



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 5 MAART 2015**

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

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 5 MARS 2015**

Het **Integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie verslaggeving
tel 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@bruparl.irisnet.be

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

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

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

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

INHOUD**SOMMAIRE**

INTERPELLATIES	6	INTERPELLATIONS	6
- van de heer Olivier de Clippele	6	- de M. Olivier de Clippele	6
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "het gebrek aan maatregelen inzake huurwaarborg".		concernant "l'absence de politique en matière de garanties locatives".	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Michèle Carthé,		Interpellation jointe de Mme Michèle Carthé,	
betreffende "de oprichting van een gewestelijk huurwaarborgfonds".		concernant "la création d'un Fonds régional des garanties locatives à Bruxelles".	
<i>Samengevoegde bespreking - Sprekers:</i> mevrouw Mathilde El Bakri, de heer Alain Maron, mevrouw Céline Fremault, minister, de heer Olivier de Clippele, mevrouw Michèle Carthé.	10	<i>Discussion conjointe - Orateurs :</i> Mme Mathilde El Bakri, M. Alain Maron, Mme Céline Fremault, ministre, M. Olivier de Clippele, Mme Michèle Carthé.	10
- van mevrouw Caroline Désir	17	- de Mme Caroline Désir	17
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de problematiek van de studentenhuisvesting".		concernant "la problématique du logement pour étudiants".	
<i>Bespreking - Sprekers:</i> mevrouw Mathilde El Bakri, mevrouw Céline Fremault, minister, mevrouw Caroline Désir.	19	<i>Discussion - Oratrices :</i> Mme Mathilde El Bakri, Mme Céline Fremault, ministre, Mme Caroline Désir.	19

- van de heer Michel Colson	24	- de M. Michel Colson	24
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de private vastgoedvennootschap Inclusio".		concernant "le fonds immobilier privé Inclusio".	
<i>Bespreking - Sprekers: mevrouw Céline Fremault, minister, de heer Michel Colson.</i>	26	<i>Discussion - Orateurs : Mme Céline Fremault, ministre, M. Michel Colson.</i>	26
- van de heer Alain Maron	30	- de M. Alain Maron	30
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de toepassing van de Huisvestingscode in het kader van een gewestelijk huisvestingsbeleid dat de verschillende overheidsmaatregelen via de typologie van de woningen (sociale, bescheiden en middelgrote) beter op elkaar afstemt".		concernant "la mise en œuvre du Code du Logement dans le cadre d'une politique régionale du logement qui mette en cohérence et articule les différents dispositifs publics via la typologie de logements (sociaux, modérés et moyens)".	
<i>Bespreking - Sprekers: mevrouw Caroline Désir, mevrouw Céline Fremault, minister, de heer Alain Maron.</i>	33	<i>Discussion - Orateurs : Mme Caroline Désir, Mme Céline Fremault, ministre, M. Alain Maron.</i>	33
- van de heer Alain Maron	38	- de M. Alain Maron	38
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de niet-toepassing van de indexsprong op de huurprijzen".		concernant "la non-application du saut d'index aux loyers".	
<i>Bespreking - Sprekers: mevrouw Michèle Carthé, de heer Abdallah Kanfaoui, de heer Arnaud Verstraete, mevrouw</i>	40	<i>Discussion - Orateurs : Mme Michèle Carthé, M. Abdallah Kanfaoui, M. Arnaud Verstraete, Mme Mathilde El</i>	40

Mathilde El Bakri, de heer Michel Colson, mevrouw Céline Fremault, minister, de heer Alain Maron.		Bakri, M. Michel Colson, Mme Céline Fremault, ministre, M. Alain Maron.	
MONDELINGE VRAGEN	48	QUESTIONS ORALES	48
- van de heer Hasan Koyuncu	48	- de M. Hasan Koyuncu	48
aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "het Wooninformatiecentrum".		concernant "le Centre d'Information du Logement (CIL)".	
- van de heer Abdallah Kanfaoui	52	- de M. Abdallah Kanfaoui	52
aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de intergenerationele woningen in het Brussels Gewest".		concernant "l'habitat intergénérationnel en Région bruxelloise".	

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

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER OLIVIER DE CLIPPELE

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

**betreffende "het gebrek aan maatregelen
inzake huurwaarborg".**

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ,

**betreffende "de oprichting van een
gewestelijk huurwaarborgfonds".**

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

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).*- *De regering is van plan een gewestelijk huurwaarborgfonds op te richten om de OCMW's te helpen met de financiering van de huurwaarborgen van de kansarme Brusselaars.*

Het Waals parlement wil een huurwaarborgfonds oprichten en een wettelijke verplichting invoeren om een beroep op dat fonds te doen.

De voorzitter van het OCMW van Namen, de heer Philippe Defeyt, vraagt om de huurwaarborg voor leefloners snel te onderzoeken, omdat het belangrijk is de contacten tussen huurders en eigenaars te verbeteren.

Wij zien in dit stadium dus al twee verschillende benaderingen: de sociale benadering van de heer

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. OLIVIER DE CLIPPELE

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

**concernant "l'absence de politique en
matière de garanties locatives".**

INTERPELLATION JOINTE DE MME MICHÈLE CARTHÉ,

**concernant "la création d'un Fonds
régional des garanties locatives à
Bruxelles".**

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

M. Olivier de Clippele (MR).- L'accord de votre gouvernement prévoit que "dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le gouvernement mettra en place un fonds de garantie locative régional chargé de soulager les CPAS dans la prise en charge du financement des garanties locatives du public fragilisé accueilli par les CPAS".

Une initiative a déjà été prise en ce sens au parlement wallon. Elle vise à créer un fonds de garantie locative avec une obligation légale de recourir à ce fonds.

Nous avons tous pu lire les déclarations du président du CPAS de la capitale de la Région wallonne, Philippe Defeyt, qui demande d'examiner rapidement cette question des garanties locatives pour les personnes bénéficiant du revenu

Defeyt, die de nadruk legt op het vertrouwen tussen huurders en eigenaars, en de wettelijke en bindende benadering van het Waals parlement.

U hebt tijdens een uitzending op de RTBF verklaard dat in Brussel een dergelijk fonds enkel bespreekbaar is in het kader van een algemene herziening van de huurwet. Waarom hebt u beslist die twee kwesties samen te behandelen? Op die manier zal de oprichting van het huurwaarborgfonds zeker vertraging oplopen.

De grootste bekommernis van de eigenaars is de betaling van de huur. Een gewestelijke huurwaarborgfonds zou die vrees gedeeltelijk kunnen wegnemen en het vertrouwen enigszins kunnen herstellen tussen de eigenaars en de huurders met een leefloon of die op een wachtlijst voor een sociale woning staan.

De huurwaarborg biedt een bijkomend voordeel ten opzichte van de huurtoelage, aangezien ze niet tot een stijging van de huurprijzen leidt. Bovendien kan de huurwaarborg pas aan het einde van de huurovereenkomst worden aangesproken, op basis van een gerechtelijke beslissing.

De verplichting om de huurwaarborg in een huurwaarborgfonds te storten kan eigenaars afschrikken.

Als het huurwaarborgfonds niet werkt, zullen de eigenaars de waarborg waarschijnlijk cash willen ontvangen.

Het Woningfonds kent renteloze leningen voor de huurwaarborg toe. Welke bedragen worden in het kader van een dergelijke lening toegekend? Bereikt die maatregel haar doel?

d'intégration sociale, dans le sens où "il faut avant tout renforcer les liens entre locataires et propriétaires".

Nous constatons déjà, à ce stade, deux approches différentes de la question : d'une part l'approche sociale de Philippe Defeyt, qui insiste sur le lien de confiance entre locataire et propriétaire, et d'autre part l'approche légale et obligatoire du parlement wallon.

Vous avez déclaré à la RTBF qu'à Bruxelles, cette question ne sera abordée que dans le cadre d'une révision générale de la loi sur les baux à loyers. Pourquoi avez-vous décidé de cumuler les deux problématiques au risque de provoquer un grand retard à la création de ce fonds de garantie locative ? Je suis d'autant plus étonné que la loi sur les baux à loyers, communément appelée loi Wathelet, a le mérite de fonctionner depuis plus de 20 ans.

Votre position est donc de nature à freiner un développement rapide de la question des garanties locatives. Dois-je vous rappeler que le problème numéro un pour les bailleurs est celui d'être effectivement payés. Les garanties joueront dès lors un rôle prépondérant.

Un fonds de garanties locatives est susceptible de rencontrer partiellement cette crainte et de rétablir une certaine confiance entre bailleurs privés et locataires bénéficiant d'un revenu d'intégration ou de toute personne sur liste d'attente d'un logement social.

Cette garantie locative offre un avantage supplémentaire par rapport à l'allocation-loyer. En effet, puisque nous craignons un effet inflatoire sur les loyers, le fait de renforcer une garantie locative pour un public cible est de nature à éviter cet effet inflatoire. De plus, nous savons tous que la garantie locative ne peut être appelée qu'en fin de bail sur la base d'une décision judiciaire, cette garantie n'étant pas appellable pendant le cours du bail.

Par ailleurs, le fait de vouloir instaurer une garantie locative obligatoire et obligatoirement versée à un fonds de garantie locative est de nature à tétaniser les bailleurs. Le risque est grand que soit appliquée la pratique du pas-de-porte, plusieurs mois de loyers étant versés

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord voor haar toegevoegde interpellatie.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) (in het Frans).- *Uw voorganger heeft de mogelijkheid van een huurwaarborgfonds al onderzocht, maar zijn mogelijkheden waren beperkt omdat de huurwetgeving toen nog een federale bevoegdheid was.*

Het Waals parlement heeft een voorstel van resolutie aangenomen waarin wordt aangedrongen op de oprichting van een gewestelijk huurwaarborgfonds om eigenaars en huurders voor onaangename verrassingen te behoeden en huurders de kans te geven de waarborg geleidelijk aan samen te stellen.

De oprichting van een huurwaarborgfonds in Brussel is een dringende noodzaak. Ons gewest telt naar verhouding meer huurders dan de andere gewesten en een groot deel van hen heeft problemen om een huurwaarborg van twee maanden op te hoesten. Bovendien blijven de huurprijzen stijgen.

Het Woningfonds voorziet inderdaad in renteloze leningen voor wie zelf geen huurwaarborg kan betalen, maar die maatregel volstaat niet.

Het voordeel van een openbaar, solidair fonds dat gefinancierd wordt met de huurwaarborgen van alle huurders, is dat we de opbrengsten kunnen gebruiken om kwetsbare personen te helpen en om de OCMW's te ontlasten, want die moeten steeds vaker in de bres springen om de huurwaarborg te betalen.

Eigenaars kunnen een beroep doen op sociale

officieusement au propriétaire.

Si le fonds de garanties locatives ne fonctionne pas, il est plus que probable que cette garantie locative sera demandée en espèces sans autre forme de procès.

Le Fonds du logement accorde déjà des prêts à taux zéro pour constituer une garantie locative. Pouvez-me préciser quels sont les montants versés dans le cadre de ce type de prêt ? Je souhaiterais savoir si cette politique du Fonds du Logement rencontre bien ses objectifs....

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

Mme Michèle Carthé (PS).- L'accord de gouvernement prévoit que "le gouvernement met en place un fonds de garantie locative régional chargé de soulager les CPAS dans la prise en charge du financement des garanties locatives du public fragilisé accueilli par les CPAS".

La création d'un fonds régional des garanties locatives avait déjà été évoquée lors de la législature précédente. Votre prédécesseur avait analysé cette possibilité, mais avait été freiné par la loi relative aux loyers, qui était encore fédérale à l'époque.

En Région wallonne, une proposition de résolution vient d'être déposée à ce propos. Celle-ci vise la centralisation régionale des garanties locatives. Cette mesure permettra de récolter les garanties locatives et de mettre les propriétaires et locataires à l'abri de toute mauvaise surprise. Le but est de donner la possibilité aux locataires de constituer leur caution progressivement.

Mettre en place ce dispositif en Région bruxelloise est devenu une urgence. Dans notre Région, le nombre de locataires - plus de 50% - est nettement plus élevé que dans les autres Régions et de nombreux locataires sont de plus en plus confrontés aux difficultés de paiement d'une garantie locative de deux mois. Ceci d'autant plus que les loyers sont en augmentation constante.

Les possibilités existant via le Fonds du logement sont largement insuffisantes. De plus, elles sont limitées à un prêt sans intérêts.

vastgoedkantoren (SVK's) en beschikken vaak over andere inkomensbronnen. Het belangrijkste is dus om snel een oplossing te zoeken voor huurders die moeite hebben om een fatsoenlijke woning te vinden tegen een betaalbare prijs.

De Ligue des familles heeft een aantal voorstellen geformuleerd die min of meer in dezelfde richting gaan. Op 17 maart vindt overigens een colloquium over het onderwerp plaats.

We zouden de maatregel kunnen financieren met de niet-gebruikte kredieten voor renteloze leningen van het Woningfonds.

Hoeveel bedragen die reserves? Hoeveel aanvragen heeft het Woningfonds in 2013 en 2014 ontvangen? Hoeveel aanvragen werden geweigerd?

Aangezien de regionalisering van de huurwet vandaag een feit is, staat niets de uitvoering van het regeerakkoord nog in de weg. Ik hoop dan ook dat u snel werk zult maken van een Brussels huurwaarborgfonds.

Constituer une caisse publique, alimentée par les masses d'argent des garanties locatives de l'ensemble des locataires - de logements publics ou privés -, pourrait bénéficier aux personnes qui sont en réelle difficulté pour accéder à un logement décent.

Compte tenu des masses d'argent que représentent les garanties locatives, les plus-values engendrées par ce fonds public mutualiste seraient utilement réinjectées en faveur des personnes en difficulté, plutôt que de profiter aux banques. Cela permettrait de soulager les CPAS, déjà fortement sollicités et confrontés aux demandes de plus en plus nombreuses d'interventions pour une garantie locative.

Il y a donc une réelle urgence pour répondre au problème numéro un des candidats locataires, qui est de trouver un logement décent à un prix abordable. De leur côté, les propriétaires peuvent avoir recours à des agences immobilières sociales et disposent probablement d'autres sources de revenus. Il s'agit donc bien de répondre aux préoccupations principales et urgentes des candidats locataires.

La Ligue des familles a émis des propositions en la matière, qui vont plus ou moins dans le même sens. Un colloque à ce sujet se tiendra d'ailleurs le 17 mars prochain, pour ceux que cela intéresse. Votre prédécesseur, en réponse à l'une de mes interpellations, avait signalé en avril 2014 que deux études auraient été menées à ce propos.

En ce qui concerne le coût de lancement d'un tel fonds public des garanties locatives, on pourrait par exemple recourir aux réserves non utilisées qui étaient prévues pour financer les prêts pour une garantie locative via le Fonds du logement.

Pourriez-vous nous informer quant à la situation de ces réserves ? Combien de demandes ont-elles été introduites en 2013 et 2014 ? Combien ont-elles été refusées ?

La régionalisation de la législation sur le bail étant maintenant effective, rien ne semble s'opposer à la mise en œuvre de ce qui est prévu dans la déclaration gouvernementale. Il est donc plus qu'urgent d'enfin concrétiser ce projet de fonds public de garanties locatives, déjà envisagé sous la précédente législature.

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) (in het Frans).- *De verenigingen, waaronder de Ligue des familles en de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW), vragen al lang om een huurwaarborgfonds.*

Zij komen regelmatig in contact met de bevolkingsgroepen die zo'n fonds hard nodig hebben en die vaak erg arm zijn, zeker in het Brussels Gewest. Brussel telt immers een groot aantal huurders. Door de hoge huurprijzen is het voor veel huurders moeilijk om ook nog eens een huurwaarborg op te hoesten.

Zoals de heer de Clippele stelde, is de grootste bekommernis van de eigenaars dat ze betaald worden. Voor huurders kan de huurwaarborg een onoverkomelijke hindernis vormen, waardoor ze geen woning kunnen vinden. Ik nodig de regering uit om de concrete voorstellen van de BBROW te bestuderen. Ze stellen onder meer de oprichting voor van een fonds dat verder zou gaan dan het Woningfonds en het OCMW, en dat striktere toekenningsvoorwaarden zou hanteren.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *In afwachting van de oprichting van het huurwaarborgfonds en van een eventuele wetswijziging, is het wellicht nuttig om de OCMW's op het probleem te wijzen.*

Een OCMW kan zich immers borg stellen voor een huurder. Die maatregel wordt echter relatief zelden toegepast. Eigenaars zijn er niet happig op en wantrouwen de borgstelling door het OCMW. Bovendien vrezen ze dat zo'n kandidaat-huurder zijn recht op OCMW-uitkeringen verliest.

De eigenaars moeten er met andere woorden van

Discussion conjointe

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Je voudrais rejoindre mes collègues dans leurs questions sur l'avancement de ce fonds. Cette revendication est portée depuis longtemps par le monde associatif, dont la Ligue des familles - qui vous a invitée, ainsi que M. Furlan, le 17 mars -, et le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH).

Ces associations, par leur pratique, sont régulièrement en contact avec les populations qui en ont le plus besoin, qui sont parfois très défavorisées et ce, d'autant plus dans notre Région. En effet, comme Mme Carthé l'a rappelé, Bruxelles a le plus grand nombre de locataires et les prix élevés des loyers font que la constitution d'une garantie est d'autant plus compliquée.

M. de Clippele soulignait quelle était la plus grande crainte des propriétaires. Pour les locataires, la constitution de cette garantie peut s'avérer un obstacle infranchissable pour avoir accès à un logement. J'invite le gouvernement à se pencher sur les propositions très concrètes du RBDH qui a vraiment étudié la question en profondeur. Il s'agirait entre autres de la création d'un fonds qui irait au-delà du Fonds du logement ou du CPAS, avec des conditions d'accès plus strictes.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Je ne reviendrai pas sur ce qui a été dit : on décèle une relative unanimité concernant l'opportunité d'un tel projet qui évolue également en Région wallonne.

Dans l'attente de la mise en place de ce fonds régional des garanties locatives et d'éventuelles modifications de la loi sur le bail qui peuvent prendre un certain temps, peut-être y aurait-il lieu de sensibiliser les CPAS.

Actuellement, la loi permet un système de garanties locatives via un document octroyé par les CPAS. Or, ce dispositif est relativement peu utilisé

overtuigd worden dat het systeem wel degelijk werkt. De OCMW's moeten dan weer gestimuleerd worden om vaker van de maatregel gebruik te maken.

Iedereen kent de moeilijkheden die we ondervinden in ons overleg met de banken over de mogelijkheid om de huurwaarborg progressief op te bouwen, die naar aanleiding van de staatshervorming ingevoerd werd. Als die moeilijkheden van de baan waren, was een groot deel van het probleem al opgelost.

Ik weet dat u niet bevoegd bent voor het bestuurlijk toezicht op de OCMW's.

(Opmerkingen)

In afwachting van een huurwaarborgfonds kunt u op zijn minst proberen om de OCMW's informatie te verschaffen, zodat ze op de hoogte zijn van de mogelijkheden en die ook kunnen toepassen.

Dankzij de recentste wetwijzigingen kan het aantal maanden huurwaarborg dat een huurder moet betalen, worden verlaagd. Bovendien kan het OCMW een oplossing bieden of kan de huurder bij de bank geleidelijk aan een huurwaarborg opbouwen.

De mogelijkheden zijn er, maar ze worden onvoldoende benut.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Voor heel wat gezinnen met een bescheiden inkomen is het niet gemakkelijk om een huurwaarborg van twee maanden huur samen te*

et inopérant. Les propriétaires en ont peur et redoutent la contestation du CPAS. Ils craignent également que la personne en question ne soit plus forcément un allocataire du CPAS. En d'autres termes, ils ne maîtrisent pas la situation.

Il y a donc un véritable travail d'information à mettre en place afin de rassurer les propriétaires pour que cela fonctionne. Peut-être convient-il également de sensibiliser les CPAS eux-mêmes qui, de plus ou moins bonne volonté, mettent en route le dispositif.

Inutile de rappeler les problèmes que nous rencontrons avec les banques en ce qui concerne la possibilité de constituer progressivement la garantie locative, en accord avec le troisième volet de la réforme de l'État. Cela permettrait pourtant déjà de résoudre une bonne partie du problème.

Je sais que vous n'êtes pas directement compétente en ce qui concerne la tutelle des CPAS !

(Remarques)

Dans l'attente d'une modification du système ou de la mise en place d'une garantie locative dans les prochaines semaines ou dans les prochains mois, en tant que ministre du Logement et/ou membre du Collège réuni de la Cocom, vous pouvez au moins essayer de sensibiliser et d'informer globalement les CPAS pour que tous rendent opérantes les dispositions dont nous avons parlé.

En effet, les dernières modifications de la loi sur le bail ont amélioré la situation en diminuant le nombre de mois et en offrant de nouvelles solutions via les CPAS ou la constitution progressive de la garantie bancaire auprès des banques.

Le texte permet donc des choses, mais force est de constater qu'il n'a malheureusement pas eu suffisamment de répercussions.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Constituer une garantie locative équivalente à deux mois de loyer s'avère souvent, pour les ménages aux revenus modestes, un acte difficile. En effet, cumulée aux

stellen bovenop de verhuis- en installatiekosten en de betaling van de huur voor de eerste maand. De huurwaarborg kan de toegang tot een woning dus bemoeilijken.

Het Woningfonds kent inderdaad onder bepaalde voorwaarden renteloze leningen voor het samenstellen van een huurwaarborg toe:

- het samengevoegde inkomen van alle leden van het gezin, behalve dat van de kinderen ten laste, mag niet hoger zijn dan het maximale inkomen voor sociale huurders;

- geen enkel lid van het gezin mag beschikken over een woning in volle eigendom of in vruchtgebruik;

- de huurovereenkomst moet minimum voor een jaar worden gesloten;

- de woning moet in Brussel gelegen zijn en beantwoorden aan de wettelijke veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen.

Het geleende bedrag is beperkt tot 90% van de gevraagde huurwaarborg. De lening dient te worden terugbetaald in maximum achttien vaste maandelijke aflossingen, waarbij de terugbetalingsduur beperkt wordt tot de duur van de huurovereenkomst. De huurwaarborg moet bovendien op een geblokkeerde rekening gestort worden.

Ook al gaat het om een renteloze lening, toch valt ze onder de wet van 12 juni 1991 op het consumptiekrediet. Volgens die wet mag het Woningfonds enkel een lening toekennen als het van oordeel is dat de aanvrager in staat is de lening terug te betalen. Het Woningfonds bekijkt alle elementen van het dossier en beperkt zich niet tot een strikte toepassing van de regels, maar moet toch vaak een lening weigeren.

De renteloze lening werd in 1999 ingevoerd en kende snel een groot succes. In 2003 werden er al 650 leningen toegekend. Daarna is het aantal leningen langzaam gezakt tot 210 in 2014. Verscheidene oorzaken verklaren die evolutie. Zo werd in 2007 de huurwaarborg teruggebracht van drie naar twee maanden huur, waardoor het voor een aantal gezinnen gemakkelijker werd om zelf de waarborg samen te stellen. Het aantal toegekende leningen daalde van 459 in 2006 naar 282 in

frais inhérents à un déménagement et à l'installation dans un nouveau foyer, ainsi qu'au paiement du premier loyer et du loyer encore dû pendant la période de renom du précédent logement, la constitution de cette garantie représente une lourde charge. Elle peut, en soi, constituer un obstacle majeur à l'accès au logement.

Ma réponse à vos interpellations détaillera d'abord ce qui existe en matière de soutien à cette politique via le Fonds du logement. Ensuite, je vous expliciterai ma vision plus globale et mes intentions en la matière.

En application de l'article 112, §1^{er} du Code bruxellois du logement, le Fonds du logement octroie des prêts à tempérament à un taux de 0% au profit de personnes répondant à certaines conditions :

- les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge, ne peuvent être supérieurs aux revenus d'admission au logement social ;

- le demandeur ou l'un des membres de son ménage ne peut être titulaire de la pleine propriété, du droit d'emphytéose ou de l'usufruit d'un immeuble ;

- le contrat de location doit être conclu pour une durée minimale d'un an, pour un logement situé à Bruxelles, et être conforme à la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant certaines dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer ;

- le logement pris en location et situé en Région de Bruxelles-Capitale doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité, d'habitabilité et d'équipement, telles que définies par la loi.

Le montant du prêt ne peut excéder 90% du montant de la garantie locative. Il est remboursable par tranches de capital constantes, en dix-huit mensualités maximum, et sans que ce délai ne dépasse la durée du bail. Enfin, la garantie locative doit être déposée sur un compte bloqué, conformément aux dispositions légales.

Même si son taux d'intérêt est de 0%, ce prêt est

2007. Ook de verarming van een groot deel van de gezinnen verklaart de daling van de activiteit. Ik laat de tabellen bij het verslag voegen.

http://www.parlbruparl.irisnet.be/bijlagen/20150305_Huisvestingsfonds_NL.pdf

De hervorming van 2007 ging vrij ver, maar bleef grotendeels onuitgevoerd. De renteloze lening heeft niet het verhoopte succes opgeleverd.

De Waalse plannen voor een solidair huurwaarborgfonds zijn interessant, aangezien een dergelijk fonds een oplossing kan bieden voor het probleem van de samenstelling en de terugbetaling van de waarborg en kan helpen om discriminatie terug te dringen.

Het probleem is dat het risico naar de overheid overgedragen wordt. In het kader van een lening via het Woningfonds is dat risico beperkt, aangezien het Woningfonds de kandidaten eerst screent, maar een solidair huurwaarborgfonds kan ingrijpende gevolgen hebben voor de begroting. Dat is een aspect waar we rekening mee moeten houden, aangezien in het regeerakkoord staat dat de oprichting van een huurwaarborgfonds enkel mogelijk is als de begroting dat toelaat.

Het gaat om een belangrijke doelstelling, maar ze betreft maar een deel van de huurders. In mijn reflectie houd ik rekening met de Brusselse eigenheden en de systemen die in de andere gewesten ingevoerd zijn. Het Vlaamse systeem is bijvoorbeeld niet zo succesvol gebleken als verwacht. Men hoopte 18.000 personen te bereiken, maar vandaag zijn dat er maar een honderdtal. Ook het Franse huurwaarborgsysteem, in de vorm van een soort verzekering, is het bestuderen waard.

Ik heb nog geen definitief standpunt bepaald. Ik wil eerst de instanties op het terrein raadplegen. Dat overleg zal plaatsvinden naar aanleiding van de regionalisering van de huurwetgeving.

De omzetting van de federale in gewestelijke wetgeving zal nauwgezet voorbereid moeten worden.

Ik wil eerst grondig over alles nadenken om een totaalbeeld van de situatie te krijgen. Dat kan op het eerste gezicht tijdverlies lijken, maar het is zeker bevorderlijk voor de samenhang.

Wij moeten ons door drie doelstellingen laten

régi par la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation. Celle-ci oblige le fonds à ne délivrer une offre de crédit que s'il peut établir que le demandeur pourra assumer raisonnablement le remboursement de ce prêt. Cette contrainte du législateur est un élément fondamental à prendre en considération, dans la mesure où le fonds apprécie chaque dossier dans toutes ses composantes et ne se limite pas du tout à appliquer des règles strictes. Malgré cette préoccupation, il arrive cependant régulièrement que le fonds doive refuser d'octroyer le prêt souhaité.

La formule, créée en 1999, a rapidement connu un succès important, la quantité de prêts octroyés étant passée annuellement à 650 en 2003. Puis, d'année en année, ce nombre s'est réduit, pour ne plus atteindre que 210 en 2014. Plusieurs raisons permettent d'expliquer cette évolution. À partir de 2007, le Code civil a limité la garantie locative à deux mois de loyer et non plus à trois mois. Ainsi, de 459 en 2006, le Fonds est passé à 282 prêts accordés en 2007.

Grâce à cette mesure, il est devenu plus facile pour un certain nombre de ménages moins précarisés de réunir la garantie locative par leurs propres moyens. Néanmoins, je tiens à souligner que la paupérisation d'une frange importante des ménages explique aussi la réduction de l'activité.

Je joins au rapport les tableaux statistiques qui détaillent l'évolution de la situation du fonds régional des garanties locatives, les prêts pour garantie, le nombre de contrats, le rapport entre demandes traitées et contrats conclus, les demandes refusées, etc.

http://www.parlbruparl.irisnet.be/annexes/20150305_FondsduLogement_FR.pdf

Au niveau de la vision plus globale, comme Mme Carthé l'a souligné, l'amélioration de l'accessibilité des logements est aussi une question de garantie locative. Force est de constater qu'aussi loin qu'ait été la réforme de 2007, celle-ci reste la plupart du temps lettre morte. Le fonds n'a d'ailleurs pas toujours rencontré le succès escompté.

L'exemple du projet wallon de fonds mutualiste de garanties locatives est intéressant. Il permet potentiellement d'externaliser les conflits relatifs à la constitution, mais surtout à la libération de la garantie, et ainsi de réduire les discriminations. La difficulté réside dans le transfert du risque aux pouvoirs publics, avec un impact budgétaire qui

leiden:

- de woningen die te huur aangeboden worden, moeten aan de normen voldoen;

- de werking van de huurmarkt moet beter;

- de rechten van de huurders en verhuurders moeten beter.

De OCMW's kunnen op het vlak van de huurwaarborg inderdaad een grote rol spelen. Ik zal hun daarom binnenkort een brief sturen met informatie.

Wij zullen de Waalse initiatieven volgen. Voor het ogenblik is er nog geen tekst ingediend. Ik vermoed dat zij net als wij nog in een denkfase zitten. Die denkfase is nog niet genoeg gevorderd om u nu al nauwkeurige informatie te kunnen geven over de termijnen en de politieke keuzes.

pourrait être important en cas de taux de sinistres élevé.

Dans le cadre du prêt via le Fonds du logement, le risque est limité, notamment car le fonds exerce une sélection à l'entrée. En cas de mutualisation généralisée, il faudra forcément prendre en considération le risque potentiel d'augmentation du taux de sinistres. Je n'ai pas de problème à aborder cette question de façon large et sans tabou, mais l'accord de gouvernement dit aussi que "dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le gouvernement mettra en place un fonds de garantie locative régional chargé de soulager les CPAS".

Cet objectif est important, mais ne concerne qu'une partie des locataires. Ma réflexion est guidée par des spécificités bruxelloises et l'analyse des régimes mis en œuvre dans les autres Régions du pays. L'expérience flamande connaît certains échecs. Le projet comptait toucher 18.000 personnes et aujourd'hui, ils ne sont qu'une centaine. L'expérience française de système d'assurance via une garantie des risques locatifs doit aussi être analysée.

Je n'ai pas de position arrêtée sur le sujet. Nous devons dialoguer avec les acteurs de terrain pour créer un outil efficace. La concertation, essentielle pour que tous les aspects soient envisagés, aura lieu dans le cadre de la transposition plus globale de la loi sur le bail.

Ce processus de transposition de la loi fédérale va nécessiter un travail d'équilibriste dans la prise en considération de l'ensemble des dispositifs et des paramètres importants.

Je souhaite donc, autant que possible, mener une réflexion d'ensemble, plutôt que de façon séparée. Cela peut sembler, à première vue, être une perte de temps, mais je suis convaincue que nous gagnerons en cohérence. Trois objectifs prioritaires doivent nous guider :

- encourager la mise en location de logements respectueux des normes ;

- assurer un meilleur fonctionnement du marché locatif ;

- améliorer les droits des bailleurs et des locataires.

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

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).*- *U vermeldt dat het Woningfonds verplicht is om de solvabiliteit te controleren van de mensen aan wie het een lening verstrekt. Bij een huurcontract moet de verhuurder net hetzelfde doen.*

Veel mensen bevinden zich echter in een zeer precaire situatie en beschikken niet over meer middelen dan het wettelijke minimum dat in beslag genomen mag worden. Ik vind dat we over een ander soort waarborg moeten nadenken. Ik bedoel niet dat de huurwaarborg moet worden verlaagd, maar dat een gedeelte door de gemeenschap zou gedragen moeten worden.

De verleiding is groot om daarvoor een waarborgfonds in te voeren waaraan iedereen moet bijdragen. Laten we daarbij niet vergeten dat een waarborg aan de huurder terugbetaald moet worden. Het huurwaarborgfonds moet beperkt blijven tot mensen die het nodig hebben. Het wordt immers gefinancierd door de gemeenschap, met belastinggeld.

Je terminerai ici pour ne pas dériver trop longuement sur la question plus large de la régionalisation de la loi sur le bail, qui n'est pas l'objet principal de vos interpellations.

Vous m'avez interrogé également sur le rôle des CPAS au niveau de la garantie locative. Ils ont en effet un rôle important à jouer dès aujourd'hui. Nous devons les sensibiliser à cela. C'est pourquoi nous avons prévu de leur écrire pour leur rappeler ce rôle primordial.

Nous gardons évidemment un œil attentif sur les initiatives wallonnes qui pourraient voir le jour. La Région wallonne - vous l'avez rappelé- a fait une déclaration à ce sujet. À ce stade, il n'y a pas de dépôt de texte. J'imagine que la Région wallonne est, comme nous, dans une phase de réflexion.

Je ne peux, moi-même, pas communiquer d'informations plus précises tant que la réflexion n'est pas suffisamment avancée et que des décisions en termes de délais, de cohérence et d'option politique ne sont pas clairement prises.

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

M. Olivier de Clippele (MR).- Je souscris à peu près à l'ensemble de vos commentaires. Vous êtes dans une position attentive. Vous souhaitez examiner l'ensemble du dossier. Je vous encourage sur cette voie.

Vous avez parlé du Fonds du logement qui, en vertu de la loi dite Claes de 1991, est soumis à l'obligation de vérifier la capacité de remboursement de ses emprunteurs. Le problème est le même dans le cadre d'un bail. Le bailleur doit aussi s'assurer de cette capacité.

Or, certaines personnes sont particulièrement précarisées, c'est-à-dire qu'elles n'ont pas de revenus supérieurs au minimum légal pouvant être saisi. Il y en a beaucoup. Il me semble qu'il faut avoir le courage d'une réflexion sur une garantie différenciée, non pas dans le sens de la réduction, mais d'une garantie complémentaire qui serait supportée par la collectivité.

La tentation est grande de le faire supporter par un fonds de garantie où tout le monde est obligé de cotiser. Il ne faut pas oublier qu'une garantie, cela

Ik zie niet in hoe we een solidariteit tussen huurwaarborgen kunnen invoeren. In Frankrijk heeft men dat geprobeerd, maar daar wil men het systeem weer afvoeren omdat er enorme tekorten zijn.

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) (in het Frans).- *U verwijst naar statistieken om de situatie van het Woningfonds te verklaren. Hoeveel aanvragen heeft het fonds geweigerd?*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik kan u de cijfers bezorgen over de toestand van het Woningfonds en de terugvorderbare voorschotten, het totaal van de schuldvorderingen, de leningen met de evolutie van het aantal aangegane contracten en de geleende bedragen, de leningen in verband voor de huurwaarborg en de algemene evolutie van behandelde, geweigerde en lopende aanvragen.*

http://www.parlbruparl.irisnet.be/bijlagen/20150305_Huisvestingsfonds_NL.pdf

Mevrouw Michèle Carthé (PS) (in het Frans).- *Hoeveel aanvragen werden geweigerd?*

In verband met het financiële risico kunnen we een solidair huurwaarborgfonds overwegen waarin alle waarborgen gestort worden. De waarborgen moeten terugbetaald worden. Ik veronderstel dat dat gebeurt met een rente die in verhouding is met de betrokken som. De rente die gerealiseerd kan worden met het totaalbedrag van het fonds, is echter groter. Het overschot kan dienen om de mensen die het moeilijk hebben, te steunen.

In plaats van de banken winst te laten maken met het systeem van de huurwaarborg, zou de overheid dat geld zelf moeten kunnen gebruiken. Dat zou beter zijn dan de OCMW's nog meer te belasten.

Ik begrijp dat u wat meer tijd wilt, maar deze voorstellen kwamen tijdens de vorige regeerperiode al ter sprake. Uw voorganger had het over twee studies in verband met het

doit se restituer. Ce n'est pas l'argent du propriétaire, mais bien du locataire. Parfois, on confond les deux. Le fonds de garantie locative doit nécessairement être une garantie complémentaire limitée au public cible qu'on veut aider et il doit être financé par l'argent de tout le monde, c'est-à-dire par l'impôt.

Je ne vois pas comment on pourrait créer une solidarité entre garanties locatives. L'expérience a été tentée en France qui veut faire marche arrière tant le déficit est phénoménal.

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

Mme Michèle Carthé (PS).- *Vous vous référez à des statistiques pour expliquer la situation du Fonds du logement. Qu'en est-il du nombre de refus ?*

Mme Céline Fremault, ministre.- *Je peux vous communiquer les tableaux concernant la situation du fonds de garantie locative et les avances récupérables de versement et le total des créances, les prêts avec l'évolution du nombre de contrats conclus et les montants prêtés, les prêts liés aux garanties locatives et l'évolution générale des demandes traitées, des demandes non retenues et en cours.*

http://www.parlbruparl.irisnet.be/annexes/20150305_FondsduLogement_FR.pdf

Mme Michèle Carthé (PS).- *Pourriez-vous me préciser ce qu'il en est du nombre de refus ?*

Concernant le risque financier, on peut effectivement envisager un fonds mutuelliste qui capte toutes les garanties locatives. M. de Clippele a rappelé que les garanties doivent être restituées. Je suppose qu'elles doivent être restituées avec un intérêt proportionnel à la somme engagée. Or, l'intérêt sur une somme globalisée sur l'ensemble devrait résulter sur une plus-value qui devrait permettre de participer à ce financement et de soutenir ceux qui éprouvent le plus de difficultés. Tel est le fond de notre proposition et de notre demande.

Plutôt que de bénéficier aux banques, cette plus-value devrait être capitalisée en faveur des personnes qui rencontrent le plus de difficultés. Les CPAS sont déjà tellement sollicités ces derniers temps que cette solution nous paraît plus intéressante.

huurwaarborgfonds. Leverden die interessante resultaten op? Kunnen wij ze inzien?

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *U kunt de resultaten inzien. De conclusies van de studies zijn nog niet voldoende duidelijk. Ik wil liever nog een en ander becijferen in plaats van grote verklaringen af te leggen.*

Mevrouw Michèle Carthé (PS) (in het Frans).- *Welke lessen kunnen er uit het Vlaamse systeem worden getrokken?*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Uit de studie over dat systeem kunnen geen overtuigende conclusies worden gedistilleerd.*

Met het Vlaamse systeem moesten 18.000 mensen bereikt worden, maar uiteindelijk ging het maar over enkele honderden.

- De incidenten zijn gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

betreffende "de problematiek van de studentenhuisvesting".

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) (in het Frans).- *Huisvesting is voor studenten een belangrijke*

Je comprends que vous deviez analyser la situation et que vous souhaitiez plus de temps. Néanmoins, ces propositions avaient déjà été évoquées lors de la législature précédente et pas uniquement par les associations. Votre prédécesseur avait évoqué deux études en la matière. Celles-ci ont-elles fourni des résultats intéressants ? Pouvons-nous les consulter ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Ces résultats sont consultables. Les conclusions de ces études ne sont toutefois pas suffisamment tranchées, ni approfondies. Il s'agit d'une affirmation plus prononcée dans la déclaration de politique régionale.

Je préfère en général tester les modèles et ne pas faire de grande déclaration.

Mme Michèle Carthé (PS).- Qu'en est-il de l'expérience menée en Flandre ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Cette étude n'est pas concluante.

Nous sommes en train de l'analyser, pour voir pourquoi, de 18.000 cas annoncés, on est passé à une centaine de personnes.

- Les incidents sont clos.

INTERPELLATION DE MME CAROLINE DÉSIR

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

concernant "la problématique du logement pour étudiants".

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

Mme Caroline Désir (PS).- Le logement est l'une des problématiques qui touchent le plus à la

voorwaarde om een sociaal leven uit te bouwen en om toegang te krijgen tot het hoger onderwijs. De sterk stijgende woningprijzen in Brussel treffen de studenten dan ook hard.

Daarnaast doet een student die op kot gaat een eerste huurervaring op. Omdat hij zijn rechten vaak onvoldoende kent, is hij kwetsbaar. Hij krijgt te maken met eigenaars of vastgoedkantoren die zijn onervarenheid uitbuiten, zowel wat de huurvoorwaarden als wat het oplossen van conflicten betreft.

Een studentenkamer moet aan de verwachtingen van de student aangepast zijn. Brussel beschikt echter over onvoldoende aangepaste studentenwoningen en sociale woningen, waardoor er concurrentie ontstaat tussen de groepen met een lager inkomen en studenten. Dat gebeurt bijvoorbeeld wanneer studenten samen een eengezinswoning huren. We moeten meer studentenkamers en meer sociale woningen bouwen.

In het regeerakkoord worden een aantal maatregelen op het gebied van studentenwoningen voorgesteld, zoals de oprichting van een gewestelijk sociaal verhuurkantoor voor studenten, de herziening van de normen uit de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) om het inrichten van studentenwoningen te vereenvoudigen en de internationale studentencampus op de Generaal Jacqueslaan. Hoe zit het met die projecten?

Bij de opmaak van de begroting werd het budget van de sociale verhuurkantoren met 2,3 miljoen euro verhoogd. Welk deel van dat bedrag zal aan het sociale verhuurkantoor voor studenten worden besteed? Welke opdrachten krijgt dat kantoor en welke partners zijn erbij betrokken?

In 2013 startte het gewest een proefproject rond een studentenhuysvestingsplatform. Loopt dat nog?

condition sociale étudiante et, par ricochet, à l'accessibilité à l'enseignement supérieur. Les étudiants sont en effet particulièrement vulnérables face à la flambée généralisée des prix du logement à Bruxelles.

À cela vient s'ajouter le fait que le kot est généralement une première expérience locative. Cela rend l'étudiant locataire, qui connaît souvent mal ses droits, plus fragile. Il est confronté à des propriétaires ou agences immobilières qui, conscients de l'inexpérience de l'étudiant, peuvent profiter de leur position de force dans la relation, tant en ce qui concerne les conditions de location que la résolution des éventuels conflits.

Le logement étudiant doit rencontrer certains critères pour répondre aux attentes des étudiants. Il faut qu'il y ait une relative proximité géographique avec le lieu d'étude, que la surface soit adaptée à une personne isolée, que les loyers ne soient pas trop élevés, que la durée du bail soit adaptée, etc.

Étant donné la pénurie de logements étudiants adaptés, mais aussi le manque de logements publics disponibles à Bruxelles, on peut constater qu'une certaine concurrence s'installe entre personnes à revenus modestes et étudiants. C'est le cas, par exemple, pour ce qui concerne les étudiants qui se mettent ensemble pour louer une maison unifamiliale. Avec ces petits moyens mis bout à bout, ils arrivent à un budget supérieur à ce qu'une famille peut consacrer à son logement. Cela crée bien sûr la nécessité de produire davantage de logements étudiants adaptés, mais aussi de logements publics.

Madame la ministre, dans l'accord du gouvernement, vous avez avancé une série de pistes, en collaboration avec les universités et les hautes écoles, en faveur du logement étudiant. Je pense bien sûr à la création d'une Agence immobilière sociale étudiante (AISE) à dimension régionale, mais également à la révision des normes du Règlement régional d'urbanisme (RRU) pour faciliter la création de logements étudiants et au projet de cité internationale étudiante dans les actuelles casernes du boulevard Général Jacques. Comment évoluent à ce jour ces différents projets ?

Lors de l'élaboration du budget 2015, une augmentation du budget global des agences

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) (in het Frans).- *Studentenhuisvesting is van cruciaal belang voor wie wil studeren, en dus ook op het gebied van gelijkheid en de democratisering van het hoger onderwijs.*

De huidige situatie is catastrofaal. De ULB heeft al een tekort aan studentenwoningen en heeft daarenboven een deel van haar gebouwen aan de privésector verkocht. Het gevolg was dat de gemiddelde huurprijs van een studentenkamer van 220 euro naar 400 euro per maand is gestegen. Op de privémarkt zijn studentenkamers nog duurder.

In dat kader is de oprichting van een sociaal verhuurkantoor (SVK) voor studentenwoningen en goed idee, maar de universiteiten en hogescholen moeten ook steun krijgen voor hun investeringen en moeten een lening kunnen aangaan om studentenverblijven te bouwen en te renoveren. In voormeld geval van de ULB kwam de steun van het gewest er niet. Dat toont aan dat een ambitieus beleid nodig is voor de bouw van degelijke en betaalbare woningen.

Er zijn plannen met het terrein van de voormalige kazernes in Etterbeek. Kiest de regering voor een bombastisch project dat internationale studenten zal aantrekken, zoals in het regeerakkoord staat, of zal ze zich eerder concentreren op de reële, dringende behoeften van de studenten?

De voorbije jaren is het aantal studenten dat een OCMW-uitkering krijgt met meer dan 200% toegenomen. We hebben te maken met een verarming van de studenten. De beslissing over het

immobilières sociales (AIS) de 2,3 millions d'euros avait été prévue. Quelle quote-part sera-t-elle consacrée à l'Agence immobilière sociale étudiante ? Quelles seraient précisément les missions de cette AISE et quels sont les partenaires de ce projet ?

En 2013, un projet pilote a été lancé par la Région, portant sur la création d'une plate-forme logement étudiant (PLE). Qu'en est-il aujourd'hui de ce projet pilote ?

Discussion

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Comme l'a souligné Mme Désir, l'accès au logement étudiant est surtout un enjeu crucial en termes d'accès aux études, et donc d'égalité, mais aussi de démocratisation des études.

La situation actuelle est vraiment catastrophique. Ainsi, l'Université libre de Bruxelles (ULB) gère environ 1.000 logements, pour 24.000 étudiants et 7.000 demandes par an ! Cette situation s'est aggravée dernièrement avec la vente de logements appartenant à l'ULB. Celle-ci a cédé une partie de son patrimoine au secteur privé, avec des conséquences très concrètes pour les étudiants en termes d'explosion des loyers. Le loyer moyen est ainsi passé de 220 euros à 400 euros, et cette moyenne se situe encore bien en-deçà de certains prix demandés dans le secteur privé.

Dans ce cadre, la création d'une AIS dédiée au logement étudiant est une bonne mesure, mais il faut également soutenir les hautes écoles et les universités dans leurs investissements et dans leurs prêts pour construire et rénover leur patrimoine. L'ULB en aurait eu crucialement besoin l'an dernier.

Or la Région n'a pas été présente pour la soutenir et se porter garante, pour qu'elle puisse conserver son patrimoine immobilier et ne pas le dilapider au secteur privé, comme elle a été obligée de le faire. Cela démontre la nécessité de mener une politique ambitieuse de création de logements de qualité et accessibles.

Pour ce qui concerne le site des casernes, le

voornoemde terrein zal van groot maatschappelijk belang zijn.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *In het regeerakkoord staat dat er werk gemaakt moet worden van studentenhuisvesting. Van bij het begin van deze regeerperiode heb ik daar bijzondere aandacht aan besteed. Ik wil niet wachten tot het einde van de legislatuur om maatregelen te nemen. Daarom ben ik gestart met een plan voor studentenhuisvesting. Er hebben al talrijke contacten plaats gehad tussen mijn kabinet en dat van de minister-president, die onder meer bevoegd is voor het terrein van de voormalige kazernes.*

Dat plan schiet goed op. Ik hoop nog dit jaar met de uitvoering ervan te kunnen starten. Ik wacht momenteel nog op de definitieve resultaten van het onderzoek van het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO), die in het voorjaar beschikbaar zouden moeten zijn. In dat onderzoek wordt een overzicht gemaakt van de soorten woningen die de ongeveer 100.000 Brusselse studenten betrekken.

In het plan zullen meerdere maatregelen staan, zoals de oprichting van sociale verhuurkantoren (SVK's) voor studentenwoningen. Ik heb een wijziging van de SVK-wetgeving gepland om ook studentenwoningen te kunnen beheren. Er zal aan de SVK's gevraagd worden om een samenwerkingsovereenkomst met één of meerdere erkende instellingen te sluiten voor de toewijzing van die woningen.

gouvernement optera-t-il pour un projet clinquant, qui attirera les étudiants internationaux, conformément à l'intention inscrite dans la déclaration gouvernementale d'internationaliser notre Région ? Se concentrera-t-il au contraire sur les besoins actuels des étudiants, qui doivent faire face à une situation de plus en plus catastrophique ?

Au cours des dernières années, le nombre d'étudiants bénéficiant d'une allocation du CPAS a augmenté de plus de 200% ! Nous nous trouvons face à une situation de paupérisation de la population étudiante et l'option qui sera privilégiée pour le site des casernes est donc un véritable choix de société.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous remercie pour votre question qui nous permettra de faire le point sur un dossier qui, effectivement, a progressé.

Développer des mesures en faveur du logement étudiant est inscrit dans la déclaration de politique régionale. Dès le début, j'ai fait de cette politique l'une de mes priorités, considérant que nous ne devions pas attendre la fin de la législature pour mettre des mesures en œuvre.

C'est pourquoi j'ai pris la décision d'élaborer un plan logement étudiant assorti de plusieurs mesures concrètes. Pour les mesures relevant des compétences du ministre-président Rudi Vervoort, de nombreux contacts ont été pris entre nos deux cabinets. Je rappelle que le dossier des Casernes est du ressort de M. Vervoort.

Je puis vous assurer que le plan logement étudiant progresse bien. Mon objectif est qu'il soit effectif dans le courant de l'année 2015, en tenant compte des résultats définitifs de l'enquête de l'Agence de développement territorial pour la Région de Bruxelles-Capitale (ADT) qui seront présentés au printemps 2015. Ces chiffres sont éclairants, car ils montrent que notre Région accueille près de 100.000 étudiants et ils nous donnent une ventilation du type de logement : kot, maison, studio, colocation, tarif, localisation... Nous disposerons des résultats dans un mois ou deux.

Het budget voor de SVK's is opgetrokken van 10.121.000 euro in 2014 tot 11.639.000 euro in 2015. Dat is een verhoging met 1,5 miljoen euro. De 2,3 miljoen euro waarnaar u verwijst, betreft de herhuisvestingssteun. Het subsidiebedrag voor de 23 SVK's bedraagt 9.792.156 euro voor 2015. Er blijft dus nog 1.846.834 euro over. Dat bedrag kan gebruikt worden om de SVK's voor studentenwoningen te steunen, maar ook om de SVK's in staat te stellen meer woningen in beheer te nemen.

Daarnaast zijn we gestart met de oprichting van een platform voor studentenhuysvesting, waaraan de meeste Franstalige hogeronderwijsinstellingen deelnemen. In december 2014 werd de vzw Plateforme logement étudiant opgericht, waarvan de raad van bestuur is samengesteld uit een vertegenwoordiger van elke instelling. De eerste algemene vergadering heeft plaatsgevonden in januari 2015. De eerste institutionele fase is dus afgerond.

De tweede, operationele fase is bezig. Ik overloop de doelstellingen:

- de verschillende databanken van studentenwoningen op de privémarkt harmoniseren en verbinden in een netwerk;

- de informatie over de kwaliteit van de woningen verbeteren;

- onderzoeken hoe de huurvoorwaarden en de kwaliteit van de beschikbare woningen verbeterd kunnen worden;

- vraag en aanbod beter op elkaar afstemmen.

Langs Nederlandstalige kant is de vzw Br(ik al jaren actief. Ze streeft dezelfde doelstellingen na als het Plateforme logement étudiant. Zij kunnen dus interessante partners zijn in het kader van de SVK voor studenten. Zo zouden ze hun lijsten kunnen aanpassen om de kandidaat-huurders te identificeren die in aanmerking komen voor een SVK-woning.

Om de bouw van studentenwoningen te bevorderen, zullen we voorts de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) herzien. Dat is een bevoegdheid van de minister-president. Onze kabinetten stellen alles in het werk om die wijzigingen zo snel mogelijk door te voeren. Het is

Plusieurs mesures seront concrétisées par ce plan logement étudiant.

D'abord, la mise en place d'un système d'agences immobilières sociales étudiantes. Pour doper le secteur du logement étudiant, je souhaite développer un système favorisant le logement à finalité sociale pour étudiants au travers des agences immobilières sociales (AIS).

Pour ce faire, j'ai prévu de modifier la législation organisant ces dernières pour y insérer, entre autres, une nouvelle catégorie de logements à destination des étudiants et permettre ainsi aux agences immobilières sociales classiques de gérer des logements étudiants. Il sera demandé aux AIS de conclure, avec au moins un organisme agréé, une convention de coopération pour l'attribution de tels logements.

Quant au budget affecté au fonctionnement des AIS, il est passé de 10.121.000 euros en 2014 à 11.639.000 euros en 2015, ce qui représente une augmentation de 1,5 million d'euros. Les 2,3 millions d'euros auxquels vous faites référence concernent les aides au relogement. Il ne m'est pas encore possible de déterminer la quote-part du soutien aux agences immobilières sociales étudiantes, mais je peux vous dire que le montant des subsides calculés pour les 23 AIS s'élève à 9.792.156 euros pour 2015. Il reste donc 1.846.834 euros. Ce montant sera destiné à soutenir les AIS étudiantes, mais également à permettre aux AIS d'augmenter le nombre de logements pris en gestion dans le cadre de la réforme de l'arrêté organisant ces agences.

Ensuite, le développement d'une plate-forme du logement étudiant. Pour mettre leurs forces en commun dans le marché locatif privé des logements étudiants, la plupart des institutions francophones de l'enseignement supérieur bruxellois se sont engagées de manière collective dans un projet visant la création d'une telle plate-forme. Ce projet s'est concrétisé en décembre 2014 par la création de l'asbl Plateforme logement étudiant, dont le conseil d'administration est composé d'un représentant de chaque institution. Elle a organisé sa première assemblée générale en janvier dernier. La phase institutionnelle, c'est-à-dire la création de la Plateforme logement étudiant, est désormais achevée.

de bedoeling om een specifiek hoofdstuk over studentenwoningen in de GSV op te nemen.

Wij bestuderen ook de mogelijkheid om een internationale studentencampus te creëren waar buitenlandse studenten en onderzoekers voor een korte periode gehuisvest kunnen worden. Voor meer details verwijst ik u door naar de heer Vervoort.

Deze problematiek ligt mij na aan het hart. Ik wil de aangekondigde maatregelen zo snel mogelijk uitvoeren. Volgende week maandag organiseer ik overleg met de instellingen voor hoger onderwijs, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de Fédération des étudiants francophones (FEF), de SVK's en het ATO om na te gaan hoe we de studentenwoningen toegankelijker kunnen maken. Het is belangrijk om met alle actoren te praten en een totaalbeeld van het budget van de studenten te hebben.

Ik hoop dat er nog andere ideeën uit de bus zullen komen die in het plan voor studentenhuisvesting opgenomen kunnen worden.

La deuxième phase, la phase opérationnelle de cette plate-forme, est en train de se mettre en route. Ses missions sont :

- harmoniser et mettre en commun les différentes bases de données de logements étudiants issus du marché privé à travers un outil performant ;
- améliorer l'information sur la qualité des biens ;
- déterminer des pistes contribuant à améliorer la qualité des conditions de location et des biens disponibles ;
- favoriser la correspondance entre bailleurs et candidats locataires étudiants.

L'asbl projette en outre de se développer ultérieurement via de nouvelles initiatives soutenant le renforcement d'une offre de logements spécifiques pour les étudiants.

Au niveau néerlandophone, l'asbl Br(ik existe déjà depuis plusieurs années. La plate-forme logement étudiant et Br(ik ont un objet social similaire et sont des acteurs intéressants dans le cadre de l' AIS étudiant, notamment en adaptant leurs listes afin d'identifier les candidats locataires entrant dans les conditions d'un logement AISE.

Afin de faciliter la création de logements étudiants, une révision des normes du Règlement régional d'urbanisme (RRU) est nécessaire. Cette matière relevant des compétences du ministre-président Rudi Vervoort, nos deux cabinets sont actuellement en concertation afin de mettre en place au plus vite ces modifications. Il est prévu de créer un chapitre dédié spécifiquement aux logements étudiants dans ce cadre.

Afin d'accueillir des étudiants et des chercheurs venus de l'étranger pour de courts séjours, il est indispensable de créer une cité internationale des étudiants. Je n'ai pas non plus envie que ce soit un projet "bling bling". L'idée est actuellement au stade de l'étude. Je vous invite à interpellier M. Vervoort si vous voulez plus de détails.

Cette problématique me tient vraiment à cœur et je veillerai à ce que toutes les mesures annoncées se concrétisent au plus vite. Je vais d'ailleurs inviter lundi prochain autour d'une table ronde, de manière tout à fait informelle, des acteurs de

l'enseignement supérieur, de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), de la Fédération des étudiants francophones (FEF), des agences immobilières sociales (AIS), de l'Agence de développement territorial pour la Région de Bruxelles-Capitale (ADT) ainsi que d'autres personnes.

Le thème en sera "Comment rendre les logements étudiants plus accessibles en Région bruxelloise ?" Il est important d'avoir différents acteurs autour de la table : les acteurs de l'enseignement, les recteurs des universités, la FEF qui a un certain nombre de revendications et une vue d'ensemble sur le budget des étudiants, vu l'impact d'autres types de mesures, car le kot n'est qu'une partie de leur budget. J'espère que d'autres idées émergeront afin qu'elles puissent faire l'objet de concrétisations dans le cadre du plan logement étudiant à venir.

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *Ik stel met genoeg vast dat u studentenhuisvesting als een prioriteit beschouwt. Brussel telt 100.000 studenten en dat heeft gevolgen voor de huisvestingsmarkt.*

U wilt dus dat alle sociale verhuurkantoren (SVK) een specifiek systeem voor studenten uitwerken. Het is met andere woorden niet de bedoeling dat er een specifiek SVK voor studenten komt?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren vindt het momenteel beter dat elk SVK zich op studenten kan richten en een eigen strategie kan ontwikkelen. Dat zullen we nu proberen en een evaluatie zal snel volgen. Als we vaststellen dat dit niet het beste systeem is, moeten we opnieuw bekijken of een gerichtere aanpak nodig is.*

De kantoren moeten in elk geval over het hele gewest verspreid zijn. Een gecentraliseerd SVK voor studenten op een campus bijvoorbeeld zou de rest van het gewest minder aantrekkelijk maken, terwijl daar ook hogescholen zijn, maar die worden in dit debat vaak vergeten.

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

Mme Caroline Désir (PS).- Je suis ravie de constater que cette problématique vous tient à cœur et fait partie de vos priorités. Il est vrai qu'une ville-région accueillant près de 100.000 étudiants suscite quelques préoccupations, en termes de logements ou de vie étudiante de façon plus générale.

Si j'ai bien compris, votre intention est que toutes les AIS puissent mettre en place un système spécifique aux étudiants. Vous n'envisagez donc pas de créer une AIS spécifique pour les étudiants ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Actuellement, la Fédération des AIS estime qu'il est préférable que chaque AIS puisse capter ce public et développer sa propre stratégie en la matière. Cela étant, nous sommes à l'aube de la mise en place de cette expérience et il nous faudra évaluer assez rapidement si cela fonctionne et donne de bons résultats.

Si nous venons à considérer qu'en plus des efforts fournis, ce système n'est pas assez attractif, il conviendra de se reposer la question de la nécessité de spécifier les choses.

Nous voulons que ces agences soient éparpillées sur le territoire. Si ce n'était pas le cas, nous

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *De SVK's hebben de nodige expertise en moeten alleen wat elementen aanpassen, zoals de looptijd van het huurcontract.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Bovendien zal alles sneller verlopen als elk SVK zich op studenten kan richten, zonder dat de regering een nieuw kantoor moet oprichten, wat overigens ook geld kost.*

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *We kijken uit naar uw plan voor studentenhuisvesting. We buigen ons hier voor het eerst over deze problematiek en wellicht levert dat ideeën op voor het nieuwe platform.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Inderdaad, daarom wil ik dit plan ook in 2015 nog uitvoeren, zodra ik de definitieve resultaten van het onderzoek van het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO) heb. Het is wellicht interessant om het ATO uit te nodigen om zijn onderzoek hier te komen voorstellen zodra het is afgerond.*

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *Daar ben ik het mee eens.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON

aurions une AISE concentrée, par exemple, sur un pôle universitaire. L'attractivité ne se ferait alors pas sur l'ensemble du pôle bruxellois. Or de nombreuses écoles supérieures sont souvent oubliées lorsque l'on aborde cette thématique.

Mme Caroline Désir (PS).- Les AIS ont effectivement un savoir-faire et il convient surtout d'adapter certaines choses, comme la durée des baux.

Mme Céline Fremault, ministre.- En outre, la mise en œuvre sera plus rapide si chacune des AIS développe ce profil, sans que nous ayons à mettre les choses en place, avec les problèmes liés au financement que cela implique.

Mme Caroline Désir (PS).- Nous attendons avec impatience votre plan pour le logement étudiant. Nous avons pu prendre connaissance des prémices de celui-ci lors de la présentation d'une étude de l'Agence de développement territorial pour la Région de Bruxelles-Capitale (ADT), à l'occasion d'un colloque organisé en fin de législature passée.

C'est la première fois que nous nous penchons sur cette problématique et je pense que cette réflexion viendra alimenter la plate-forme nouvellement créée.

Mme Céline Fremault, ministre.- Tout à fait. C'est la raison pour laquelle l'objectif est de rendre ce plan effectif en 2015, dès que j'aurai reçu les résultats définitifs de l'enquête de l'ADT. Une fois l'enquête clôturée, il pourrait être intéressant que vous invitiez l'ADT à venir la présenter. Du peu que j'ai vu, les réalités dont elle témoigne sont impressionnantes en termes de chiffres. On n'imagine pas que le spectre puisse être aussi large !

Mme Caroline Désir (PS).- Je soutiens la proposition de la ministre d'inviter l'ADT à venir présenter ses résultats.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON

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

**betreffende "de private vastgoed-
vennootschap Inclusio".**

De voorzitter. - De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (FDF) *(in het Frans).*- *Bank Degroof, Kois Invest en Re-Vive hebben samen Inclusio opgericht. Deze private vastgoedvennootschap wil woningen aanbieden aan mensen die daar wegens onvoldoende middelen gewoonlijk geen toegang toe hebben. Deze structuur richt zich tot twee categorieën van mensen:*

- mensen die nood hebben aan een betaalbare woning;

- mensen die daarnaast ook nood hebben aan begeleiding: eenoudergezinnen met lage inkomens, daklozen, mensen met psychische problemen, ex-gevangenen, enzovoort.

Inclusio beweert samen te werken met de overheid, sociale verhuurkantoren, OCMW's, gemeenten en vzw's. De bedoeling is gebouwen met een basisafwerking neer te zetten die technisch in orde zijn en weinig energie verbruiken. Overheden en privé-investeerdere kunnen daar dan verder in investeren.

Momenteel bezit Inclusio twee projecten in het Brussels Gewest: Goede Herder in Evere (38 wooneenheden) en Sermon in Ganshoren (10 wooneenheden), beide voor verhuur op lange termijn. De doelstelling van Inclusio is om binnen drie à vijf jaar een portefeuille van onroerende activa te beheren van een waarde van 85.000 à 100.000 euro, wat mij nog ondergewaardeerd lijkt.

Kent u Inclusio en de projecten in Evere en Ganshoren? Zult u dergelijke projecten aanmoedigen? Past dit soort samenwerking tussen de overheid en de privésector in het sociale huisvestingsbeleid van de regering? Het lijkt mij een originele en interessante zijsprong.

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

**concernant "le fonds immobilier privé
Inclusio".**

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

M. Michel Colson (FDF). - J'ai récemment appris que la Banque Degroof, Kois Invest et Re-Vive se sont associés pour créer Inclusio, afin d'offrir des logements de qualité à des personnes qui n'y ont généralement pas accès, faute de revenus suffisants. Cette structure privée s'adresserait à deux types de population :

- les personnes qui ont besoin d'un logement abordable ;

- les personnes qui, en plus d'un accès au logement, ont besoin d'un accompagnement pour s'intégrer dans la société : les familles monoparentales à bas revenus, les sans-abri, les personnes en difficulté psychiatrique, les ex-détenus, etc.

Inclusio déclare travailler en partenariat avec des entités publiques, des agences immobilières sociales, des CPAS, des communes et des asbl.

L'objectif est de construire des immeubles techniquement bons, peu consommateurs d'énergie et offrant des finitions de base. Son ambition est d'offrir une solution à la problématique de l'accessibilité au logement social dans une logique de partenariat, tout en mettant à disposition un vecteur d'investissement aux investisseurs institutionnels et privés pour pouvoir financer une problématique locale.

Aujourd'hui, Inclusio a deux projets en Région bruxelloise : Bon pasteur à Evere, qui comporte 38 unités de logement, et Sermon à Ganshoren. Ce dernier projet comporte 10 unités de logements louées à l'agence immobilière sociale Baita, qui sont proposées en partenariat avec l'association Infirmiers de rue, qui accueille entre autres des sans-abri. Dans les deux cas, il s'agit d'une location

De voorzitter.- Ik noteer dat de cijfergegevens nagekeken moeten worden.

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *Ik ken Inclusio goed. Het project is drie jaar geleden gestart naar aanleiding van een dubbele vaststelling: de groep mensen die moeilijk een woning vindt, blijft groeien en de overheid kan de vraag steeds minder goed in haar eentje aan. Men wou mij bij dit project betrekken, maar ik vond dat dat niet kon.*

Inclusio wil geld ophalen en daarmee in het kader van een partnerschap kwaliteitsvolle woningen bouwen. Die stelt het dan voor een langere periode ter beschikking van overheden of semioverheden. Die laatsten kunnen de woningen aanbieden aan groepen die moeilijker toegang krijgen tot de woningmarkt. Dat gebeurt op basis van inkomenscriteria.

Het eerste project dat in gebruik werd genomen, is Goede Herder in Evere. Het gaat om een zeer-lage-energiegebouw met 38 appartementen dat voor vijftien jaar aan het SVK van Evere Hector Denis is verhuurd. De investeringen van Bank Degroof maakten dit proefproject mogelijk. Het project Sermon in Ganshoren is een volledig gerenoveerd gebouw met tien appartementen dat voor negen jaar aan SVK Baita is verhuurd.

à long terme.

L'entreprise Inclusio est en phase de structuration et son objectif est de gérer d'ici trois à cinq ans un portefeuille d'actifs immobiliers de 85.000 à 100.000 euros. Ce chiffre me semble d'ailleurs fort sous-estimé !

Connaissez-vous le projet Inclusio et les deux projets en cours à Evere et à Ganshoren ? Comptez-vous encourager ce type d'expériences et de quelle manière ? Ce type de collaboration entre le public et le privé s'inscrit-il dans la politique menée par le gouvernement régional en matière de logement social ? C'est une déclinaison originale et intéressante, me semble-t-il, du logement social.

M. le président.- Je prends note du fait que l'information chiffrée est à vérifier.

Discussion

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

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est une initiative que je connais bien, tout comme les porteurs de projets tant chez Degroof que chez Kois Invest, une société créée par des quadragénaires inspirés par des expériences anglo-saxonnes d'investissement social. Ils m'ont proposé d'apparaître dans leur clip Inclusio, mais je considérais que ce n'était pas ma place.

Le projet Inclusio a été monté il y a environ trois ans, sur la base d'un double constat. D'abord, le problème d'accessibilité au logement est grandissant et touche une population de plus en plus large. Et puis, malgré des efforts importants en la matière, dont nous avons déjà eu l'occasion de débattre à plusieurs reprises, on constate une difficulté grandissante dans le chef des pouvoirs publics de faire face seuls à cette demande.

L'objectif de la démarche Inclusio, à travers la levée de fonds, vise à construire, dans le cadre d'un partenariat, des immeubles neufs et de qualité en vue de les mettre à disposition d'entités publiques ou semi-publiques telles que les agences immobilières sociales (AIS), les communes, les CPAS, etc. pour des périodes assez longues (minimum neuf ans). L'objectif est que ces

Daarnaast is er een overeenkomst met Straatverplegers vzw, dat vijf woningen in het gebouw kan gebruiken om daklozen onderdak te bieden, zodat ze aan hun resocialisatie kunnen werken.

De huur in die twee projecten ligt rond het plafond van de SVK's. Daardoor kunnen mensen met geen al te hoog inkomen er een woning huren.

U vraagt mij hoe ik dat soort initiatieven wil aanmoedigen. Het budget werd tussen 2004 en 2015 met ongeveer 1,5 miljoen euro verhoogd. Daardoor kunnen de SVK's meer woningen huren, kan een SVK voor studenten worden opgericht en kunnen we voor een betere werking van de sector zorgen. De hervorming van de wetgeving rond de SVK's biedt mij immers de kans om ook een aantal specifieke aspecten aan te pakken.

Om te beginnen wil ik samen met de SVK's bekijken of het mogelijk is om gedifferentieerde huurprijzen in te voeren op basis van de staat waarin het gebouw zich bevindt en zijn energieprestaties. Voor gebouwen die minder energie verbruiken, kan de huur worden opgetrokken, afhankelijk van de inspanningen die de eigenaars leveren.

Daarnaast wil ik onderzoeken hoe de SVK's het best aangemoedigd worden om de gebouwen zo goed mogelijk te onderhouden.

Ook andere overheden kunnen dit soort initiatieven ondersteunen. In het kader van de fiscale hervorming zou het bijvoorbeeld interessant zijn om na te gaan of het mogelijk is privé-investeringen in sociale huisvesting aan te moedigen via een gunstige belasting.

Zoals het regeerakkoord aangeeft, streven we er in het kader van de alliantie Wonen naar om privéwoningen aan te kopen om het overheidsaanbod uit te breiden. We werken momenteel aan een ontwerp voor een oproep van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor de bouw van vijfhonderd woningen op gronden die door privé-eigenaars ter beschikking worden gesteld. Een externe consultant moet vooraf de voor- en nadelen van deze vorm van privaat-publieke samenwerking (PPS) onderzoeken. Indien nodig stel ik wijzigingen voor om de slaagkans van dit

dernières puissent elles-mêmes mettre ces logements à disposition d'un public cible sur la base de critères de revenus notamment.

Le premier projet inauguré est le projet Bon Pasteur à Evere. Il s'agit d'un immeuble très basse énergie de 38 appartements et loué pour une période de quinze ans à l' AIS de la commune d'Evere Hector Denis. Ce projet phare a pu démarrer grâce aux investissements de l'entreprise Degroof.

Le projet Sermon est un immeuble entièrement rénové, localisé à Ganshoren, de dix appartements et loué pour une période de neuf ans à l' AIS Baita. Au-delà de ce bail, un accord a été finalisé avec l'asbl Infirmiers de rue, pour permettre à des sans-abri de pouvoir bénéficier d'un logement stable en vue d'une réinsertion progressive. L'asbl Infirmiers de rue bénéficie ainsi de cinq logements dans cet immeuble.

Dans les deux projets cités, les loyers qui se situent au niveau des plafonds des AIS permettent d'offrir des logements à des personnes ne disposant pas de revenus très élevés.

Vous m'interrogez sur ma volonté et sur la manière dont je compte encourager ce type d'initiative. Une augmentation conséquente du budget d'environ 1,5 million d'euros a été prévue entre 2004 et 2015. Cela va permettre d'augmenter le nombre de logements pris en location par les AIS, de créer une AIS étudiante et de mieux faire fonctionner le secteur. En effet, l'opportunité de la réforme de la législation relative aux AIS qui est en cours et qui devrait être présentée très prochainement au gouvernement en première lecture m'offre aussi l'occasion de travailler, notamment sur un certain nombre d'aspects particuliers.

Premièrement, je souhaiterais évaluer, avec le secteur des AIS, la possibilité d'instaurer des loyers éventuellement différenciés en fonction de l'état des bâtiments et de leur consommation énergétique. Ce serait une manière de revaloriser les loyers pour les immeubles énergétiquement performants, en fonction des efforts faits par les propriétaires. Ce premier sujet de discussion peut avoir lieu dans les semaines qui viennent.

Deuxièmement, j'aimerais définir la meilleure

project te verhogen.

Volgende week ga ik naar de MIPIM-vastgoedbeurs. Ik zal er met privéspelers over de PPS overleggen en ik zal er ongetwijfeld interessante ideeën opdoen. Het is de bedoeling partnerschappen te vinden die voor zowel de overheid als de private sector gunstig zijn. We moeten de mogelijkheden uitbreiden en zien hoe de privésector reageert. We moeten weten aan welk tempo ze nieuwe woningen kunnen bouwen.

manière d'encourager et d'inciter les AIS à entretenir le mieux possible les immeubles sur la base d'un certain nombre d'outils à ma disposition.

De façon plus transversale, d'autres niveaux peuvent aussi encourager ou soutenir ce type d'initiatives. Dans le cadre de la réforme fiscale, par exemple, il serait intéressant d'évaluer la possibilité d'encourager les investissements privés dans le logement social, moyen et conventionné, via une taxation avantageuse comme un précompte mobilier réduit. On pourrait aussi diminuer la TVA à 6% pour le logement conventionné moyen comme c'est le cas pour le logement public.

En outre, vous savez que la déclaration de politique régionale prévoit, dans le cadre de l'Alliance Habitat, un appel à manifestation d'intérêt du secteur privé pour l'achat de logements destinés à augmenter le parc public. Le projet d'un appel lancé par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour construire 500 logements en mettant à disposition du foncier privé est en cours d'analyse. Pour ce faire, la SLRB s'est assuré les services d'un consultant externe. Avant de lancer l'appel, le consultant devra analyser les avantages et les inconvénients de cette formule de PPP. S'il y a lieu, je proposerai des modifications afin de maximaliser les chances de réussite de cet appel à projet.

Enfin, sachez que je me rendrai au Marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM) la semaine prochaine. J'ai prévu une table-ronde avec des acteurs privés sur la thématique des PPP. Je ne doute pas que des éléments intéressants en ressortiront et viendront enrichir la réflexion. Je vous en tiendrai informés. L'objectif est de pouvoir déterminer des partenariats qui bénéficieront tant aux pouvoirs publics qu'au secteur privé. Nous devons élargir les possibilités et voir comment le secteur privé réagit. Nous devons aussi connaître le rythme de construction de logements qu'ils peuvent assumer.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (FDF) (in het Frans).- *We weten allemaal hoe traag er sociale woningen bijkomen. Daarom denken we na over alternatieve mogelijkheden. Sociale verhuurkantoren (SVK)*

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

M. Michel Colson (FDF).- Je remercie la ministre pour sa réponse. J'ai une question complémentaire : on a tous fait le bilan des multiples raisons expliquant la lenteur de la

zijn een alternatief. Het gaat om een vorm van huurtoelage en socialisering van privé-eigendom die efficiënter is en sneller resultaten geeft.

Hoe kunt u privé-eigenaars overtuigen daaraan deel te nemen, zodat er een partnerschap ontstaat tussen de overheid en de privésector? Welke plaats zult u geven aan dit soort alternatieven?

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Wij hebben een eerste oproep gedaan voor 500 woningen van de BGHM op gronden die ter beschikking worden gesteld door privé-eigenaars. Dat is een goede gelegenheid om de methodes en de snelheid van werken te testen. Een snelle toegang tot de gronden is wellicht een van de redenen waarom dit systeem sneller is. In de Angelsaksische landen blijkt de formule alvast goed te werken.*

Inclusio lijkt goed te werken. Ik heb regelmatig contact met de groep. Hij haalt behoorlijk wat geld binnen van investeerders. Ik zal de vertegenwoordigers van Inclusio ongetwijfeld ontmoeten op de MIPIM-vastgoedbeurs.

production de logements publics. Le plan Hutchinson-Dupuis avait prévu 5.000 logements en 5 ans, ce sera 5.000 logements en 15 ou 20 ans.

Nous sommes nombreux à réfléchir à des alternatives. Les AIS en sont une. Au début, j'étais le plus grand des sceptiques à l'égard des AIS. J'ai complètement changé d'avis. C'est devenu une forme d'allocation-loyer, une socialisation du parc privé. Et c'est plus efficace, en tout cas plus rapide, en production.

Y aurait-il moyen d'encourager les propriétaires privés à participer ? C'est une forme de partenariat public-privé avec une valeur sociale. S'ils peuvent apporter une valeur ajoutée, comme c'est le cas dans des projets comme celui de Ganshoren, c'est assez interpellant. Ne pourrait-on pas, avec de tels partenariats, développer une alternative telle que celle des AIS ? Je vais rencontrer ces gens, qui me semblent intéressants. Quelle place comptez-vous réserver à ce genre d'initiatives ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Je connais ces acteurs pour les avoir rencontrés lorsque j'étais ministre de l'Emploi. Kois Invest est un fonds d'investissement à caractère social. Kois Invest avait démarré avec un projet dans notre Région qui s'appelait Duo for a Job, qui permettait la rencontre d'un public extrêmement précarisé le plus éloigné de l'emploi avec des entrepreneurs d'expérience. Ils partaient du principe que sur certains segments, ils pouvaient aller plus vite que les pouvoirs publics.

Je les ai donc rencontrés dans ce cadre. Entre-temps, la Banque Degroof a croisé leur route et ils se sont lancés dans ce projet.

Nous avons un premier appel de 500 logements par la mise à disposition de fonciers privés lancé par la SLRB. Ce sera je pense une très bonne occasion de tester les dispositifs. Nous pourrions évaluer la question du rythme. Qu'est-ce qui permet à ce type de partenariat public-privé (PPP) d'aller plus vite que le secteur public. Nous devons, je pense, en tirer des leçons afin de comprendre pourquoi nous n'y arrivons pas aussi rapidement. Un élément de réponse est sans doute un apport de foncier rapide mais ce n'est sans doute pas le seul. Il est prématuré, à ce stade, de faire une analyse, car ce processus n'en est qu'à ses

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (FDF) *(in het Frans).*- *Wij zijn het eens over de reden van de trage werking van het Huisvestingsplan: wij hebben geen controle over de gronden. Dan volstaan beloften, politieke wil en financiële middelen niet. Het plan van burgemeester Mayeur van Brussel heeft sneller gewerkt dan het Gewestelijk Huisvestingsplan, omdat hij wel de gronden onder beheer had.*

We moeten dan ook gebruik maken van dergelijke initiatieven.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de toepassing van de Huisvestingscode in het kader van een gewestelijk huisvestingsbeleid dat de verschillende overheidsmaatregelen via de typologie van de woningen (sociale, bescheiden en middelgrote) beter op elkaar afstemt".

débuts.

Dans les pays anglo-saxons, c'est une formule qui fonctionne très bien et ce, sur différents segments (social, emploi, logement).

Inclusio semble pour le moment bien fonctionner. Je suis régulièrement en contact avec eux. Les levées de fonds sont assez importantes. Je les verrai sans doute la semaine prochaine dans le cadre du Marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM) car ils ont un prototype de PPP intéressant à exposer.

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

M. Michel Colson (FDF).- Vous avez raison. J'ai fait allusion dans mon interpellation à la lenteur du Plan logement. Nous sommes d'accord sur une chose : cette lenteur vient du fait que nous n'avons pas la maîtrise du foncier. Il y a des promesses, une réelle volonté politique et des moyens budgétaires mais tant que l'on n'a pas la maîtrise du foncier, cela ne peut pas marcher. Pourquoi le plan d'Yvan Mayeur à la Ville de Bruxelles a fonctionné plus vite que le Plan de logement régional, c'est parce qu'il a une maîtrise du foncier. Tout simplement.

Puisque nous ne l'avons pas, nous devons pleinement profiter de ce genre d'expériences.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

concernant "la mise en œuvre du Code du Logement dans le cadre d'une politique régionale du logement qui mette en cohérence et articule les différents dispositifs publics via la typologie de logements (sociaux, modérés et moyens)".

De voorzitter. - De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans). - *In het kader van het gewestelijk beleid inzake de terbeschikkingstelling van woningen met een sociaal karakter voert de nieuwe Huisvestingscode een onderscheid in tussen sociale, bescheiden en middelgrote huur- en koopwoningen. Voor elke categorie stelt de Huisvestingscode inkomensvoorwaarden en maximale huurprijzen vast om ervoor te zorgen dat de huurprijs betaalbaar blijft voor de gezinnen binnen de betrokken inkomenscategorie. In het verleden bleken de huurprijzen immers vaak te hoog te liggen voor het doelpubliek.*

Een andere verdienste van de nieuwe typologie van woningen is dat ze de zaken verduidelijkt. We hebben jarenlang gediscussieerd over wat er onder middelgrote huisvesting moest worden verstaan. Voor sommigen was dat elke openbare woning die geen sociale woning was, maar de inkomensplafonds en doelgroepen liepen sterk uiteen. De Huisvestingscode heeft orde op zaken gesteld en de nieuwe categorie 'bescheiden woningen' ingevoerd. Voortaan richt het gewestelijke huisvestingsbeleid zich dus op drie categorieën woningen.

Het verontrust mij dat die criteria nauwelijks gebruikt worden. In projecten heeft men het vaak over sociale en middelgrote woningen, terwijl die laatste categorie eigenlijk voor een groot deel uit bescheiden woningen zou moeten bestaan, waar het inkomensplafond en de maximale huurprijs lager liggen.

De regering moet voor elke categorie de inkomensvoorwaarden en maximale huurprijzen vastleggen.

Waar staat u met de goedkeuring van de uitvoeringsbesluiten?

Er werd een hervorming van het stadsvernieuwingsbeleid aangekondigd. Zal bij de aanpassing van de ordonnanties met de nieuwe typologie van de woningen rekening gehouden worden? Ik denk aan de woningen die worden gerealiseerd in het kader van de stadsvernieuwingscontracten, de duurzame wijkcontracten en het leegstandsbeleid.

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

M. Alain Maron (Ecolo). - Dans son article 2, le nouveau Code du logement intègre une typologie des logements - sociaux, modérés, moyens - définie dans le cadre de la politique régionale de mise à disposition des logements à finalité sociale, qu'il s'agisse du locatif ou de l'acquisitif. Pour chacune de ces catégories, le code fixe des plafonds de loyers et de revenus, les plafonds de loyers étant conçus pour que les logements soient financièrement accessibles aux ménages visés par les plafonds de revenus.

Une fois mises en œuvre par des autorités communales, certaines de ces politiques se traduisaient par des tensions trop importantes entre le niveau de loyer, relativement élevé, et le public cible. Le niveau de loyer interdisait de fait au public cible d'accéder à ces logements gérés par des pouvoirs publics et financés dans le cadre de programmes régionaux.

L'autre mérite de cette typologie de logements est qu'elle clarifie la situation. En effet, cela fait des années que l'on parle de logement social dans notre Région, mais je vous défie de définir ce qu'est le logement moyen. Dans les discussions que nous avons menées sur le sujet, mon interprétation différait de la vôtre. Dès qu'il s'agit de logement public qui n'est pas du logement social, on parle de logement moyen, avec des plafonds de revenus et des publics cibles extrêmement différents. L'une des vertus du code était de mettre un peu d'ordre dans ce domaine et d'affiner les distinctions en incluant une nouvelle catégorie dite modérée. Désormais, ce sont donc trois niveaux qui sont reconnus dans la politique régionale du logement.

À ce propos, je m'inquiète du fait que ces critères soient trop rarement utilisés. Il arrive souvent que des projets mentionnent des logements sociaux et moyens en oubliant que ces derniers devraient, en bonne partie, être des logements modérés avec des plafonds de revenus et de loyers inférieurs à ceux du logement moyen.

Un arrêté doit fixer les plafonds des revenus et loyers pour chaque catégorie, même si le code lie déjà chacune des catégories à des conditions spécifiques préexistantes. Par exemple, les logements locatifs modérés incluent les logements mis en location par les AIS, les logements dits

Het is belangrijk om duidelijkheid te scheppen, niet alleen voor wie op het terrein werkzaam is, maar ook voor het grote publiek. Momenteel maakt de burger bijvoorbeeld geen onderscheid tussen sociale woningen en gemeentelijke woningen. Met de nieuwe classificatie zullen we het publiek duidelijkere informatie kunnen bezorgen.

Wij zouden bijvoorbeeld gemeentelijke loketten of een gewestelijke dienst kunnen oprichten waar men informatie kan krijgen over de verschillende soorten woningen en waar men zich op de verschillende lijsten kan inschrijven. Op die manier hoeven de kandidaten zich niet langer in verschillende SVK's of gemeenteregies in te schrijven.

Brussel-Stad heeft een huisvestingsloket ingericht. Zijn er contacten tussen Brussel-Stad en de gewestelijke diensten om de samenhang van de informatie te waarborgen? Zo ja, hebben Brussel-Stad en het gewest hun afspraken op papier gezet?

assimilés au logement social générés via les contrats de quartier et d'autres qui relèvent de la rénovation urbaine, tels que les immeubles isolés. Le point commun est l'utilisation des grilles des agences immobilières sociales (AIS).

Le modéré a tendance à s'articuler autour des grilles AIS au niveau du calcul des loyers et des plafonds de revenu. Où en est le processus d'adoption de ces arrêtés et, le cas échéant, les hypothèses étudiées quant à leur contenu ? Concernant les logements locatifs modérés et moyens, quelle articulation sera faite avec les dispositifs de rénovation urbaine ? Pour ce qui est des logements locatifs modérés, l'acquisitif modéré et l'acquisitif moyen, il existe des articulations avec des pans de la politique de la rénovation urbaine.

Ces éléments sont en partie articulés, même si les arrêtés ne sont pas encore pris. Cette situation pourrait changer puisque le ministre en charge de la rénovation urbaine a annoncé une refonte de la politique de la rénovation urbaine et des modifications portant sur l'ordonnance organique rénovation urbaine et des modifications sur l'ordonnance organique rénovation urbaine qui auront une incidence sur le contrat de rénovation urbaine - qui vont eux-mêmes générer du logement - aux contrats de quartier durables qui sont amenés à évoluer et à d'autres dispositifs qui génèrent du logement actuellement. Je songe aux immeubles isolés, aux immeubles à l'abandon qui font l'objet d'une volonté d'intégrer ces divers éléments dans une ordonnance.

Il n'y a pas de souci à modifier l'ordonnance sur la rénovation urbaine et la revitalisation urbaine en soi. Il est bien sans doute d'intégrer des dispositifs de logement qui concernent des centaines de logements qui ne sont actuellement pas régis par l'ordonnance sur la revitalisation urbaine. Je songe notamment aux immeubles isolés qui sont régis par des arrêtés. Il s'agit de les intégrer dans une ordonnance.

Il faudra intégrer à l'ordonnance rénovation et revitalisation urbaine les logements produits via cette ordonnance à la typologie du Code du logement. On essaie progressivement de structurer les choses. On l'a fait à l'occasion du Code du logement il y a quelques années. Ce serait regrettable de déstructurer ces éléments par la

suite.

Cette typologie et sa mise en œuvre, le fait que vous fassiez passer des arrêtés qui soient mis en cohérence avec la revitalisation urbaine, génèrent de la cohérence et de la clarification. La situation est quelque peu confuse. Même les spécialistes de la politique du logement éprouvent des difficultés à la comprendre.

Pour le grand public, c'est encore pire. Ainsi, pour ce qui est des logements gérés par les communes, qu'en est-il du droit auquel se référer ? Les gens ne font pas la différence entre les logements sociaux purs et les logements communaux. Cette clarification ouvre des perspectives au niveau de l'information au public.

Il s'agirait, par exemple, de la création de guichets communaux ou d'un service régional structuré qui permettraient d'obtenir des informations sur tous les types de logements présents sur la commune ou la Région et de s'inscrire dans les différents registres au regard de sa situation propre. Cela éviterait de devoir s'inscrire dans dix AIS différentes, dans différentes régies communales ou régies de CPAS.

La Ville de Bruxelles vient de lancer un de ces guichets d'information logement. Quels contacts existent-ils entre la Ville de Bruxelles et vos services régionaux pour s'assurer de la cohérence et la pertinence des informations données ? Y a-t-il un accord quelconque entre la Ville de Bruxelles et la Région sur ce point ?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *Dit is een mooi voorbeeld van een dossier dat administratieve vereenvoudiging vergt. De categorieën sociale, bescheiden en middelgrote huisvesting werden opgehelderd. Toch leidt de categorie bescheiden huisvesting enigszins tot verwarring omdat de voorwaarden dicht bij die voor sociale huisvesting aanleunen.*

Een woning met een sociaal karakter, die in het kader van een wijkcontract gerenoveerd of gebouwd werd, zal volgens dezelfde

Discussion

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

Mme Caroline Désir (PS).- L'interpellation de M. Maron montre à quel point cette problématique est complexe et peut entraîner des situations confuses.

C'est un très bel exemple de dossier où la simplification administrative est grandement nécessaire. Les catégories de logement social, modéré et moyen ont été clarifiées. Des règles imposant les conditions du logement social aux locations de logements rénovés ou construits avec des subsides régionaux ont été établies. C'est une bonne chose.

inkomensvoorwaarden toegewezen worden als een sociale woning van een openbare vastgoedmaatschappij (OVM), maar de huurprijs zal variëren. Men zal de berekening maken in functie van het aantal vierkante meter en niet volgens het inkomen van de huurder. Weinig burgers begrijpen dat verschil. Iemand die een sociale woning wenst, schrijft zich zowel bij een OVM als bij de gemeente in, maar de voorwaarden zijn niet dezelfde. Dat maakt het lokale beleid onmogelijk.

De zaken kunnen eenvoudiger. Het zou nuttig zijn een onderscheid te maken tussen verschillende inkomenscategorieën, waaronder middelgrote inkomens. Aangezien de OVM's nu ook middelgrote huisvesting mogen beheren, zal de verwarring alleen maar groter worden!

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *In de Huisvestingscode zijn drie categorieën woningen opgenomen: sociale, bescheiden en middelgrote woningen. De categorieën gelden voor zowel huur- als koopwoningen en omvatten alle door de overheid gefinancierde of gesubsidieerde woningen in het kader van haar beleid inzake terbeschikkingstelling van woningen. De overheid kan de inkomensvoorwaarden en de maximale huurprijzen voor elke categorie bepalen.*

Momenteel bestaan er voor de meeste van die categorieën al specifieke regels, in het bijzonder in het geval van de SVK's. Daar is dus geen sprake van een rechtsvacuüm. Voor de bescheiden en middelgrote woningen die door openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) worden verhuurd en voor sociale koopwoningen bestaat er echter nog geen uitvoeringsbesluit dat de inkomensvoorwaarden en maximale huurprijzen vastlegt.

Dat is geen gemakkelijke klus, want we moeten

Cependant, la création de cette troisième catégorie de logement modéré a généré de la confusion car elle est souvent proche des conditions du logement social, à certaines différences près. Je prendrai l'exemple de ma commune. Un logement ayant le caractère social car il a été rénové ou construit grâce à un contrat de quartier sera affecté selon les mêmes conditions de revenus qu'un logement social d'une société immobilière de service public (SISP) mais le loyer variera.

En effet, il sera calculé en fonction du mètre carré et pas en fonction du revenu des locataires. Cette différence est incompréhensible pour les citoyens. Une personne qui veut bénéficier d'un logement social s'inscrit en même temps à la SISP et à la commune mais on lui offre des conditions différentes. C'est ingérable sur le plan local.

Il serait possible de simplifier les choses. Il serait utile de définir plusieurs catégories de revenus dont les revenus moyens. D'autant plus qu'aujourd'hui, les SISP sont autorisées à gérer du logement moyen. La confusion qui existait déjà pour les communes va s'étendre au SISP !

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Le Code du logement prévoit effectivement trois grandes catégories de logements : les logements moyens, modérés et sociaux, qu'ils soient locatifs ou acquisitifs. Ces catégories reprennent, comme vous le soulignez, l'ensemble des logements financés ou subventionnés par les pouvoirs publics dans le cadre de leur politique de mise à disposition de logements. Le gouvernement est habilité par le Code du logement à déterminer, par voie d'arrêté, les conditions de revenus et les loyers maximaux pour accéder à ces logements.

À l'heure actuelle, il est important de rappeler que la plupart des logements repris dans ces catégories sont déjà soumis à une réglementation propre. C'est le cas notamment des AIS. Il n'y a donc pas de vide juridique pour ces logements-là. Il existe toutefois certains types de logements pour lesquels un arrêté d'exécution précisant les conditions de revenus et les loyers maximaux doit encore être pris. Il s'agit des logements moyens et modérés mis en location par les sociétés immobilières de service public (SISP) ainsi que l'acquisitif social.

rekening houden met de globale samenhang van het systeem en tussen de categorieën onderling. We moeten met heel wat parameters rekening houden en delicate kwesties aansnijden.

Moeten we bijvoorbeeld de inkomensdrempel voor de middelgrote woningen die door OVM's verhuurd worden even hoog leggen als die voor middelgrote koopwoningen? Moeten personen die aan de inkomensvoorwaarde voor een sociale woning van een OVM beantwoorden, ook recht krijgen op een middelgrote woning van een OVM? Roepen we zo niet het risico in het leven dat gezinnen uit hun huis gezet worden als ze de huur niet langer kunnen betalen? Moeten we dezelfde voorrangsregels als voor sociale huisvesting toepassen?

Momenteel is er een besluit in de maak met de inkomensvoorwaarden en de maximale huurprijzen voor de bescheiden en middelgrote huurwoningen die door de OVM's worden beheerd.

Wanneer we met dat besluit klaar zijn en de budgettaire impact ervan berekend is, zullen we het aan de sector voorleggen, zodat we rekening kunnen houden met mogelijke opmerkingen. In het tweede halfjaar van 2015 willen we het aan de regering voorleggen.

Bovendien zullen we erop moeten toezien dat de voorwaarden stroken met de aanpassingen die het kabinet momenteel doorvoert aan de organieke ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering.

De nieuwe typologie van de woningen zal niet rechtstreeks leiden tot de oprichting van nieuwe informatiestructuren, zoals gemeentelijke of gewestelijke loketten. De afgeleverde informatie zal wel duidelijker en nauwkeuriger worden.

Over de loketten zal ik het overigens nog uitgebreid hebben wanneer ik de mondelinge vraag van de heer Koyuncu zal beantwoorden over het Wooninformatiecentrum (WIC).

We werken aan betere informatie voor de burger. Op de gewestelijke website Brugis kunnen we de informatie over huisvesting centraliseren. Op termijn wil ik de gegevens die op Brugis in kaart gebracht zijn, samenbrengen met de gegevens over

La définition de ces seuils, en particulier pour les logements gérés par les SISP, n'est pas simple car il faut avoir à l'esprit la cohérence globale du système et l'articulation des catégories entre elles. Nous devons être attentifs à de nombreux paramètres et partant, aborder des questions délicates.

En ce qui concerne les logements moyens gérés par les SISP, doit-on par exemple fixer un seuil de revenus pour le candidat locataire égal à celui appliqué pour l'acquisitif moyen, à savoir les logements de citydev.brussels? Doit-on permettre aux personnes éligibles à un revenu social d'une SISP d'accéder à un logement moyen d'une SISP? Le cas échéant ne risque-t-on pas de fragiliser les ménages qui pourraient se faire expulser s'ils ne peuvent plus payer leur loyer? Doit-on appliquer les mêmes règles de priorité que dans le cadre du logement social?

Pour le moment, nous planchons sur un arrêté reprenant les conditions de revenus et les loyers maximaux pour les logements locatifs modérés et moyens gérés par les SISP. Cet arrêté prendra en compte les seuils existant pour les logements gérés par d'autres acteurs relevant des mêmes catégories de logements dont les logements des AIS.

Une fois l'arrêté finalisé et les impacts budgétaires évalués, nous le présenterons au secteur afin d'intégrer ses différentes remarques. Nous comptons ensuite le soumettre au gouvernement dans le courant du second semestre 2015.

À ce stade, le cabinet de M. Vervoort n'a pas encore finalisé son projet de réforme de l'ordonnance organique de revitalisation urbaine. Il va de soi que dans le cadre de cette réforme, nous devons veiller à la cohérence des seuils qui seront retenus, s'ils devaient changer, eu égard aux catégories auxquelles ces logements de type contrat de quartier appartiennent, en vertu du Code du logement.

Vous évoquez la création de guichets communaux ou régionaux afin d'obtenir des informations spécifiques sur le logement. L'adoption de cet arrêté n'aura pas d'impact direct sur la création de nouvelles structures d'informations. Néanmoins, l'information délivrée sera certainement plus claire et plus précise après l'adoption de cette mesure d'exécution.

huisvesting.

Bovendien roepen de Directie Huisvesting en de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie de lokale operatoren op om hun samenwerking te versterken. In dat kader bezoeken de verantwoordelijken van het Wooninformatiecentrum (WIC) de negentien gemeenten en organiseren ze studiedagen en workshops over het gewestelijke huisvestingsbeleid.

Het gewest moet informatie leveren, maar decentralisatie via de gemeenten is eveneens nodig. Het WIC richtte samen met de stad Brussel een huisvestingsloket op. Het stelde hulpmiddelen ter beschikking om de burger te informeren en hem administratief bij te staan voor de aanvraag van een woning.

Daarnaast lichtte het WIC de ambtenaren die het loket zullen bemannen in over de belangrijkste problemen en regels in verband met huisvesting, over de opdracht van het gewest en de diensten die het aanbiedt. Zo ontstaat er een goede basis voor een toekomstige samenwerking tussen gewestelijke en gemeentelijke diensten. Het WIC beheert geen aanvragen, maar verwijst de aanvragers door naar de inschrijvingsdiensten.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *Mevrouw Désir heeft het mis. De nieuwe typologie heeft de zaak er niet ingewikkelder op gemaakt.*

Concernant ces guichets, j'aurai l'occasion d'en parler davantage dans ma réponse à la question orale de M. Koyuncu sur le Centre d'information du logement (CIL). Sachez toutefois que nous travaillons à l'amélioration de l'information à destination des citoyens.

Sachez toutefois que nous travaillons à l'amélioration du transfert d'information vers les citoyens. Un portail régional d'information a été créé à la fin de la dernière législature. Il permet de centraliser les informations sur le logement : logements locatifs ou acquisitifs, sociaux ou pas. À terme, je souhaiterais évaluer la possibilité de croiser les données cartographiées sur Brugis et les données logement.

En outre, depuis quelques mois, la direction du logement et celle de l'inspection proposent aux opérateurs locaux - communes, CPAS - de renforcer leur partenariat. Dans ce cadre, le Centre d'information du logement (CIL) a rendu visite aux dix-neuf communes. Des séminaires-ateliers ont été organisés à propos de tous les dispositifs régionaux en matière de logement.

Si la Région doit pouvoir apporter l'information, la décentralisation via les pouvoirs locaux me semble également indispensable. Le CIL a collaboré avec la Ville de Bruxelles dans le cadre de la mise sur pied de son guichet logement. Concrètement, il a mis à disposition un ensemble de supports permettant d'informer le public et d'introduire des demandes en matière de logement : formulaires, dépliants, etc.

Il a en outre instruit les fonctionnaires en charge de ce guichet à propos des principales problématiques et réglementations relatives au logement, dont celle du bail, ainsi que des missions et services offerts par la Région. Cette collaboration permet de jeter les bases d'une bonne collaboration à long terme entre services régionaux et communaux. Notons que le CIL ne gère aucune inscription liée au logement, mais renvoie les demandeurs auprès des services d'inscription.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Merci pour vos réponses. Je pense que ce que Mme Désir a dit - à vouloir simplifier, on a complexifié - est

Vroeger waren de marges voor de huurprijzen te ruim. Er bestonden dan ook enorme prijsverschillen tussen gelijkaardige woningen. De referentieprijzen zorgen wat dat betreft voor een vereenvoudiging.

De OVM's mogen nu ook middelgrote woningen beheren omdat het Huisvestingsplan middelgrote woningen oplevert zonder dat daar altijd een structuur voor bestaat. Het is dan ook logisch dat een OVM die beheert. Zo kan er een mix ontstaan.

Waarom boekt u enkel vooruitgang op het vlak van de OVM's? Ook de andere dossiers zijn belangrijk. Wijkcontracten of contracten voor stadsvernieuwing kunnen tot gentrificatie leiden. De buurtbewoners zouden op zijn minst toegang tot huisvesting moeten krijgen. De huurprijzen mogen niet stijgen omdat een stadsdeel wordt geherwaardeerd.

We moeten sociale woningen als een middel tegen gentrificatie inzetten. Door de sterk uiteenlopende huurprijzen gebeurde dat vroeger te weinig. In het kader van de wijkcontracten heeft men het probleem aangepakt, maar in het kader van het stadsvernieuwingbeleid blijft het bestaan.

De sociale woningen moeten allemaal aan de SVK-referentieprijzen beantwoorden, ook de woningen die binnen de toekomstige stadsvernieuwingscontracten of in omgebouwde panden worden gecreëerd. Het gaat hier duizenden bestaande en honderden nieuw te bouwen woningen.

complètement faux. Auparavant, sur les immeubles isolés ou les contrats de quartier, les opérateurs pouvaient fixer le loyer dans une fourchette qui allait plus que du simple au double, opération par opération.

On se retrouvait avec des différentiels de loyers énormes sur des logements relativement semblables, soit parce que la rénovation avait coûté plus cher dans un cas que dans l'autre, soit parce que le pourcentage appliqué, dans une variation de 2 à 5%, passait de 2% dans un cas à 4 ou 4,5% dans un autre. Maintenant les grilles AIS devraient s'appliquer de prime abord : tous les logements doivent s'aligner sur ces grilles, comme dans le cas des AIS. Je pense que cela va dans le sens d'une simplification.

Pourquoi le parc comprend-il des logements SISP moyens ? Parce que le Plan logements génère des logements moyens et que, dans un certain nombre de cas, il n'y a pas de réceptacle pour accueillir ces logements moyens. Il est logique que ce soit la SISP qui s'en occupe. Cela permet de créer de la mixité. Il faut un cadre général et pas négocié au coup par coup.

Je ne comprends pas pourquoi vous avancez uniquement sur le volet des SISP et pas sur les autres. Au niveau de la rénovation urbaine, on sait que les opérations comme les contrats de quartier ou les futurs contrats de rénovation urbaine peuvent avoir comme conséquence une certaine gentrification des zones dans lesquelles ils sont mis en œuvre. Il faut au moins que, sur les opérations logement, on garantisse l'accès au logement pour les populations du quartier. Ils ne doivent pas entraîner les loyers vers le haut.

Ces logements doivent être vus comme des outils de contre-gentrification et donc garder une vraie finalité sociale. Sans doute que cela n'a pas été le cas précédemment parce qu'il y avait trop de possibilités avec cette variable de 2 à 5%. Cela a été réglé dans le cadre des contrats de quartier, mais cela ne l'est pas dans l'ensemble de la politique de rénovation urbaine.

Il est important qu'en termes de politique du logement et d'accessibilité des logements publics, vous marquez le coup. Ces logements doivent tous coller à la grille AIS, y compris les logements générés par les futurs contrats de rénovation

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *Voor het vastleggen van de voorwaarden voor de sociale koopwoningen wachten we op de resultaten van de evaluatie van de community land trust (CLT).*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

**betreffende "de niet-toepassing van de
indexsprong op de huurprijzen".**

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) (*in het Frans*).- *De federale regering blijkt wel degelijk van plan een indexsprong op de lonen door te voeren. Anderzijds wordt de spilindex op de lonen dit jaar wellicht niet overschreden en komt die indexsprong er dus niet voor 2016.*

Zal de indexsprong ook worden toegepast op de huurprijzen? Werknemers krijgen geen loonsverhoging terwijl de inflatie blijft toenemen. Een groot deel van hun loon gaat echter naar

urbaine ou par les immeubles isolés qui vont être transformés. Cela concerne des milliers de logements existants et cela concernera aussi des centaines de logements à l'avenir.

Mme Céline Fremault, ministre.- En ce qui concerne votre question sur les catégories du secteur de l'acquisitif social, sachez que celles-ci sont liées à l'évaluation du community land trust (CLT).

Il nous faut donc attendre les résultats de celle-ci pour pouvoir avancer dans les autres catégories. En effet, mieux vaut avancer par étapes que de se retrouver à devoir considérer dix points de comparaison évoluant en parallèle.

Les enseignements que je tirerai de l'évaluation devraient me permettre d'avancer sur cette question de la catégorisation.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

**concernant "la non-application du saut
d'index aux loyers".**

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

M. Alain Maron (Ecolo).- De nouvelles informations sont apparues entre le moment où cette interpellation fut rédigée et celui où elle est développée. D'abord, il apparaît que le gouvernement fédéral confirme bel et bien son intention de mettre en place un saut d'index concernant les salaires. Par ailleurs, il semble que l'indice pivot sur les salaires ne sera pas dépassé cette année et qu'il n'y aura dès lors pas de saut d'index sur les salaires avant 2016.

huisvesting. Zullen we de indexsprong op de huurprijzen dan ook tegenhouden?

Het is bovendien onrechtvaardig dat inkomsten uit werk wel een indexsprong ondergaan en onroerende inkomsten niet.

De verschillende politieke partijen hebben vrij snel een standpunt ingenomen. De Franstalige partijen zijn het met elkaar eens en vinden dat er ook een indexsprong op de huurprijzen moet komen.

Die informatie was nog niet beschikbaar toen ik mijn interpellatie opstelde, en ik ben blij met de consensus. De Waalse regering heeft vandaag overigens officieel bevestigd dat ze van plan is een indexsprong op de huurprijzen door te voeren.

De gewesten zijn daarvoor wel degelijk bevoegd. Ze moeten echter wel de huurwet naleven en een dialoog aangaan met de federale regering, die beschikt over een indexeringsmotor voor de huurprijzen. Die is gebaseerd op de huidige wetgeving en wordt gebruikt door de eigenaars om de huurprijzen te indexeren. Hebt u daarover reeds een dialoog gestart met de federale regering? Hebt u ook al beslist om een indexsprong op de huurprijzen door te voeren?

Hoe zult u dat aanpakken? Het ligt ingewikkelder dan de indexsprong op de lonen, die worden beheerd door de sociale secretariaten en automatisch worden geïndexeerd.

Voor de huurprijzen geldt dat niet. Bij een indexsprong op het loon gaat de toeslag definitief verloren. Dat moet ook gelden voor de indexsprong op de huurprijzen, op voorwaarde dat de wet achteraf niet wordt gewijzigd.

De enige oplossing is dat u de huurwet wijzigt, en definitief een jaar indexing van de berekening aftrekt. Doet u dat niet, dan komt er automatisch een inhaaleffect.

Hoe ver staat u daarmee?

S'est alors posée la question : si on impose aux travailleurs un saut d'index, pratiquera-t-on de la même manière pour les loyers ? La logique est assez simple à comprendre : les travailleurs ne perçoivent pas d'augmentation de salaire alors que l'inflation ne cesse de s'accroître.

Or, une part très importante de leur salaire est consacrée au loyer de leur logement, a fortiori s'il est situé à Bruxelles où le taux de locataires ainsi que le prix des loyers sont plus élevés. Allons-nous également empêcher ce saut d'index des loyers, source de tension pour nos citoyens ?

En outre, il se pose une question d'équité. En effet, les revenus du travail subissent un saut d'index alors que ce n'est actuellement pas le cas des revenus du capital immobilier.

Les différents partis politiques ont pris position plus ou moins rapidement sur la question. Aujourd'hui, je constate que du côté des partis francophones, on peut parler d'unanimité car tout le monde s'accorde à dire qu'il faut appliquer un saut d'index aux loyers si c'est le cas pour les salaires.

Ces informations n'existaient pas au moment où j'ai rédigé l'interpellation et je suis ravi de ce consensus. Aujourd'hui, le gouvernement wallon a par ailleurs confirmé officiellement son intention de procéder à un saut d'index sur les loyers.

En outre, après avoir rencontré quelques polémiques d'ordre juridique, nous savons de source sûre que les Régions sont bel et bien compétentes en la matière. Dès lors, celles-ci doivent travailler en respectant la loi sur les baux.

Pour mettre ce processus en œuvre, il nous faudra dialoguer avec le niveau fédéral, ne fût-ce que parce que celui-ci dispose, sur le site du service public fédéral (SPF) Économie, d'un moteur d'indexation des loyers. Celui-ci est basé sur les lois actuellement en vigueur en ce qui concerne les loyers.

Ce moteur est utilisé par les propriétaires pour indexer les loyers. Il s'agit d'un outil pratique, utile et fonctionnant très bien. Un dialogue est-il établi avec le gouvernement fédéral en la matière ? Avez-vous pris la décision, comme le gouvernement wallon vient de le faire, de procéder

au saut d'index sur les loyers ?

Concrètement, quelles hypothèses de travail envisagez-vous ? C'est plus compliqué que le saut d'index sur les salaires, car ceux-ci sont gérés par des secrétariats sociaux et indexés automatiquement. Dans ce cas, il est donc - malheureusement - relativement simple de procéder.

Pour un saut d'index sur les loyers, c'est beaucoup plus compliqué. D'abord, tous les loyers ne sont pas automatiquement ou régulièrement indexés. Ensuite, quand on fait un saut d'index sur un salaire, ce supplément est définitivement perdu : il n'y a aucune récupération, ce qui amène d'ailleurs à des montants importants sur la durée d'une carrière.

Il faut donc faire de même avec le saut d'index sur le loyer : il doit être lui aussi ad vitam, pour autant que la loi ne soit pas modifiée ultérieurement. Je ne vois qu'une solution, et c'est la modification de la loi sur le bail via vos nouvelles compétences, en soustrayant définitivement un an d'indexation dans le calcul. Autrement, il y aura automatiquement un effet de rattrapage.

Où en êtes-vous à ce sujet ?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).*- *Wij blijven sterk gekant tegen een indexsprong. Die maatregel verzwakt de koopkracht, doet de armoede toenemen en creëert geen werkgelegenheid. Zolang er een indexsprong op de lonen geldt, moeten we de indexering van de huurprijzen weigeren.*

Niemand twijfelt er nog aan dat de gewesten hiervoor bevoegd zijn. Hebt u daarover gesproken met de regering? Is iedereen het ermee eens dat er geen indexering van de huurprijzen mag komen?

De spilindex leidt ertoe dat er pas in 2016 een indexsprong komt. De uitvoeringsvoorwaarden zijn uitermate complex. Moet de ordonnantie niet gewijzigd worden? Als dat zo is, dan mogen we

Discussion

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

Mme Michèle Carthé (PS).- Nous tenons à rappeler une fois de plus notre opposition très ferme à tout saut d'index sur les salaires. Cette mesure porterait atteinte au pouvoir d'achat, renforcerait l'appauvrissement et ne créerait pas d'emploi. Tant que ce saut d'index sur les salaires existera, il faudra refuser toute indexation des loyers. M. Maron l'a bien expliqué. Dans le cas contraire, les ménages, qui connaissent déjà des difficultés à trouver un logement abordable et décent, s'appauvriront encore plus.

Les réflexions avancent très vite. Il n'y a aujourd'hui plus aucun doute semble-t-il sur le fait que les Régions sont compétentes en cette matière. Avez-vous abordé ce sujet au gouvernement ? Le refus de toute indexation des loyers fait-il

daar niet mee talmen.

De voorzitter.- De heer Kanfaoui heeft het woord.

De heer Abdallah Kanfaoui (MR) *(in het Frans).*- *De MR is unaniem gekant tegen het indexeren van de huurprijzen. In het licht van de zesde staatshervorming is het nog niet volledig duidelijk wie bevoegd is. De ministerraad heeft daarover juridisch advies ingewonnen.*

De Waalse regering heeft echter niet gewacht op het resultaat daarvan, en achtte zich bevoegd om een indexsprong door te voeren. Indien het gewest bevoegd blijkt, zal de MR er bij de Brusselse regering op aandringen een indexsprong op de huurprijzen toe te passen. Die maatregel zal de koopkracht van de Brusselaars ten goede komen.

Werkt uw kabinet al aan een gewestelijke maatregel die moet worden goedgekeurd om de indexsprong te kunnen toepassen?

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

l'unanimité ?

L'indice pivot implique que les sauts d'index ne seront envisagés qu'en 2016, ce qui est fort proche. Les modalités de mise en œuvre seront excessivement complexes. Ne faudrait-il donc pas modifier l'ordonnance ? Si oui, nous devrions nous y atteler dès aujourd'hui.

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

M. Abdallah Kanfaoui (MR).- Je remercie M. Maron pour son interpellation qui me permet de rappeler la position du MR en faveur d'une non-indexation des loyers.

En effet, le MR s'est unanimement prononcé en faveur d'une telle mesure, complétant ainsi la mesure adoptée vendredi dernier par le Conseil des ministres fédéral au sujet du saut d'index.

Vous n'ignorez pas que dans la mise en œuvre de la sixième réforme de l'État, une incertitude persiste sur le niveau de pouvoir compétent à prendre cette mesure. Une consultation juridique a été sollicitée par ce même Conseil des ministres. Nous n'avons pas encore reçu la réponse.

Votre homologue wallon n'a pas attendu les conclusions de cette consultation avant d'annoncer qu'il s'estimait compétent à adopter un tel saut d'index. Si l'hypothèse d'une compétence régionale venait à se confirmer, ce qui nous apparaît plus que plausible, je rappellerai alors la position de notre chef de groupe, Vincent De Wolf, hier sur les antennes de Télé-Bruxelles.

En effet, le MR appellera alors à ce que le gouvernement bruxellois décide et applique un saut d'index sur les loyers. Le MR soutiendra cette mesure qui favorisera le pouvoir d'achat des Bruxellois.

Cette hypothèse m'amène cependant à vous poser la question suivante : votre cabinet travaille-t-il, d'ores et déjà, à une mesure régionale qui, le cas échéant, devrait être adoptée pour appliquer un tel saut d'index ?

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

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- De federale regering heeft beslist om een indexsprong toe te passen op de lonen. Het is duidelijk dat dit de koopkracht verlaagt en dat de minstbedeelden daardoor worden getroffen, in tegenstelling tot wat de laatste spreker daarover gezegd heeft. Als een indexsprong wordt toegepast op de lonen, is het logisch om die ook toe te passen op de huurprijzen.

Dat is wel degelijk een regionale materie en zo wordt ze ook behandeld in het Waals en het Vlaams Gewest. U hoeft niet te wachten op juridische adviezen daarover.

Zult u de indexsprong toepassen op de huurprijzen? Op welke manier zult u dat doen? Er zijn verschillende methodes. Vlaanderen overweegt om de methode voor de indexsprong bij de salarissen toe te passen, waarbij een indexering met 2% overgeslagen wordt. Hebt u dat mechanisme al bestudeerd en zult u het op dezelfde manier toepassen? Welke andere methodes overweegt u?

Hoe zult u de indexsprong toepassen? Er is een belangrijk verschil tussen een indexsprong in de tijd, bijvoorbeeld een jaar, of een bepaald percentage overslaan. Dat laatste biedt een veel betere bescherming voor huurders en lijkt me de meest aangewezen methode voor het Brussels Gewest.

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).*- *Als de federale regering beslist een indexsprong toe te passen op de lonen en de uitkeringen, maar niet op de huurprijzen, de energieprijzen en de verzekeringscontracten, gedraagt ze zich onverantwoordelijk. Een indexsprong op de huurprijzen toepassen, zou de maatregel slechts zeer beperkt afzwakken.*

Huurders worden twee keer getroffen. Daar moeten we tegen optreden, net als tegen de huisvestingscrisis in het algemeen.

De PTB blijft strijden voor de loonindexering. Algemener pleiten wij voor een federale blokkering van de huurprijzen. Die maatregel moet

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Le gouvernement fédéral a décidé d'appliquer un saut d'index sur les salaires. Celui-ci aura un impact négatif indéniable sur le pouvoir d'achat et sur les plus démunis. Si un saut d'index touche les salaires, il est logique qu'il soit également appliqué aux loyers.*

Comme il s'agit d'une matière régionale, elle est également traitée par les Régions flamande et wallonne. Vous n'avez donc pas besoin d'attendre de conseils juridiques sur le sujet.

Allez-vous appliquer un saut d'index sur les loyers ? Celui-ci sera-t-il, comme en Flandre, calqué sur le saut d'index sur les salaires ?

Cette indexation sera-t-elle mise en œuvre sur une certaine période, par exemple un an, ou selon un certain pourcentage ? Cette deuxième option offre une meilleure protection des locataires et semble la plus adaptée à la Région bruxelloise.

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Mes questions portent sur le caractère concret de la mise en application de la non-indexation. Je rappelle que nous sommes face à une décision irresponsable de la part du gouvernement fédéral qui va avoir un double impact sur les travailleurs et sur les locataires. Les salaires et les allocations ne seront pas indexés alors que de l'autre côté, les loyers, les prix de l'énergie et les polices d'assurance le seront. Un saut d'index des loyers ne permettra de minimiser la mesure que de manière très marginale.

Les locataires sont donc doublement floués dans ce scénario. Nous avons le devoir d'agir par rapport à cette situation et plus particulièrement par rapport

gepaard gaan met een ambitieus plan voor de creatie van woningen.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (FDF) *(in het Frans).*- *Het is inderdaad veel eenvoudiger om een indexsprong toe te passen op de lonen dan op de huurprijzen.*

Het federaal parlement heeft zich na lang talmen uitgesproken voor de maatregel.

Daarop volgde een lang en hypocriet debat over de vraag of de maatregel federaal dan wel gewestelijk doorgevoerd moest worden. Daarover bestaat nog geen duidelijkheid. De heer Maron zei het al, een indexsprong op de huurprijzen ligt moeilijk, omdat het gewest er nooit controle op zal kunnen uitoefenen.

Ook hier heerst de hypocrisie. De PTB is de enige partij die vindt dat het gewest die controle wel moeten opeisen door de huurprijzen te blokkeren, terwijl de andere partijen het houden bij 'begeleidende maatregelen'.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Wat de bevoegdheden betreft, blijf ik voorlopig voorzichtig. De federale regering blijft immers talmen, omdat ze zogezegd wacht op een juridische studie.*

à la crise du logement dans son ensemble.

Le PTB propose de continuer à se battre pour le maintien de l'index au niveau salarial même s'il s'agit d'une autre question. Plus largement, nous plaidons pour un blocage des loyers au niveau fédéral. Cette deuxième mesure doit s'accompagner d'un plan ambitieux de création de logements.

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

M. Michel Colson (FDF).- Comme l'affirme à juste titre M. Maron, il est évidemment beaucoup plus facile de réaliser un saut d'index sur les salaires que sur les loyers.

Le parlement fédéral s'est prononcé sur cette mesure après de multiples tergiversations et une belle démonstration d'hypocrisie de la part des uns et des autres.

S'en est suivi tout un débat sur la mise en œuvre de cette mesure au niveau fédéral ou régional, qui n'est pas encore tout à fait tranché. Nous assistons donc à une extraordinaire démonstration d'hypocrisie. Alain Maron a raison d'insister sur la difficulté à mettre en œuvre le saut d'index sur les loyers, parce que, objectivement, nous ne disposerons jamais des moyens nécessaires pour le contrôler.

Ici aussi, l'hypocrisie règne. En effet, le PTB est le seul parti qui défende l'idée qu'il faut se donner ces moyens, en pratiquant le blocage des loyers. Tous les programmes des autres partis évoquent des mesures d'"encadrement". La sémantique utilisée mériterait, à elle seule, un débat !

Le débat a le mérite d'être posé mais évitons d'être dupes entre nous : il n'y aura pas moyen d'exercer un contrôle sur un saut d'index sur les loyers.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous remercie pour vos questions, qui me permettront de faire le point, en ce moment charnière, sur les conséquences de la décision que vient de prendre le gouvernement fédéral.

Als de indexsprong voor de lonen niet gepaard gaat met een indexsprong voor de huurprijzen, zullen heel wat burgers tweemaal worden getroffen.

Daarom vroeg ik de premier in een brief mij zo snel mogelijk te laten weten of hij een compensatiemaatregel voor huurders overweegt of niet.

In het Brussels Gewest worden huurders harder getroffen dan in Vlaanderen of Wallonië, al was het maar omdat hun aantal groter is: 60% van de gezinnen huurt zijn woning in Brussel.

Uit het recentste verslag van het Observatiecentrum van de huurprijzen blijkt dat de gemiddelde huurprijs tussen 2012 en 2013 sneller steeg dan de gezondheidsindex. Huurders met een inkomen lager dan 1.500 euro geven vandaag bijna 60% daarvan uit aan huur. Het gaat om 47% van het totale aantal huurders. Als er geen compensatiemaatregel komt, krijgen zij het nog moeilijker.

Los daarvan is het juridische aspect van dit dossier zeer interessant. De staatshervorming is boeiende materie voor specialisten in publiek recht, mijnheer Maron, en stimuleert hen om hun politieke strijd voort te zetten.

Door de zesde staatshervorming komt de bevoegdheid in verband met specifieke regels voor verhuur van vastgoed of delen ervan voor huisvesting over naar de gewesten. Het gaat onder meer over de bepaling van de huurprijzen en de aanpassing ervan aan de levensduurte.

Bovendien krijgen de gewesten de bevoegdheid om de prijzen te reglementeren en te controleren als het gaat om het verhuren van vastgoed bestemd voor huisvesting.

De moeilijkheid schuilt in het feit dat de federale regering voor het prijs- en inkomensbeleid bevoegd blijft. Ze kan daartoe middelen gebruiken om de prijzen te beïnvloeden, bijvoorbeeld door ze te blokkeren om de inflatie te bestrijden of de concurrentie te vrijwaren.

In dat kader mag ze maatregelen nemen die de prijzen beïnvloeden van diensten en producten die zowel onder de bevoegdheid van de

Je reste toutefois très prudente dans le dossier de la compétence, parce que le niveau fédéral reste pour l'heure muet. Les partis ont certes pris position, mais je n'ai pas entendu celle du gouvernement qui continue à tergiverser en faisant notamment allusion à une étude juridique.

Si la décision relative aux salaires est prise, elle sera préjudiciable à de nombreux citoyens, qui seront doublement pénalisés si cette mesure n'est pas assortie d'un saut d'index relatif aux loyers. Je n'ai pas encore discuté concrètement de la question, et l'on verra comment elle est traitée dans les semaines à venir, mais telle est en tout cas ma position de principe.

J'ai donc écrit au Premier ministre pour qu'il me dise sans délai s'il retient ou non l'idée d'une mesure compensatoire pour les locataires.

Je ne dois pas vous rappeler le contexte propre à Bruxelles et vous savez tous que les locataires y sont plus exposés qu'en Wallonie ou en Flandre, ne fût-ce que parce qu'ils sont plus nombreux : 60% des ménages sont locataires dans notre Région.

Le dernier rapport de l'Observatoire des loyers rapporte que, entre 2012 et 2013, le loyer moyen des logements a augmenté à un rythme plus soutenu - près de 6 % - que l'indice santé. La part du loyer dans le budget des ménages avoisine aujourd'hui les 60 % pour les locataires dont les revenus sont inférieurs à 1.500 euros. Or ces ménages-locataires représentent 47 % de l'ensemble des ménages-locataires d'un logement. L'absence de décision compensatoire accroîtra leurs difficultés et il n'est dès lors pas souhaitable de creuser encore l'écart.

Cela dit, l'aspect juridique de ce dossier est très intéressant et est de nature à me stimuler dans un contexte par ailleurs peu réjouissant. Rendez-vous compte, M. Maron, que les réformes de l'État passionnent les spécialistes du droit public et qu'elles les encouragent à poursuivre leur combat politique.

Mes équipes et moi-même avons relu les travaux préparatoires à la régionalisation du bail et concernant d'autres aspects connexes prévus par la sixième réforme de l'État. Celle-ci transfère aux Régions la compétence relative aux règles spécifiques concernant la location de biens ou des

gemeenschappen of de gewesten vallen als onder die van de federale overheid. Het doel van die maatregelen mag echter niet het beïnvloeden van het beleid van de gemeenschappen of gewesten zijn en ze mogen er ook geen buitensporige invloed op hebben. Ze moeten gericht zijn op het bestrijden van de inflatie of de bescherming van de concurrentie.

Het debat hierover loopt nog, maar ikzelf ben van mening dat we met concurrerende bevoegdheden zitten en dat de federale overheid een zekere bevoegdheid inzake het prijzen- en inkomstenbeleid behoudt.

Het beoogde doel maakt het verschil, en daarom is het belangrijk dat de federale regering duidelijk maakt wat ze van plan is.

In mijn brief liet ik de premier weten dat als er niet snel een reactie van de federale regering komt, ik in het licht van de zesde staatshervorming die de bevoegdheid inzake huur en bescherming van huurders naar de gewesten overdraagt, een ontwerp van ordonnantie zal indienen met het oog op de bescherming van de huurders binnen een evenwichtige verhouding met de eigenaars.

Ik vroeg de federale regering of het niet toepassen van de indexsprong voor de huurprijzen binnen de ministerraad was besproken. Als antwoord ontving ik een juridische studie.

Vorige week dinsdag vroeg ik de premier om zo snel mogelijk te antwoorden. Ik zal niet op zijn antwoord wachten. Als ik maandag geen antwoord heb ontvangen, zal ik besprekingen met de verschillende actoren voeren om tot een evenwicht te komen voor ik het voorstel tot ordonnantie indien.

Ik had er net als de Waalse gewestregering voor kunnen kiezen gewoon akte te nemen van de bevoegdheid zonder een wet aan te nemen. Ik wilde echter weten welk standpunt de federale overheid inneemt. Als die zich onbevoegd verklaart, kunnen we weer vooruit.

Dit is een complex dossier en ik wil samen met de sector bepalen hoe we te werk moeten gaan. Politiek en principieel ben ik het weliswaar met de Waalse regering eens, maar juridisch moet ik voor een samenhangende oplossing kiezen.

parties de ceux-ci, destinés à l'habitation. Les travaux préparatoires précisent qu'il s'agit entre autres des règles suivantes : [...] la détermination du loyer, y compris la détermination de prix indicatifs, et l'adaptation du loyer au coût de la vie [...].

La sixième réforme de l'État transfère également aux Communautés et aux Régions la compétence de réglementer et de contrôler les prix dans le cadre de leur compétence matérielle, considérée comme annexe. Les travaux préparatoires précisent ainsi que les Régions sont compétentes pour réglementer et contrôler les prix en ce qui concerne précisément la location de biens destinés à l'habitation.

Où est la difficulté ? Elle réside dans le fait que l'autorité fédérale reste compétente, dans le cadre de la sixième réforme de l'État, en matière de politique des prix et des revenus. Toujours selon les travaux préparatoires, elle peut, à ce titre, utiliser les instruments de la politique des prix, comme leur blocage, afin de lutter contre l'inflation ou de préserver la concurrence.

Dans ce cadre, les mesures qu'elle peut prendre peuvent porter sur les prix de services et de produits relevant aussi bien des compétences régionales ou communautaires que fédérales. Mais ces mesures ne peuvent en aucun cas avoir pour objectif d'influer sur les politiques communautaires ou régionales ni de les influencer de manière disproportionnée. Le but réel de la mesure doit être la lutte contre l'inflation ou la protection de la concurrence.

Que le débat juridique soit toujours ouvert est assez interpellant d'autant que les constitutionnalistes interrogés peinent encore à s'accorder sur le sujet. Je pense personnellement que nous sommes dans un cadre de compétence concurrente et que le pouvoir fédéral conserve une compétence en matière de politique des prix et des revenus.

Par contre, si l'on se réfère à la lecture des travaux préparatoires, ce qui importe, c'est le but poursuivi. Si l'on se situe dans une optique de lutte contre l'inflation et de protection de la concurrence, l'on s'inscrit dans une compétence fédérale ; si l'on se place dans une perspective de protection des locataires, l'on est dans une compétence régionale.

Er zijn meerdere mogelijkheden. Een ervan is een afwijking op artikel 1.728bis van het Burgerlijk Wetboek voor alle woninghuurprijzen. Een andere is de wijziging van de artikels in verband met de drempel voor huurprijzen voor het hoofdverblijf.

Het is onze bedoeling ervoor te zorgen dat de huurprijzen voor iedereen betaalbaar blijven. Dat gaat veel verder dan louter het debat over de indexsprong.

Daarnaast moeten we ervoor opletten dat een indexsprong voor de lonen en voor de huurprijzen geen domino-effect teweegbrengt.

Het principe van een indexsprong voor de huurprijzen is rechtvaardig. Ik verwacht van de federale regering een beslissing over het al dan niet toepassen ervan. Het systeem moet echter werken, want er vloeit rechtspraak uit voort.

C'est pourquoi il me semble important que le gouvernement fédéral clarifie ses intentions.

J'ai précisé dans mon courrier qu'à défaut d'une réaction rapide du gouvernement fédéral et en vertu de la sixième réforme de l'État, qui transfère aux Régions la compétence en matière de bail, et de protection des locataires, je présenterai un projet d'ordonnance qui veillera à protéger les locataires dans un rapport équilibré avec les propriétaires.

Comment ai-je procédé ? J'ai commencé par transmettre un courrier au gouvernement fédéral afin de savoir si la non-application avait été discutée au Conseil des ministres. On nous a renvoyés une étude juridique.

Puis, mardi dernier, j'ai écrit au Premier ministre pour lui demander de se prononcer dans les plus brefs délais. Je ne compte pas attendre la réponse éternellement. Si lundi, au plus tard, je n'ai toujours pas d'éclaircissements, je recevrai les différents acteurs concernés dans un souci d'équilibre entre les uns et les autres, et avant le dépôt de l'ordonnance.

J'attire votre attention sur le fait qu'en Région wallonne, l'exécutif n'a rien fait d'autre qu'acter sa compétence de principe. Il n'a pas adopté de législation proprement dite. J'aurais pu faire pareil mais j'ai préféré attendre la position du gouvernement fédéral. Si celui-ci se déclare incompetent, alors nous avancerons.

Mais je vous le dis très sincèrement, je n'ai pas de formule magique. C'est un dossier complexe. Je veux d'abord rencontrer les acteurs et voir comment agir. Il faut être extrêmement vigilant car cela fera jurisprudence. Certes, d'un point de vue politique et sur le plan des principes, je suis sur la même longueur d'ondes que le gouvernement wallon, mais, sur le plan juridique, je dois opter pour une solution cohérente.

Plusieurs options sont à l'étude. On pourrait avoir une dérogation à l'article 1.728bis du Code civil pour l'ensemble des baux d'habitations. On pourrait aussi modifier les mêmes articles en lien avec le seuil bail de résidence principale. Les différentes possibilités seront déterminées en cours d'étude. Chacune des options aura certainement ses avantages et ses inconvénients.

De voorzitter. - De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Een indexsprong enkel op de lonen toepassen is niet zo verstandig. Het Belgisch systeem is immers gebaseerd op een automatische indexering van de lonen en de mogelijkheid voor de eigenaars om de huurprijzen te indexeren. Het is bijzonder moeilijk om één element van het systeem te wijzigen, los van het andere. Landen die de lonen niet automatisch indexeren, hebben veel striktere regels voor de wijziging van de huurprijs.*

Het afschaffen van die automatische indexering was, gelet op de huidige inflatie, geen goed idee. De indexering is gelijk aan de initiële huurprijs, vermenigvuldigd met de verhouding tussen de huidige index en die van het moment waarop de overeenkomst werd ondertekend. Ze zou voortaan berekend kunnen worden op de verhouding tussen de index van het vorige jaar en de huidige index. Een dergelijk systeem werkt zolang de huurder in de woning blijft, maar de prijs stijgt mogelijk voor een nieuwe huurder. De situatie is complex en het niet-indexeren van de lonen heeft in België bijgevolg meer dan in andere landen belangrijke gevolgen.

We moeten dringend een oplossing vinden. Wij zullen u steunen bij de uitvoering ervan.

L'objectif est de toucher les baux d'habitation et déterminer ce qu'il en est au niveau des logements sociaux. Il faut pouvoir toucher tous ceux qui sont concernés (les étudiants, etc.). La question est bien plus large que le débat autour de la mise en œuvre du saut d'index des loyers. La question du principe ne donne pas lieu à contestation. Quelqu'un affirmait que l'ensemble des partis s'étaient positionnés à ce sujet afin de ne pas lancer une double pénalisation, même si pour certains la prise de position est symbolique.

Il faut être prudent quant à la modalisation : je n'ai pas envie qu'un effet de dominos, incontrôlable, suive le saut d'index des salaires et celui des loyers.

Le principe du saut d'index des loyers est juste et j'attends du niveau fédéral la décision d'appliquer ce saut ou non mais je tiens à ce que le système fonctionne, car il crée une certaine jurisprudence.

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

M. Alain Maron (Ecolo). - Les interpellations jointes de mes collègues et vos réponses illustrent la relative ineptie du saut d'index pour les salaires dans le cadre du système belge. Notre système repose, en effet, sur une indexation automatique des salaires et sur des possibilités d'indexation quasi automatique des loyers, si les propriétaires le souhaitent. Modifier un élément du système sans en modifier l'autre est extrêmement compliqué. Dans les pays où n'est pas appliquée l'indexation automatique des salaires, les règles de modification du prix du bail sont souvent bien plus strictes qu'en Belgique.

La première ineptie est d'avoir supprimé cette indexation automatique, a fortiori avec le taux d'inflation actuel.

Que le pouvoir fédéral recherche une solution ou non de son côté, soit, mais pourra-t-il encore toucher à la loi sur le bail sur cet aspect précis, alors qu'elle a été régionalisée ! Personnellement, je n'aperçois pas d'autre mécanisme pour ce qui le concerne.

Quoi qu'il en soit, le risque est grand que nous nous fassions piéger. L'indexation équivaut au loyer initial multiplié par le ratio entre l'index actuel et celui de la date de signature du bail. L'on

pourrait imaginer de la calculer désormais sur un ratio entre l'index de l'année précédente et l'index actuel. Un tel système fonctionnera tant que le locataire actuel restera dans son logement, mais le prix pourrait augmenter avec l'arrivée d'un nouveau locataire. La situation est donc complexe et elle illustre le fait que dans le système belge plus qu'ailleurs, la non-indexation des salaires a des effets considérables.

Je retiens votre engagement de principe à dégager une solution. Mme Carthé l'a dit, même en l'absence de saut d'index avant 2016, il est temps d'envisager des solutions, lesquelles seront d'ailleurs extrêmement difficiles à mettre en œuvre. Le cas échéant, nous vous soutiendrons, bien entendu.

- *Het incident is gesloten.*

- *L'incident est clos.*

MONDELINGE VRAGEN

QUESTIONS ORALES

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

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER HASAN KOYUNCU

QUESTION ORALE DE M. HASAN KOYUNCU

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

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

betreffende "het Wooninformatie-
centrum".

concernant "le Centre d'Information du
Logement (CIL)".

De voorzitter.- De heer Koyuncu heeft het woord.

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

De heer Hasan Koyuncu (PS) *(in het Frans).*- *Het Wooninformatiecentrum (WIC) werd in 2004 opgericht conform de Brusselse Huisvestingscode. Enerzijds informeert het de Brusselaars en verwijst hen naar de bevoegde diensten. Anderzijds centraliseert het alle gegevens met betrekking tot de wetgeving, regelgeving en instellingen die (on)rechtstreeks verband houden met huisvesting.*

M. Hasan Koyuncu (PS).- Le Centre d'information du logement (CIL) est un service public d'information institué en 2004 par le Code bruxellois du logement. Ses missions sont, d'une part, de fournir de l'information aux Bruxellois et de les orienter vers les services compétents et, d'autre part, de centraliser toutes les données relatives aux législations, réglementations et organismes présentant un lien direct ou indirect

Helaas kampt het WIC de laatste jaren met een groot personeelsverloop. Bovendien werd er in het personeel gesnoeid, terwijl het aantal vragen bleef toenemen. Sinds 2012 staat het WIC tevens in voor het beheer van het gewestelijk huisvestingsportaal.

Uw voorganger gaf aan dat het WIC-team bestond uit een coördinator van niveau A, drie dossierbeheerders en een webmaster. Drie dossierbeheerders lijkt me bijzonder weinig. Naar verluidt heeft het centrum zich moeten reorganiseren en heeft het zijn permanentie tijdelijk met vier uur per week ingekort.

Alle informatie staat misschien wel op het huisvestingsportaal, maar dat betekent nog niet dat alle burgers over die informatie kunnen beschikken. Niet iedereen heeft immers een internetverbinding. Bovendien is menselijk contact onvervangbaar.

Hoe ziet de situatie bij het WIC er vandaag uit? Kreeg het extra personeel? Hoe is het aantal aanvragen en bezoeken geëvolueerd? Is de vraag gedaald toen het huisvestingsportaal online ging? Is men van plan het aantal permanentie-uren weer op te trekken?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Om op gewestelijke schaal te kunnen functioneren, heeft het centrum aanzienlijke werkingsmiddelen nodig. Tussen 2004 en 2010 beschikte het over zeven personeelsleden. Vanaf 2010 werd mijn voorganger om verscheidene redenen verplicht dat aantal terug te schroeven. Sinds eind 2012 telt het nog twee ambtenaren.*

Tot eind 2012 lichtte het centrum het publiek rechtstreeks in. Door de sterke

avec le logement.

Malheureusement, depuis quelques années, il a connu des difficultés en termes d'instabilité de son personnel. De plus, son personnel a été réduit alors que les demandes n'ont fait qu'augmenter ces dernières années. Depuis 2012, le CIL est également chargé de gérer le portail régional du logement. Votre prédécesseur nous avait précisé lors d'une interpellation sur le sujet que "l'équipe était composée d'un coordinateur de niveau A et de quatre agents ventilés de la façon suivante : trois agents traitants et un communicateur web".

Trois agents traitants me semblent peu face à une demande croissante. De ce fait, l'administration aurait été contrainte de se réorganiser en réduisant temporairement les plages horaires de ses permanences de quatre heures par semaine, passant à une permanence de 9h à 12h chaque jour, soit 18 heures par semaine.

Même si le portail web logement regroupe l'ensemble des informations en la matière, ces informations ne sont pas disponibles pour l'ensemble du public. La fracture numérique touche encore beaucoup de gens et rien ne changera un contact humain.

Madame la ministre, quelle est la situation aujourd'hui au CIL ? S'est-il vu renforcer par du personnel supplémentaire ? Quelle est l'évolution du nombre de demandes et de visites ? La mise en ligne du portail logement a-t-il fait baisser ce nombre ? Est-il envisagé de revoir les plages horaires afin d'être à nouveau plus disponible pour le public ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Comme vous le savez, le Centre d'information du logement (CIL) de la Région de Bruxelles-Capitale est un service public régional d'information au logement, institué par l'ordonnance bruxelloise du 1^{er} avril 2004.

Les missions qui lui sont confiées sont :

- la centralisation de toutes les données relatives aux législations, réglementations et organismes

personeelsinkrimping moest het WIC zijn werking en rol een nieuwe invulling geven. Dat leidde ertoe dat het zich meer ging toeleggen op de ondersteuning van de spelers op het veld, daar die de informatie beter tot bij de burger kunnen brengen. In het licht daarvan werkt het WIC mee aan de versterking van de samenwerkingsverbanden tussen het gewest en de plaatselijke spelers.

Er werden verscheidene vergaderingen georganiseerd met de schepenen voor huisvesting. Die leidden tot informatiesessies voor gemeenteambtenaren en OCMW's. Op dit moment vinden er vergaderingen plaats met de verenigingen.

In juli 2012 ging het huivestingsportaal online. Daar kan het grote publiek permanent terecht. Ook de spelers op het veld maken er gebruik van om de informatie te verspreiden. Het portaal wordt steeds drukker bezocht: 202.410 bezoekers in 2014, tegenover 165.000 in 2013.

Daarnaast heeft het WIC nog steeds een gratis telefoonnummer en verspreidt het huisvestingsloket in het Noordstation brochures en formulieren.

Het loket van het WIC is nog slechts één ochtend geopend, tegenover vijf in het verleden. Het aantal bezoekers bedroeg 5.158 in 2014 tegenover 5.425 in 2013. Ik zal samen met de administratie nagaan of we de openingsuren van het loket met één ochtend per week kunnen uitbreiden. Daarvoor moet ook het personeel van het WIC worden uitgebreid.

Die uitbreiding is een prioriteit voor Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO). Ook in het ontwerp van personeelsplan dat op dit moment besproken wordt binnen de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) komt die vraag aan bod.

Het WIC voert nog steeds de taken uit die in de Huisvestingscode staan opgesomd, zij het op een andere manier wegens het personeelsgebrek.

Ik vraag me wel af of het WIC op zijn huidige locatie genoeg mensen kan bereiken.

Oorspronkelijk gebeurde de informatie-verstrekking rechtstreeks maar vervolgens werd ze

présentant un lien direct ou indirect avec le logement, applicables en Région de Bruxelles-Capitale ;

- l'information de première ligne à toute personne intéressée ;

- l'orientation des personnes vers les services compétents.

Pour être bénéfiques à une échelle régionale, ces missions nécessitent d'importants moyens de fonctionnement. De 2004 à 2010, le CIL a pu disposer et maintenir un effectif de sept personnes. À partir de 2010, des circonstances diverses ont amené mon prédécesseur à réduire cet effectif. À l'heure actuelle, depuis fin 2012, le CIL se compose de deux agents (un néerlandophone et un francophone).

Jusqu'à fin 2012, le fonctionnement du CIL consistait à fournir une information directe au public. La forte restriction de personnel a été une occasion pour le CIL de repenser son rôle et son fonctionnement dans le cadre des missions qui lui sont conférées par le Code du logement.

Vu la réalité évoquée, ce fonctionnement s'est transformé progressivement en un soutien aux acteurs de terrain (associations, communes, CPAS), ceux-ci étant plus à même de prodiguer l'information au plus près du citoyen. C'est dans cette optique que le CIL collabore actuellement au développement du renforcement des partenariats entre la Région et les acteurs locaux.

Différentes réunions ont été organisées avec des échevins communaux en charge du logement. Ces rencontres ont permis l'organisation de séminaires d'information à destination des agents communaux et des CPAS. Ces séances sont désormais prévues pour le milieu associatif. C'est dans ce contexte, par exemple, que le CIL a aidé la Ville de Bruxelles à mettre en place son guichet logement.

En parallèle, le portail régional du logement a été mis en ligne en juillet 2012. Cet outil est une priorité pour le CIL et sert à informer 24h/24 le grand public. Les acteurs de terrain nous confirment également utiliser cet outil afin de relayer l'information localement. Le portail connaît une fréquentation croissante, avec 202.410 visiteurs en 2014 contre 165.000 en 2013.

gedecentraliseerd. Nu legt het WIC zich vooral toe op de contacten met de partners, het beheer van het gewestelijk huisvestingsportaal en informatieverstrekking via het gratis nummer. Ze zorgt er tevens voor dat de informatie op papier beschikbaar blijft.

Ik werk aan de evaluatie van het systeem. De informatie kan weliswaar op het internet worden geraadpleegd, maar volgens mij is dat geen reden om de permanentie terug te brengen tot drie uur per dag.

Pour prévenir la facture numérique qui touche bon nombre de nos usagers, le CIL continue à entretenir un numéro de téléphone gratuit. Les informations qui y sont préenregistrées devraient être complétées en 2015 afin de mieux correspondre à l'information disponible en ligne. De même, l'information papier (brochures et formulaires) est disponible tous les jours dans l'espace guichet logement de la gare du Nord.

Concernant le guichet du CIL, il était auparavant ouvert cinq matinées par semaine et est maintenant réduit à une seule matinée (trois heures). Le nombre de visiteurs en 2014 était de 5.158 contre 5.425 en 2013.

Par le passé, j'ai souvent interpellé au sujet du CIL, m'interrogeant sur son rôle et l'évolution de celui-ci. Je souhaite donc évaluer avec l'administration la possibilité d'étendre les heures de guichet à plus d'une matinée par semaine, ce qui nécessitera un renforcement de l'équipe du CIL.

Ce renforcement est une priorité pour Bruxelles Développement urbain (BDU) et est demandé dans le projet de plan de personnel actuellement discuté au sein du Service public régional de Bruxelles (SPRB). Une rencontre est prévue demain à ce sujet.

Le CIL remplit toujours les missions qui lui sont conférées par le Code du logement, mais il doit désormais le faire différemment par manque de personnel, vu les décisions prises antérieurement. Par contre, je ne vous cache pas que j'ai toujours été sceptique quant à la localisation du CIL. Ce n'est pas à cet endroit-là qu'il va attirer le plus de monde. Si nous décidons de renforcer l'outil, je pense que la question de la localisation devra se poser.

L'information, qui était au départ entièrement directe, évolue vers une diffusion décentralisée. Dès lors, le CIL se concentre sur le maintien des contacts avec ses partenaires, sur la gestion du portail régional et les informations préprogrammées sur le 0800 40 400. Enfin, il veille à garder de l'information papier disponible sur un présentoir dans l'espace d'accueil "logement" de la gare du Nord.

Je suis en train d'évaluer le dispositif et d'étudier l'ordonnance d'avril 2004 - comment on avait

De voorzitter.- De heer Koyuncu heeft het woord.

De heer Hasan Koyuncu (PS) (*in het Frans*).- *Hartelijk dank voor uw duidelijke antwoord.*

- Het incident is gesloten.

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
ABDALLAH KANFAOUI**

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

**betreffende "de intergenerationele
woningen in het Brussels Gewest".**

De voorzitter.- De heer Kanfaoui heeft het woord.

De heer Abdallah Kanfaoui (MR) (*in het Frans*).- *In een intergenerationele woning is er een vorm van solidariteit tussen verschillende generaties, of die nu effectief samenwonen of niet.*

Een intergenerationele woning geeft oudere mensen de kans om langer zelfstandig te blijven wonen. Ten slotte biedt deze woonvorm ook kansen op sociale contacten, die bij ouderen anders vaak verwateren. Het Brussels Gewest moet die woonvorm dan ook ondersteunen.

Binnen het gewest bestaan er al verschillende intergenerationele woonprojecten.

Zo is er de kangoeroewoning, waarin ouderen en jongeren volledig autonoom samenwonen en waar beide generaties elkaar helpen.

procédé, pourquoi avait-on engagé autant de personnel, qu'est-ce qui a fait que ces décisions ont été prises à ce moment-là. Je comprends qu'aujourd'hui l'information est plus accessible grâce à internet. Est-ce que pour autant on peut considérer qu'une permanence de trois heures par jour est suffisante, alors que des personnes n'ont pas accès à internet ? En tout cas, la question est posée.

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

M. Hasan Koyuncu (PS).- Merci pour vos réponses claires et nettes.

- L'incident est clos.

**QUESTION ORALE DE M. ABDALLAH
KANFAOUI**

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

**concernant "l'habitat intergénérationnel en
Région bruxelloise".**

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

M. Abdallah Kanfaoui (MR).- Dans sa forme la plus courante, l'habitat intergénérationnel est un lieu de vie qui, de manière organisée, met en présence et structure une forme de solidarité entre générations qu'il s'agisse de les faire cohabiter ensemble ou bien qu'il s'agisse, sans cohabitation, de mettre en relation des personnes de différentes générations dans un même lieu de vie.

L'habitat intergénérationnel permet, en outre, de prolonger l'autonomie de vie de personnes qui ne pourraient sans doute plus vivre totalement seules. Enfin, cette forme d'habitat permet de susciter des liens et contacts sociaux qui, les années avançant, peuvent se raréfier... Nul doute de l'importance, pour notre Région, de soutenir pleinement cette forme d'habitat.

À Bruxelles, nous connaissons divers projets

In een gedeelde intergenerationele woning woont een oudere in een afgescheiden deel van een woning die door een jonger gezin wordt bewoond. Ook hier kunnen beide generaties elkaar dagelijks steunen.

Er zijn studentenkamers in huizen van ouderen, waar de student een lage huurprijs betaalt en zich in ruil daarvoor ertoe verbindt dagelijks zijn gastheer of -vrouw met kleine dingen te helpen, bijvoorbeeld door hem of haar even gezelschap te houden.

De verschillende vormen van intergenerationeel wonen bieden ouderen gelijkaardige voordelen: ze blijven langer zelfstandig en hun levenskwaliteit neemt toe. Bovendien vereenzamen ze niet. Voor de jongere generatie wordt huisvesting dan weer goedkoper. Bovendien kiezen ze bewust voor een solidair samenlevingsmodel.

Ook de gemeenschap wint erbij: doordat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen, nemen de kosten voor een rust- of verzorgingstehuis af.

Uw voorganger was een groot voorstander van intergenerationele woningen, maar in het meerderheidsakkoord is daarover niets meer terug te vinden.

Welk beleid voert u in verband met de ondersteuning en promotie van de intergenerationele woning?

Hoever staat het met de invoering van een label voor intergenerationele woningen, waar het Brussels parlement sinds 2011 al om vraagt?

Werkt u samen met de minister die bevoegd is voor stedenbouw aan een aanpassing van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) om de ontwikkeling van deze woonvormen te bevorderen?

Werkt u met de gewestelijke en federale fiscale administratie samen aan een oplossing voor eventuele nadelige gevolgen inzake het pensioen van een oudere die een jongere of een student in huis haalt?

Welke steun krijgen verenigingen en gemeenten die projecten voor intergenerationeel wonen willen starten of ondersteunen?

d'habitat intergénérationnel.

Le logement, dit "kangourou", au sein duquel cohabitent, en pleine autonomie, seniors et plus jeunes, avec une dimension d'entraide entre les générations, comme au sein du Foyer Dar El Amal, à Molenbeek.

Le logement partagé intergénérationnel est un système où une personne âgée est accueillie dans une partie séparée d'une habitation occupée par un plus jeune ménage, et où une aide à la vie journalière peut également être procurée entre générations.

Le logement étudiant chez une personne âgée, comme au sein de l'asbl 1 Toit 2 Âges, avec le soutien de communes comme celle d'Etterbeek, où en échange d'un faible loyer, l'étudiant s'engage à rendre de petits services au quotidien, entre autres, partager certains moments de vie avec son hôte.

Dans ses formes variables, l'habitat intergénérationnel connaît des avantages similaires pour les personnes âgées qui, par de petites aides quotidiennes, voient leur autonomie de vie se prolonger et leur qualité de vie s'améliorer. En outre, par la présence d'un ou plusieurs cohabitants, elles évitent un isolement souvent fréquent chez nos seniors. Pour les personnes plus jeunes, il s'agit souvent d'une possibilité de se loger à un moindre coût, sans omettre pour autant un choix de vie solidaire.

Le bénéfice est également présent pour la collectivité. Augmenter l'autonomie de vie d'une personne dans son domicile ou dans le cadre d'une cohabitation privée permet de retarder, dans bien des cas, l'entrée de celle-ci dans un home ou dans une institution para-médicalisée, lesquels représentent un coût pour la société.

Votre prédécesseur, avait - nous devons l'admettre -, à cœur la promotion de l'habitat intergénérationnel. Et, c'est avec étonnement que j'ai dû constater que cette forme d'habitat n'apparaissait plus, comme telle, dans l'accord de majorité qui a fondé le gouvernement actuel, ni d'ailleurs, dans la déclaration de politique régionale présentée devant ce parlement.

Je souhaiterais, dès lors, vous poser les questions suivantes :

Quelles sont les politiques menées, dans le cadre de vos compétences, en matière de soutien et de promotion de l'habitat intergénérationnel ?

Qu'en est-il de la mise en place d'un label logement intergénérationnel appelé, depuis 2011, par ce parlement, lequel inclurait les diverses formes d'habitats qui répondraient à la notion de logement intergénérationnel ?

Travaillez-vous avec votre collègue en charge de l'urbanisme à une adaptation du règlement régional d'urbanisme (RRU) en vue de favoriser le développement de ces formes d'habitat ?

Travaillez-vous avec l'administration fiscale régionale et fédérale afin de résoudre la question de l'impact sur la pension d'un retraité de la domiciliation d'un jeune ou d'un étudiant à son domicile ?

Enfin, quelle aide est-elle apportée aux associations et aux communes qui portent des projets ou les soutiennent, dès lors qu'ils visent à développer de nouveaux logements intergénérationnels ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Intergenerationeel wonen biedt veel voordelen. Zo zorgt het onder andere voor een herstel van het sociale weefsel. Er moeten echter nog heel wat moeilijkheden worden overwonnen, die overigens in de in 2011 ingediende resolutie al werden aangekaart.*

We ondersteunen intergenerationeel wonen op meerdere manieren. Om te beginnen is er de financiële steun aan de verenigingen die binnen deze sector actief zijn. Sommige zijn overigens erkend als vereniging voor integratie via huisvesting (VIH). In 2015 zal de sector van de VIH's 2,7 miljoen euro ontvangen.

Daarnaast bieden we ook financiële steun aan projecten in het kader van sociale verhuurkantoren (SVK) of van het Huisvestingsplan en de alliantie Wonen wanneer plaatselijke actoren projecten van dit type starten.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Le logement intergénérationnel est un thème que j'ai beaucoup défendu au sein de cette assemblée. Celui-ci présente de nombreux avantages dont celui, primordial, de remailler le tissu social. Force est de constater que de nombreux obstacles demeurent, qui ont été identifiés comme tels dans la résolution que j'ai déposée en 2011 avec mes collègues de la précédente majorité.

En matière de logement, le soutien à l'"intergénérationnel" prend plusieurs formes. Tout d'abord, celui du soutien financier des associations actives dans ce secteur. Certaines sont d'ailleurs reconnues comme associations d'insertion par le logement, comme l'asbl 1 Toit 2 Âges. Pour rappel, un budget de 2,7 millions a été dégagé en 2015 pour soutenir le secteur des associations d'insertion par le logement (AIPL).

En outre, nous soutenons également financièrement ces projets dans le cadre soit du

Er bestaat overigens ook een budget voor 'vernieuwende projecten', dat bestemd is voor het ondersteunen van dit type initiatieven. Voor 2015 gaat het om ongeveer één miljoen euro.

De Huisvestingscode geeft een zeer ruime definitie van intergenerationeel wonen en maakt geen onderscheid tussen de verschillende vormen of de erkenningsvoorwaarden voor projecten en de voordelen die aan die erkenning verbonden zijn.

Intergenerationeel wonen is echter wel wettelijk erkend en dat moet ons ertoe aanzetten het beleid verder te ontwikkelen, bijvoorbeeld door werk te maken van een label en de individualisering van sociale rechten.

Mijn voorganger stond zeer terughoudend tegenover de invoering van een label, omdat er dan verschillende categorieën moeten worden afgebakend, wat administratief omslachtig en bovendien duur zou zijn. Hij liet echter geen enkele studie uitvoeren die daar bewijzen voor levert.

Ik wil het idee van een label niet afvoeren voordat er enerzijds een alternatief is voor de voordelen die het oplevert en anderzijds op een betrouwbare manier werd nagegaan wat de kosten en baten ervan zouden zijn. Die analyse wil ik uitvoeren en op basis van de resultaten zal ik beslissen of we doorgaan met de ontwikkeling van een label.

Die beslissing moeten we nemen voor we de federale regering in verband met dit onderwerp ontmoeten. Wat we vragen, moet duidelijk en toepasbaar zijn. De wetgever moet een garantie tegen mogelijk misbruik krijgen. Er zijn ook andere systemen dan het toekennen van een label.

Naar aanleiding van de overdracht van de bevoegdheid voor de huurwetgeving zullen we ook het intergenerationeel wonen behandelen.

Wat de stedenbouwkundige aspecten betreft, moeten we de reglementering zo aanpassen dat er rekening wordt gehouden met gedeelde woningen. De minister-president is zich daarvan bewust en kan voorstellen indienen. Wat de overdracht van de bevoegdheid voor de huurwetgeving naar de gewesten betreft, zullen we nadenken over de verschillende normen voor bewoonbaarheid.

mécanisme AIS, soit du Plan logement et de l'alliance habitat lorsque des acteurs locaux, et particulièrement les communes, introduisent des projets de ce type. Le Fonds du logement, la SLRB et certaines AIS comme les Trois Pommiers à Etterbeek, ont déjà porté - ou portent encore - des projets de ce type.

Par ailleurs, un budget "projet innovant" existe également. Il s'élève en 2015 à environ un million d'euros et est destiné à soutenir ce type d'initiatives. Je souhaite pouvoir consacrer une part du budget au soutien de projets de logement intergénérationnels.

Au-delà de l'aspect financier, le Code du logement reconnaît l'habitat intergénérationnel, qu'il définit comme suit : "l'immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type". Cette définition est très ouverte et ne distingue pas l'ensemble des formes que peut prendre l'habitat intergénérationnel, ni les modalités de reconnaissance officielle d'un projet ou les avantages liés à une telle reconnaissance.

Néanmoins, l'habitat intergénérationnel comme l'habitat solidaire jouissent aujourd'hui d'une assise légale. Celle-ci constitue l'amorce nécessaire au développement d'autres politiques dont celle d'une labellisation qui pourrait permettre, ensuite, l'application d'autres politiques, par exemple celle de l'individualisation des droits sociaux.

Mon prédécesseur s'est montré très réservé par rapport à la mise en place d'un tel label. Les raisons évoquées tenaient, selon lui, à la détermination des différentes catégories, à la lourdeur administrative et aux coûts que cela aurait entraînés. Aucune étude permettant, chiffres à la clé, d'attester ces craintes, n'a été réalisée par mon prédécesseur.

L'option label ne doit pas être écartée tant que, d'une part, n'a pas été développée une alternative en termes d'avantages obtenus - en référence à pour une prime, se réfèrent à une individualisation des droits, à un permis, etc. - et, d'autre part, n'ont

pas été analysées de manière fiable la faisabilité et la balance coûts/bénéfices d'une telle mesure. Je compte procéder à cette analyse. En fonction des résultats de celle-ci, je me prononcerai sur la pertinence de continuer à avancer dans le sens de la labellisation.

Il convient de trancher définitivement notre positionnement sur la question du label avant de rencontrer le gouvernement fédéral à ce sujet. Pour être audibles, nos revendications doivent être claires et applicables. Le législateur doit pouvoir obtenir une garantie contre d'éventuels abus. Le label peut donc être une voie, mais il y en a d'autres comme la mise en place d'un système de sous-numérotation des logements. Chaque système contient des avantages et inconvénients qu'il convient d'évaluer.

Dans le cadre de mes compétences, je profite de votre interpellation pour réaffirmer mon souhait d'inclure la réflexion du logement intergénérationnel et du logement communautaire dans le cadre de la réflexion sur la régionalisation du bail. Ce point est fondamental.

Quant aux aspects urbanistiques, nous devons faire évoluer la réglementation pour qu'elle tienne davantage compte de la réalité de l'habitat partagé. Le ministre-président en est conscient. Il lui appartient de soumettre des propositions en ce sens. Dans le cadre de la régionalisation du bail, une réflexion sera menée quant à la cohérence des diverses normes d'habitabilité, qu'il s'agisse des normes du Code civil, du Code du logement ou de l'urbanisme. Dans ce contexte, le ministre-président et moi-même mènerons une réflexion approfondie sur la question.

De voorzitter. - De heer Kanfaoui heeft het woord.

De heer Abdallah Kanfaoui (MR) *(in het Frans).* - *Uw vastberadenheid is positief. U gaf echter geen verduidelijking over de fiscale aspecten.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).* - *We moeten een besluit nemen over een label voor we met de federale regering gaan praten. Onze eisen moeten duidelijk zijn, zodat de kwaliteit gewaarborgd is.*

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

M. Abdallah Kanfaoui (MR). - Je remercie le ministre pour sa réponse et pour sa détermination. Sauf inattention de ma part, il me semble toutefois qu'elle ne s'est pas exprimée sur la fiscalité.

Mme Céline Fremault, ministre. - J'ai dit que la question du label devait être tranchée avant que des contacts ne soient pris avec le niveau fédéral. Il me semble en effet que nous devons préalablement clarifier nos exigences pour que la

Daarom ben ik voor een label. We moeten een goed model hebben voor we onze eisen in verband met sociale zekerheid en fiscaliteit aan de federale regering voorleggen.

- Het incident is gesloten.

qualité soit garantie.

C'est la raison pour laquelle, à titre personnel, je suis favorable au label. Il faut que notre modèle tienne la route avant que ne soient transmises au niveau fédéral nos revendications en matière de sécurité sociale ou de fiscalité.

- L'incident est clos.