaal Jacqueslaan om te bouwen tot een internationale studentenwijk, maar ook aan de herziening van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) om de bouw van studentenwoningen te vergemakkelijken. Deze positieve dynamiek moet ertoe leiden dat de studenten vlot een adequate woning kunnen vinden.

[171]

Voor het intergenerationeel wonen zal er binnenkort een label worden ontwikkeld. Ouderen en ouderenzorg zijn thema's die mij na aan het hart liggen. Intergenerationeel wonen is een uitstekend instrument om het isolement van ouderen tegen te gaan. Brusselse senioren zoeken actief naar nieuwe projecten om niet voortijdig in een woonzorgcentrum terecht te komen. Intergenerationeel wonen is daarvoor een perfecte oplossing. Dat staat ook in dit ontwerp van ordonnantie.

De Brusselaars zijn trouwens bijzonder creatief in het ontwikkelen van nieuwe woonvormen. Denk maar aan het medehuurschap. Dat kennen we goed uit de Amerikaanse tv-serie Friends. Daarin konden we zien dat samenwonen met vrienden niet altijd rozengeur en maneschijn is. Natuurlijk is het gezellig, maar er moeten wel regels zijn. En ook die regels staan in dit ontwerp.

Afgestudeerden, jonge gezinnen en expats verkiezen vaak samenwonen boven andere woonvormen. Deze ordonnantie biedt eindelijk een juridisch kader voor het fenomeen van medehuurschap. De rechten en plichten van huurders en verhuurders worden erin verduidelijkt.

[173]

We vergeten het vaak, maar de huisvestingsmarkt berust vooral op vertrouwen. Zonder vertrouwen is er geen basis. Dat vertrouwen moeten we tot elke prijs blijven behouden, zowel bij de eigenaars als bij de huurders.

Alle voorstellen en tegenvoorstellen van de partijen van de meerderheid en de oppositie beoogden een goed evenwicht. Discriminatie en willekeur bij het kiezen van een huurder moeten efficiënt worden tegengegaan, zonder te morrelen aan de vrijheid van de verhuurder om een huurder te kiezen. Anders beschadigen we het wederzijdse vertrouwen en komen we terecht in een spiraal van gebrekkige investeringen en verloedering van de kwaliteit en het aanbod van woningen.

We hebben lang gesproken over toekenningsregels, over welke informatie de huurder mag vragen, over de omkadering en de hoogte van de huurprijzen. We hebben afgesproken dat er in de commissie ook nog zal worden nagedacht over de paritaire commissie van huurders en verhuurders en over de studie van de Universiteit Gent inzake discriminatie op de huurmarkt. Elke partij moet openstaan voor dit debat, maar in zijn huidige vorm is de tekst alvast een eerlijk compromis dat we in de praktijk moeten kunnen testen. We moeten dit een kans geven. Ik hoop dat het ook de eigenaars het vertrouwen geeft om te blijven investeren in woningen voor Brusselaars.

We moeten het debat natuurlijk niet overladen. We mogen niet de hele markt overdreven reguleren om het probleem van de huisjesmelkers aan te pakken. Dat gebeurt beter met gerichte maatregelen, zoals stedenbouwkundige richtlijnen, waarmee dit soort van problemen heel duidelijk kan worden aangepakt.

[175]

Een goed evenwicht tussen de belangen van de huurders en de verhuurders is uiteindelijk in het belang van iedereen. Het komt erop aan om zeer goed te communiceren over de nieuwe richtlijnen met alle Brusselaars, zowel huurders als verhuurders. Ik hoop dat u een communicatieplan hebt om de mensen duidelijk te informeren, zodat ze weten waar ze terechtkunnen voor informatie over eventuele veranderingen. Een goede democratie is erop gericht om haar burgers zo veel mogelijk informatie te bieden.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Brussel heeft een gezonde huisvestingsmarkt. Uit de enquête van het Gewestelijk Observatiecentrum voor de Huisvesting van 2015 blijkt dat de energieprestaties van de woningen de laatste jaren merkelijk zijn verbeterd door massale investeringen in centrale verwarmingsinstallaties, dubbele beglazing enzovoort. Door subsidies te geven zorgt de regering ervoor dat kleine eigenaars met minder mogelijkheden ook hun eigendom kunnen onderhouden.

Uit diezelfde enquête blijkt dat de huurprijzen van kwaliteitsvolle goederen tussen 2013 en 2015 stagneerden en hoogstens evolueerden volgens de gezondheidsindex, in tegenstelling tot wat sommigen beweren.

[177]

De positie van huurders op de Brusselse huisvestingsmarkt moet onderzocht en begrepen worden in het licht van de inkomsten van de Brusselaars. Die behoren tot de laagste van het land. Ook dit debat moeten we durven aangaan.

Ik hoop dat de hoorzittingen in de nabije toekomst worden georganiseerd. Ze bieden ons de kans om dit soort discussies ten gronde te voeren. Wij zijn zeer blij met deze ordonnantie, die hopelijk straks wordt aangenomen.

(Applaus bij de meerderheid)

[181]

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Je souhaiterais revenir sur le contexte dans lequel nous approuvons le présent texte. En préambule, je tiens à remercier les services. Ils sont fortement mis sous pression, qu'il s'agisse de ceux qui rédigent les rapports et traduisent, ou des conseillers politiques de tous les groupes, qui travaillent d'arrache-pied sur plusieurs dossiers. Le tout se déroule dans un contexte difficile et tendu, parfois démoralisant et compliqué.

La mise en œuvre du présent texte dépendra aussi de l'évolution de la situation politique. En effet, lorsque nous avons débattu de ce texte en commission, il n'y avait pas vraiment de crise politique à Bruxelles. Cela vous a permis, Mme la ministre, de discuter jusqu'à minuit et demi d'un texte sur le bail, pour qu'il soit voté aujourd'hui. Il n'y avait pourtant aucune raison de le voter en urgence en juillet. Nous aurions pu le faire en septembre. Aucune obligation formelle ne nous forçait à voter ce texte dans des délais aussi courts.

À l'époque, il n'y avait pas de crise politique à Bruxelles et la majorité a suivi vos demandes. Du reste, elle est restée particulièrement soudée pendant tous les débats.

[183]

Certes, il y a eu des ouvertures à certains amendements de l'opposition. M. De Wolf a brillamment explicité comment nous avions débattu en commission, article par article. Un certain nombre d'amendements de la majorité et de l'opposition ont, il est vrai, été traités conjointement. Nous sommes arrivés à des compromis au sein de la commission, afin de faire passer ensemble certains amendements. Très franchement, ce travail collaboratif fut assez réjouissant.

Néanmoins, depuis lors, le contexte politique a évolué. Vous avez en effet déclaré publiquement que vous ne vouliez plus travailler avec l'un de vos partenaires de majorité, voire plusieurs. Ce n'est pas très très clair.

Vous êtes donc une sorte une ministre démissionnaire vissée à son siège, ou quelque chose de cet ordre-là. J'essaye en effet de traduire la crise politique qui est en train de s'installer à Bruxelles, avec une sorte d'effet de retard par rapport au fait qu'elle ait été enclenchée à Bastogne. Elle est arrivée très rapidement à Namur, puis beaucoup plus lentement à Bruxelles.

Cette crise n'est d'ailleurs toujours pas montée - vous l'aurez constaté - au niveau du parlement de la Fédération Wallonie-Bruxelles. Il faudra peut-être encore quelques jours ou quelques semaines avant qu'elle ne se déclenche là-bas aussi.

Si je parle du contexte politique, c'est parce que cette ordonnance ne peut être mise en œuvre sans gouvernement. S'il n'y a pas de gouvernement, il n'y a pas d'ordonnance.

[185]

La date d'entrée en vigueur est un premier point important. Vous aurez ainsi constaté que l'ordonnance ne comporte pas de date d'entrée en vigueur. C'est d'ailleurs pour cette raison que nous n'étions pas pressés, puisqu'il y a une délégation complète au gouvernement pour déterminer la date d'entrée en vigueur.

M. Olivier de Clippele (MR).- Vous voulez que ce soit le Roi qui sanctionne l'ordonnance?

M. Alain Maron (Ecolo).- Non, non, la sanction, c'est autre chose. Je vous parle bien de la date d'entrée en vigueur, ce qui n'est pas la même chose.

La sanction par le gouvernement est un acte qui doit être passé pour tous les textes. En revanche, nous aurions pu prévoir dans le texte, nous parlementaires, une date d'entrée en vigueur. Nous avons cependant accepté que cette question soit déléguée au gouvernement. Il s'agit bien de la date d'entrée en vigueur, pas de la sanction, laquelle arrive dans un premier temps.

Pour la date d'entrée en vigueur, il faudra un arrêté. Pour ce faire, il faudra un gouvernement, car tant qu'aucun gouvernement ne décide d'un arrêté sur la date d'entrée en vigueur, il n'y a pas d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Je ne sais donc pas à quoi on joue. Pourquoi être pressé et presser tout le monde, y compris les services, travailler sur une ordonnance et la faire voter en urgence maintenant pour, ensuite, décider qu'il n'y a plus vraiment de gouvernement pour la faire entrer en vigueur ? Pour ce faire, vous aurez sans doute besoin, Mme la ministre, de l'ensemble de vos partenaires de majorité. Vous nous direz donc s'il y a encore un gouvernement en mesure de prendre une décision sur la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Vous nous direz également quand cette ordonnance va entrer en vigueur et quand vous comptez la faire entrer en vigueur. Très franchement, il ne s'agit pas d'une question technique ou anodine. On est en train de parler du bail ! M. de Clippele et Mme Zamouri, vous avez parlé de la réalité du marché et des modifications qui allaient se produire dans les rapports entre propriétaires et locataires en raison de cette ordonnance. Quand ces modifications vont-elles intervenir ? À partir de quand le bail sera-t-il réellement régionalisé ? À partir de quand n'appliquera-t-on plus le Code civil, mais bien le Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ?

[187]

À partir de quand les nouveaux locataires et propriétaires - je ne parle pas des baux en cours, évidemment - seront-ils soumis à la nouvelle législation sur le bail ? Comment comptez-vous procéder pour faire aboutir ce texte et décider d'une date ? À moins que vous ne décidiez qu'il n'y a plus de gouvernement, ou seulement un gouvernement partiel !

Cette question n'est pas que politique. Elle est importante, dans la mesure où elle concerne tous les Bruxelloises et Bruxellois.

Le texte présenté aujourd'hui, qui a été modifié par le travail en commission, recèle des éléments positifs, à commencer par son existence même.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

(Remarques)

Cela signifie que la Région bruxelloise va exercer sa compétence. La sixième réforme de l'État a en effet conféré aux Régions la compétence de la loi sur le bail, qui est effective depuis juillet 2014. Désormais, nous disposons d'un texte qui va nous permettre d'exercer concrètement cette compétence et de faire en sorte que les modifications législatives s'adaptent aux réalités bruxelloises. C'était l'objectif même de cet aspect de la régionalisation : faire en sorte que les différentes lois sur les baux soient adaptées aux situations régionales.

[191]

Le texte qui nous est soumis ici est l'un des premiers à être adoptés par les Régions. La Région wallonne n'a pas encore régionalisé la loi sur le bail, mais votre gouvernement est tombé d'accord sur un texte, ce qui constitue un point positif en soi.

Un autre point positif est le volet relatif à la colocation. Nous avions déposé il y a deux ans déjà une proposition de résolution avec Groen sur ce sujet. Et, sous la législature précédente, nous avions déposé, toujours avec Groen, des textes relatifs au co-housing et aux logements solidaires. Toutes ces questions de nouvelles formes d'habitat sont importantes pour nous depuis des années et elles trouvent un certain nombre de réponses dans le texte qui nous est soumis aujourd'hui. C'est une très bonne chose.

De plus en plus de Bruxelloises et de Bruxellois décident, pour des raisons diverses, de partager une location et de louer un même bien à plusieurs ménages. Le texte que vous nous soumettez à propos de la colocation répond, pour l'essentiel, à nos demandes. Cependant, nous aurions aimé que le pacte de colocation prévu bénéficie d'un modèle type obligatoire, établi par le gouvernement, non pas pour cadenasser les choses, dans la mesure où ce modèle type pourrait laisser beaucoup de possibilités ouvertes, mais pour être sûr qu'il soit admissible du point de vue légal et le plus rigoureux possible. À défaut, comment ces colocataires vont-ils faire pour signer ce pacte ? Sur quelle base ?

[193]

Un modèle propositionnel ou facultatif devrait exister. Nous attendons du gouvernement, de l'exgouvernement ou du futur gouvernement, qu'il prenne les arrêtés pour ce pacte de colocation. Nous serons attentifs à son contenu. Il faudra veiller, aussi, à une bonne information autour du dispositif.

Toujours concernant la colocation, nous attendons qu'à la rentrée, l'examen de notre proposition de résolution soit poursuivi. Ce texte n'est pas complètement caduc. Il l'est en ce qu'il demandait d'étudier des modifications de la loi sur le bail, laquelle va être modifiée. Il n'est pas caduc s'agissant des diverses demandes à introduire auprès du pouvoir fédéral. En effet, l'un des principaux freins à la colocation ne relève pas de la Région, mais d'une série de législations fédérales.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Trop souvent, les CPAS ou les organismes liés aux allocations de chômage décident qu'une fois dans le cadre d'une colocation, les personnes font partie d'un seul et même ménage. Ils rabotent donc leurs droits sociaux. Or, à partir du moment où un pacte de colocation lie des personnes, il y a tout lieu de penser qu'en fait, il s'agit de ménages différents, parfois composés d'un seul individu. Il faut donc être particulièrement attentif à la préservation de leurs droits sociaux, individuels le cas échéant.

Nous souhaitons ardemment que l'examen de notre proposition de résolution soit poursuivi en commission, abstraction faite des éléments devenus caducs.

Un autre point positif est le bail étudiant, qui faisait l'objet d'une forte demande de la part des organisations étudiantes. Le dispositif devra être évalué assez rapidement, car à partir du moment où il existe un bail étudiant, nous saurons dès la rentrée scolaire suivante s'il est utilisé. Dans la négative, il aura été créé en vain, ou il devra être considéré comme inadéquat.

Il faudra donc l'évaluer et voir s'il est praticable, sachant qu'il n'est pas obligatoire - ce que nous trouvons normal - et qu'il n'est pas très intéressant pour les bailleurs par rapport à un bail classique. C'est d'autant plus vrai que vous avez rendu beaucoup plus attractifs les baux de court terme. Pourquoi le bailleur choisirait-il un bail étudiant plutôt qu'un bail de courte terme, alors qu'il n'y est pas obligé et que le bail étudiant induit une série d'obligations supplémentaires ?

[195]

Vous parlez beaucoup, toutes et tous, de l'équilibre des relations entre propriétaires et locataires. Vous avez tout à fait raison de rappeler que le marché est libre et que les bailleurs peuvent décider du type de bail pour la mise en location de leurs biens. On verra ce qui va se passer avec le bail étudiant mais nous plaidons, comme pour d'autres dispositifs, pour que qu'une évaluation soit faite rapidement afin de savoir si le dispositif rencontre ses objectifs.

Je voudrais à présent aborder les éléments du texte qui étaient les plus problématiques pour mon groupe. Certains d'entre ont été profondément modifiés à la suite du travail parlementaire.

On a beaucoup parlé ces derniers jours de procès-verbaux intercabinets. Je voudrais consulter les procès-verbaux intercabinets relatifs à la discussion autour de la loi sur le bail. Cela m'intéresserait de savoir comment il est possible qu'un projet avec de telles lacunes arrive sur les tables du parlement. Le fait que le projet initial du gouvernement soit lacunaire et problématique sur beaucoup de points a été en soi intéressant parce qu'il a permis un travail parlementaire de fond. La majorité elle-même a déposé nombre d'amendements, tout comme l'opposition. Grâce à ce travail commun, le texte a été nettement amélioré même si nous restons insatisfaits sur un certain nombre de points. Néanmoins, par quelle mécanique ou par quelle magie interne au gouvernement, un texte pareil est-il arrivé sur les tables de la commission ? Cela me laisse

toujours un peu sans voix tant la proposition initiale était problématique sur trois points au moins dont deux véritablement inexplicables.

[197]

D'abord sur les baux à court terme. Le dispositif prévu au départ aboutissait à une déréglementation. Il devenait possible de faire à peu près tout et n'importe quoi, alors qu'on demeurait dans un régime assez classique pour les baux à long terme. On courait dès lors le risque que tous les bailleurs privilégient les baux à court terme, sauf ceux qui souhaitent conserver leurs locataires le plus longtemps possible.

Ce régime devenait particulièrement favorable dans le projet qui nous était soumis. En gros, il était possible de mettre fin à un bail à peu près à n'importe quelle condition, de faire des baux de très courte durée et les renouveler autant de fois qu'on le voulait à l'intérieur des trois ans.

C'était quasi caricatural au point que des amendements ont été déposés y compris par la majorité. Heureusement, il y aura désormais des conditions pour mettre fin aux baux de court terme. Elles sont similaires à celles prévues pour les baux de longue durée.

À la suite d'amendements de la majorité, du MR, de nous-mêmes, etc., les partis unanimes ont convenu qu'il était hors de question de permettre à un bailleur de mettre fin à un bail au cours de la première année. Le travail parlementaire a permis de recadrer les choses, de rétablir un certain équilibre et d'offrir davantage de sécurité tant aux bailleurs qu'aux locataires.

[199]

Il y a un autre point qui nous a fait bondir dès le départ : tout ce qui a trait à la lutte contre les discriminations. À lire le projet du gouvernement, on avait quelque peu l'impression que l'on n'allait pas offrir de nouveaux outils de lutte contre les discriminations mais qu'on allait en fait offrir de nouveaux outils pour discriminer. En effet, il était question que les propriétaires puissent demander à un stade précontractuel, à l'ensemble de leurs candidats locataires, voire dès l'annonce sur Immoweb ou autre site, nombre de documents relatifs à la composition de ménage, aux revenus du locataire (montant, type, etc.)... Ces informations permettraient aux propriétaires de faire un choix.

La discussion n'a pas permis véritablement de faire le point sur l'intention du gouvernement en la matière. Heureusement, des amendements importants ont été déposés par la majorité et par l'opposition. Là aussi, le texte a été modifié de manière substantielle puisque, de prime abord, les compositions de ménage ne seront pas exigibles. Par ailleurs, le plus important est que l'on ne parle plus de la possibilité de demander ces informations à un stade précontractuel mais plus tard, lorsqu'il est question de signer le bail et, par conséquent, lorsque le candidat locataire est déjà choisi.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

On a également supprimé la possibilité pour les propriétaires de demander n'importe quel type de document pour autant que cette demande poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée. Cette possibilité était très floue et très vague et elle a été supprimée.

Un amendement, qui est global mais qui peut être important en droit le cas échéant a aussi été ajouté. Cet amendement, que nous avons proposé et qui était également demandé par Unia, spécifie que ni l'origine ni la nature des ressources ne pourront être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement. Hors de question par exemple de refuser un logement à quelqu'un parce qu'il n'aurait pas de contrat de travail. Ceci exclut de fait les allocataires sociaux mais aussi les indépendants, les personnes au chômage mais qui ont un contrat Smart, les intérimaires, etc. Nous avons indiqué que ce type d'exclusion n'était pas possible car il relevait clairement d'une forme de discrimination interdite.

[201]

J'en viens au troisième point problématique, celui de la régulation du marché locatif. On y reviendra, puisque nous avons déposé des amendements et que nous aurons encore une petite discussion à ce sujet au moment du vote.

Il n'a jamais été question, pour nous, de rendre des grilles de loyers obligatoires. Cela n'a jamais été notre projet, ni dans le texte que nous avons déposé avec Groen, ni dans nos amendements. Notre objectif n'a jamais été de transformer, comme certains ont voulu le faire croire, la Région bruxelloise en ex-Union des républiques socialistes soviétiques (URSS) ou de la soumettre à des modes de régulation du même type.

Notre objectif politique a toujours été de lutter contre les abus dont sont notamment victimes un certain nombre de locataires. Il y a, à Bruxelles, des propriétaires qui ne jouent pas le jeu normalement. Il y a des locataires qui ne jouent pas le jeu et qui abusent de leur situation, mais il y a aussi des propriétaires qui abusent et qui louent à des prix notoirement élevés des logements de très piètre qualité.

C'est d'ailleurs démontré dans la dernière étude de l'observatoire du logement. Si l'on évalue les loyers moyens par rapport à la qualité et à la taille des logements, on constate que la catégorie la plus faible en taille et en qualité est louée plus cher que la qualité juste au-dessus. Pourquoi ? Parce qu'évidemment les candidats locataires dans ces catégories les plus faibles qui contiennent les logements - passez-moi l'expression - les plus moches et les moins qualitatifs, sont évidemment les candidats locataires les plus précaires. Ils ne sont donc pas dans une situation où ils peuvent négocier avec les propriétaires et ils doivent prendre ce qu'ils trouvent.

La pression sur ces logements peu qualitatifs est donc importante. Un certain nombre de propriétaires abusent de cette situation. C'est cela qui nous importait. Nous espérions, nous voulions simplement que la régionalisation de la loi sur le bail offre des outils pour lutter contre cela. Nous actons et nous relevons que cela n'a pas été possible.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

[203]

Les différents amendements que nous avons déposés en ce sens, y compris les plus minimalistes qui visaient à instaurer la notion de loyer raisonnable ou, en creux, la notion de loyer abusif, ont été rejetés par la majorité, ou l'ex-majorité ou la future majorité.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est compliqué!

M. Alain Maron (Ecolo).- C'est vous qui induisez cette complexité, Mme la ministre! Nous sommes dans l'opposition, en tout cas, et je ne vois pas où d'autre nous pourrions être.

Nous avons des critiques à faire à propos des grilles de loyers qui sont instaurées. Nous ne sommes pas contre les grilles de loyer, en soi, mais nous avons un problème avec la manière dont elles sont construites. Vous avez dit qu'elles allaient évoluer.

Néanmoins, le principe général veut que les montants repris dans cette grille soient les montants de loyers médians, ce qui signifie de manière mathématique qu'à l'heure actuelle la moitié des loyers sont en-dessous des montants de cette grille. La possibilité existe pour la moitié des propriétaires d'adapter leurs loyers à la hausse !

D'autant plus qu'il y a une marge de 10% en plus. Si on applique cette marge, on arrive à un taux de 75 à 80% des loyers en dessous du montant maximal autorisé par la grille. Il y a donc clairement un risque inflatoire lié au fait de rendre publique cette grille de loyers.

Nous craignons que cette grille serve uniquement aux propriétaires, qui ne devront demander d'avis à personne pour augmenter les loyers à la transmission du bail. Par contre, la grille est inopérante pour les locataires. Penser que les candidats locataires vont pouvoir se servir de cette grille pour négocier leur loyer, alors qu'il y a une quinzaine d'autres candidats, relève d'une vue de l'esprit.

[207]

C'est pour cela que nous voulions inscrire des notions de "loyer raisonnable" ou, mieux encore, instaurer des commissions paritaires locataires qui connaîtraient ces grilles, histoire de trancher d'éventuels conflits entre propriétaires et locataires sur les montants de loyer. Il s'agit de faire en sorte que ces grilles de loyers soient aussi des outils pour les candidats locataires et locataires et pas seulement pour les propriétaires, ce qui risque d'arriver.

Vous aurez compris, Madame la ministre, que nous sommes mitigés. Dans le projet, même amendé, il y a des points positifs et des points qui le sont nettement moins, même s'il faut reconnaître que le travail parlementaire et les amendements ont permis d'améliorer de manière substantielle la qualité du texte à nos yeux. Nous pensons comme Mme Zamouri que l'information au public est indispensable. C'est pour cette raison que mes questions relatives à l'arrêté sur la mise en application du texte n'étaient pas anodines voire purement politiques. Il est très important de savoir à partir de quand tout cela va être mis en œuvre.

(Remarques de Mme Fremault)

En effet, toutes ces nouvelles normes vont devoir être intégrées par les propriétaires comme par les locataires. On sait combien la dernière modification sur le bail a mis du temps à être intégrée par les propriétaires et par les locataires. Il est pour nous également très important qu'il y ait une évaluation globale sur le texte un an ou deux après sa mise en œuvre. L'objectif est de savoir s'il y a oui ou non des impacts en termes de lutte contre les discriminations et s'il y a oui ou non des impacts en termes d'accès au marché locatif pour les locataires. En d'autres termes, il s'agit de savoir si le texte rend plus ou moins compliqué l'accès au marché locatif.

Par ailleurs, nous rappelons que la majorité, ou les majorités, s'est, ou se sont, engagée(s) à ce qu'à la rentrée parlementaire, il y ait des auditions sur des systèmes de commission paritaire locative et une gestion paritaire du marché locatif. Cela nous permettra d'entendre les différents acteurs comme nous le demandons depuis un an et demi. Nous aurions très nettement préféré que ces auditions aient lieu avant la discussion en commission et avant le vote sur le texte. Cela a été toujours refusé par la majorité qui, à l'époque, était toujours bien une majorité, laquelle englobait le PS. Ce dernier vous suivait, Mme la ministre, pour refuser les auditions sur ces questions.

[211]

Alors, elles se dérouleront après le vote. Soit ! J'espère que ces auditions auront bien lieu, qu'elles seront très larges, et que, le cas échéant, elles pourront aboutir à des modifications législatives et ainsi rendre plus opérant et plus réel le droit au logement à Bruxelles.

(Applaudissements sur les bancs d'Ecolo et de Groen)

[215]

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- La régionalisation du bail est un sujet dont nous discutons depuis que je suis élu dans ce parlement, et plus particulièrement au sein de la Commission du logement, que je n'ai jamais quittée.

Je suis donc très heureux que cette régionalisation ait été fixée dans les priorités de la sixième réforme institutionnelle. Alain Maron, dont la contribution au sein de la Commission du logement est brillante, n'est pas entièrement satisfait, mais il félicite la ministre d'avoir proposé ce texte.

La démarche en elle-même démontre à quel point la spécificité de notre Région et la réalité de la situation des locataires et des bailleurs imposaient absolument que nous puissions adapter nos textes pour pouvoir protéger toutes les personnes concernées.

Mme la ministre, vous avez innové en matière de gouvernance, rien que par la méthodologie employée. Celle-ci reposait sur la plus large consultation possible d'acteurs du secteur du logement, dont des dizaines d'associations.

[217]

La démarche avait pour but d'appliquer la régionalisation et de procéder à une modernisation législative, pour s'adapter à l'évolution de notre société.

L'importance de la thématique n'est plus à démontrer. Notre Région se singularise par une proportion élevée de locataires - Mme Zamouri avançait à cette tribune le chiffre de 80.000 étudiants dans notre Région -, sa jeunesse, son attractivité pour les étudiants, la densité de son bâti et ses types d'habitats modernes. En réalité, c'est un code de l'habitat qui nous est présenté aujourd'hui.

La régionalisation du bail met un terme à certaines controverses juridiques. Plusieurs dispositions amènent de la clarification et simplifient certaines pratiques. Je pense, par exemple, au bail à rénovation. L'objectif du gouvernement a été de préserver la nécessaire souplesse permise par certains dispositifs, tout en conservant une sécurité juridique pour les parties concernées.

Ce projet contient pas mal de nouveautés. Celle qui me tient le plus à cœur, le bail étudiant, a été évoquée tout à l'heure par mon collègue Alain Maron. Il se demandait si les bailleurs y auront recours. Il faut pourtant reconnaître la pertinence de ce volet du texte.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Avec ce projet de bail étudiant, nous faisons preuve de maturité. Les besoins de souplesse liés au statut d'étudiant, vu le rythme particulier des calendriers académiques, sont respectés. Le bail étudiant apporte également davantage de sécurité juridique aux relations locatives. La décision de rendre ce bail optionnel est un choix mûrement réfléchi, qui permet d'éviter les écueils liés soit à une usurpation du statut d'étudiant, soit à une méfiance de certains propriétaires à l'égard du monde étudiant.

Il faut encore souligner votre volonté de concertation. En effet, vous avez non seulement consulté les acteurs, mais les organisations étudiantes ont également été largement associées au projet, en particulier sur son volet relatif au bail étudiant.

[219]

Ce bail étudiant va de pair avec le projet de label étudiant, qui consistera en une démarche incitative pour les bailleurs, visant principalement à augmenter la visibilité de leur bien et la qualité promue pour les étudiants.

La régionalisation du bail était une très belle occasion de rapprocher la législation de la réalité de notre ville. Les grandes capitales européennes comme Londres, mais également des villes comme Washington ou New York, connaissent de nouveaux modes d'habitat. Bruxelles, capitale européenne, n'était pas à l'abri d'une évolution telle que la colocation. Le présent projet permet d'adapter notre législation à cette nouvelle forme d'habitat. Je ne reviendrai pas sur la nécessité d'encadrer juridiquement ce mode de vie.

Mme la ministre, votre choix d'un régime juridique unique permettra d'harmoniser et de simplifier la gestion d'un groupe par le propriétaire. La solidarité qu'il instaure par principe entre colocataires face au bailleur n'était, auparavant, en rien présumée. Elle permettra donc de rassurer les bailleurs face aux risques d'insolvabilité inhérents aux groupes. En plus d'être explicite sur les relations avec les bailleurs, vous introduisez une plus grande transparence entre les colocataires eux-mêmes, au travers de la mise en place d'un pacte de colocation. En fait, il s'agit d'une protection des uns vis-à-vis des autres.

Enfin, la conscientisation des acteurs que vous induisez au travers de ce pacte est un véritable atout pour ce nouveau mode d'habitat, qui ne cesse de se développer dans notre Région.

[221]

Oui, la régionalisation du bail était une belle opportunité pour prendre en considération des situations que connaît davantage notre Région. Il a ainsi été tenu compte des locataires en situation sociale particulièrement difficile.

À l'heure actuelle, les associations bricolent avec la réglementation existante, ce qui cause une insécurité juridique importante et une crainte d'accepter ce type d'occupation dans le chef des propriétaires. Au travers d'un nouveau régime juridique, le bail glissant permet donc de répondre à un problème que rencontrent les

associations : la frilosité des bailleurs lors du retrait des associations qui assument les garanties financières. Pourtant, la qualité de ces projets réside justement dans l'autonomisation des personnes suivies.

Enfin, je voudrais évoquer un sujet qui nous a beaucoup occupés dans cette commission en diverses occasions : la grille indicative des loyers. J'entends M. Maron répéter ici qu'il n'a jamais voulu qu'elle soit obligatoire, mais depuis le temps que nous en parlons, nous avons pu croire que telle était la demande de certains.

La grille indicative des loyers, en discussion ici depuis très longtemps, a une portée informative générale. Elle met ses informations à la disposition de tous, bailleurs comme locataires, bruxellois ou non. Il s'agit donc de donner une idée générale de ce que serait un loyer médian pour un bien aux mêmes caractéristiques générales, mais en aucun cas particulières.

[223]

Le nombre d'éléments à prendre en considération pour le calcul du loyer est infini. Dans la construction de la grille, il a fallu se limiter à des critères ayant un impact majeur sur les loyers, et sur lesquels nous disposons de données suffisamment solides.

N'en déplaise à certains, elle n'est pas obligatoire. En aucun cas, il ne faut donc confondre le loyer indicatif de référence et le loyer raisonnable. De plus, les éléments négatifs d'un système trop contraignant sont potentiellement trop importants. Les risques de diminution de l'offre sont réels et tout cela, combiné à l'accroissement de la population et au manque de foncier, justifie que nous évitions ce risque.

Cette position n'est pas isolée dans ce parlement et hormis le syndicat des locataires, tous les acteurs sont opposés à l'imposition d'une grille des loyers obligatoire.

Le fait que Bruxelles soit la première Région à régionaliser le bail constitue une réelle avancée. M. Maron, aurait-il fallu encore attendre ? Vous estimiez qu'il n'y avait pas d'urgence, mais nous devons nous féliciter d'avoir travaillé dans les conditions que vous-même avez évoquées.

(Applaudissements sur les bancs de la majorité)

[227]

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- De vraag naar huurwoningen is in Brussel hoger dan het aanbod. Daardoor stijgen de huurprijzen al tien jaar lang meer dan de index. Dat laat zich uiteraard voelen bij de minst kapitaalkrachtigen. Die zijn ruimschoots aanwezig: een op drie Brusselaars loopt een reëel risico op armoede. De heer de Clippele zei daarnet dat de vastgoedprijzen in Brussel laag zijn omdat er nooit overheidsinmenging is geweest. Dat klopt natuurlijk niet: de prijzen zijn laag omdat de koopkracht van de gemiddelde Brusselaar zo laag is en omdat de armen in Brussel in de stad zelf wonen. Dat is anders dan in de meeste andere internationale hoofdsteden, waar ze in de periferie wonen.

Van alle Brusselse huurders heeft de helft van de gezinnen met de laagste inkomens slechts toegang tot 9% van de huurwoningen wegens een beperkt budget. De armste helft van alle kandidaat-huurders, of 30% van alle Brusselaars, moet concurreren voor minder dan 10% van alle beschikbare huurwoningen.

Als er heel veel vraag is voor een klein aanbod, stijgen de prijzen heel sterk. De heer Maron heeft er al naar verwezen. Als je een rangorde maakt van de slechtste kwaliteit van huurwoningen tot de allerbeste, stel je vast dat er voor de allerslechtste kwaliteit huurprijzen worden betaald die eigenlijk bij woningen van meer dan een categorie hoger passen. Voor woningen zonder toilet, met enkel glas, vochtproblemen en vaak zelfs een combinatie van die problemen betaalt een grote groep mensen veel te veel in Brussel.

[229]

Dit is een belangrijk probleem. Het wijst op een alomtegenwoordige discriminatie. In tegenstelling tot wat mevrouw Zamouri zegt, zijn niet alle verhuurders uit op zo veel mogelijk geld van de huurders. Ik ben ervan overtuigd dat de overgrote meerderheid van de verhuurders in Brussel oprecht is en een correcte huurprijs wil innen. De objectieve vaststelling is dat huurprijzen al te vaak niet rechtvaardig zijn. Dat geldt vooral voor de laagste kwaliteitsklasse van Brusselse huurwoningen en leidt tot aanzienlijke problemen. Het is geen toeval dat verenigingen die strijden tegen armoede en voor het grondrecht op wonen willen dat het parlement maatregelen neemt.

Vandaag hebben we de historische kans om maatregelen te nemen. We kunnen het grondwettelijke recht op wonen in Brussel herstellen en de armoede efficiënt bestrijden, zonder dat het een euro belastinggeld kost. Dat klinkt bijna als een magische belofte van minister Vanhengel, die voetbalstadions bouwt zonder dat het de belastingbetaler een euro kost.

Er zijn geen verborgen kosten. Dit is de realiteit. We moeten met dit parlement enkel de regels voor de huurprijzen rechtvaardiger maken. Het zal de armoede in Brussel verminderen en het grondrecht op wonen herstellen. Zo eenvoudig kan het zijn.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Wat zijn de twee concrete kansen?

De eerste is een omkadering van de huurprijzen. De huurprijzen in Brussel kunnen en moeten worden afgekoeld. Ecolo en Groen stellen voor om een paritaire commissie in te voeren. Die gaat aan de slag met de indicatieve huurrichtprijzen die ook de minister heeft voorgesteld.

De huidige en de vorige meerderheid hebben zich beperkt tot het geven van informatie aan huurders en verhuurders.

[231]

In een oververhitte huurmarkt houdt die informatie echter een risico op prijsstijgingen in, en leidt ze niet tot de gewenste prijsdaling. Het voorstel van Groen combineert de referentieprijzen met een paritaire commissie waarin huurders en verhuurders vertegenwoordigd zijn. Ze kunnen samen bepalen wat een rechtvaardige prijs is, als huurders en verhuurders op de markt het daar niet eens over worden. Die commissie kan helpen om oplossingen aan te reiken. Dat staat de goede werking van het vredegerecht helemaal niet in de weg: de taken van de vrederechters worden dan net lichter.

Het voorstel krijgt enorm veel steun bij alle genoemde verenigingen, maar ook bij de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat is geen onbelangrijk detail. Er is in Brussel een bijzonder groot draagvlak voor de invoering van een paritaire commissie. Die kan samen met de referentieprijzen zorgen voor rechtvaardige huurprijzen en een afkoeling van de marktprijzen. Het draagvlak is groot, maar blijkbaar nog niet bij deze meerderheid.

De tweede grote kans is de invoering van het concept van 'redelijke huurprijs'. Door in de huurwetgeving in te schrijven dat elke verhuurder de plicht heeft om een redelijke huurprijs voor te stellen, creëren we mogelijkheden voor de aanpak van misbruik, dat ik daarnet met cijfers heb geïllustreerd. Dat maakt de referentieprijzen niet dwingend, zoals de minister suggereerde in de besprekingen. Niets staat in de weg dat de referentieprijzen gedetailleerd worden geïnterpreteerd, maar het maakt wel duidelijk dat de verhuurder de verantwoordelijkheid draagt voor rechtvaardige prijzen.

De regering heeft die twee kansen nog niet gegrepen.

[233]

Het is absoluut normaal dat iedereen zijn eigen ideologische keuzes maakt en verdedigt. Waar ik meer moeite mee heb, is de hypocrisie van sommige politici, in het bijzonder de fracties van de meerderheid. Hun vertegenwoordigers werden uitgenodigd door het Plateforme Logement. Die organisatie legde hun voorstellen voor met de vraag om ze te steunen in het parlement. Alle fracties zouden dat doen en bevestigden dat ze de invoering van een paritaire commissie in het parlement zouden steunen. Enkel de MR,

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

die tenminste consequent en eerlijk is gebleven, beloofde dat niet. In de recente discussie over dit onderwerp was die belofte snel vergeten. Op dat moment laat je de vele mensen die in armoede leven in Brussel vallen.

Bovendien heeft Groen reeds twee jaar geleden voorstellen ingediend. De meerderheid, onder leiding van de commissievoorzitter, heeft er alles aan gedaan om de discussie uit te stellen en te vermijden dat er hoorzittingen werden georganiseerd.

Nu zeggen diezelfde politici van de meerderheid dat ze over onze voorstellen willen nadenken, maar graag eerst hoorzittingen willen organiseren. Dat is een klein beetje hypocriet.

Twee jaar lang was er geen tijd voor hoorzittingen. Nu blijkbaar wel, maar pas na de zomer want momenteel kan het even niet. Eerst wil de meerderheid deze ordonnantie aannemen, daarna pas wil ze nadenken over het idee van de invoering van een paritaire commissie.

[235]

Dergelijk hypocriet gedrag is niet goed voor de uitstraling en de geloofwaardigheid van de politiek. Dat meen ik oprecht. Ook op enkele andere vlakken is in deze ordonnantie nagelaten om kwetsbare huurders beter te beschermen.

Integendeel, men maakt de huurders nog een stukje kwetsbaarder door te kiezen voor flexibilisering, bijvoorbeeld door de invoering van nog kortere contracten. Nu kan een verhuurder drie jaar lang contracten opleggen met een looptijd van drie of zes maanden. Dit is een aantasting van de bescherming van de huurders, terwijl die het nu al moeilijk hebben. En dit gebeurt allemaal onder het goedkeurende oog van de socialisten.

Gelukkig heeft de meerderheid een amendement ingediend om de willekeur in te perken. Ik erkend dat dat een goede zaak is. Onder het mom van 'maatwerk voor studenten en expats' wordt de regelgeving echter afgezwakt. Dat zal niet altijd per definitie tot misbruik leiden, maar het risico neemt wel toe op een moment dat vooral de meest kwetsbare huurders al te veel onder druk staan.

[237]

In het ontwerp van ordonnantie werd evenmin de basis gelegd voor een universeel huurwaarborgfonds. Dat zou nochtans voor zowel de huurders als de verhuurders, maar ook voor de banken een verbetering zijn. Dat laatste merk ik even terzijde op voor de liberale collega's.

Er ontbreekt bovendien een duidelijke bepaling voor de meerprijs die mag aangerekend worden bij energiebesparende investeringen. Uiteraard is Groen voorstander van die investeringen in gebouwen die van

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

ons zelfs verrekend mogen worden in de huurprijs. Die procedure moet echter worden omschreven, maar dat is helaas niet gebeurd in dit ontwerp. De meerderheid heeft geweigerd om de kwestie toe te lichten en op een redelijke manier in te vullen.

Na al mijn kritiek wil ik ook benadrukken dat de regering wel degelijk positieve stappen heeft gezet. Er werd een medehuurpact ingevoerd. Dat is goed en belangrijk. Samen huren is een bottom-upoplossing die al jaren aan populariteit wint in Brussel. Het is een oplossing die door bewoners zelf wordt aangereikt. Te lang was de regelgeving een rem om samen te huren. Nu biedt de meerderheid een oplossing aan die Groen met overtuiging steunt.

Groen had twee jaar geleden al een voorstel van resolutie ingediend over dit onderwerp, maar dit medehuurpact beantwoordt ook aan onze verwachtingen. Zoals de heer Maron opmerkte, moeten er wel nog afspraken worden gemaakt met de federale overheid om te vermijden dat medehuurders worden benadeeld. Een en ander moet nog uitgewerkt worden, maar deze maatregel is absoluut positief.

Verder werd de basis gelegd voor een label voor studentenwoningen en voor een regelgeving voor intergenerationeel wonen. De glijdende huurovereenkomst wordt ingevoerd en de definitie van discriminatie is op voorstel van Groen uitgebreid.

Het belangrijkste is dat de discriminatie wordt aangepakt. Voor Groen is het essentieel dat er een praktijktest komt. Die kan de basis zijn voor een dialoog met verhuurders die de regels niet respecteren. We pleiten niet meteen voor bestraffing. Als er dan recidive is, kunnen er sancties worden genomen. Het is belangrijk voor Groen dat het beleid tegen discriminatie niet bij woorden blijft.

[239]

Op dat vlak is er vooruitgang geboekt. Volgens de oorspronkelijke versie van de ordonnantie mocht de verhuurder elke kandidaat-huurder vragen stellen over zijn inkomen. Dat is nu beperkt tot de geselecteerde kandidaat-huurder. Die vondst komt van de commissie zelf. Ik ben benieuwd wat het zal opleveren in de praktijk, maar het lijkt me wel een vooruitgang tegenover de oorspronkelijke versie.

Dit laatste reflecteert de sfeer in de commissie, die misschien niet altijd optimaal was, maar wel overwegend positief. Er is verschillende keren samengewerkt tussen de leden van de oppositie en de meerderheid. We streefden samen naar technische en andere belangrijke verbeteringen.

Er doen zich grote kansen voor om de armoede aan te pakken en het grondrecht op wonen beter te beschermen, maar daar wordt te weinig mee gedaan. Deze ordonnantie schiet tekort op dat vlak. Er komt

geen afkoeling van de huurprijzen en geen doortastende aanpak van buitensporige prijzen of misbruik. Daarentegen worden er wel enkele voorzichtige stappen vooruit gezet.

We hebben daarom vandaag nog amendementen ingediend om dit probleem alsnog recht te zetten. De huurprijzen moeten in de huidige Brusselse context omkaderd worden. Als deze ploeg het niet doet, moet een volgende er werk van maken. We mogen het echter niet zo ver laten komen. Het is nog niet te laat. Het wordt tijd dat dit parlement iets doet aan armoede en opkomt voor het grondrecht op wonen. Het is tijd voor actie, desnoods met een wisselmeerderheid.

(Applaus bij Groen en Ecolo)

[243]

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

Mme Caroline Désir (PS).- Le texte que nous discutons aujourd'hui est, comme j'ai déjà eu l'occasion de le dire, probablement le plus emblématique de cette législature en matière de logement. L'ordonnance portant la régionalisation du bail était attendue de tous. Les discussions en commission ont été passionnantes, parfois virulentes, mais avant tout constructives. Je remercie les services pour le travail qu'ils ont réalisé dans l'urgence. Je remercie également nos collaborateurs de groupe et collaborateurs individuels qui ne ménagent pas leurs efforts ces derniers jours.

Je tiens aussi à saluer et à remercier l'ensemble de mes collègues parlementaires, car le travail a été riche d'échanges dans un seul but : améliorer le texte qui nous était proposé par le travail parlementaire. Un texte dont certains points faisaient l'objet d'inquiétudes légitimes de la part du secteur du logement. Nous avons passé de nombreuses heures à pinailler sur des éléments qui peuvent apparaître comme des détails, mais qui ont toute leur importance, sur le plan du droit, lorsqu'il s'agit de protéger les locataires et de garantir un équilibre dans la relation contractuelle qui lie un locataire et un propriétaire.

Le groupe PS a participé activement au débat et a déposé plus d'une vingtaine d'amendements dès le début des travaux. Ils sont le fruit de multiples contacts avec les partenaires associatifs du secteur que nous avons rencontrés, sans doute à votre insu, Mme la ministre, dès le mois de février.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

C'est en effet spontanément, malgré les larges consultations menées par Mme la ministre, que le milieu associatif s'est mobilisé pour demander des adaptations à certains dispositifs contenus dans votre projet. Je tiens ici à saluer leur travail de sensibilisation qui vivifie notre démocratie parlementaire.

Cela étant, c'est en parfaite loyauté à ce qui constituait, il y a quelques jours encore, une majorité solide que nous avons voulu convaincre nos collègues d'apporter des corrections au projet.

Au nom de mon groupe, je suis fière du résultat final et je remercie au passage vos équipes et votre chef de cabinet qui ont toujours su nous écouter et chercher avec nous l'équilibre nécessaire.

Ce travail a pu être complété utilement par celui mené par des députés de l'opposition, et avec eux, une fois n'est pas coutume. Et c'est bien agréable sur le plan du travail parlementaire.

Du point de vue politique, les principales craintes de mon groupe ont porté sur la discrimination, les baux de courte durée, la grille indicative et le bail glissant. Dès les premiers articles, mon groupe a souhaité renforcer et mieux encadrer le dispositif en matière de lutte contre la discrimination.

[245]

Le régime en projet donnait en effet accès au bailleur à de nombreuses informations concernant l'ensemble des candidats locataires : de la fiche de paie à la composition de ménage, autant d'éléments qui, à notre estime, auraient pu accentuer le risque de discrimination au logement. C'est pourquoi, et conformément à la jurisprudence, une série d'amendements a été déposée afin de restreindre le champ d'application au seul moment de la conclusion du contrat de bail, et ce afin qu'il soit clairement établi que certains éléments ne peuvent pas entrer en compte lors de la sélection par le bailleur de son futur locataire. Nos travaux en témoigneront.

Plus que jamais, et je pense que la récente étude de l'université de Gand en atteste à nouveau, il importe que le gouvernement bruxellois, quelle que soit sa composition, continue de travailler et de mener des actions et politiques importantes afin de combattre ce fléau qu'est la discrimination au logement. Mon groupe sera toujours aux côtés de ceux qui partagent cet objectif.

Autre volet important de la régionalisation qui suscitait des craintes légitimes : les baux de courte durée. Le régime en projet aurait permis à un propriétaire de multiplier les baux de courte durée, manière de tester son locataire, avec, de surcroît, la faculté de résilier sans motif le contrat. Il nous a semblé qu'il s'agissait d'un recul sensible par rapport au droit actuel. Nous avons donc supprimé cette capacité de résolution anticipative pour des baux de très courte durée inférieure à six mois. Par ailleurs, nous avons également restreint dans le

chef du bailleur cette capacité de résolution après la première année, et ce uniquement pour des motifs d'occupation personnelle ou familiale.

Vu la tension que connaît le marché locatif bruxellois, il aurait été imprudent d'en faire autrement et de fragiliser ce dispositif.

Sans revenir dans les détails, je souhaitais aussi rappeler tout le travail mené pour s'assurer du respect de la vie privée des bénéficiaires du dispositif du bail glissant.

[247]

Nous saluons, bien sûr, la prise en compte des réalités bruxelloises à travers l'encadrement du bail étudiant et du pacte de colocation, des nouveautés qui ont toute leur place dans une réalité que notre société connaît de plus en plus.

Je souhaiterais également rappeler tout l'attachement que mon groupe porte à la grille de référence des loyers, premier pas important vers une régulation des loyers. Aussi indicative soit-elle, elle permettra, en l'état actuel du code, à des justices de paix de statuer sur le caractère raisonnable ou non d'un loyer. Nos travaux en témoigneront, et j'espère que ceux-ci serviront de base à une nouvelle jurisprudence qui permette de limiter les abus manifestes dont certains Bruxellois sont victimes.

Enfin, j'aimerais ouvrir une nouvelle fenêtre sur l'avenir. À la demande de mon groupe, nous aurons l'occasion à la rentrée de nous pencher sur la gestion paritaire du secteur locatif.

[249]

(verder in het Nederlands)

Dat is mijn antwoord aan de heer Verstraete.

[251]

(poursuivant en français)

La création d'un fonds public universel de garantie locative sera un premier chantier, où nous devrons convaincre. Il s'agit, pour nous socialistes, de penser à une forme nouvelle de sécurité sociale. Si je prends l'exemple de la sécurité sociale, c'est que malgré les attaques dont elle est souvent la cible, sa gestion paritaire démontre jour après jour toute sa pertinence.

Nous sommes convaincus que nous devons développer un outil public, financé par tous, et qui offre une possibilité à chacun de constituer sa garantie locative à son rythme, en fonction de ses moyens, et non de son capital ni de celui de sa famille.

(Applaudissements de Mme Carthé)

Nous devons faire en sorte que chaque ménage qui cherche un logement puisse bénéficier de la solidarité de tous pour constituer sa garantie locative. Je suis aussi persuadée qu'une gestion paritaire de ce fonds nous ouvre une solution à long terme pour traiter des questions liées aux garanties locatives, mais aussi pour résoudre les conflits locatifs, défendre des loyers raisonnables, améliorer le cadre réglementaire et - pourquoi pas ? - développer des assurances contre les risques de la vie, une perte de revenus et d'autonomie, etc.

Cela nous permettra d'englober et d'élargir le débat sur les commissions paritaires, qui, à ce stade, ne nous paraissait pas mûr.

Voilà le projet que nous devons construire pour qu'une conscience commune se crée autour de cet enjeu majeur. Nous pensons que le champ de la sécurité sociale ne connaît pas d'angle mort. À nous, à présent, de convaincre de la pertinence de nos idées.

Pour conclure, si nous allons adopter ce matin un projet d'ordonnance que nous attendions depuis longtemps, nous n'oublions pas pour autant l'urgence dans laquelle se trouvent les 45.000 ménages en attente de logement social. Mon groupe restera totalement mobilisé pour défendre l'objectif de production de logements publics que la situation bruxelloise nous impose plus que jamais.

[255]

Mme la ministre, vous avez décrété ne plus pouvoir travailler avec le PS, juste après avoir démontré que vous aviez, au contraire, très bien pu travailler avec nous pendant une dizaine d'heures quand il s'agissait de pouvoir compter sur notre soutien et nos voix pour faire passer votre texte en commission.

(Applaudissements sur les bancs du PTB*PVDA-GO!) Nous ne sommes pas dupes, Mme Fremault, et nous ne réagirons pas à cette ultime provocation. Nous sommes peut-être soudainement devenus infréquentables à vos yeux, mais nous ne serons jamais irresponsables. (Applaudissements nourris sur les bancs du PS) Nous ne mangerons donc pas notre parole. Nous ne renierons pas aujourd'hui ce que nous avons défendu hier. Nous voterons donc ce texte, certes avec moins de plaisir qu'il y a dix jours, mais par respect pour ce travail parlementaire collectif et par respect pour le contrat que le gouvernement a conclu pour cinq ans avec les Bruxellois. (Applaudissements sur les bancs du PS et du sp.a) M. le président.- La parole est à M. Ahidar. M. Fouad Ahidar (sp.a).- Le problème, quand on passe dans les derniers, c'est qu'il y beaucoup d'éléments qu'on doit retirer. En effet, cela ne sert à rien de s'énerver pour s'énerver. M. Olivier de Clippele (MR).- Mais on peut dire que vous avez très bien présidé la commission, M. Ahidar. (Applaudissements)

M. Alain Maron (Ecolo).- Vous vous êtes fait quereller par la ministre et par l'opposition. Cela veut dire que

vous étiez un bon président!

[263]

M. Fouad Ahidar (sp.a).- Merci à tous et désolé pour mes sautes d'humeur!

[273]

(verder in het Nederlands)

Ik wil op de eerste plaats de diensten bedanken. Ze hebben zich moeten haasten om het verslag tijdig te kunnen afwerken. Ik bedank ook de boden en alle medewerkers voor het vele harde werk van de voorbije dagen. Tot slot bedank ik ook nog beide verslaggevers voor hun uitstekende verslag.

Na een marathonzitting in de commissie die tien uur geduurd heeft, kunnen we straks eindelijk stemmen over dit ontwerp van ordonnantie inzake de regionalisering van de huurwetgeving.

We mogen er terecht trots op zijn dat Brussel een andere en socialere keuze maakt dan Vlaanderen. Dat moest me even van het hart. De Vlaamse beslissing om de huurwaarborg te verhogen van twee naar drie maanden, maakt het moeilijker voor jongeren en mensen met een laag inkomen om een woning te huren. In Brussel hebben we ervoor gekozen om de periode van twee maanden te behouden.

De Brusselse regering heeft bovendien een regeling uitgewerkt waarbij personen die de waarborg moeilijk kunnen betalen, het bedrag gemakkelijker kunnen lenen. Dat is het verschil tussen een regering die begaan is met jongeren en armen en een regering die dat niet is. Ik voel enige fierheid om een sociaalvoelende regering te mogen steunen!

Het zou in mijn ogen nog socialer kunnen, maar de meerderheid telt nu eenmaal zes partijen en die kunnen het uiteraard niet over alles eens zijn. Als er een akkoord is, moet dat nageleefd worden. Ik ben er trots op dat de hele meerderheid zich aan haar woord heeft gehouden.

[275]

(poursuivant en français)

Je voudrais également revenir sur une remarque de M. Hedebouw au sujet de l'allocation-loyer ou de la garantie locative. Il avait raison : il n'est jamais évident, quand on quitte un appartement pour un autre, de devoir payer deux mois de garantie locative sans avoir récupéré la garantie locative précédente.

Cela me semble être une remarque assez intelligente et constructive. J'espère que nous en tiendrons compte pour la suite de nos travaux. Le but principal, ici, est d'aider les locataires à Bruxelles. Peu importe qu'une idée vienne de l'opposition ou de la majorité. Lorsqu'elle est bonne, il faut savoir l'adopter.

La régionalisation du bail constitue certainement le dossier le plus important de cette législature en matière de logement. Il représente une opportunité unique pour imprimer certains changements structurels à la politique du logement. Il est également important de souligner que la concrétisation de ce texte est le fruit de très longues négociations et discussions constructives entre les différents partis de la majorité.

De ce fait, nous sommes tous conscients que cette ordonnance comprend des avantages et qu'elle implique également des dangers. Elle est toutefois, et sans aucun doute, à même de faire évoluer la relation locative à Bruxelles.

[277]

(verder in het Nederlands)

De regionalisering van de huurwetgeving vormt voor het parlement een uitgelezen gelegenheid om de typisch Brusselse situatie een gepast wettelijk kader te bieden. leder gewest heeft zijn eigenheden. Brussel telt een heel hoog aandeel huurders, namelijk ongeveer 60% tegenover 30% in andere gewesten, evenals veel hogere prijzen. Dat heeft mijnheer de Clippele zonet al toegelicht.

Brussel is niet enkel een internationale maar ook een jonge stad, met meer dan 86.000 studenten. Daarom verheugt de sp.a zich over de invoering van een specifiek juridisch stelsel voor de studentenwoningen en de medehuur.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Een ander positief aspect van de regionalisering van de huurwetgeving zijn de intergenerationele en solidaire woningen. Voor dat type woningen was er nog geen enkele juridische regeling voorzien. De ordonnantie over de woninghuurovereenkomst voorziet in de wettelijke grondslag voor de specifieke kenmerken van deze nieuwe woonvormen.

De sp.a is ook zeer tevreden dat cohousing in aanmerking wordt genomen. Tot op heden waren daarop enkel de regels van het gemeen recht van toepassing, terwijl die niet noodzakelijk aangepast zijn aan dit type woningen, dat volop in opmars is.

[279]

(poursuivant en français)

En matière de lutte contre les discriminations, un bail neuf et innovant sera mis en place : le bail glissant. Nous souhaitons vraiment saluer l'arrivée de tels instruments. Ce bail glissant, encore méconnu à Bruxelles, sera appliqué à titre expérimental. Mon parti suivra attentivement cette expérience. Nous comptons également rester en contact avec les différentes associations pour les éventuels retours pratiques à la suite de son application.

Je ne vais pas m'attarder plus longuement sur tous les points, mais l'un d'entre eux mérite d'être soulevé : celui du loyer raisonnable. Le logement est un droit constitutionnel et un besoin fondamental à ce point prégnant qu'il ne peut être laissé à la seule détermination du marché. Dans cet esprit, le gouvernement est dans l'obligation d'être attentif aux loyers démesurés demandés par certains propriétaires.

Pour y parvenir, il est plus qu'important d'avoir une vue correcte des loyers pratiqués actuellement à Bruxelles et de mettre en place une grille des loyers. Cette grille devrait offrir aux locataires la possibilité de vérifier s'ils paient un prix honnête pour leur logement.

Pour réagir à la critique selon laquelle la grille des loyers ne serait qu'indicative, j'aimerais ajouter que cela reste un bon début, certes timide, il faut l'admettre. La régulation du marché locatif n'a pas été suffisamment soulignée.

[281]

(verder in het Nederlands)

De commissie heeft hard gewerkt, maar ons werk heeft ook resultaten opgeleverd. We hebben het ontwerp op een aantal cruciale punten kunnen verbeteren. Ik ben blij dat we met de regering en de oppositie een constructieve dialoog hebben kunnen voeren.

[283]

(poursuivant en français)

Mais, Mme la ministre, chère ministre Fremault, ce n'est peut-être pas le meilleur moment pour rappeler ce que je vais rappeler, mais j'estime qu'il est juste de le faire. Les partis de la majorité se sont fortement impliqués pour aboutir à un consensus viable ou vivable, afin que cette ordonnance puisse enfin être finalisée. Ce remarquable travail a été effectué par des personnes de diverses couleurs politiques et de groupes linguistiques différents. Le résultat de ce travail, vous le leur devez également, très chère ministre.

Je déplore dès lors l'attitude de votre parti, qui remet en question le travail effectué ces derniers mois. Des mots et encore des mots, provoquant des mots, parfois incurables! Vous m'en voyez désolé, Mme la ministre, mais vous auriez pu respecter les six partis de la majorité, qui ne voulaient sans doute pas tous voter en faveur de ce texte au début, mais qui ont finalement accepté de s'en tenir à leur accord.

Madame la ministre, je voudrais cependant vous rassurer.

[285]

(verder in het Nederlands)

De commissieleden zullen de uitvoering van de ordonnantie van nabij volgen en evalueren. Ik kijk bovendien uit naar de maatregelen die de regering heeft aangekondigd in het kader van de strijd tegen discriminatie op de huurmarkt. Onze commissie heeft duidelijk nog heel wat werk op de plank.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Zoals wij allen weten, duurt het altijd enige tijd vooraleer de resultaten van een beleidswijziging tastbaar worden. Het wordt dan ook de taak van onze commissie om de uitvoering van de ordonnantie te volgen, de werking te evalueren en ze zo nodig bij te sturen.

(Applaus)

[289]

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Madame la ministre, ou pas, chers collègues membres de la majorité, ou pas, ce projet d'ordonnance rate complètement sa cible. Rien dans votre texte ne résoudra le problème principal sur le marché locatif bruxellois, à savoir le prix des loyers. C'est d'ailleurs pour répondre à l'explosion des loyers que mon groupe avait déposé une proposition d'ordonnance il y a deux ans, visant à fixer une grille des loyers contraignante. Le but était de fixer des prix sur la base de critères objectifs pour faire baisser les loyers à Bruxelles.

D'autres villes européennes ont déjà appliqué une sorte de contrôle, de régulation du prix des loyers. C'est le cas à Amsterdam, à Berlin, à Stockholm et même, dans une moindre mesure, à Paris. Le PTB a d'ailleurs organisé une journée d'étude à Paris. Nous avions invité les membres de la commission du logement à se joindre à nous pour aller voir de près une expérience concrète.

(Remarques de M. Ahidar)

J'entends l'appel de M. Ahidar. Nous pouvons réorganiser une journée, nous avons les contacts nécessaires sur place. Je pense que c'est ce qui est important dans le débat démocratique : aller voir ailleurs les expériences positives dont nous pouvons nous inspirer.

Votre réponse sur le plafonnement des loyers m'a laissée sans voix : "Les temps ne sont pas mûrs".

[293]

Mais, au final, qui décide que les temps sont mûrs ? Apparemment pas les locataires bruxellois qui consacrent plus de la moitié de leurs revenus pour se loger, ni les 200.000 ménages qui ont toutes les peines

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

du monde à se loger décemment à des prix abordables à Bruxelles, pas plus que les 44.000 familles qui sont sur listes d'attente pour un logement social. Pas même, l'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale qui, dans son dernier rapport, voit l'augmentation non maîtrisée des prix des loyers comme un facteur d'endettement. "Les coûts du logement sont si élevés qu'il devient parfois impossible de vivre sans s'endetter." Plus loin dans le texte, l'encadrement des loyers est présenté comme une piste de solution. Bref, personne dans ce camp-là pour penser que les temps ne sont pas mûrs pour plafonner les loyers!

La situation est si grave à Bruxelles que rien ne peut justifier votre immobilisme dans ce domaine.

Mais qui cela arrange-t-il au bout de compte de laisser grimper les loyers ?

Il y a une minorité qui tire profit de cette augmentation : ce sont les 3% de multibailleurs qui détiennent plus de 20% du marché locatif privé. C'est pour eux que ce texte a été écrit.

Comme l'a dit une collègue plus tôt, la politique est une question de choix. Vous avez fait le vôtre. Un choix très clair, celui de protéger les intérêts de quelques-uns au détriment de 60% des locataires.

Qui représente les intérêts des locataires dans ce parlement ? Qui parmi vous est locataire ?

Moi, je suis locataire. Apparemment, nous ne sommes pas nombreux.

S'il y avait eu 60% de locataires dans cette assemblée, le plafonnement des loyers aurait été adopté depuis longtemps de même que des mesures auraient été prises pour empêcher cette explosion des loyers.

[295]

Le projet dans son ensemble aurait pu être rebaptisé "retour vers le passé", étant donné le recul constaté, sur certains points, en matière de droit au logement.

Il y a tout d'abord la durée des baux. Les baux de longue durée (neuf ans) sont aujourd'hui la règle générale et les baux de courte durée sont l'exception. On doit cette avancée à la loi du 20 février 1991. Avant cela, rompre un contrat de bail était assez facile, ce qui augmentait la pression sur les locataires. Voilà pourquoi une des principales dispositions de cette loi de 1991 imposait aux parties une durée de location fixée à neuf ans, plus protectrice pour les locataires.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Face à cette avancée conquise dans le passé, le texte actuellement sur la table est incompréhensible du point de vue de la protection des locataires. Vous permettez ainsi que les baux à courte durée puissent être renouvelés plus d'une fois. Certes, il y a eu des amendements ici et là, mais ils ne vont malheureusement pas assez loin. Le texte actuel risque de fragiliser les locataires qui se verront plus facilement expulsés d'un logement. Il risque également d'accélérer l'explosion des loyers, vu le plus grand roulement de locataires. Rien ne justifie ce recul en faveur des baux à courte durée. C'est un peu comme si, demain, on généralisait les contrats à durée déterminée dans le monde du travail aux dépens des contrats à durée indéterminée.

Concernant la lutte contre les discriminations et les données exigibles du locataire, il y a eu énormément de discussions et d'amendements déposés par la majorité mais, au fond, cela reste de la poudre aux yeux. L'aspect principal, qui est de permettre aux propriétaires de demander les revenus des locataires, figure toujours dans le texte. Le texte acte en quelque sorte la sélection des locataires sur la base des revenus. Les agences immobilières et les propriétaires auront donc toute latitude pour "trier" les locataires en fonction de leurs revenus. C'est pour moi le monde à l'envers. Alors qu'une personne sur trois vit sous le seuil de risque de pauvreté, c'est aux locataires de prouver qu'ils peuvent se payer un logement inabordable.

[297]

Au lieu de lutter contre l'explosion des prix, afin que les locataires ne doivent pas dépenser plus de 30% de leurs revenus pour se loger, vous donnez en fait carte blanche aux agences immobilières et aux gros promoteurs pour renforcer la discrimination sur la base du revenu.

J'en viens à mes conclusions. Dans son ensemble, le texte ne résout pas la crise du logement abordable. Il risque même de l'accentuer et nie la position de faiblesse des locataires. Nous avons beaucoup parlé du souci de garder un équilibre entre locataires et propriétaires, mais sans se rendre compte de la situation profondément déséquilibrée qui les unit actuellement. Il nie cette position, diamétralement opposée à celle, édulcorée, que certains sont venus nous présenter juste avant moi.

Bref, c'est pour ces raisons que nous avions tout de même déposé une trentaine d'amendements en commission. Je ne reviendrai pas sur la totalité de ceux-ci. Les rapporteurs en ont cité certains. Je reviendrai en revanche sur un certain nombre d'entre eux qui ont été rejetés par les partis de la majorité. Nous le regrettons.

Je pense notamment à :

- celui visant à lutter activement contre les discriminations au logement ;

- celui qui met en place une commission paritaire locative ;
- celui qui interdit aux propriétaires et agences immobilières de faire signer des promesses de location ;

- celui qui instaure un saut d'index des loyers en cas de saut d'index des salaires ;
- celui qui vise à lutter contre les expulsions illégales ;
- celui qui supprime l'indemnité de trois, deux ou un mois de loyer due par le preneur s'il quitte son logement avant la fin du bail, dans le premier triennat ;
- celui relatif à la création du fonds de garantie locative, et j'en passe.

[299]

Aujourd'hui, nous réintroduisons un amendement qui vous a été distribué. C'est celui qui paraît le plus important au regard de la situation actuelle, soit de la crise du logement abordable. Cet amendement instaure une grille des loyers pour faire baisser les prix. Une grille des loyers contraignante. Pourquoi contraignante ? Je reviens sur ce point car certains collègues y ont fait référence. Contraignante car le problème ne se limite pas à quelques propriétaires qui abusent de la situation. Le problème est qu'on est dans un système ultralibéral qui permet de tirer profit, au détriment d'un besoin élémentaire, d'un droit fondamental qui est d'ailleurs inscrit dans notre Constitution, celui de se loger.

Vu que le PS est le premier à déclarer, dans son acte, dans la presse, dans ses vœux du Nouvel an ou dans son chantier des idées, qu'il est finalement pour un plafonnement des loyers, il a aujourd'hui l'occasion de passer de la parole aux actes. Vous avez sur vos tables l'amendement du PTB et c'est un cadeau, c'est gratuit. Vu que le cdH a débranché la prise, c'est peut-être le moment idéal pour vous de débrancher une autre prise, celle qui court-circuite le droit au logement et ce, dans le respect des 60% de Bruxellois qui sont locataires.

(Applaudissements sur les bancs du PTB*PVDA-GO!)

[303]

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

M. Michel Colson (DéFI).- Nous n'étions pas demandeurs, mais la sixième réforme de l'État est un fait. Elle a entraîné la régionalisation du bail, rendant ainsi les Régions compétentes pour arrêter des règles spécifiques relatives à la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation. Notre Région a entamé ce processus en deux phases :

- une vaste consultation opérée dans le secteur du logement (plus de 25 acteurs) durant l'été 2015 par le biais du Centre de droit de l'Université Saint-Louis-Bruxelles.
- la désignation d'un cabinet d'avocats en janvier 2016 pour la rédaction d'un texte.

Les objectifs avoués du cabinet de Mme Fremault, de la majorité et du gouvernement, consistaient à ne pas opérer de révolution copernicienne dans un secteur sensible et à adapter la législation aux réalités bruxelloises actuelles. Ainsi, la ministre a créé de nouveaux régimes juridiques, tels que le bail étudiant, le bail de colocation, le bail de courte durée et le bail glissant.

Contrairement à M. Ahidar, j'étais plutôt sceptique par rapport au concept de bail glissant. Je me reconnaissais dans la remarque du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, lequel se demandait s'il fallait légiférer sur une pratique relativement marginale. Cela pose la question de la conception du droit. Ne fait-il qu'entériner des situations existantes ou peut-il s'inscrire dans une démarche proactive ?

[305]

Les arguments que j'avais avancés sont peut-être tombés les uns après les autres, d'autant que le concept de bail glissant a été revisité grâce à une série d'amendements de la majorité, qui allaient dans le sens d'une déstigmatisation de la pauvreté. Ils étaient également plus respectueux du secret professionnel des CPAS, auquel je suis particulièrement attaché, ainsi que du respect de la vie privée. De plus, ce bail glissant fera notamment l'objet d'une attention particulière dans les arrêtés d'exécution.

En outre, des réponses juridiques ont été apportées afin de pallier les problèmes ciblés dans la législation existante. Nous trouverons, dans ces arrêtés d'exécution, et non dans l'ordonnance elle-même, une série de dispositions relatives à la grille des loyers, à la garantie locative, à la liste des obligations d'entretien entre bailleur et preneur, ainsi qu'au label étudiant. Tout cela pour former le fameux Code de l'habitat.

Je voudrais aussi insister sur les enjeux de cette thématique importante. Ils sont d'ailleurs soulignés par un nombre très élevé d'associations ayant chacune leur public cible, ce qui entraîne beaucoup d'avis divergents au sein du secteur. Il faut aussi garder à l'esprit l'équilibre qui était atteint par la législation actuelle sur les baux de résidence principale et l'absolue nécessité de ne pas rompre cet équilibre. Cela explique peut-être ce que d'aucuns appellent une position prudente.

Concernant les effets de la sixième réforme de l'État, le risque de concurrence entre les Régions doit en outre être pris en considération, dans le cas où les législations en la matière s'avéreraient trop éloignées les unes des autres.

[307]

Je crois donc, comme M. Maron, qu'il serait vain et simpliste d'opposer par définition le propriétaire vénal au locataire exemplaire. Nous avons des marchands de sommeil, mais nous avons aussi des locataires déficients qui se font une spécialité de ne jamais constituer de garantie locative et de ne payer qu'un mois de loyer pour déménager deux à trois fois par an. C'est une réalité de terrain et il a fallu intégrer de tels aspects, y compris dans ce fameux projet de régionalisation du bail.

DéFI se retrouve dans ce projet, d'abord parce qu'il rencontre notamment les revendications et les adaptations par rapport au bail étudiant et au bail de colocation. Nous affirmions déjà, dans le passé, que les jeunes qui décident de quitter le domicile familial pour se rapprocher du lieu de leurs études ont des besoins spécifiques et parfois peu de moyens. Il importait donc que des dispositifs leur soient proposés, afin de répondre à ces préoccupations. Par ailleurs, de nombreux jeunes, qu'ils soient étrangers ou non, doivent faire leurs stages durant leur cursus scolaire et, à défaut de logement étudiant, ont du mal à trouver une chambre pour une durée limitée.

Nous nous retrouvons également dans l'habilitation que donne la réforme au gouvernement pour la future grille indicative de référence des loyers, d'ailleurs prévue dans la déclaration de politique générale. Ce dispositif, qui sera pris également par arrêté, pose les jalons d'un projet que nous défendons de longue date : l'allocation-loyer encadrée. Une telle allocation pourrait répondre efficacement à la crise sociale du logement en tant que nouvelle formule de partenariat entre les pouvoirs publics, les propriétaires et les locataires dont les revenus sont inférieurs ou égaux au seuil d'admission au logement social.

Le principe consiste, comme pour les agences immobilières sociales (AIS), à définir un loyer payé par les locataires inférieur à celui perçu par les propriétaires. La différence prendra la forme d'une allocation-loyer. En contrepartie, le propriétaire accepterait, pour la durée du bail, une forme d'encadrement des loyers, l'allocation-loyer étant versée directement et mensuellement au propriétaire.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

De leur côté, les pouvoirs publics s'engageraient à contrôler le respect de la grille des loyers, la qualité de l'habitat selon les normes et la situation des revenus du locataire. Ce sont ainsi potentiellement plusieurs milliers de logements qui pourraient être mobilisés à des fins sociales.

[309]

Car c'est bien là que réside l'objectif principal des pouvoirs publics, qui doivent impérativement augmenter le nombre de logements disponibles à des conditions sociales. Il s'agit d'une forme de socialisation du secteur privé qui, pour DéFI, est sans doute plus rapide et moins budgétivore que les politiques actuellement menées.

DéFI restera également attentif à une série de dispositions qui s'avèrent nécessaires pour la mise en œuvre de ce projet. Tout d'abord, en guise de généralités, nous continuerons à être attentifs à renforcer le cadre du personnel de la Direction du logement, de manière à ce qu'il soit à la mesure des missions qui lui seront confiées. Il en sera de même en matière de normes relatives à l'habitabilité, à la sécurité et à la salubrité du logement. Nous souhaitons toujours veiller à ce que ces normes soient coordonnées avec le travail de réforme du Code bruxellois d'aménagement du territoire (Cobat).

Nous resterons également attentifs à l'opérationnalisation de l'obligation d'information précontractuelle du bailleur. Il faudra évidemment veiller à l'articulation de cette mesure avec la compétence du juge de paix.

En ce qui concerne la qualification de la répartition des réparations locatives, entretien et autres réparations entre locataire et propriétaire, nous observerons la valeur ajoutée du dispositif et examinerons la nouvelle jurisprudence qui en découlera probablement.

Quant à ce qui concerne l'amélioration des qualités énergétiques des logements, nous nous interrogeons sur son efficacité. Comme vous le savez, DéFI est un partisan de l'évaluation des politiques. Il n'est donc pas opposé à cette mesure, mais il verra si elle est réellement efficace.

Au sujet du bail à rénovation, nous continuerons à veiller à ce que le personnel de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) soit suffisamment loti pour y veiller. Nous souhaitons voir ce concept étendu au niveau des sociétés immobilières de service public (SISP).

[311]

Concernant la garantie locative, je me suis déjà réjoui à plusieurs reprises du caractère exemplaire de la mesure prise par arrêté, en concertation avec le Fonds du logement et les fédérations de CPAS. Celle-ci vise enfin à mettre en œuvre une disposition qui était peut-être prévue - par la petite lorgnette, à défaut d'un fonds universel - dans la déclaration de politique générale, mais qui, en tout cas, aura le mérite, dans une phase transitoire, d'harmoniser les politiques au niveau des dix-neuf CPAS. Cela me semble extrêmement important.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Dans un second temps, le but est de soulager ces derniers d'un travail qui les encombrait de manière inutile. Enfin, nous resterons également attentifs à tout ce qui concerne la lutte contre les discriminations.

Le travail de lobby, tant du côté des associations de protection du consommateur, que de la plate-forme, des associations des propriétaires ou du secteur immobilier en général, a été intense. C'est normal et sain. Certains d'entre nous avaient pris des engagements en tant que responsables locaux, ce qui a, logiquement, généré des débats. Or, le débat, c'est aussi et surtout la démocratie.

À ce titre, je me réjouis, au nom de DéFI, du fait que le fameux débat sur les commissions et la gestion paritaire soit renvoyé à septembre, avec des auditions. Soyons clairs : la plate-forme a bel et bien tenté de nous sensibiliser à un concept, mais le projet défendu par celle-ci n'était pas tout à fait abouti. Nous avons encore des questions par rapport à la mise en œuvre, au niveau local ou au niveau régional, de ces fameuses commissions paritaires.

Le débat, c'est la démocratie. On l'a vu, puisque ce sont plus de cent amendements qui ont été déposés, tant par l'opposition que par la majorité. Il est vrai qu'en Région bruxelloise, la majorité est constituée de six partis, avec des sensibilités différentes. Après un accord au gouvernement, il n'est donc pas facile qu'une telle majorité se mette autour de la table pour discuter d'amendements. L'opposition est aussi constituée de partis aux sensibilités différentes. Je crois donc que les amendements déposés par l'ensemble de ses partis n'avaient pas les mêmes caractéristiques.

[313]

Ces amendements ont été envoyés au Conseil d'État, ce qui nous a permis de continuer à travailler dans une relative sérénité. Selon moi, notre parlement s'est grandi à l'occasion de ce débat. Quand la majorité n'est pas amenée à voter comme un robot, je crois qu'elle se grandit et que cela participe de la bonne gouvernance.

Nous avons donc abouti, en commission, au vote d'un texte. Il n'est pas parfait, mais il consacre l'équilibre indispensable entre le monde des locataires et celui des propriétaires. C'est un équilibre fondamental en Région bruxelloise, puisque plus de 50% de notre population est locataire.

Le texte adapte une série de concepts de la vie moderne, tels que le bail étudiant, le bail de courte durée ou la colocation.

Nous insistons sur le fait qu'il sera soumis à évaluation et qu'il devra être mis en œuvre par des arrêtés d'exécution. Et pour ce faire, il faudra un gouvernement.

Je vous donne donc rendez-vous en septembre. Le souhait de DéFI est de poursuivre cette politique d'ouverture, notamment par le débat sur la gestion paritaire.

(Applaudissements sur les bancs de la majorité)

[319]

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Je serai assez bref étant donné que M. Colson a déjà bien exposé la position de notre groupe.

Je voulais me réjouir de ce texte sur la régionalisation du bail. D'abord, il m'a permis, alors que je ne suis pas membre de cette commission, d'apprendre énormément de choses et d'avoir un contact avec le monde associatif. Je profite de l'occasion pour saluer les associations qui nous ont mobilisés en amont de ce travail. Cela nous a permis de prendre connaissance de certaines réalités que l'on ignore parfois. Or, dans ce type de débat, il est important d'avoir la vision la plus large possible et de n'oublier personne.

Je voulais également saluer l'ensemble de mes collègues car la méthode qui a prévalu pour l'adoption de ce texte en commission, était assez particulière. On a vécu un vrai moment de démocratie parlementaire, avec un beau débat et des amendements de la majorité. On a pu s'apercevoir par moments que le gouvernement n'avait peut-être pas pris suffisamment le pouls du parlement. C'était l'occasion d'arriver ensemble à un texte susceptible de faire l'unanimité, ou presque.

L'opposition, elle aussi, a joué son rôle. Elle a montré que le texte était perfectible et on ne peut que se réjouir d'avoir eu des débats peu marqués par le clivage majorité/opposition, permettant à chacun de voir pas mal de progrès dans un texte qui n'aurait pas existé sans la fameuse sixième réforme de l'État, tant décriée.

Nous avons pris nos responsabilités pour faire avancer les choses.

[321]

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Je vais revenir sur deux éléments qui me tiennent terriblement à cœur. Le premier est le bail étudiant qui figure dans les nouveaux régimes juridiques qui ont été créés. On l'appelle "bail étudiant" mais je l'aurais peut-être appelé aussi "bail stagiaire" ou encore "bail travailleur". En effet, nombreux sont ceux qui arrivent à Bruxelles mais qui ne sont peut-être plus étudiants tout en n'étant pas forcément encore des travailleurs au sens strict; Ce sont parfois des stagiaires ou encore des étudiants Erasmus ou assimilés. Ce sont des situations différentes que les personnes vivent et pour lesquelles, jusqu'à présent, il n'y avait pas de solution. Après avoir eu un bail de courte durée, ces personnes tombaient directement dans un régime classique avec tous les inconvénients afférents : préavis de plusieurs mois, protection inférieure, ... Or, aujourd'hui, pour des étudiants ou de jeunes stagiaires qui viennent faire un stage, pour de jeunes travailleurs qui ont un contrat à durée déterminée, trouver un logement est aussi un problème.

Finir comme certains dans des appart hôtels à 600 ou 700 euros par mois est la réalité car il n'est pas toujours facile de trouver des logements à bon marché. C'est peut-être l'occasion de penser aussi à eux et de penser que le texte déposé et les amendements introduits permettront de leur offrir une situation particulière pour de courtes durées. En réalité, quand on y réfléchit bien, les propriétaires cherchent avant tout de la stabilité et de la rentabilité pour leur bien. Ils ne cherchent pas forcément à cumuler. Bien sûr, s'il y en a, il faut les désapprouver et s'y opposer mais je ne connais pas de propriétaires qui cherchent mensuellement des renouvellements de baux. Par contre, j'en connais qui acceptent de jouer le jeu pour quelques mois par an car ils ont eux-mêmes des enfants étudiants en Erasmus et que louer la chambre de leurs propres enfants partis six mois à l'étranger est l'occasion de vivre l'aventure d'accompagner des jeunes. Ceux et celles qui ont eu la chance de visiter des villes universitaires comme Cambridge et d'autres où il y a énormément d'étudiants constateront que les familles jouent un rôle important d'accompagnement tout en offrant une opportunité de logement.

Aujourd'hui, à Bruxelles et ailleurs, les universités ont toutes des services qui se consacrent à la recherche de familles qui peuvent accueillir des étudiants tant il est difficile de trouver des kots salubres et permettant aux étudiants de s'y épanouir. Or, il y a dans le patrimoine privé énormément de chambres qui pourraient être mobilisées pour ce faire. En l'espèce, ce texte est peut-être la première occasion d'ouvrir cette possibilité et de dépasser le caractère non écrit et les usages trouvés par les uns et les autres pour loger un étudiant. Cela permet d'offrir l'occasion aux propriétaires qui mettraient à disposition des chambres pour étudiants de manière très temporaire et qui ne cherchent pas à avoir des locataires toute leur vie, de jouer un vrai rôle d'accompagnateurs sous l'égide de notre parlement.

[323]

Avoir notre propre vision régionale de la colocation est une véritable avancée. Avec la cherté de l'immobilier, on retrouve cet usage dans notre ville comme dans toutes les autres. Il faut pouvoir vivre avec son temps. Moi, je crois beaucoup à ces nouveaux modes de partage. Je ne dis pas qu'un mode de vie est meilleur que les autres, mais dans notre vie, on est souvent amené à connaître plusieurs modes de partage, et celui-là fait sans conteste partie de ces nouvelles formes de cohabitat.

Il reste évidemment des enjeux très importants liés aux solidarités nouvelles qui sont induites et renforcées. Elles posent problème, comme l'ont rappelé M. Maron et M. de Clippele. Il faut véritablement que le niveau fédéral puisse nous aider. Il y a des enjeux au niveau des inscriptions et des domiciliations, au niveau social...

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Aujourd'hui, des jeunes cohabitent tout en ne partageant pas forcément une envie de vivre totalement ensemble. En même temps, ils se retrouvent à dépendre du centre public d'action sociale (CPAS) parce que, du coup, leur revenu d'intégration est limité. Cela pose énormément de problèmes techniques, pratiques, juridiques... Là, le niveau fédéral doit aussi pouvoir nous aider. Notre parti a toujours prôné l'individuation des droits sociaux. À travers la colocation, il est aussi important d'avancer sur ce terrain.

Ensuite, de plus en plus de propriétaires passent aussi par la colocation. Or, si ce texte parle du pacte de colocation, il arrive souvent aussi que le propriétaire n'habite pas son bien et le loue à plusieurs colocataires. C'est notamment le cas pour les grands logements. Il y a, dans le tissu bruxellois, de plus en plus de difficultés à mettre de très grands biens sur le marché locatif, les loyers espérés étant trop chers. Les agences mettent donc parfois ensemble de jeunes travailleurs qui sont d'accord de vivre ce type d'expérience, notamment dans le cas d'appartements ou de maisons de trois, quatre ou cinq chambres. S'il est vrai qu'au niveau urbanistique, on n'est pas forcément toujours en faveur de la division administrative de ces biens, c'est une manière de répondre à cette question, ainsi qu'à l'enjeu social de voir ces logements occupés. Il serait dommage de voir un bien rester inoccupé parce qu'il est trop grand, et plutôt destiné à des familles de cinq ou six enfants telles qu'on les connaissait au siècle passé.

[325]

Des personnes qui avaient acheté un premier appartement d'une ou de deux chambres en arrivent, au gré des aléas de la vie, à mettre en location une partie de leur logement tout en continuant d'occuper leur bien. Et en l'espèce, il n'y a pas de pacte de colocation.

(Remarques de Mme Maison)

L'évaluation du dispositif permettra de savoir si la colocation telle que prévue dans le texte répond à la réalité.

Croire que la régionalisation du bail fera baisser les loyers est hors de propos.

En septembre, nous pourrons débattre des garanties et de la commission paritaire.

Il est essentiel de rappeler que dans le présent texte, c'est l'équilibre entre bailleur et preneur, entre propriétaire et locataire qui a été visé. Pour vivre, la Région bruxelloise a besoin de locataires et de propriétaires. Un tel équilibre, précaire, doit être sauvegardé et je me réjouis que ce texte en soit l'illustration.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

(Applaudissements sur les bancs de la majorité)

[331]

De voorzitter.- De heer Delva heeft het woord.

De heer Paul Delva (**CD&V**).- Dankzij de zesde staatshervorming beschikt het Brussels Gewest voortaan over de instrumenten om zijn huurbeleid aan te passen aan de noden van de Brusselaars en zo de situatie voor de huurders en verhuurders te verbeteren.

Het beleid heeft lange tijd gefocust op het verwerven van eigendom. Vroeger kocht men doorgaans één keer in het leven een huis. Sociologische evoluties nopen vandaag echter tot alternatieve woonvormen. Zo zijn er steeds meer alleenstaanden en eenoudergezinnen. Die bevolkingsgroepen bewonen beduidend minder vaak een eigen woning en kiezen dan voor een huurwoning. Ook de minderbedeelden komen vaker op de huurmarkt terecht. Vandaag is circa 60% van de Brusselse bevolking huurder.

Dit ontwerp van ordonnantie ligt aan het einde van een lange weg, bezaaid met raadplegingen, juridische en technologische analyses, schriftelijke ontwerpen, divers overleg enzovoort. Ik feliciteer de minister voor haar aanpak. De meesten onder ons kunnen zich vinden in de tekst van het ontwerp dat een mooi evenwicht bevat tussen de rechten van de Brusselse huurders en verhuurders.

Er worden ten voordele van de huurder diverse maatregelen getroffen. Zo legt de regering een indicatief rooster van referentiehuurprijzen vast, opgebouwd op basis van interne en externe huisvestingscriteria. Studies tonen aan dat huisvesting een grote hap uit het budget van de Brusselse gezinnen neemt. Met dit rooster kunnen huurders en verhuurders de huurprijzen in een bepaalde buurt raadplegen en met elkaar te vergelijken. Zo kan er een objectief overzicht opgesteld worden van de huurprijzen in het hele gewest.

[333]

Daarnaast is de CD&V-fractie verheugd dat het ontwerp van ordonnantie in de mogelijkheid voorziet om huurovereenkomsten van korte duur aan te gaan. Jongere generaties verhuizen immers vaker. Ook zijn we blij met de aandacht voor intergenerationeel wonen, dat steeds belangrijker zal worden. Een dynamische woonmarkt biedt bovendien kansen om het woon-werkverkeer terug te dringen en om de verhuizing naar aangepaste woningen doorheen het leven te vergemakkelijken. Met die maatregelen ondersteunen we die verhuisbewegingen.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Een ander belangrijk onderdeel van het ontwerp vormt de specifieke regeling voor studentenwoningen, evenals de regeling voor het samenhuizen of cohousing. De CD&V schaart zich daar volledig achter. Vandaag voorziet de wet niet in specifieke regels voor het samenhuizen, terwijl die nieuwe vorm van samenwonen alsmaar populairder wordt. Enerzijds is dit voor de jongere Brusselaars een nieuwe vorm van betaalbaar wonen, anderzijds is dit een interessante maatschappelijke evolutie die een antwoord biedt op de vraag hoe we op een andere manier kunnen gaan samenwonen.

Een belangrijke voorwaarde om te mogen huren, is het betalen van een huurwaarborg. De huurwaarborg is voor mensen met een lager inkomen vaak een probleem. De CD&V is dan ook tevreden dat er een systeem op poten wordt gezet, waarbij er meer mensen een beroep kunnen doen op een renteloze lening. Ook de ontleningsvoorwaarden worden gunstiger. Daarnaast krijgen mensen die geen renteloze lening kunnen krijgen, de mogelijkheid om een beroep te doen op een fonds dat die waarborg voorschiet. Bovendien ontvangt de huurder de waarborg op een geblokkeerde rekening op zijn naam. Daardoor weet de verhuurder niet waar het geld vandaan komt, zodat het risico van stigmatisering wegvalt.

[335]

Het ontwerp van ordonnantie bevat ook maatregelen ten voordele van de verhuurder. Zo wordt het voortaan mogelijk om tijdens de huurovereenkomst zelf energiebesparende werken uit te voeren, weliswaar onder strikte voorwaarden. Onder dat nieuwe stelsel kan de verhuurder bovendien een deel van de investering terugwinnen. Zo kan hij de huurprijs verhogen wanneer de energieprestaties van de woning verbeteren. De doelstelling is evenwel dat de globale kostprijs voor het bewonen van de woning voor de huurder identiek blijft. Zo worden verhuurders gestimuleerd om hun huurwoningen zo energie-efficiënt mogelijk te maken, zonder dat de huurder daarvan de nadelen ondervindt.

Het Brussels regeerakkoord stelt dat de regering bij de omzetting in regionale wetgeving zou waken over de verbetering van de rechten van de huurder en verhuurder. De regering wou daarbij streven naar een beter functioneren van de huurmarkt om zo eigenaars ertoe aan te zetten om hun panden op de huurmarkt te brengen. Dit ontwerp slaat die weg duidelijk in en zorgt voor een evenwicht tussen de rechten van de huurder en die van de verhuurder.

Het ontwerp van ordonnantie geeft Brussel een beleidsmiddel dat de huurmarkt kan dynamiseren en de mensen kan helpen om gemakkelijker een huurwoning te vinden, onder andere door het nieuwe huurwaarborgsysteem. Het biedt huurders en verhuurders de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten op de huurmarkt. Daarom krijgt het ontwerp van ordonnantie de volledige steun van de CD&V.

(Applaus)

[339]

De voorzitter.- Mevrouw Van Achter heeft het woord.

Mevrouw Cieltje Van Achter (N-VA).- Ook ik wil de diensten bedanken voor hun inspanningen om het verslag tijdig klaar te krijgen. We hebben het verslag gisterenavond laat ontvangen. Het is moeilijk werken op die manier. Ik bedank dan ook de medewerkers die dit vannacht nog hebben nagelezen om de informatie goed te kunnen verwerken.

Mijnheer de voorzitter, ik roep u op om in de toekomst in dergelijke situaties de parlementsleden alvast het voorlopige verslag te bezorgen. Dat kan volgens mij geen probleem zijn. Of op zijn minst zouden we de goedgekeurde ordonnantie vroeger moeten krijgen. Dat vroeg ik gisteren ook al. Kunnen we niet enkel de tekst van de ordonnantie krijgen zonder alle commentaren? Dat is immers de kern van de discussie. Het moet volgens mij mogelijk zijn om die aan de parlementsleden te bezorgen als er zo weinig tijd is.

Zoals sommige collega's hebben gezegd, had deze stemming niet zo overhaast moeten gebeuren. We weten nog niet eens wanneer de ordonnantie in werking zal treden. Er is geen sprake van urgentie. Het is wenselijker een diepgaand debat te voeren, dat iedereen alles goed kan nakijken.

In de Nederlandstalige versie zag ik enkele overbodige vraagtekens staan, namelijk in de nieuwe artikelen 248, 249, 251 en 252. Mag ik de diensten vragen om die er alsnog uit te halen?

Het is goed dat het Brussels Gewest de huurwetgeving heeft aangepakt, nu dit een gewestelijke bevoegdheid is. Ze moest dringend worden aangepast aan de eenentwintigste eeuw. We zijn tevreden dat dit is gebeurd.

Voor ons is het belangrijk dat er een evenwicht wordt gevonden tussen de rechten en plichten van de huurder en de verhuurder. De huurmarkt moet gezond zijn en blijven. Evenwicht is hier op zijn plaats.

Ook is het heel belangrijk dat er een duidelijke, sluitende en overzichtelijke regelgeving is. Dat is de beste manier om de Brusselse huurmarkt gezond te houden. De tekst is tamelijk overzichtelijk. In dat opzicht is de regelgeving op zijn minst geslaagd. Het komt er nu op aan om die naar de huurmarkt te communiceren.

Er wordt terecht aandacht besteed aan een regeling voor medehuren, co-huren, studentenhuisvesting en intergenerationeel huren. Er wordt ook een regeling ingevoerd voor woningen die niet-conform zijn. Woningen moeten beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting. Als

[341]

een woning niet conform is, mag de huurder volgens de nieuwe wetgeving ofwel werken eisen om de woning in orde te maken ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst vragen bij de vrederechter en een schadevergoeding eisen.

Ik vraag mij af waarom er ook niet voor geopteerd wordt om de huurovereenkomst in dat geval nietig te laten verklaren door de vrederechter, waarbij de verhuurder alle ontvangen huurgelden moet terugbetalen. In Brussel zijn er veel woningen die niet voldoen aan de basiskwaliteitsnormen. Voorzien in de nietigheid als sanctie, zou een goede stok achter de deur zijn. Het is jammer dat daaraan geen aandacht is besteed en dat die sanctie niet is opgenomen.

Het is wel goed dat er voorzien is in de renovatiehuur. Die regeling kan de verhuurder toch motiveren om de energieprestatie van zijn verhuurde woning te verbeteren. Dat was ook nodig. De energieprestatie van de huurwoningen moet omhoog om de klimaatdoelstellingen te kunnen halen. De N-VA staat achter die regeling.

[343]

Het is jammer dat er nog steeds heel wat mogelijkheden zijn om de huur te beëindigen voor familieleden die de woonst willen betrekken. Een huurder die bijvoorbeeld alles schildert en het gezellig maakt, kan nog steeds verplicht worden om de woning te verlaten ten voordele van een oom, tante, neef of nicht van de eigenaar. In Brussel gaat dat zelfs zeer ver. In principe kan een huurder, die er nog geen drie jaar woont, worden gevraagd om een woning te verlaten voor familie in de ruimste zin van het woord. Dat is echt overdreven. Waarom wordt er niet geopteerd om deze maatregel te beperken tot kinderen en kleinkinderen en dan nog na een termijn van drie jaar?

Waarom is er niet gekozen voor een kortgedingprocedure bij huurschade? Dat probleem vergt nochtans een goede aanpak. In Vlaanderen bestaat die procedure nu wel. Het is jammer dat ze in Brussel niet werd ingevoerd. Meestal speelt de vrederechter wel kort op de bal, maar toch duren dergelijke procedures nog steeds te lang en al zeker als de huurder niet opdaagt en de verhuurder met de schade achterblijft. Een procedure in kortgeding zou de verhuurder een grotere gemoedsrust geven. Het ontbreken daarvan is in mijn ogen een gemiste kans.

De regeling over de huurwaarborg lijkt mij niet doordacht en blijft halfslachtig. Enerzijds is er de regeling van twee maanden huur op een geblokkeerde rekening. In Vlaanderen werd er gekozen voor drie maanden huur om meer comfort aan de verhuurders te kunnen geven. Wie het daarmee als huurder moeilijk heeft, kan in Vlaanderen een anonieme renteloze lening krijgen. In Brussel kan dat niet.

De bankwaarborg wordt wel behouden, mits er een borg van drie maanden huur wordt betaald. Waarom wordt de bankwaarborg behouden? Wordt dat in Brussel vaak toegepast? Waarom werd er niet geopteerd om die af te schaffen en te kiezen voor een regeling met een anonieme renteloze lening?

[345]

De regeling die in dit het ontwerp wordt voorgesteld, is halfslachtig en kan niet echt vernieuwend worden genoemd.

De N-VA is tegen een regeling van de huurprijs. De markt moet nu eenmaal haar rol spelen. We zijn ook tegen een regeling van de huurprijs bij opeenvolgende korte contracten. De stijging van de huurprijs moet niet gereglementeerd worden. Huurpremies zijn betere instrumenten om huurders bij te staan die het moeilijk hebben. We kunnen de stijging van de huurkosten niet afwimpelen op de verhuurders. Die moeten beperkt worden bij het bepalen van de huurprijzen. Ook in dat opzicht is dit geen goed ontwerp. We zullen het dan ook niet steunen.

(Applaus bij de N-VA)

[349]

De voorzitter.- De heer Lootens-Stael heeft het woord.

De heer Dominiek Lootens-Stael (Vlaams Belang).- Ook ik betreur dat we voor een dergelijk belangrijk ontwerp van ordonnantie, dat voor heel wat mensen in het gewest ingrijpende gevolgen heeft, niet meer tijd kunnen nemen om het op een rustigere manier te bespreken. Vooral voor de kleinere fracties in dit parlement is het extra moeilijk om hun visie in een recordtempo te kunnen weergeven. Gezien de druk moet ik me beperken tot een diagonale lectuur van het ontwerp.

De voorstellen en het ontwerp van ordonnantie over de Brusselse huurmarkt die werden ingediend, tonen aan dat er nood is aan een nieuwe, duidelijke en allesomvattende tekst om de Brusselse huurmarkt in al zijn facetten te reguleren.

In het ontwerp van ordonnantie van de regering staan alvast heel wat zaken die onze goedkeuring wegdragen. Ik denk bijvoorbeeld aan de aanpak van de huisjesmelkerij. Het Vlaams Belang is voorstander van een offensief beleid inzake woonkwaliteit in de private huursector, zodat voor iedereen menswaardige huisvesting gegarandeerd wordt. Daarom moet huisjesmelkerij genadeloos bestreden worden. Huisjesmelkers maken misbruik van de zwakke sociale positie van huurders om woningen te verhuren zonder enig comfort of met gezondheidsrisico's voor de huurders.

[351]

Het aantal controles van de huisvestingsinspectie moet daarom toenemen. De wettelijke verdedigingsmechanismen tegen huisjesmelkerij moeten beter worden toegepast. Specifiek denk ik aan herstelvordering, de terugvordering van herhuisvestingskosten en het sociaal beheersrecht. Tegen hardleerse huisjesmelkers moet een actief vervolgingsbeleid worden gevoerd.

Er worden minimumvereisten opgesteld betreffende de veiligheid en woonkwaliteit. Minder traditionele vormen van verhuur, zoals contracten voor studentenwoningen, contracten met een korte looptijd of voor medeverhuur, worden opgenomen en vastgelegd. De praktische uitwerking gaat gepaard met enkele keuzes die niet ideaal zijn. Ik denk bijvoorbeeld aan het twaalfmaandencontract voor studenten. Maar dat zijn de keuzes van de meerderheid.

Een belangrijke intentie is het toegankelijker maken van de huurmarkt voor mensen met een lager inkomen. Dat is op zich een nobel streven. De overheid wil zichzelf echter ontslaan van haar verplichtingen door de private huurmarkt overdreven sterk te reguleren en controleren. Door drastisch in te grijpen op het gebied van de prijszetting op de particuliere verhuurmarkt verschuift de overheid haar verplichtingen omtrent sociale huisvesting naar de achtergrond. Dat begrijp ik maar al te goed. Deze regering blijft immers net als de vorige schromelijk in gebreke op het vlak van sociale huisvesting. Met een gemiddelde toename van driehonderd sociale woningen per jaar werd de doelstelling niet gehaald. De wachtlijsten voor een sociale woning groeien zelfs sneller aan dat het woningaanbod.

[353]

Het Vlaams Belang is van mening dat de Brusselse sociale huisvesting geen sociaal vangnet mag worden, zoals sommige partijen blijkbaar wensen. Het moet een echte volkshuisvesting zijn waar Brusselaars met een bescheiden inkomen een woning kunnen huren aan een redelijke prijs. Daarnaast moet sociale huisvesting in de eerste plaats worden voorbehouden voor personen en gezinnen die op een actieve manier hebben bijgedragen aan de opbouw van de sociale zekerheid in dit land.

Wat mij tegenvalt, is de te ingrijpende manier waarop de overheid zich rechtstreeks wil bemoeien met de huurprijzen. Het is bedenkelijk dat een overheid die zelf totaal in gebreke blijft inzake haar beleid voor een degelijke en betaalbare huisvesting, de privémarkt regels denkt te moeten opleggen. Als deze regering haar werk naar behoren zou doen en een einde zou maken aan de enorme wachtlijsten voor sociale huisvesting, dan zou dat een regulerend effect hebben op de huurprijzen, en zeker op de prijzen voor het meer betaalbare gamma van huurwoningen.

Kortom, hoewel het ontwerp van ordonnantie een aantal positieve en noodzakelijke punten bevat, moet ik vaststellen dat er te drastisch wordt ingegrepen in de privémarkt. Dat is totaal onnodig als de overheid haar eigen taak naar behoren uitvoert.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Het Vlaams Belang zal zich bij de stemming dan ook onthouden.

[355]

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Les enjeux de ce projet sont multiples. Les groupes politiques qui se sont succédé à la tribune ont été clairs : la méthode utilisée et l'état d'esprit dans lequel ce travail s'est opéré sont positifs. La majorité a travaillé avec l'opposition, vous avez sous les yeux le résultat final.

Je voudrais rappeler une série de points. Tout d'abord, l'enjeu : la Région compte près de 60% de locataires, ce qui souligne l'importance à Bruxelles, plus qu'ailleurs, de cette réforme. L'importance de cet enjeu nous a poussés à travailler très activement, parce que Bruxelles pourrait être la première des trois Régions à avoir matérialisé un transfert de compétences par la sixième réforme de l'État.

Ce dossier comporte une série d'éléments fondamentaux qui seront des points de départ pour l'avenir. Audelà de la présence de nombreux locataires à Bruxelles, notre Région est confrontée plus que les autres au phénomène de la colocation, jusqu'ici non réglementée, à un public étudiant en nombre et à une paupérisation grandissante. Cette réforme a été l'occasion d'examiner ces enjeux.

Je suis très contente du travail parlementaire qui a été opéré de manière intelligente. Le travail du gouvernement a commencé par une consultation initiée dès mon arrivée : un centre de droit privé de Saint-Louis a interrogé 25 acteurs sur leur vision des problèmes et des solutions. Le rapport est vite arrivé, en septembre 2015. Le 17 décembre, les grands principes directeurs ont été adoptés, transmis pour avis aux commissions consultatives, à l'Association de la Ville et des communes de Bruxelles (Brulocalis), au Conseil économique et social de la région de Bruxelles-Capitale, à Unia. Ces organismes ont remis leur avis. Cela a formé le cadre de référence.

[357]

Il est fondamental de pouvoir le souligner.

Il y a eu un marché public pour un bureau d'avocats, qui a permis de fournir une série de précisions techniques et juridiques, des consultations ont encore eu lieu avec des représentants des bailleurs et des locataires, une première lecture, un conseil consultatif du logement, un conseil économique et social, un secteur étudiant encore consulté et, encore, et, enfin, une série de présentations et de consultations. Donc,

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

oui, le travail du parlement a été très intéressant, mais il ne faut pas faire croire non plus qu'en amont, il n'y avait pas eu un énorme travail. Il y a eu de très nombreuses réunions entre les différents cabinets.

Beaucoup d'acteurs ont été rencontrés dans le cadre du futur label sur le logement pour étudiants, de la grille indicative des loyers, du nouveau système de garanties locatives, adopté par le gouvernement, de la rédaction de futurs baux-type et des modèles d'état des lieux, ainsi que de la création de la liste des répartitions des obligations d'entretien et de réparation.

Si je prends le temps d'insister sur les consultations, c'est pour souligner l'ampleur du travail fourni globalement par le gouvernement, par les acteurs et par le parlement.

Et je vous ai dit d'emblée que j'étais prête à y passer du temps, à permettre aux uns et aux autres d'exprimer leurs points de vue et à prendre en considération des amendements pertinents de l'opposition, en particulier s'ils apportaient des précisions au texte.

C'est un sujet sensible. Se pencher sur la relation bailleur-locataire s'apparente parfois à un exercice d'équilibriste.

Depuis mars 2017, la mobilisation citoyenne a été, en effet, importante. J'ai toujours dit que ce ne serait pas une révolution mais une évolution pour répondre aux nouvelles spécificités du logement à Bruxelles.

C'est une étape dans une matière qui n'a plus été modifiée de manière substantielle depuis 1991.

Ce qui peut apparaître comme un slogan reflète néanmoins les principaux souhaits des acteurs. L'objectif n'était pas de bouleverser un système ou un secteur sensible mais de prendre en considération les différents points. Ce travail de fond s'est intégré dans le Code bruxellois du logement pour en faire un véritable code de l'habitat, mais le texte reprend largement la philosophie générale du Code civil.

[359]

(verder in het Nederlands)

Er is bijvoorbeeld een einde gemaakt aan de controverse inzake de reikwijdte van de normen in het kader van de informatie die voor de ondertekening van het contract wordt verstrekt. De informatie die de verhuurder aan de kandidaat-verhuurder moet meedelen, wordt voortaan duidelijker gedefinieerd. Bovendien is de verhuurder in het geval van overlijden van de huurder beter beschermd. Ook de vernieuwing van de huurovereenkomst is opnieuw bekeken en verduidelijkt.

[361]

(poursuivant en français)

Toutes les modifications mises bout à bout permettent de parler d'une évolution générale et globale. Une série de nouveauté surviennent à chaque fois : création d'un droit à l'information dans le chef du preneur en cas de souhait de vente du bien de la part du bailleur et interdiction de clause d'arbitrage préalable au conflit, vu les abus existants.

D'autres nouveautés, plus importantes au niveau du contenu, sont basées sur des dispositifs existants, pour les faire évoluer et étendre leur portée. Je relèverai l'application - désormais indifférenciée entre secteurs privé et public - du dispositif de lutte contre la discrimination, de promotion et d'égalité de traitement, qui ne s'appliquait jusqu'à présent qu'au secteur public. Cette étape importante était demandée par Unia.

Cela implique:

- l'établissement d'une liste claire d'informations que le bailleur est en droit d'exiger. Cette problématique a d'ailleurs longtemps occupé la commission, eu égard à une série de résultats liés à des phases de test récentes ;
- la résiliation d'un bail de courte durée. Il s'agit d'une demande du secteur. De nombreux débats ont eu lieu, qui ont été présentés par les rapporteurs.

Évoquons aussi les régimes totalement inédits, qui sont les grandes innovations de la réforme : colocation, bail étudiant, bail glissant. Nous sommes partis d'une page blanche, qui a été remplie à la suite d'une

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

profonde analyse, de constats, d'études et expériences en lien avec cette thématique. Il s'agit de spécificités bruxelloises, comme vous l'avez évidemment souligné.

D'ailleurs, ces dispositifs n'ont pratiquement pas fait l'objet d'amendements et de débats. J'ai détaillé très longuement les différents régimes dans mon exposé introductif et je ne ferai pas double emploi en répétant ces informations aujourd'hui. Je pense que les uns et les autres ont constaté la qualité du travail fourni et le respect équilibré des choses.

Concernant une série de précisions, il est normal de déléguer certaines tâches à un gouvernement, pour que l'ordonnance entre en vigueur en même temps que les arrêtés d'exécution relatifs à la grille des loyers et au label étudiant. Il en ira de même pour le Code bruxellois d'aménagement du territoire (Cobat), M. Maron.

Il y aura évidemment une campagne d'information, Mme Zamouri. Elle sera entamée aux alentours d'octobre ou novembre. Il est juste de prévenir les gens et de leur laisser le temps de s'adapter à ces nouvelles règles. Des arrêtés d'exécution doivent intervenir à ce sujet.

[363]

Pour ce qui est de la commission paritaire, je n'ai jamais changé d'avis. J'ai toujours dit qu'une étude était en cours et qu'il fallait de la volonté de part et d'autre pour avancer. Vous avez décidé en commission d'organiser des auditions au mois de septembre, ce qui est une très bonne chose. S'il y a lieu de faire évoluer les textes par après, le parlement est en droit de le faire.

Concernant le pacte de colocation, j'ai répondu longuement à ce sujet.

Petit clin d'œil à Mme El Bakri : "locatrice" est le féminin de "locateur", qui est en vieux français "la personne qui donne en location son bien", c'est-à-dire un propriétaire !

L'élaboration de ce texte a été longue, réunissant les acteurs de part et d'autre. C'est un texte qui se veut le plus équilibré possible, qui a fait l'objet de lectures, avec le conseil consultatif des uns et des autres, ainsi que de nombreuses réunions de cabinet.

Soucieuse d'une lecture claire, je n'ai jamais rechigné à améliorer ce texte. Et lorsque les uns et les autres permettaient d'apporter, par leurs amendements, des précisions nécessaires à une application aisée, j'ai toujours été disposée à les entendre.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

(Applaudissements sur les bancs du cdH)

[373]

De voorzitter.- Mevrouw Van Achter heeft het woord.

Mevrouw Cieltje Van Achter (N-VA).- Is er nagedacht over het afschaffen van de bankwaarborg van drie maanden? Die blijft in dit ontwerp van ordonnantie behouden. Waarom is dat zo? Is die dan zo populair in Brussel?

[375]

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous avons tenu un long débat en commission sur les raisons qui nous incitaient à maintenir ce système. Je sais que les lignes ont bougé en Flandre. Je ne vais pas refaire le débat ici.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Le débat a, en effet, déjà eu lieu au moins dix fois en Commission du logement sur l'ensemble des points abordés aujourd'hui.

J'entends que le gouvernement va mener des campagnes d'information en octobre ou novembre. Où en êtesvous dans leur préparation ? Sur quels éléments porteront-elles ? Par quels canaux ?

Quelle est la date prévue pour la mise en application de l'ordonnance ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous ai répondu, mais je vous le répète.

Une communication est prévue en octobre ou novembre sur la base de dépliants, de colloques pour les principaux acteurs, de formations et d'informations sur les réseaux sociaux.

La date de mise en œuvre de l'ordonnance est liée aux arrêtés. Nous visons le 1er janvier 2018.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

[385]

M. Alain Maron (Ecolo).- Si on diffuse de l'information à la rentrée concernant la loi sur le bail, la date à partir de laquelle elle s'appliquera est extrêmement importante.

Mme Céline Fremault, ministre.- Ne vous inquiétez pas!

M. Alain Maron (Ecolo).- Je m'inquiète. Et légitimement, vu la situation politique. Surtout si cet arrêté de mise en œuvre est lié à l'ensemble des arrêtés relatifs au Code du logement. Ces derniers sont très nombreux, notamment à propos des grilles, dont vous avez annoncé qu'elles seraient modifiées.

(Remarques de Mme Fremault)

Si, j'étais là. Si je me suis absenté pendant un moment, c'est pour des raisons qui n'ont strictement rien à voir avec la politique ou avec le parlement.

Je m'inquiète parce que si la date de mise en application de l'ordonnance n'est pas certaine et que par ailleurs, elle est négociée dans un paquet global avec l'ensemble des autres points, y compris ceux qui sont problématiques, qu'il y a une crise gouvernementale et qu'en même temps, de l'information est diffusée vers le grand public à la rentrée, cela me semble former un cocktail potentiellement dangereux et problématique, qui pourrait induire de l'insécurité.

Vous visez la date du 1er janvier pour la mise en application de l'ordonnance. C'est bien d'avoir une date emblématique. Il est de tradition de coordonner la mise en application des textes importants qui concernent le quotidien des gens avec le début de l'année ou le 1er juillet. Cependant, le fait que la décision de la mise en œuvre de l'ordonnance soit laissée à l'appréciation du gouvernement m'inquiète et me questionne. Si un désaccord existe au sein des partis de la majorité à ce sujet, ce sera problématique.

[387]

Mme Céline Fremault, ministre.- Cela voudrait dire qu'il y aurait un désaccord sur l'entrée en vigueur du Cobat et de la dotation générale aux communes (DGC).

M. Alain Maron (Ecolo).- Concernant l'entrée en vigueur de la DGC, mon petit doigt me dit qu'il n'y aura pas de désaccord.

Mme Céline Fremault, ministre.- Si c'est votre petit doigt qui vous le dit, je suis tout à fait rassurée!

M. Alain Maron (Ecolo).- Tous les bourgmestres vont avoir intérêt à ce qu'elle soit mise en œuvre, puisqu'elle est liée à un refinancement. A priori, je pense donc qu'aucun parti politique ne devrait s'opposer à la mise en œuvre de la DGC, sous peine de "définancer" les communes par rapport à ce qui est prévu. En effet, aucune commune ne perd et il n'y a que des gagnants.

Ensuite, le cas échéant, on peut toujours remettre en question les équilibres.

C'est vous qui abordez la question de la DGC, pas moi ! Je vous réponds donc à cet égard et je dis simplement que cette question touche les gens directement. Par conséquent, il faut avoir des réponses et des certitudes en la matière et je note que vous ne les avez actuellement pas. Aujourd'hui, vous ne pouvez pas me donner des garanties sur la date de mise en œuvre de la loi sur le bail.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous ai dit qu'elle serait mise en œuvre au 1er janvier 2018, après que les principaux arrêtés, qui sont déjà prêts, soient passés.

Vous avez beaucoup de qualités, M. Maron, mais parfois, vous avez quelques petites lacunes en droit constitutionnel.

M. Alain Maron (Ecolo).- Je vous en prie, continuez à me donner des bons et des mauvais points !

[395]

M. le président.- La discussion générale conjointe est close.

Discussion des articles

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

M. le président.- Nous passons à la discussion des articles du projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation (nos A-488/1 et 2 - 2016/2017), sur la base du texte adopté par la commission.

Article 1er
Pas d'observation ?
Adopté.
Articles 2 à 14
Pas d'observation ?
Adoptás
Adoptés.
Article 15
M. le président Un amendement n° 1 a été déposé par MM. Alain Maron et Arnaud Verstraete, libellé comme suit :
"Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 225bis rédigé comme suit :
"Art. 225bis. § 1er. Il est institué une Commission paritaire locative régionale chargée de la médiation locative. La Commission paritaire locative régionale est composée paritairement de représentants des propriétaires et de représentants des locataires ainsi que d'associations reconnues ayant pour objet la défense

du droit au logement telles que visées à l'article 7, § 2, 2°.

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

Le Gouvernement arrête l'organisation et les règles de fonctionnement de la Commission paritaire locative régionale, la rémunération de ses membres ainsi que les règles d'incompatibilité.

- § 2. Sans préjudice des compétences du juge de paix, et dans le cadre strict des prérogatives et dispositions définies au paragraphe 1er, la Commission paritaire locative détermine un montant du loyer. Pour ce faire, elle a égard à la grille de référence des loyers, telle que définie à l'article 225. Elle agit :
- à la demande d'un propriétaire ou d'un locataire, dans les six mois suivant la date de la signature du contrat de bail, si celui-ci estime que le loyer doit être revu au regard des différentes caractéristiques du bien et du loyer en cours, notamment au regard de la grille de référence des loyers ;
- suite à un rapport négatif de la Direction de l'Inspection régionale du logement, dans l'hypothèse où le logement ne respecte pas les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement telles que visées à l'article 4;
- dans l'hypothèse d'une remise en location d'un logement déclaré insalubre par la Direction de l'Inspection régionale du logement ;
- à la demande de l'administration régionale du logement, d'une commune ou d'un CPAS ;
- à la demande d'une association reconnue ayant pour objet la défense du droit au logement telle que visée à l'article 7, § 2, 2°."

[401]

- M. le président.- La parole est à M. Maron.
- M. Alain Maron (Ecolo).- C'est notre amendement "maximaliste" relatif à la régulation du marché locatif, puisque cet amendement instaure une commission paritaire locative, en charge d'un certain nombre de missions. Elle n'est pas chargée, ni dans l'amendement que nous proposons ni dans le texte antérieur, de fixer des loyers. Elle n'a pas non plus vocation à se substituer au juge de paix, qui conserve l'intégralité de ses compétences dans ce domaine.

Par contre, elle a pour fonction d'agir, le cas échéant, en tant qu'organisme de médiation et de médiation locative en cas de différend entre locataire et propriétaire, mais aussi à la suite de rapports négatifs d'institutions publiques telles que la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) ou sur demande d'un centre public d'action sociale (CPAS) ou d'une association pour le droit au logement agréée dans le cadre du Code du logement.

[405]

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik sluit me aan bij de technische toelichting van de heer Maron.

Ik herinner eraan dat vertegenwoordigers van nagenoeg alle fracties in het Brussels parlement - de heer Mampaka van cdH, de heer De Bock van DéFI, mevrouw Carthé van PS enzovoort - plechtig hebben beloofd dat ze een voorstel voor een paritaire commissie zouden steunen. Die belofte deden ze tegenover het Plateforme Logement. Er werden documenten ondertekend en verklaringen afgelegd. Het is dan ook tijd om consequent en eerlijk te zijn en te tonen dat u betrouwbaar bent. Dit is de laatste kans om alsnog uw woord na te komen.

[407]

M. le président.- Un amendement n° 2 a été déposé par MM. Alain Maron et Arnaud Verstraete, libellé comme suit :

"Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 225ter rédigé comme suit :

"Art. 225ter. Sans préjudice des obligations spécifiques pesant sur les opérateurs immobiliers publics, les bailleurs sont tenus, pour les immeubles servant de résidence principale au preneur, de proposer un loyer raisonnable eu égard aux caractéristiques du bien loué.""

La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron (**Ecolo**).- Je commencerai par des devinettes. Qui a dit : "La revendication d'inscrire la notion de loyer raisonnable dans l'ordonnance, nous sommes pour." ?

Qui a dit, en parlant de l'inscription de la notion de loyer raisonnable dans le Code du logement : "Vous n'allez pas me buser pour cela. On est d'accord, mais on sera très prudent quant à la manière de l'intégrer dans le texte." ? On est tellement prudent qu'on ne l'intègre pas finalement !

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Ce sont des phrases tirées de leur contexte.

M. Alain Maron (Ecolo).- En effet, M. Mampaka, c'était vous. Pour ce qui est de la première devinette, c'était M. Delva.

Une autre encore : "On est effectivement favorable à inscrire cette obligation dans le Code du logement." C'était M. De Bock.

Enfin: "Les loyers raisonnables, on l'a dit, on est bien d'accord." C'était Mme Carthé.

Toutes ces déclarations sont intervenues à l'occasion d'une réunion publique débattant de l'avenir du Code du logement. Je me suis limité à un "best of, ou plutôt à un "worst of", mais les engagements des uns et des autres ont été pris publiquement devant des caméras.

Ces propos ont été tenus publiquement, articles de presse à l'appui, devant des journalistes et des dizaines d'autres personnes présentes dans la salle, des mandataires locaux, des présidents de CPAS, des échevins du Logement s'engageant tous dans la même direction et reconnaissent qu'à Bruxelles, des propriétaires louent des biens en abusant de leur situation. Il ne s'agit sans doute que d'une minorité, mais nous devons lutter contre les situations abusives. Nous en avons potentiellement les moyens. Certes, les grilles de loyer doivent être utilisées par les propriétaires, mais elles doivent aussi l'être par les locataires, pour les armer un tant soit peu.

Au vu de tous ces éléments un éminent représentant de DéFI, une représentante du PS, un représentant du cdH, du CD&V, du sp.a, sans parler des mandataires locaux, déclaraient : "Vous avez raison, il faut l'inscrire dans le Code du logement."

[413]

- **M. Emmanuel De Bock (DéFI)**.- Pourquoi ne l'avez-vous pas fait lorsque vous étiez au gouvernement ? Vous avez eu dix ans pour prendre cette mesure!
- **M.** Alain Maron (Ecolo).- Nous n'étions pas compétents, M. De Bock. Le bail est régionalisé depuis juillet 2014, pas avant. Nous avons voté en mai 2014, vous souvenez-vous ?
- M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Le Code du logement, vous ne l'avez pas fait...
- M. Alain Maron (Ecolo).- La sixième réforme à laquelle vous étiez opposé concernait entre autres la régionalisation de la loi sur le bail qui permet et qui ouvre ces possibilités. Vous le savez. La régionalisation est effective depuis juillet 2014 et ne l'était pas avant. Pour le reste, nous avons déjà déposé des textes au niveau du parlement fédéral. Mme Genot y a déposé des textes sur la régulation du marché locatif il y a bien longtemps.

Nous avons donc décidé de déposer un amendement qui respecte strictement les engagements des uns et des autres, qui se contente de demander l'inscription, au Code du logement, de la notion de loyer raisonnable, eu égard aux caractéristiques du bien loué. C'est un amendement tout simple qui ne devrait ni "soviétiser" ni bouleverser les équilibres et rapports entre propriétaires et locataires.

Cet amendement exige simplement qu'il soit expressément prévu au Code du logement et dans la loi sur le bail que, eu égard aux caractéristiques du bien, le propriétaire est tenu de proposer un loyer raisonnable au locataire qui a accepté d'occuper son bien. En effet, l'engagement va dans les deux sens. Nous pensons que cette disposition est de nature à sécuriser les relations entre propriétaires et locataires.

Elle permet aussi l'utilisation d'instruments tels que la grille des loyers par les propriétaires et par les locataires, donc pas uniquement ou très majoritairement par les propriétaires, ces derniers n'ayant de toute façon aucune démarche à accomplir pour utiliser la grille. Il leur suffit d'augmenter les loyers à la transmission du bail.

Dès lors, nous espérons que les uns et les autres seront cohérents par rapport à leurs déclarations publiques, explicites, claires et nettes et qu'ils voteront donc en faveur de notre amendement.

(Applaudissements sur les bancs d'Ecolo et de Groen)

[419]

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

M. Olivier de Clippele (MR).- M. Maron a évoqué le fait de sécuriser, mais en réalité, chacun peut comprendre le terme "raisonnable" comme il l'entend. Si cet amendement était adopté, il donnerait lieu à des jurisprudences les plus diverses, ce qui créerait une insécurité juridique. En effet, quand un loyer peut-il être considéré comme raisonnable ou déraisonnable ? Il s'agit d'une appréciation subjective.

Nous avons longuement débattu de l'application de la grille des loyers. En adoptant cet amendement, vous allez créer une insécurité dans la matière des baux à loyer. Vous vous ferez peut-être politiquement plaisir, mais vous créerez l'insécurité entre les personnes qui devront appliquer une loi censée être claire.

(Applaudissements sur les bancs de la N-VA)

[423]

M. le président.- Un amendement n° 3 a été déposé par Mmes Mathilde El Bakri, Claire Geraets et M. Youssef Handichi, libellé comme suit :

"Remplacer l'article 225 en projet par ce qui suit :

"§ 1er. Le gouvernement arrête une grille contraignante des loyers sur la base d'une proposition de la Commission paritaire locative. La grille des loyers vise à calculer les prix des loyers sur la base de critères objectifs afin de réguler le marché locatif.

§ 2. La grille des loyers doit être appliquée de manière progressive selon des paliers à atteindre par période.
§ 3. La grille des loyers est établie sur la base de la liste non exhaustive reprenant les critères objectifs suivants :
- 1° nombre de m^2 habitables ;
- 2° nombre de chambres telles que définies à l'article 4, § 1er, du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- 3° année de rénovation (ou de construction si le logement est récent) ;
- 4° la présence ou non d'une salle de bain ou d'une salle de douche ;
- 5° la présence ou non d'une cuisine isolée du séjour ;
- 6° l'échelle attribuée par le certificat PEB (performance énergétique du bâtiment) ;
- 7° la localisation du logement : zones A, B ou C telles que définies par l'article 10 du RRU ; densité du quartier ; proximité avec un espace vert ; accès aux commerces et aux équipements ;
- 8° la présence ou non d'un balcon ou d'une terrasse ;
- 9° la présence ou non d'un jardin ;
- 10° la présence ou non d'un espace de rangement en dehors du logement (cave, grenier, pièce de rangement sur palier,) ;

PRB - Session 2016-2017 Séance plénière mardi 18/07/2017 COMPTE RENDU PROVISOIRE - Non encore approuvé par les orateurs. Ne pas citer sans mentionner la source.

	- 11° la présence ou non d'un garage ;
	- 12° la présence ou non d'un ascenseur.
	§ 4. Le gouvernement peut modifier la liste visée au § 1er du présent article sur la base d'un avis conforme de la Commission paritaire.""
	Les amendements et l'article sont réservés.
[425]	
	M. le président La parole est à Mme El Bakri.
	Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) L'article 225 du projet tel que soumis prévoit une grille des loyers indicative. Outre le fait que les critères utilisés dans cette grille soient quelque peu remis en question, le caractère indicatif nous semble n'avoir aucune valeur non plus, car il ne tient évidemment pas compte du profond déséquilibre existant entre les locataires et les propriétaires. Cette grille ne sera donc aucunement un moyen de protéger les locataires contre des loyers abusifs ou hors de prix.
	L'amendement n° 3 propose donc d'instaurer une grille contraignante, proposée par une commission paritaire locative. Cette grille sera appliquée de manière progressive selon des paliers à atteindre année par année sur la base d'une liste non exhaustive de critères objectifs tels que précisés ici. L'objectif est de faire baisser le prix des loyers à Bruxelles.
[427]	

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Groen steunt dit amendement niet omdat de referentiehuurprijs verplicht wordt gemaakt. Dat kan het ongewenste effect hebben dat een referentiehuurprijs opgelegd wordt voor een woning die verhuurd is tegen een lagere prijs. Het is overdreven dat de overheid op die manier de prijs vastlegt.

[429]

M. le président.- La discussion des articles est close.

Nous procéderons tout à l'heure au vote nominatif sur les amendements, les articles réservés et sur l'ensemble du projet d'ordonnance.

- La séance est suspendue à 12h04.

[445]

- La séance est reprise à 12h29.

[447]

VOTES NOMINATIFS

M. le président.- L'ordre du jour appelle le vote nominatif sur les amendements, les articles réservés et sur l'ensemble du projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation (nos A-488/1 et 2 – 2016/2017).

Article 15

M. le président.- L'ordre du jour appelle le vote nominatif sur l'amendement n° 1, déposé par MM. Alain Maron et Arnaud Verstraete.

Il est procédé au vote.

RÉSULTAT DU VOTE 1 76 membres sont présents. 14 répondent oui. 59 répondent non. 3 s'abstiennent. En conséquence, l'amendement n° 1 est rejeté. Les membres qui se sont abstenus sont invités à faire connaître les motifs de leur abstention. La parole est à Mme Carthé. Mme Michèle Carthé (PS).- Nous partageons évidemment les objectifs avancés dans cet amendement et nous attendons avec impatience la poursuite des débats et des auditions prévus dès septembre. M. le président. - L'ordre du jour appelle le vote nominatif sur l'amendement n° 2, déposé par MM. Alain Maron et Arnaud Verstraete. Il est procédé au vote. **RÉSULTAT DU VOTE 2**

78 membres sont présents.
15 répondent oui.
59 répondent non.
4 s'abstiennent.
En conséquence, l'amendement n° 2 est rejeté.
M. le président L'ordre du jour appelle le vote nominatif sur l'amendement n° 3, déposé par Mmes Mathilde El Bakri, Claire Geraets et M. Youssef Handichi.
Il est procédé au vote.
RÉSULTAT DU VOTE 3
78 membres sont présents.
3 répondent oui.
74 répondent non.
1 s'abstient.
En conséquence, l'amendement n° 3 est rejeté.

[461]	
	M. le président L'ordre du jour appelle le vote nominatif sur l'article 15.
	Il est procédé au vote
	RÉSULTAT DU VOTE 4
	78 membres sont présents.
	47 répondent oui.
	3 répondent non.
	28 s'abstiennent.
	En conséquence, l'article 15 est adopté.
	M. le président L'ordre du jour appelle le vote nominatif sur l'ensemble du projet d'ordonnance.
	Il est procédé au vote.
	RÉSULTAT DU VOTE 5

79 membres sont présents.
59 répondent oui.
3 répondent non.
17 s'abstiennent.
En conséquence, le parlement adopte le projet d'ordonnance qui sera soumis à la sanction du gouvernement
Les propositions d'ordonnance :
- de MM. Alain Maron, Arnaud Verstraete et Christos Doulkeridis modifiant certaines dispositions relatives aux baux à loyer afin de réguler le marché locatif en Région de Bruxelles-Capitale (nos A-213/1 et 2 – 2014/2015),
- de Mme Mathilde El Bakri, M. Michaël Verbauwhede, Mme Claire Geraets et M. Youssef Handichi instaurant un encadrement des loyers sur le marché privé (nos A-247/1 et 2 – 2015/2016),
deviennent sans objet.
M. le président Les membres qui se sont abstenus sont invités à faire connaître les motifs de leur abstention.
La parole est à M. de Clippele.

[467]

M. Olivier de Clippele (MR).- Les collègues auront remarqué que le MR, qui s'est abstenu en commission, a finalement approuvé majoritairement le texte à la suite du bon travail effectué en commission. Néanmoins, avec quelques collègues, nous nous abstenons car nous aurions voulu une réforme du logement encore plus globale. Une segmentation sur la seule question des baux à loyer relève de la compétence de la ministre Fremault. Je pense que nous aurions pu débattre d'une réforme globale au parlement. Comme l'a dit M. Colson, nous approuvons exactement la même mesure d'allocation-loyer. Pour paraphraser, c'est un peu par dépit que je m'abstiens car la proposition de DéFI n'a pas été retenue.

(Sourires)
(Applaudissements sur les bancs du MR)
M. le président Nous nous perdons dans les stratégies de séduction depuis quelques jours.
M. Vincent De Wolf (MR) Venant de vous, qui êtes un orfèvre en la matière
M. Emmanuel De Bock (DéFI) Il est dommage que vous ne soyez que treize

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik wil kort toelichten waarom Groen zich onthoudt bij de stemming over deze hervorming. De huurwetgeving is pas sinds 2014 een Brusselse bevoegdheid. Er wordt vandaag vooruitgang geboekt op het vlak van medehuur, glijdende huurovereenkomsten, labels voor studentenwoningen en intergenerationeel wonen, maar het ontwerp van ordonnantie voorziet niet in een omkadering en afkoeling van de huurprijzen en het concept 'redelijke huurprijs' is niet in de tekst opgenomen. Voor Groen is deze ordonnantie onvoldoende. Wij willen sneller vooruitgang boeken. We zullen met veel aandacht en enthousiasme doorwerken om de andere partijen alsnog te overtuigen om na de zomer meer te realiseren.

[475]

[477]

M. le président.- La séance plénière du Parlement de la Région de Bruxelles- Capitale est close.

Prochaine séance plénière le jeudi 20 juillet 2017 à 9 heures.

- La séance est levée à 12h41.