PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

COMPTE RENDU INTÉGRAL DES INTERPELLATIONS ET DES QUESTIONS

INTEGRAAL VERSLAG VAN DE INTERPELLATIES EN DE VRAGEN

COMMISSION DU LOGEMENT

COMMISSIE VOOR DE HUISVESTING

RÉUNION DU JEUDI 14 JUIN 2018

VERGADERING VAN DONDERDAG 14 JUNI 2018

COMPTE RENDU PROVISOIRE

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

VOORLOPIG VERSLAG

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

Présidence : Mme Nadia El Yousfi, troisième vice-présidente.

INTERPELLATIONS

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle les interpellations.

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "les agences immobilières sociales".

INTERPELLATION JOINTE DE MME CAROLINE DÉSIR,

concernant "le succès croissant rencontré par les AIS".

[111]

Mme la présidente.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Cette année, cela fait environ vingt ans que les agences immobilières sociales (AIS) ont été créées au sein de notre Région. Nous avons récemment célébré le cinq-millième logement géré par ces agences. Le succès de ce dispositif va donc bien au-delà de celui des sociétés immobilières de service public (SISP), que nous connaissons également dans notre Région.

Ce mécanisme possède plusieurs atouts. II a tout d'abord permis la socialisation d'une partie du marché privé, même s'il s'agit principalement de studios et d'appartements à une chambre. En outre, ce mécanisme a un coût raisonnable pour les pouvoirs publics. Par logement, l'intervention annuelle moyenne de la Région est estimée à 2.300 euros, ce qui représente un taux de subvention d'environ 36%. Les AIS constituent donc aujourd'hui un levier crédible et efficace pour améliorer et rendre l'offre de logement plus accessible à Bruxelles.

(M. Fouad Ahidar, président, prend place au fauteuil présidentiel)

[115]

Les AIS permettent donc d'étoffer l'offre de logements publics sans passer par la construction de nouveaux logements sociaux. Leur pertinence et leur efficacité suscitent d'ailleurs un vrai consensus au sein de cette commission.

Mon groupe et moi-même sommes, en outre convaincus, de la nécessité de poursuivre le développement et la diversification du parc immobilier géré par ces agences.

Pourriez-vous nous décrire l'évolution quantitative du parc immobilier des AIS depuis le début de la législature et les différentes mesures que vous avez prises afin de le développer et le diversifier ?

L'importance des logements déjà gérés va certainement amener prochainement un débat sur le fonctionnement de certains d'entre eux. En préparant ma question, cette semaine, j'ai en effet pu constater que la grande majorité des sites web des AIS étaient peu complets.

[117]

[119]

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

Mme Caroline Désir (PS).- Je vous avais posé une question d'actualité à l'occasion des vingt ans de la reconnaissance par la Région de Bruxelles-Capitale de la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais). C'était une opportunité de faire le point et de saluer cette politique bien utile à notre Région. Elle est en effet venue efficacement compléter nos politiques de production de logements publics, dont on connaît les difficultés de mise en œuvre.

Selon les derniers chiffres en notre possession, on compterait plus ou moins 4.800 logements pris en gestion via le système des agences immobilières sociales (AIS). Ce nombre est en croissance constante d'environ 250 à 300 logements et devrait prochainement dépasser les 5.000.

On connaît les avantages de la formule, qui constitue une vraie politique gagnant-gagnant. Aujourd'hui, 23 AIS agréées gèrent ce parc immobilier, ce qui offre une belle superficie pour agir.

Au vu du succès croissant des AIS, avez-vous prévu d'augmenter le subside octroyé à la Fedais ? En

principe, il demeure inchangé d'année en année. Or, vous avez lancé des campagnes de sensibilisation qui ont rencontré un certain succès. Les subsides vont-ils augmenter en conséquence ?

[121]

Il en va de même des agréments. Vous avez reçu des demandes d'agrément et vous nous aviez répondu, à l'époque, que l'objectif de la politique n'était pas d'augmenter le nombre d'AIS, mais bien de savoir si les structures existantes étaient encore capables de gérer chacune un plus grand parc immobilier. Sont-elles effectivement en mesure de faire face à la croissance ?

J'ai également une question à poser sur les zones que le gouvernement a définies au sein desquelles les loyers de logements donnés en gestion à une AIS peuvent être majorés de 10%. Avez-vous déjà un état des lieux à nous communiquer sur ce point ? Cette mesure a-t-elle eu un effet ? Autrement dit, avez-vous observé une augmentation du nombre de logements pris en gestion dans ces zones-là ? Si oui, de quel ordre ? Les majorations de loyer ont-elles connu le succès escompté ?

[123]

Discussion conjointe

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Si je ne m'abuse, vous avez contribué à l'organisation du colloque du 9 mai dernier, ou vous l'avez, à tout le moins, soutenue. Ce colloque était très intéressant, et les différents acteurs liés au monde des agences immobilières sociales (AIS) y sont intervenus pour faire le point sur la situation passée et future.

J'aimerais vous poser quelques questions complémentaires, eu égard à la mise en exergue de problématiques liées aux primes à la rénovation de l'habitat - même si cela ne relève pas directement de vos compétences -, ainsi qu'aux difficultés relatives aux délais, aux incertitudes liées aux décisions prises et aux retards pris dans la réalisation des travaux. Il convient en effet d'avoir un accord avant d'entamer des travaux, ce qui a pu dissuader un certain nombre de propriétaires privés.

C'est regrettable, dans la mesure où l'accès aux primes à la rénovation est l'un des éléments motivants importants pour convaincre les propriétaires privés de rénover une maison et de la mettre en location via une AIS. Chaque partie est gagnante dans ce processus.

Les choses semblent coincer et j'aimerais donc savoir si vous en avez parlé avec votre collègue

compétent. Étant donné qu'il s'agit d'une politique charnière entre le logement et la rénovation, qu'avez-vous entrepris de votre côté ? Il y a peu, vous avez été interrogée en commission au sujet du logement étudiant. À l'occasion de ce colloque, le directeur de l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) s'est également exprimé et j'ai été un peu surpris par son intervention, bien qu'elle ait été transparente et honnête. En effet, dans le cadre de l'AISE, dix logements seulement sont gérés et mis en location, d'après les chiffres qu'il a donnés.

(Remarques de Mme Fremault)

C'était le 9 mai. Cela m'a effrayé, compte tenu des montants investis depuis le lancement du projet il y a plus d'un an, ainsi que du nombre d'employés. Son objectif était d'atteindre une centaine de logements d'ici l'année prochaine.

[129]

Je me demandais donc si ce projet arrivait oui ou non à se stabiliser. On sent bien la volonté du directeur d'y arriver. On sait aussi quels étaient les freins, y compris administratifs, à ce que cela fonctionne, parce que les montants de prise en location ne sont pas tout à fait les mêmes sur l'ensemble du parc.

Je me demandais donc si les choses évoluaient plus ou moins dans le bon sens à ce niveau et si vous disposiez des chiffres mis à jour.

[131]

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ook Groen vindt het een goed idee om stil te staan bij twintig jaar sociale verhuurkantoren (SVK's) in Brussel. Op het colloquium werd bekendgemaakt dat er vijfduizend woningen zijn geproduceerd. Als dat klopt, betekent dat een indrukwekkend gemiddelde van 250 woningen per jaar.

De SVK's staan voor een innoverende formule en reiken een deel van de oplossing aan voor de huisvestingsproblematiek in Brussel. Er werden meer dan 290 intergenerationele woningen geproduceerd door SVK's. Meer dan 30 woningen bevinden zich boven winkels. Dat is een mooi resultaat, want zoiets is geen gemakkelijke uitdaging.

Een succesvolle formule vraagt om te worden uitgebreid of gekopieerd. Over het toekomstperspectief vond ik echter niet onmiddellijk iets terug op de slides van het colloquium, die

online beschikbaar zijn.

[133]

Hoe ziet u de toekomst? Kunt u al inschatten of de verhoogde huurprijzen de formule nog aantrekkelijker zullen maken? Bereidt u andere initiatieven voor op basis van uw evaluatie van de voorbije twintig jaar? Zijn er plannen om dit uitstekende instrument in de toekomst uit te breiden?

[135]

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous l'avez souligné, le succès du secteur des agences immobilières sociales n’a cessé de se confirmer depuis vingt ans. Le colloque organisé à ce sujet fut une réussite, puisqu’il a rassemblé près de 200 personnes. Au début des années 2000, le parc de logements gérés par les AIS ne dépassait pas les 450 unités. Il a connu une croissance impressionnante, puisque nous devrions dépasser les 5.000 logements dans le courant de l'été. Entre septembre 2014, soit le début de la législature, et septembre 2017, le parc a augmenté de 1.300 logements, soit 37%.

J’ai toujours été convaincue que le modèle AIS devait être favorisé. La déclaration de politique régionale (DPR) le faisait d'ailleurs en 2014. Plusieurs mesures ont été mises en œuvre afin d’accroître le parc AIS. Avec le recul, je pense sincèrement qu'elles ont porté leurs fruits.

Parmi elles, l’adoption de l’arrêté du 17 décembre 2015 a permis la mise en œuvre de nouvelles dispositions pour soutenir le secteur, à commencer par l’instauration de zones géographiques à loyer majoré. Un incitant a été créé pour renforcer l'attractivité d'une série de quartiers à faible pénétration. Pendant les trois premières années du bail, les propriétaires situés dans ces quartiers perçoivent une majoration de 10% de leur loyer.

[137]

D’autres modifications ont été adoptées afin de mieux prendre en compte la diversité des situations. Le complément de subsides pour les logements de transit a été élargi aux logements destinés aux sans-abri. Les logements destinés aux personnes handicapées bénéficient maintenant d’un cadre précis et d’un soutien financier. Les logements étudiants sont désormais reconnus et bénéficient d’une prise en charge par une agence sociale immobilière étudiante (AISE). Cela nous donne donc un total de 24 AIS agréées actuellement à Bruxelles.

L’arrêté de 2015 permet également un meilleur financement des logements solidaires et

intergénérationnels. Au niveau du soutien financier, l'arrêté a été adapté afin de subventionner le secteur. Les principales adaptations sont les suivantes : le subside augmente par tranche de dix logements, non plus par tranche de 50. La progressivité du subside permet d'avoir une croissance plus saine et soutenable en permettant à l'AIS d'engager du personnel au fur et à mesure de sa croissance. Le calcul du subside a été harmonisé. Il n'est plus question de distinguer les logements pris en gestion avant et après 2006. Les subsides calculés en fonction du nombre de logements ne sont plus limités à 400 logements.

Le soutien du secteur est également passé par divers appels à projets. Deux d'entre eux concernaient la production de logements intergénérationnels, et le troisième était consacré aux logements au-dessus des commerces. Un subside de 450.000 euros a été alloué à la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) pour l'élaboration d'un logiciel de gestion intégrée (gestion immobilière, financière et technique, reporting...) qui harmonise le travail de l'ensemble des AIS.

Un travail a également été mené sous mon impulsion, avec mon administration, afin de raccourcir les délais d'octroi de subsides, ce dont les AIS se sont félicitées. Entre le moment où l'année basculait et le moment où les subsides étaient perçus, il s'écoulait parfois plusieurs mois, ce qui mettait les AIS en difficulté. Il y a plus d'un an de cela, j'ai réuni tout le monde et nous avons établi, ensemble, les calendriers, que nous avons respectés. Les AIS ont donc reçu leurs subventions en début d'année.

[139]

Au niveau fiscal, nous avons soutenu et pris d'autres mesures, telles que la réduction du taux de TVA à 12% et du précompte immobilier à 0%. J'ai plaidé auprès du ministre-président pour que soient résolus les problèmes liés à l'octroi des primes à la rénovation, en particulier les délais.

Il n'est pas prévu, à ce stade, d'augmenter le subside de la Fedais et il n'y a pas de demande spécifique en ce sens. Un subside exceptionnel considérable lui a été accordé en début de législature, ainsi qu'à l'occasion de ses vingt ans. Ce subside sert essentiellement à la promotion du secteur. Les besoins en cette matière restent identiques d'une année à l'autre, quel que soit le nombre de logements en gestion.

Enfin, notons qu'en 2015, le gouvernement a décidé de favoriser la croissance des AIS existantes plutôt que de les multiplier. Cela permet de créer des économies d'échelle et favorise la professionnalisation du secteur. Il ne faudrait pas se retrouver dans la situation des sociétés immobilières de service public (SISP), que l'on crée à profusion pour ensuite les fusionner... Lors de l'adoption de l'arrêté, le gouvernement a donc décidé de fixer un moratoire sur la création de nouvelles AIS.

À ce sujet, la position du gouvernement n'a pas changé depuis ma dernière réponse. Le secteur est

en mesure d'absorber la croissance, même si celle-ci implique de nouveaux défis, et en particulier une professionnalisation accrue. Le moratoire permet un meilleur subventionnement, des économies d'échelle et un renforcement des AIS existantes, par exemple en engageant des spécialistes en interne.

L'article 7 de l'arrêté prévoit deux exceptions au moratoire. Une association peut être agréée en tant qu'AIS si elle remplit l'une des conditions suivantes : soit l'agrément excédentaire permet d'accroître de manière importante l'offre de logements gérés par les AIS dans une commune sur le territoire de laquelle le nombre de logements de ce type est, au moment de la demande d'agrément, inférieur à 100 ; soit l'agrément excédentaire permet de garantir une offre suffisante de logements qui, par leurs caractéristiques - la taille ou l'accessibilité aux personnes handicapées, par exemple - ou en raison du public spécifique auxquels ils s'adressent (étudiants, sans-abri...), s'inscrivent dans les lignes directrices de la déclaration de politique régionale (DPR). À ce jour, aucune demande d'agrément n'a rempli ces conditions et aucune nouvelle AIS n'a donc été créée, mais le cas échéant, le cadre est prévu.

[141]

Les zones à loyer majoré sont opérationnelles depuis le 8 septembre 2016. Le chiffre que vous citez correspond aux logements pris en gestion entre le 8 et le 30 septembre 2016 uniquement.

Au 30 septembre 2017, l'AIS n'avait demandé la majoration de 10% de loyer que pour 49 logements situés dans les zones concernées. Sur les 491 logements pris en gestion dans ces zones, certains l'ont été avant l'entrée en vigueur des majorations, fin 2016. Les 49 logements représentent donc 10 % des logements pris en gestion dans ces zones.

En dehors de ces zones, 4.305 logements sont pris en gestion à ce jour. Ce chiffre comprend à nouveau des logements pris en gestion avant 2016.

Les chiffres sont toujours connus au moment de l'introduction des demandes de subsides, c'est-à-dire le 30 septembre de chaque année. Je vais donc devoir attendre septembre 2018 pour constater si l'augmentation du parc dans les zones à loyer majoré s'est poursuivie. J'imagine que oui puisque, en un an de temps, on avait déjà 50 logements en plus.

L'évaluation du succès du dispositif instauré requiert une étude approfondie. Cette évaluation est prévue après 2 ans et demi de mise en œuvre, c'est-à-dire début 2019. Il s'agira de mesurer l'impact du dispositif par rapport à la croissance du nombre de logements dans cette zone avant l'entrée en vigueur du dispositif et sur le plus long terme. Cette mesure requiert un travail important de spatialisation des données des AIS, travail en cours au sein de l'Observatoire de Bruxelles Logement. Le succès des zones à loyer majoré se mesurera donc avant tout en comparant l'évolution du parc dans ces zones avant et après la mise en œuvre de la majoration de loyer.

[143]

Les AIS ont dénoncé le fait qu'elles rencontraient encore aujourd'hui des difficultés avec les primes à la rénovation. J'ai relayé leur préoccupation au ministre-président et, d'après mes informations, il est venu ici il y a deux semaines pour évoquer notamment cette question. Une réunion de travail est prévue dans le courant du mois de juin entre nos deux cabinets afin de voir comment faire avancer les choses et clôturer ce qui apparaît comme le seul point noir de ce dispositif.

Nous avons en effet rencontré des difficultés lors du lancement de l'AISE. Il y a bel et bien eu une erreur relative au choix de la personne engagée, car celle-ci ne convenait pas du tout. J'ai décidé de ne pas laisser la situation pourrir. L'audit a eu lieu, suivi d'un recrutement et vous avez pu rencontrer le nouveau directeur, M. Bourgeois, au début du mois de mai. Aujourd'hui, l'AISE décolle petit à petit.

Le nouveau directeur a été embauché il y a quelques mois à peine et aujourd'hui, 78 logements sont pris en gestion. Il s'agit donc de quelqu'un d'extrêmement actif, qui a fait le tour de toutes les autres AIS. Il se rend sur le terrain, va voir les choses de ses propres yeux. Son parc continue à prendre de l'ampleur grâce à son dynamisme et ses convictions fortes. Tant mieux. La progression a été très importante en peu de temps et cela met donc en évidence le fait qu'il y a eu un problème avec la première personne engagée.

Ce n'est donc pas le projet en tant que tel qui a posé problème. Il sera intéressant de voir comment les choses auront évolué après la rentrée. M. Bourgeois a ainsi mis en ordre le site internet et fait des choses qui paraissaient d'une évidence absolue, mais qui n'avaient pas été faites pendant un an. Je n'avais pas envie d'attendre et c'est la raison pour laquelle un audit a été réalisé. Cela nous a permis d'avancer et de prendre le problème à bras-le-corps. Si une difficulté devait survenir, nous aviserons.

[145]

Pour ce qui concerne les autres mesures, nous continuons à soutenir le secteur. Les subsides sont ainsi passés de onze à quinze millions d'euros au cours de la législature. Différentes pistes sont encore à l'étude, car il convient toujours de trouver un équilibre entre l'investissement public et le retour pour le secteur.

Il est prématuré d'évoquer les pistes étudiées. Toutefois, nous pourrions envisager de favoriser la prise en gestion de logements performants d'un point de vue environnemental, et de réfléchir à de nouveaux appels à projets en matière de logements intergénérationnels et de logements au-dessus des commerces.

Je ferai le bilan de ces mesures dès que les réflexions en la matière auront abouti.

Je ne doute pas que l'un d'entre vous me réinterrogera sur ce sujet à la rentrée. Cela me permettra de faire le point sur l'AISE, de voir si nous avons dépassé le cap des 5.000 logements, si la problématique liée aux primes à la rénovation est résolue du côté de M. Vervoort, etc.

Nous pouvons réellement nous réjouir. C'est un outil qui fonctionne très bien. Il attire de plus en plus de personnes qui, il y a quatre ou cinq ans, n'auraient jamais envisagé de confier leur bien à une AIS.

[147]

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Comme vous le dites, nous allons certainement revenir sur le sujet d'ici la fin de la législature afin d'en suivre l'évolution, car ce phénomène mérite toute notre attention. Excusez-moi pour le chiffre de 5.000 qui m'avait été soufflé...

Mme Céline Fremault, ministre.- Il est probable que nous nous en approchions. Cependant, le prochain bilan ne sera opéré qu'en septembre.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- J'espère que nous dépasserons largement ce cap. Mais jusqu'à quel moment la gestion des AIS restera-t-elle viable ? J'ai cru entendre la même préoccupation dans les propos de ma collègue Désir. Va-t-on tendre vers le chiffre de 10.000 ?

N'aurions-nous pas intérêt à mettre en place un registre commun d'inscriptions, comme c'est le cas pour les sociétés immobilières de service public (SISP), afin de standardiser les pratiques et les normes, sachant qu'aujourd'hui toutes les AIS ne disposent pas des mêmes compétences et du même professionnalisme ?

Je pense que nous devrons nous montrer très attentifs à l'uniformisation des pratiques, notamment en ce qui concerne les procédures d'attribution, les conditions, la rigueur, la surveillance, les contrôles, la transparence en termes de gouvernance, les marchés publics et l'information.

[153]

Je suis allé sur le site d'une des AIS. Franchement, je ne connais pas beaucoup d'associations qui ont un fonctionnement aussi transparent. C'est un vrai modèle, en termes d'information, de communication avec le public. Il faudrait peut-être l'imposer à toutes les autres.

Pardonnez-moi d'être sorti du sujet, mais j'ai le sentiment que, quand on passera le cap des 5.000, il

faudra peut-être continuer à professionnaliser les AIS et leur donner un canevas de gestion applicable à toutes.

[155]

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

Mme Caroline Désir (PS).- C'est une bonne chose de savoir que vous soutenez cette politique.

J'aimerais cependant savoir comment nous pourrions toucher encore plus de propriétaires, au-delà du rythme de croissance normal. A-t-on mené une campagne de communication ciblée sur la suppression du précompte immobilier ? Cela pourrait être un argument susceptible de faire basculer certains propriétaires qui, jusque-là, étaient peu sensibles aux autres arguments.

Je pense aussi qu'il existe un autre créneau que nous n'arrivons pas à toucher pour le moment : les logements qui nécessitent un peu trop de travaux de rénovation. Nous savons que des AIS travaillent avec l'un ou l'autre entrepreneur pour prendre en charge des rénovations légères, mais il arrive que certains biens nécessitent quelques travaux supplémentaires, que les propriétaires aimeraient bien effectuer, mais qu'ils ne font cependant pas, faute de moyens ou de temps.

[157]

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je voudrais juste répondre à Mme Désir. Il n'y a pas eu de campagne spécifique sur la suppression du précompte immobilier. Par contre, je suis assez étonnée, mais chaque fois que je rencontre un propriétaire qui me parle d'une AIS, il est au courant. La presse en a parlé et les personnes qui possèdent un certain nombre de biens disposent forcément de ce genre d'informations. Une série d'informations sont aussi parues ici et là.

C'est cependant un angle d'attaque dont il ne faut pas se priver et qui pourrait être inséré dans une prochaine campagne, comme il y en a régulièrement.

J'entends aussi votre remarque concernant les propriétaires de logements nécessitant d'importantes rénovations, qui pourraient être intéressés. Il faut probablement insister davantage sur des associations comme Renovassistance, qui prennent tout le processus en main. Je pense donc que cela, en plus de la question des primes à la rénovation en passe d'être réglée chez M. Vervoort, va avoir un effet stimulant.

Ceci dit, je vous assure que, depuis six mois, donc effectivement depuis la suppression du précompte immobilier, je rencontre des gens qui n'avaient jamais pensé mettre leurs biens en AIS et qui se disent que, tout compte fait, le dispositif devient vraiment intéressant, avec la zone à loyer majoré, la suppression du précompte immobilier et la tranquillité que le système leur offre. De plus en plus de propriétaires qui pouvaient être réticents il y a quelques années franchissent le pas aujourd'hui. En outre, les AIS ont objectivement bonne réputation.

(Remarques de Mme Désir)

Les gens qui y travaillent sont également reconnus pour leur compétence et la fédération est crédible. Sincèrement, c'est aussi un secteur en paix avec lui-même. Ce n'est pas un secteur qui se tiraille et qui regarde tout le temps ce qui se passe chez l'autre. C'est un secteur qui avance. Et cette sérénité donne aussi une image très positive. Vous allez me dire que c'est normal, vu que la tendance est positive. En tout cas, j'ai l'impression que nous sommes dans un cercle très vertueux.

M. le président.- En tout cas, on fait du social et on a la paix ! Les locataires qui appellent tout le temps, je connais. On gagne beaucoup moins, mais on a la paix et on fait plaisir. C'est le plus important.

(Remarques de Mme Fremault)

- *Les incidents sont clos.*

[167]

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

concernant "les méthodes d'attribution des logements communaux, les commissions d'attribution, ainsi que la mise en œuvre de l'ordonnance "gouvernance logement" entrée en vigueur le 10 mai 2018".

[169]

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) vient de publier une nouvelle étude - il en publie beaucoup, pour l'instant, sur les bonnes et moins bonnes pratiques régionales et communales - concernant les modes d'attribution de logements communaux.

On constate que les communes avec les plus gros patrimoines et le plus grand nombre de logements communaux n'auraient pas de commission d'attribution, notamment la Ville de Bruxelles, avec 3.000 logements, Saint-Gilles, avec 900 logements, Ixelles, avec plus de 400 logements, et Etterbeek, avec 300 logements. Parmi les communes qui en disposent, certaines de ces commissions sont politisées, d'autres apolitiques, avec ou sans représentation associative en leur sein. Il y a donc une grande diversité dans la composition et le fonctionnement des commissions d'attribution là où elles existent.

Parmi les communes à patrimoine important, seule Molenbeek, avec 360 logements, dispose d'une commission d'attribution tout à fait indépendante, qui fonctionne depuis 2009 et compte en son sein également des représentants associatifs.

À l'occasion de la modification du Code du logement en juillet 2013, la volonté politique - si pas unanime, du moins très largement partagée - a été d'instaurer, dans toutes les communes, des commissions d'attribution. Le modèle promu était celui de Molenbeek et il s'agissait, de la part du législateur, de faire en sorte que ces commissions soient indépendantes de la sphère politique. C'était clair dans le débat et le commentaire des articles, ainsi que dans les arrêtés d'application faisant suite à l'ordonnance : on visait l'indépendance par rapport au monde politique, pour favoriser la transparence et atténuer les risques de copinage et de dérives dans les attributions, voire de non-respect du règlement d'attribution.

Dans son arrêt du 12 février 2015, la Cour constitutionnelle, suite à des recours du centre public d'action sociale (CPAS) de la Ville de Bruxelles, avec M. Mayeur, et de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, avec M. Maingain, a partiellement annulé, pour raisons techniques, les articles 28bis et 31 du Code du logement institués en 2013, tout en validant les dispositifs sur le fond. Concrètement, les commissions d'attribution n'avaient plus de bases légales ; même si cela n'en empêchait pas l'existence, il n'y avait plus d'obligation.

[171]

Grâce à l'ordonnance "gouvemance logement", entrée en vigueur récemment, les commissions d'attribution ont été réinstaurées dans le code, tout en répondant aux objections de la Cour constitutionnelle. Un article 28bis remanié du code a été réintroduit : les logements des communes et des CPAS doivent à nouveau être attribués après avis conforme d'une commission indépendante.

Cette ordonnance, que nous avons tous votée, est entrée en vigueur le 10 mai 2018. Toutes les communes, mais aussi, le cas échéant, tous les CPAS concernés sont donc tenus, dès maintenant, de

mettre en place ces commissions indépendantes d'attribution. Quasi 7.000 logements sont concernés, rien que pour les communes (sans compter les 2.000 logements du CPAS de la Ville de Bruxelles).

Ces commissions indépendantes d'attribution sont d'autant plus importantes que, depuis la décision de la Cour constitutionnelle d'annuler une partie de l'article 31, le Code bruxellois du logement ne plafonne visiblement plus les dérogations dans les règlements communaux d'attribution, alors que l'ordonnance fixait le montant maximum à 40%, sur une base annuelle. Toutes les attributions pourraient donc se faire en dérogation au règlement. Le rôle de contrôle de la commission d'attribution indépendante devient donc d'autant plus important.

Par ailleurs, cette commission indépendante d'attribution peut également contrôler le règlement d'attribution qu'elle est censé mettre en œuvre et tirer la sonnette d'alarme si certains aspects s'avéraient illégaux ou non conformes au Code bruxellois du logement. Ainsi, il semble que certains règlements d'attribution prévoient toujours des revenus minimaux pour les locataires, au regard du logement, ce qui est pourtant clairement interdit par l'article 29 du code et a déjà suscité de longs débats.

[173]

Par ailleurs, au niveau régional, le contrôle des logements des communes et CPAS, prévu à l'article 25 du Code bruxellois du logement, semble souffrir de quelques défaillances, même si le système fonctionne globalement bien. Ce dernier oblige les communes, CPAS et opérateurs locaux à rentrer les chiffres et données relatifs à leur patrimoine auprès de Bruxelles Logement.

La Région vérifie-t-elle l'entrée en vigueur de l'ordonnance "gouvernance" et le suivi qui en est fait par les communes et CPAS ? Une information spécifique, par courrier et/ou circulaire, a-t-elle été transmise aux communes et CPAS ? D'après les informations disponibles auprès de l'administration, combien de communes disposent-elles déjà d'une commission indépendante d'attribution ? Quelles communes doivent-elles en instaurer une ? Que fait la Région pour que les commissions soient réellement indépendantes du monde politique ? Un nouvel arrêté pour l'article 28bis remanié a-t-il été pris par le gouvernement ?

La conformité des règlements d'attribution aux dispositions du Code bruxellois du logement a-t-elle été dernièrement vérifiée ? Si des non-conformités ont été constatées, sur quoi portent-elles et quels sont les communes et CPAS en infraction ? Les dispositions de l'article 25 du code, concernant la transmission des informations relatives au patrimoine et à la mise en location des opérateurs publics vers la Région, sont-elles respectées ?

Il me revient que, dans ma commune de Saint-Gilles, par exemple, ces informations ne seraient pas transmises à la Région, alors que le patrimoine représente tout de même 900 logements. D'autres

communes ou CPAS seraient-ils en infraction ? Quelles sont les démarches entreprises par la Région pour faire respecter l'article 25 du code ? Une communication est-elle instaurée entre Bruxelles Logement et la Direction de la rénovation urbaine (DRU) au sein de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (BUP) ?

Nombre de logements communaux et CPAS subventionnés via les politiques de rénovation urbaine relèvent en effet d'une "double tutelle", les opérateurs devant à la fois répondre aux obligations liées au Code bruxellois du logement - par rapport aux attributions et aux règlements d'attribution - et aux subventions pour rénovation urbaine. Je pense ici, entre autres, à la transmission d'informations sur les logements et les locataires vers la Région.

[175]

Bespreking

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- De heer Maron heeft deze kwestie wel heel snel opnieuw op de agenda geplaatst, want nog niet lang geleden werd beslist om de toewijzing van woningen in Brussel te verbeteren.

Het zou me verbazen als alles nu al in kannen en kruiken was, maar sowieso interesseert het me om vandaag te vernemen wat er al is gebeurd op het vlak van communicatie, welke maatregelen de gemeenten en het gewest hebben genomen om de ordonnantie uit te voeren en welke maatregelen het gewest voorbereidt om scheefgegroeide situaties aan te pakken.

Wat is er al gebeurd? Beschikt u over een tijdschema dat aangeeft wanneer bepaalde zaken gerealiseerd moeten zijn?

[179]

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

Mme Céline Fremault, ministre.- La bonne gouvernance s'impose dans toute politique, notamment en matière de logement. C’est dans ce contexte que j’ai présenté au parlement, début 2018, le projet d’ordonnance que vous évoquez et qui, entre autres dispositions, prévoit la mise en place de commissions pour l’attribution des logements appartenant aux communes et CPAS. Cette ordonnance a été publiée le 30 avril dernier, suivie un mois plus tard de l’arrêté du gouvernement relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers

publics et AIS. Le Code du logement apporte, lui, des précisions concernant les commissions d'attribution.

Suite à l'adoption de ces deux textes, j'ai chargé Bruxelles Logement d'avertir l'ensemble des opérateurs concernés de l'évolution de la réglementation et de collecter les règlements pour vérification de leur conformité. Les opérateurs ont trois mois pour les transmettre, avec les amendements éventuels. L'objectif est donc d'informer les opérateurs et de leur donner le temps de mettre à jour leurs règlements, mais aussi d'apporter l'appui de Bruxelles Logement si nécessaire et de s'assurer que la nouvelle réglementation a été correctement transposée. Les opérateurs concernés sont plus spécifiquement les communes et CPAS, les AIS, citydev.brussels, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, mais également la Société anonyme bruxelloise des habitations (SABH). Plus de 60 acteurs ont ainsi été avertis par un courrier de Bruxelles Logement.

Il est à ce stade prématuré de vous dire quels règlements sont conformes ou non aux nouvelles règles. Le travail est en cours à la fois au niveau des opérateurs et de l'administration régionale.

En ce qui concerne la manière dont nous nous assurerons de l'indépendance des commissions d'attribution, si les communes et CPAS ont une responsabilité importante de ce point de vue, divers garde-fous sont aussi prévus. Premièrement, la composition et le fonctionnement des commissions sont déterminés par le conseil communal, pour les communes, et par le conseil de l'action sociale, pour les CPAS. Ces instances sont composées à la fois de représentants de la majorité et de l'opposition, ce qui permet de garantir le débat démocratique et la transparence.

Deuxièmement, l'arrêté relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les AIS, qui vient d'être publié, prévoit qu'aucun membre de ces commissions ne peut avoir de mandat politique. Troisièmement, rappelons que quels que soit la composition et le mode de fonctionnement de ces commissions, elles sont tenues de rendre un avis respectant les règles d'attribution prévues par le Code bruxellois du logement, ses arrêtés d'exécution et le règlement d'attribution adopté par l'opérateur.

[181]

Le formalisme imposé par la réglementation est donc également un garde-fou contre d'éventuelles dérives.

Vous m'interrogez à propos du nombre de communes et CPAS qui ont déjà une commission d'attribution. La disposition ayant été annulée par la Cour constitutionnelle, elle n'était plus obligatoire. Bruxelles Logement ne vérifiait donc pas la présence ou l'absence de ce type de commission au sein des pouvoirs locaux et n'a donc pas pu me donner des informations à ce propos. Désormais, Bruxelles Logement vérifiera également le respect de cette disposition à nouveau en vigueur.

Vous m'interrogez ensuite sur le respect, par les opérateurs immobiliers publics, de l'obligation d'information prévue par l'article 25 du code. Les inventaires des logements des opérateurs immobiliers publics arrêtés au 31 décembre de chaque année doivent être communiqués à l'administration pour le 30 juin suivant.

C'est aujourd'hui l'Observatoire Bruxelles Logement qui collecte et intègre l'ensemble de ces inventaires. L'analyse des données fournies par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les AIS permet d'avoir une vue globale sur le parc de logements locatifs à gestion publique et à finalité sociale : localisations, superficies, typologies, loyers perçus.

En 2017, nous avons obtenu tous les inventaires des communes et CPAS. Il est vrai que celui de la régie de la commune de Saint-Gilles a été obtenu après plusieurs rappels.

En ce qui concerne cette obligation, la difficulté principale tient au fait qu'aucune sanction n'est prévue par le Code du logement si l'opérateur ne s'exécute pas. Une telle sanction n'existait pas dans le Code du logement de 2003 et n'a pas été ajoutée par la suite. Quoi qu'il en soit, Bruxelles Logement demeure disponible pour aider les opérateurs en difficulté à remplir leurs obligations et les conseiller.

[183]

Enfin, vous m'interrogez à propos des collaborations entre Bruxelles Logement et Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (BUP). La collaboration avec les autres administrations fait partie des objectifs stratégiques de Bruxelles Logement. Il est prévu de développer une structure de concertation coordonnée avec BUP, afin de pérenniser la collaboration qui existait avant la scission.

En attendant la mise en place de cette structure, des collaborations ont déjà été mises en œuvre. Ainsi, BUP participe au jury de l'appel à projets concernant les logements modulaires. La Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) est en contact avec la Direction de la rénovation urbaine (DRU) dans le cadre de la nouvelle réglementation en matière de revitalisation urbaine, qui charge les inspecteurs de la DIRL d'une mission de contrôle. L'Observatoire Bruxelles Logement, qui récolte des informations en matière de logement, est également en contact régulier avec BUP.

Il sera intéressant de refaire le tour de la question à la rentrée pour voir si les différents opérateurs ont mis en conformité leurs réglementations.

[185]

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Un arrêté a donc été adopté, dans lequel il est dit que les membres de la commission ne peuvent exercer de mandat politique ?

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est bien cela.

M. Alain Maron (Ecolo).- Quand l'échéance des trois mois est-elle fixée ? À la fin de l'été ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Exactement.

M. Alain Maron (Ecolo).- Pour le reste, il faut remettre des collaborations en place au sein des administrations de la rénovation urbaine et du logement, qui ont été scindées alors qu'elles ne faisaient qu'une auparavant. Or, la rénovation urbaine mène aussi une politique de logement. Certes, des difficultés existaient auparavant, mais scinder les ministères n'a pas permis d'arranger les choses !

- *L'incident est clos.*

[189]

QUESTION ORALES

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

QUESTION ORALE DE MME CAROLINE DÉSIR

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

concernant "les projets d'habitats groupés".

[193]

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

Mme Caroline Désir (PS).- En janvier dernier, la société Maisons Blavier a édité la septième

édition de son rapport annuel sur les tendances du marché. Pour ce faire, une enquête a été réalisée par le biais du bureau d'études indépendant iVOX auprès de 500 personnes menant un projet immobilier, l'ayant réalisé au cours des cinq dernières années ou comptant l'entreprendre dans les douze prochains mois.

Les résultats de cette étude nous indiquent que le marché de l'immobilier a connu une évolution durant ces cinq dernières années. À titre d'exemple, les demandes se focaliseraient sur des logements privés plus petits, mais pourvus d'un jardin privatif ou d'une terrasse privative. Tout comme en 2015, quatre personnes sur cinq préfèrent un habitat individuel à un logement partagé (cohabitation, maison kangourou, etc.). Cependant, l'état d'esprit évoluerait : de plus en plus de gens pourraient envisager, dans une phase ultérieure de leur vie, des formes alternatives d'habitat, mais uniquement dans le cadre familial. Cela concerne un répondant sur deux, contre un sur cinq il y a deux ans.

Nous connaissons votre intérêt pour l'habitat groupé. Vous soutenez d'ailleurs différents projets qui constitueraient une alternative aux projets traditionnels et permettraient de pallier en partie la crise du logement que nous connaissons. Au regard de ce sondage, quel est l'état de votre réflexion sur le sujet ? Disposez-vous de données ou de résultats qui indiqueraient que le développement de ces différents projets d'habitat groupés, acquisitifs ou locatifs, connaissent à ce jour le succès escompté ? Quels sont les freins que vous avez pu identifier, qui bloquent encore leur développement ? Parmi les projets d'habitat groupé déjà réalisés, parvient-on à rencontrer les objectifs de mixité socio-économique visés ?

[195]

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Il n’est plus à démontrer que l’habitat groupé est un mode de vie qui présente de multiples avantages, tant sur le plan social que financier :

- il est une forme de réponse à la pénurie de logements ;

- il permet de limiter les coûts grâce à un partage du loyer et des charges ;

- il favorise les échanges culturels, sociaux et intergénérationnels ;

- il permet de lutter contre l’isolement ;

- il permet aux personnes âgées de maintenir et de développer des facultés d’autonomie lorsqu’il

s'agit de logements intergénérationnels ;

- certains habitats groupés ont la volonté de défendre des projets communs et solidaires. Ils organisent à ce titre des activités collectives en lien avec ces projets.

À travers la révision du Code bruxellois du logement, j'ai souhaité mettre en perspective et faire reconnaître ces modes d'habitat en intégrant deux nouvelles définitions du logement : l'habitat solidaire et l'habitat intergénérationnel. L'habitat solidaire vise le logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, dans lequel résident plusieurs ménages, dont un au moins présente des conditions de revenus précaires. L'habitat intergénérationnel vise l'immeuble composé d'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.

Actuellement, nous avons pu recenser une centaine d'habitats partagés. Les projets qui y sont défendus sont très diversifiés. À titre d'exemple, il peut s'agir de logements intergénérationnels, ou qui s'adressent à des personnes précarisées en raison de leurs faibles revenus, à des victimes de violences conjugales, à des victimes de la traite des êtres humains, à des familles d'origine immigrées, à des mères célibataires, etc. Ce chiffre d'une centaine n'est toutefois que la partie visible du nombre d'habitats groupés existants en Région bruxelloise.

J'en arrive ainsi à votre question relative aux freins qui bloquent le développement de ce type de projets. Bon nombre de personnes précarisées ne souhaitent pas se lancer dans ce type de projet en raison des risques de perte encourus en matière de revenus de remplacement. Trop souvent, les autorités compétentes ont tendance à considérer que ces personnes sont des cohabitants. Le fait de vivre dans un habitat partagé leur fait perdre leur statut d'isolé. La question de l'individualisation des droits sociaux est une problématique récurrente et bien connue.

J'ai dès lors présenté cette thématique à la conférence interministérielle (CIM) du logement, en insistant sur la plus-value des habitats groupés. J'espère pouvoir sensibiliser les différents ministres concernés à cette question cruciale qu'est l'individualisation des droits sociaux, ainsi qu'à la préservation du statut d'isolé lorsqu'une personne s'installe dans une forme d'habitat groupé.

Enfin, j'en viens à la question du bon accomplissement des objectifs de mixité socio-économique. En l'espèce, je n'ai un droit de regard que sur les projets connus et subventionnés par la Région bruxelloise. Par essence, ces objectifs sont bien atteints, puisqu'ils sont la condition à l'octroi du subside.

- *L'incident est clos.*

[199]

QUESTION ORALE DE M. MICHEL COLSON

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

concernant "la contradiction entre l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales et l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux".

[201]

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

[205]

M. Michel Colson (DéFI).- Je souhaiterais attirer votre attention sur l'existence d'une contradiction entre une norme régionale fixant la durée d'un contrat de bail type entre le propriétaire d'un bien et une AIS et une norme fédérale fixant les conditions à remplir pour pouvoir bénéficier d'un taux réduit de TVA pour l'achat, la construction ou la rénovation d'une habitation destinée à être louée dans le cadre du logement social

D'une part, les 23 AIS bruxelloises sont soumises à l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les AIS. Le contrat de bail type figurant dans l'annexe 1 dudit arrêté prévoit que la durée du contrat conclu entre le propriétaire d'un bien et une AIS est de trois ou de neuf ans. L'article 8 § 3 de l'arrêté du 17 décembre 2015 précise que : "Toute disposition contraire aux dispositions des conventions types faisant l'objet des annexes 1 à 8 exclut le logement concerné du champ d'application du présent arrêté."

D'autre part, le législateur fédéral a récemment introduit un taux réduit de NA de 12% pour les initiatives privées dans le secteur du logement social. Ce nouveau régime a été instauré par l'article 12b de la loi programme du 25 décembre 2016, qui a modifié l'arrêté royal n°20 du 20 juillet 1970, fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux, lequel a une portée législative. L'arrêté royal n°20 dispose désormais que tout investisseur privé - qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale - peut bénéficier d'un taux réduit de TVA de 12% pour l'achat ou la construction d'une habitation ou d'un complexe d'habitations, pour autant que ce(s) bien(s) soi(en)t destiné(s) au logement social.

Concrètement, cela signifie que l'investisseur doit donner le(s) bien(s) en location à une personne

morale de droit public ou de droit privé à finalité sociale reconnue (une province, une intercommunale, une commune, une régie communale autonome, un CPAS, une société de logements sociaux, une AIS, etc.) qui procédera, à son tour, à la mise en location dans le cadre de la politique sociale. Il est à noter que la réduction du taux de NA s'applique également aux travaux immobiliers relatifs à ces habitations.

L'article 120 § 6 de la loi programme du 25 décembre 2016 précise toutefois que pour pouvoir bénéficier du taux réduit de NA, le contrat de location doit être conclu pour une durée minimale de quinze ans, durée devant être fixée au moment de la conclusion du bail. En d'autres termes, la personne physique ou morale qui souhaite louer son bien par l'intermédiaire d'une AIS ne se verra octroyer l'avantage fiscal que si l'agence accepte de conclure un bail d'une durée minimale de quinze ans. L'AIS devra, dès lors, renoncer à utiliser les baux types d'une durée de trois ans ou de neuf ans figurant dans l'annexe 1 de l'arrêté du gouvernement bruxellois du 17 décembre 2015, ce qui pourrait avoir pour effet d'exclure le bien-loué du champ d'application de cet arrêté.

[207]

À première vue, l'exigence d'une durée minimale de quinze ans, énoncée par l'arrêté royal n°20, semble aller à l'encontre des dispositions de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015. Cependant, trois éléments pourraient nous permettre de résoudre la contradiction fondamentale existant entre la norme fédérale et la norme régionale.

Tout d'abord, force est de constater que l'article 120 de la loi programme ayant instauré ce régime de TVA réduite et ayant fixé les conditions à remplir pour pouvoir en bénéficier n'a pas fait l'objet d'un recours en annulation devant la Cour constitutionnelle. Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale aurait pourtant pu intenter un tel recours en soutenant que le législateur fédéral a outrepassé ses compétences ou, à tout le moins, violé les principes de proportionnalité et de loyauté fédérale en imposant un contrat de bail d'une durée minimale de quinze ans, rendant ainsi exagérément difficile l'exercice des compétences de la Région en ce qui concerne le régime des AIS.

Ensuite, il importe de souligner que, si la Région de Bruxelles-Capitale décidait de faire application de l'article 8 § 3 de l'arrêté du 17 décembre 2015 afin d'exclure les baux de quinze ans du champ d'application dudit arrêté, cette décision aurait immanquablement pour conséquence de priver l'arrêté royal n°20 d'une partie de son effet utile. On pourrait donc considérer qu'en agissant de la sorte, le gouvernement bruxellois méconnaîtrait le principe de loyauté fédérale consacré par l'article 143 de la Constitution.

Enfin, lorsqu'il existe une contradiction entre deux sources juridiques, il convient de se référer au principe de la hiérarchie des normes, qui fait primer les normes législatives sur les normes réglementaires. L'arrêté royal n°20 ayant une portée législative, il doit, en principe, l'emporter sur l'arrêté du gouvernement bruxellois du 17 décembre 2015, lequel n'a qu'une portée réglementaire.

Compte tenu de ce qui précède, une AIS pourrait parfaitement envisager de procéder à la conclusion d'un contrat de location d'une durée minimale de quinze ans. Du reste, j'ai appris que certaines AIS bruxelloises avaient déjà conclu des baux d'une telle durée. Toutefois, on ne peut évidemment pas exclure que la Région décide d'appliquer l'article 8 § 3 de l'arrêté du 17 décembre 2015 en vue de faire sortir les logements concernés par ces baux du champ d'application de la réglementation relative aux AIS. Or, une telle décision aurait un impact négatif sur le calcul du montant du subventionnement des AIS concernées. Il est donc souhaitable que le gouvernement bruxellois clarifie sa position par rapport à cette problématique.

[209]

Avez-vous eu des contacts ou échanges avec le gouvernement fédéral, et plus particulièrement avec le ministre des Finances, M. Johan Van Overtveldt, à propos de la contradiction existant entre l'arrêté royal n°20 et l'arrêté du gouvernement bruxellois du 17 décembre 2015 ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en dire plus à ce sujet ? Le gouvernement bruxellois a-t-il déjà inscrit ou envisage-t-il d'inscrire ce point à l'ordre du jour du Comité de concertation ou de la conférence interministérielle ad hoc ?

Le gouvernement de la Région a-t-il décidé de ne pas faire application de l'article 8, §3, de l'arrêté du 17 décembre 2015, qui lui permettrait d'exclure du champ d'application de la réglementation relative aux AIS les logements faisant l'objet d'un contrat de bail d'une durée minimale de quinze ans ? Autrement dit, le gouvernement estime-t-il que des contrats de location de quinze ans sont admissibles au vu de la législation fédérale en matière de TVA et de réglementation régionale applicable aux AIS ?

Sur la base des informations dont vous disposez, pouvez-vous nous confirmer que certaines AIS bruxelloises ont déjà conclu des baux d'une durée minimale de quinze ans ? Dans l'affirmative, pouvez-vous nous indiquer quelles sont ces AIS ? Combien de logements sont-ils concernés ? L'administration régionale dispose-t-elle de statistiques relatives au nombre d'investisseurs privés ayant pu bénéficier d'un taux réduit de TVA pour l'achat, la construction ou la rénovation de logements situés en Région bruxelloise et donnés en location à une AIS pendant une période de minimum quinze ans ? Parmi ces investisseurs privés, quelle est la proportion de personnes physiques et de personnes morales ? Les promoteurs immobiliers représentent-ils la majorité des investisseurs ? Si l'administration régionale ne dispose pas de ces données, pourriez-vous demander à l'administration fédérale de vous les communiquer ?

Enfin, il y a lieu de se demander si la coexistence de mesures fédérales et régionales visant à inciter les investisseurs privés à donner leurs biens en location à des AIS n'est pas de nature à donner lieu à des effets d'aubaine.

[211]

En effet, un promoteur immobilier qui construit un grand complexe d'habitations en vue de le mettre en location par l'intermédiaire d'une AIS peut bénéficier d'une multitude d'avantages, tels qu'un taux réduit de TVA pour la construction, la garantie de percevoir les loyers même en cas de vide locatif, l'octroi d'une aide à la rénovation, l'exonération du précompte immobilier, etc.

Le gouvernement bruxellois a-t-il mené une réflexion pour savoir s'il y avait un risque que certains gros investisseurs privés puissent profiter d'un effet d'aubaine en raison de ces nombreux avantages ? Le gouvernement a-t-il pris ou envisage-t-il de prendre des mesures afin d'éviter ces effets d'aubaine ?

[213]

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Le secteur des AIS est un secteur que je soutiens depuis longtemps. Dans ce contexte, mon cabinet a été contacté par le Service public fédéral SPF) Finances et nous avons participé à une réunion de travail. L'arrêté n'y a pas été débattu dans les détails, mais les grands principes ont été évoqués, dont plus spécifiquement celui de permettre un taux réduit de TVA pour les constructions et rénovations de biens confiés en gestion à une AIS, ce que nous avons soutenu.

Lors de cette réunion, nous avons précisé l'état de la législation à Bruxelles et les contraintes temporelles qui étaient imposées dans le cadre de la prise de gestion. Par la suite, nous n'avons plus été associés au processus d'adoption du texte. Cependant, il me semble que ce délai de quinze ans ne pose pas de problème. En effet, Bruxelles Logement m'a confirmé qu'il n'y avait pas de contradiction entre les textes régionaux et le texte fédéral. À cet égard, Bruxelles Logement se réfère à deux dispositions, l'une provenant du Code du logement, l'autre de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS.

Le Code du logement dispose en son article 121, §1er : "L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de l'agence immobilière sociale par mandat de gestion ou par bail d'une durée minimale de : 1° soit, trois ans en cas de gestion ou de location uniquement ; 2° soit, neuf ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants".

Le Code du logement évoque donc des durées minimales et n'interdit pas des durées supérieures à trois ou neuf ans.

L'article 8, §3, de l'arrêté du 17 décembre 2015 dispose : "Toute disposition contraire aux dispositions des conventions types faisant l'objet des annexes I à VIII du présent arrêté exclut le logement concerné du champ d'application du présent arrêté". Cette disposition doit être comprise

comme ne prohibant que les dispositions contraires à ces contrats types, et non les dispositions complémentaires mais non contraires. La qualification d'une norme comme étant contraire ou non à un contrat type doit s'apprécier en tenant compte notamment, et principalement, des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

[215]

Tenant compte de l'article 121 du Code bruxellois du logement, il faut donc admettre qu'inclure une durée de quinze ans de prise de gestion n'est pas contraire aux contrats-types annexés à l'arrêté de 2015.

Par conséquent, Bruxelles Logement considère qu'il n'y a pas lieu d'activer les dispositions de l'article 8 § 3 de l'arrêté du 17 décembre 2015, qui excluraient du cadre des AIS les logements dont la durée du contrat excèderait neuf ans. D'ailleurs, des prises en gestion pour des durées plus longues que neuf ans avaient déjà été pratiquées et admises avant l'entrée en vigueur de la loi-programme du 25 décembre 2016.

Tenant compte de cette analyse, je n'ai pas sollicité le Comité de concertation ni la conférence interministérielle sur la question.

Sans compter les logements pour lesquels la prise en gestion a été reconduite au-delà de quinze ans, Bruxelles Logement dénombre, à ce jour, 586 logements qui ont, dès le départ, été cédés en gestion pour une durée de quinze ans ou plus. Parmi ces logements, 147 ont été pris en gestion depuis début 2017, date d'entrée en vigueur de la nouvelle règlementation sur la TVA.

Les dix-neuf AIS (sur les 24) ayant conclu de tels contrats sont : Les Trois Pommiers, l'Agence Immobilière Sociale à Bruxelles (AISB), Baita, Comme chez toi, Delta, Habitat et Rénovation, Hector Denis, Iris, Logement pour tous, Nouveau 150, Ozanam, Quartier, Relais, Les AIS de Jette, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Uccle, Woluwe-Saint-Lambert et l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE).

Vous m'interrogez également sur le nombre d'investisseurs privés ayant pu bénéficier d'un taux réduit de TVA. Au regard de la réglementation régionale, les investisseurs bénéficiant de la réduction du taux de TVA à 12% ne sont pas tenu de le signaler. C'est auprès de l'administration fédérale qu'ils doivent rendre compte.

J'ai demandé à mon administration de solliciter cette information auprès de l'administration fédérale. Je vous tiendrai informés du retour qui me sera fait.

Au-delà de votre question, selon les informations dont dispose Bruxelles Logement, 10,61% des

logements des AIS sont donnés en gestion par des personnes morales autres que des associations ou des opérateurs immobiliers publics. Ce taux est en très légère hausse ces dernières années, mais il ne s'agit pas encore de la majorité des concédants.

Parmi ces personnes morales, Bruxelles Logement n'est pas en mesure de déterminer quelle part sont des promoteurs immobiliers. En effet, Bruxelles Logement n'est pas habilitée à connaître l'identité des propriétaires qui confient leurs logements aux AIS. Cette information n'est pas nécessaire à l'exécution du Code du logement et sa collecte pourrait être contraire au règlement général sur la protection des données (RGPD).

Bruxelles Logement peut donc juste déterminer s'il s'agit d'une personne morale ou physique, d'une association ou d'un opérateur immobilier public, mais pas davantage.

[217]

Les éventuels effets d'aubaine ont déjà été évoqués par M. Ouriaghli. Il s'agit effectivement d'une opportunité pour les investisseurs de rentabiliser un investissement immobilier, mais avec une obligation de mettre le bien en location pour un délai relativement long via un bailleur social, pour un locataire à faibles revenus et moyennant un loyer modéré.

Certains opérateurs, comme Inclusio, recherchent même une mise en location pour des délais bien plus importants que quinze ans, allant jusqu'à 30 ans. Dans ces conditions, tout le monde y gagne. Même s'il doit consentir à un rendement moindre que sur le marché privé classique, le promoteur y trouve son compte, de même que les pouvoirs publics, puisqu'il s'agit de logements à finalité sociale de qualité, et le locataire peut, pour sa part, accéder à un logement à un prix modéré.

Bien entendu, l'arrivée de tels acteurs apporte son lot de questions, comme la nécessité pour les AIS de se professionnaliser ou de pouvoir gérer un grand nombre de logements. C'est également la raison pour laquelle nous avons souhaité renforcer le secteur en 2015, notamment par un plus juste subventionnement.

Le secteur des AIS doit continuer à être soutenu, notamment par un contact étroit et continu avec ses représentants, afin d'anticiper les nouvelles problématiques et d'y répondre de la manière la plus adéquate. Le colloque a permis de faire le point sur l'évolution du secteur et ses actes sont déjà disponibles en ligne.

Voilà pour l'analyse que m'a fournie Bruxelles Logement. Elle me semble tenir la route intellectuellement et juridiquement et je peux vous la transmettre. Les informations du niveau fédéral suivront dès que j'en disposerai.

[219]

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

M. Michel Colson (DéFI).- Le but n'est pas de mettre en cause le fonctionnement des AIS car nous nous réjouissons tous du fait qu'elles fonctionnent vite et bien. En ce sens, votre réponse - notamment par rapport à l'absence de contradiction relative aux baux de quinze ans - est plutôt rassurante. Je vous remercie également de solliciter l'administration fédérale, par rapport à une série de renseignements qui manquent encore à l'heure actuelle.

Concernant les effets d'aubaine, il est vrai qu'il s'agit d'un vrai débat. Nous devons rester attentifs à cette problématique, qui peut sembler profiter aux deux parties. En ce qui me concerne, je suis réaliste ; force est de constater que la production publique de logements est laborieuse, lente, coûteuse et chronophage. Le secteur privé pourrait probablement progresser plus vite avec des contraintes différentes. Ce n'est donc pas dérangeant en soi.

Cela étant, nous devons veiller à sauvegarder, à terme, cet outil que représentent les AIS. Si ce phénomène se développe trop rapidement, seront-elles en mesure d'assumer la gestion d'un nombre de biens aussi important ?

(Assentiment de Mme Fremault)

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

Je tiens ces informations de deux bourgmestres en contact avec des promoteurs immobiliers, qui évoquent ce montage de manière très claire. Tout le monde sait que certains bourgmestres ne sont pas très enclins à augmenter la part de logement social dans le bâti. La question se pose en tout cas réellement et nous devons trouver un équilibre entre cet effet gagnant-gagnant et la préservation de l'outil que constituent les AIS.

- L'incident est clos.

[229]

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

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

betreffende "de klachten tegen 'le Logement Molenbeekois'"

[231]

Mevrouw de voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar (sp.a).- Volgens een artikel dat drie weken geleden in Bruzz verscheen, zouden er verschillende klachten zijn ingediend tegen de sociale huisvestingmaatschappij Le Logement Molenbeekois. De meeste klachten gaan over pesterijen, onwettig ontslag en inbreuken op het arbeidsreglement. Ik lees ook dat een werknemer gedreigd zou hebben om informatie te lekken over bevoordeelde huurders als Le Logement Molenbeekois haar zou ontslaan. Haar ontslag werd volgens de geïnterviewde bron prompt ongedaan gemaakt.

Bent u van de problemen op de hoogte? Hoeveel klachten werden er tussen 2015 en 2017 tegen Le Logement Molenbeekois ingediend? Volgens Bruzz zouden het er 81 zijn. Klopt dat?

Welke maatregelen zult u nemen om het welzijn van het personeel te garanderen? Zult u een intern onderzoek laten uitvoeren om na te gaan of de procedure voor de toekenning van woningen effectief wordt nageleefd?

[233]

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister.- Volgens een persartikel van mei 2018 zijn er verschillende klachten ingediend tegen Le Logement Molenbeekois. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) vroeg daarop meer uitleg aan de directeur-generaal van die openbare vastgoedmaatschappij (OVM).

Volgens het artikel zouden personeelsleden klacht hebben ingediend tegen Le Logement Molenbeekois en zijn er problemen met de afrekening van de lasten van de huurders.

Voor de klachten die tussen 2015 en 2017 zijn neergelegd, moeten we een onderscheid maken tussen klachten van het personeel van de OVM en klachten van huurders of kandidaat-huurders.

[235]

(poursuivant en français)

L'article de presse fait référence à 81 plaintes, dont trois introduites par les salariés de la SISP et 45 par les candidats locataires sur base de l'article 76 du Code bruxellois du Logement. Les plaintes du personnel du Logement Molenbeekois ont été introduites soit auprès de la police, soit auprès du service externe de prévention et de protection au travail arista.

La plainte introduite auprès des services de la zone de police est actuellement à l'instruction et porte sur des faits de harcèlement au travail.

Celle introduite auprès d'arista portait, comme la presse l'évoque, sur le fait qu'un salarié aurait trouvé une souris dans son sandwich et a incriminé son collègue. Le dossier a été clos à la suite de l'acceptation de son transfert au sein d'une autre équipe.

M. Fouad Ahidar (sp.a).- Il suffit donc de mettre une souris dans le sandwich de mon collègue pour aller ailleurs ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Que cela ne vous donne pas des idées, M. Ahidar !

Une seconde plainte avait été déposée pour harcèlement moral par deux agents de prévention à l'encontre de leur chef hiérarchique.

Le conseiller en prévention confirme actuellement l'absence de toute demande d'intervention individuelle ou collective de la part du personnel du Logement Molenbeekois. Ces trois plaintes sont à présent clôturées.

Les organisations syndicales confirment, quant à elles, n'avoir été saisies d'aucune plainte d'employés de la SISP.

Par ailleurs, suite à l'article de presse, les délégations syndicales rencontreront la direction du Logement Molenbeekois, dans le cadre d'une réunion spéciale du Comité pour la prévention et la protection au travail (CPPT).

Le Logement Molenbeekois a mis en place un plan d'action qui porte sur les axes suivants :

- réalisation d'une analyse des risques psychosociaux par le service externe de prévention et de protection au travail ;

- réalisation par un bureau de consultance d'un audit approfondi de la SISP portant sur l'évaluation de la charge de travail, des compétences et des processus organisationnels.

Une enquête de satisfaction sera également effectuée afin d'identifier les améliorations susceptibles d'être apportées au fonctionnement de la société, aux niveaux de l'organisation, des processus, de la culture d'entreprise et des collaborateurs.

[241]

Concernant l'amélioration des conditions de travail via l'acquisition d'un immeuble, la SLRB confirme le dépôt de 45 plaintes : 13 en 2015, 20 en 2016 et 12 en 2017. Celles-ci sont liées à des problèmes de calcul de loyer, de charges locatives, d'état du logement et de gestion des candidatures. Les plaintes ont été traitées.

Vous me parlez d'une enquête interne, mais l'une des missions du délégué social de la SLRB est de vérifier que la réglementation des procédures d'attribution est respectée. Aucune irrégularité en matière d'attribution n'a été relevée par l'agent régional.

Toutefois, dans son rapport 2017, le délégué social souligne la communication tardive, par le Logement Molenbeekois, des décomptes des charges locatives pour 2014. Le retard s'expliquerait par un mode de calcul complexe des charges et par la difficulté de la SISP à justifier la répartition des charges entre les locataires. Au vu de ce constat, la SLRB a décidé de mettre en place un groupe de travail pluridisciplinaire pour analyser la situation générale au niveau des services technique, social, locatif et financier du Logement Molenbeekois.

Le pilotage de cette mission sera assuré par le délégué social. Je veillerai à ce que ce groupe débute ses travaux très rapidement et qu'un rapport circonstancié me soit communiqué.

[243]

Mme la présidente.- La parole est à M. Ahidar.

M. Fouad Ahidar (sp.a).- La réponse est très complète, mais j'aurais cependant une précision à vous demander. Trois plaintes proviennent du personnel. Les plaintes des candidats locataires seraient, quant à elles, au nombre de 45, mais selon moi, ces personnes ne sont pas encore enregistrées dans le système.

[245]

Mme Céline Fremault, ministre.- Non, il s'agit des locataires et des candidats locataires.

M. Fouad Ahidar (sp.a).- Ensemble, cela concerne donc 45 plaintes. Mais de quoi se plaignent les

candidats locataires : de l'accueil, de la manière dont on traite leur dossier ou de soupçons de magouilles ?

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est lié à leur candidature.

M. Fouad Ahidar (sp.a).- Au suivi, donc.

(Assentiment de Mme Fremault)

- *L'incident est clos.*

[255]