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 5 JUILLET 2018

VERGADERING VAN DONDERDAG 5 JULI 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.

Voorzitterschap: de heer Bertin Mampaka Mankamba, oudste lid in jaren.

[105]

INTERPELLATION

M. le président.- L'ordre du jour appelle l'interpellation de Mme Désir.

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 des logements de transit à Bruxelles".

[109]

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

Mme Caroline Désir (PS).- Afin de reloger en urgence des personnes ou des familles confrontées à différents problèmes, tels que l'insalubrité, les violences intrafamiliales ou le sans-abrisme, le logement de transit offre une solution d'accueil temporaire.

Le logement de transit est une option qui peut être développée au niveau local, par les communes ou les CPAS. Toutefois, la gestion de ce type de logements par les pouvoirs locaux est souvent assez compliquée, soit parce qu'ils ne possèdent que peu de logements de transit disponibles, voire aucun, soit parce que cette solution suppose un accompagnement social des locataires et une recherche intensive de logements permanents.

Les agences immobilières sociales (AIS) peuvent également actionner cet outil. Elles peuvent consacrer jusqu'à 20% de leur parc aux logements de transit, pour lesquels elles bénéficient d'ailleurs d'une majoration de subsides. De plus, à la différence des pouvoirs locaux, à leur niveau, un glissement vers un logement stable est prévu. Après une période de test, le locataire peut conserver son logement et son contrat de transit glisse vers un bail classique à l'issue du délai fixé, si tout s'est bien passé durant la période de transit.

Enfin, le secteur associatif, c'est-à-dire des acteurs privés, possède également des logements de transit ou assimilés. Cependant, sauf erreur de ma part, il n'existe aucun recensement de ces logements.

Il y a un an environ, à la suite d'une interpellation dans cette commission, vous nous aviez annoncé que votre cabinet explorerait, avec l'administration, différentes pistes pour parfaire le système, aux niveaux tant réglementaire que financier, afin d'élargir le parc des logements de transit et d'améliorer les collaborations entre les partenaires. Où la réflexion en est-elle aujourd'hui ? Quelles pistes votre administration propose-t-elle ?

[111]

Au 30 septembre 2016, on dénombrait 248 logements de transit gérés par les AIS et 243 par les pouvoirs locaux. Constatez-vous une évolution de ces chiffres ? Où en est votre réflexion sur la création d'un parc régional de logements dédiés au transit ?

Je l'ai répété à maintes reprises dans cette commission : les pouvoirs locaux sont souvent le dernier maillon de la chaîne à se retrouver face à des difficultés de terrain. Ils sont confrontés, par exemple, à des personnes qui, du jour au lendemain, perdent leur logement et ont peu de possibilités de les reloger parce que le parc de logements dont ils disposent est petit. Ne serait-il pas plus logique de gérer ces situations d'urgence à une échelle plus large ?

Nous avons également parlé de la nécessité d'établir un vade-mecum, ou un réseau, ou un point de contact, pour indiquer aux acteurs locaux et associatifs la marche à suivre en cas d'urgence. Ceci pour leur éviter de se retrouver aussi démunis quand une famille se retrouve dans la rue, avant ou après une période de transit. Avez-vous réfléchi à cette question ?

Récemment, le ministre-président Vervoort et votre gouvernement ont lancé l'appel à projets dans le cadre du Fonds régional bruxellois de refinancement des trésoreries communales (FRBRTC). Je salue cette initiative, qui est un bon moyen de permettre aux communes et CPAS de procurer du logement de transit. D'autres projets et budgets de ce type vont-ils suivre dans ce domaine ?

Enfin, les AIS ne peuvent affecter plus de 20% de leur parc aux logements de transit. Envisagez-vous de modifier ce seuil qui, parfois, est perçu comme une contrainte pour les AIS qui en font beaucoup et le font bien ? Certaines travaillent très bien avec des partenaires associatifs pour l'accompagnement social. Parfois, leur fonctionnement un peu plus souple que celui des acteurs locaux produit de meilleurs résultats.

[113]

Discussion

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Comme je l'avais annoncé à l'époque, j'ai demandé à mon administration de réfléchir à la problématique des logements de transit et de me faire part de son analyse en vue d'améliorer le système existant.

Différents constats ont été effectués. Au regard de ceux-ci, différentes pistes d'action ont été évoquées et analysées. En définitive, il est apparu plus judicieux de concentrer nos efforts et nos moyens sur les projets existants ou proches de voir le jour.

Comme vous le savez, les logements de transit sont portés par toute une série d'acteurs : les AIS, les communes, les CPAS et les associations. Les dispositifs existants - sociétés immobilières de service public (SISP) et AIS - sont également de nature à répondre aux préoccupations rencontrées par un public précarisé.

L'article 32 de l'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou les SISP, prévoit l'attribution de logements prioritaires à l'égard de personnes victimes de faits de violence entre partenaires ou intrafamiliale. L'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS octroie un subside complémentaire en cas de logement réservé pour une personne qui perd sa qualité de sans-abri.

Vous m'interrogez sur l'évolution du parc locatif des AIS et des pouvoirs locaux. En 2018, il y avait 257 logements de transit au sein des AIS, ce qui représente une légère hausse. J'ai recueilli les chiffres pour les dix dernières années. Je les joindrai au rapport.

En ce qui concerne l'inventaire du parc locatif des logements de transit mis à disposition par les pouvoirs locaux, une mise à jour est en cours. Un courrier a été adressé aux communes et CPAS en avril pour leur demander de communiquer leurs derniers chiffres en la matière. À l'heure actuelle, nous disposons de données de la part de 23 institutions sur 38. Le nombre total de logements de transit déclarés par ces 23 institutions est de 237, ce qui représente une augmentation moyenne du nombre de logements de transit de 22%.

On constate que chaque commune décide de mettre à disposition des logements de transit en fonction des priorités qu'elle se fixe. Le profil des bénéficiaires d'un logement de transit varie d'une commune à l'autre : logements pour femmes victimes de violences, besoin d'autonomie pour les jeunes en rupture familiale, logements pour des personnes émargeant au CPAS, relogement suite à un incendie.

Je partage votre point de vue selon lequel tous les acteurs, qu'ils soient locaux ou régionaux, doivent s'impliquer dans la création et la gestion de logements de transit.

Quant aux chiffres obtenus, toutes les communes semblent être sensibilisées à la question des logements de transit d'urgence.

[115]

Dès que j'aurai une vision claire et définitive du nombre de logements d'urgence et de transit présents sur le territoire bruxellois, je contacterai les communes qui n'ont pas – ou pas assez – de logements de ce type pour examiner quels sont les freins. J'agirai en fonction de leurs réponses.

Vous m'interrogez sur la mise en place d'un vade-mecum indiquant la marche à suivre en cas d'urgence pour ne plus être démuni lorsqu'une famille se retrouve à la rue. Il y a deux approches.

Premièrement, aiguiller et informer le citoyen qui a besoin d'un logement d'urgence et de transit tout en veillant au respect de l'autonomie communale. Je prévois d'adresser un courrier aux communes pour les inviter à clarifier leur mode de fonctionnement, en identifiant bien le point de contact auquel doit s'adresser la personne dans le besoin pour gérer sa situation.

Deuxièmement, la notion de vade-mecum peut être étendue au niveau régional pour assurer une mise en réseau des différents CPAS et communes.

Pour ces différents modes de fonctionnement, il serait judicieux d'identifier un responsable pour chaque commune, ou encore la personne de contact chargée de la recherche de logement de transit et d'urgence pour palier des besoins ou échanger sur leurs pratiques. La demande de clarification sera également en partie adressée aux communes.

Quant à la suggestion d'apporter une aide financière aux pouvoirs locaux, sur proposition du ministre-président, le gouvernement a lancé un appel à projets à concurrence de 15 millions d'euros dont l'objet consiste en la création et la réhabilitation de logements communaux d'urgence et de transit. Aucune autre mesure budgétaire n'est envisagée. Le gouvernement a approuvé l'important effort financier pour l'appel à projets.

Vous devriez interpeller le ministre-président pour obtenir des précisions sur les résultats de son appel à projets, sur le nombre potentiel de logements de transit et d'urgence à créer grâce à l'aide financière octroyée.

La dernière question porte sur la révision du seuil des 20% du parc locatif des AIS. La majorité des AIS n'ont pas atteint ce seuil. Il y a donc une marge de manœuvre pour accroître le parc locatif des AIS réservé aux logements de transit. Une révision de ce seuil n'est donc pas d'actualité. D'autant que je souhaite maintenir cette limite afin que l'action des AIS continue à assurer une offre beaucoup plus classique de logement.

[117]

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

Mme Caroline Désir (PS).- Merci pour ces clarifications et cette mise à jour des chiffres.

Cet appel à projets est le bienvenu et j'espère qu'il aura du succès. J'interrogerai le ministre-président à ce propos, c'est effectivement une bonne idée.

Cependant, il reste un travail à effectuer si l'on veut soutenir les pouvoirs locaux dans la gestion du transit, en identifiant des associations partenaires. Tant pour les communes que pour les CPAS, il

est difficile de gérer cet aspect, en plus des contacts avec les locataires, des travaux, etc. Un accompagnement social supplémentaire s'avère ici nécessaire pour que le transit reste vraiment transitoire. C'est sans doute l'un des facteurs qui freinent l'action des pouvoirs locaux.

- *L'incident est clos.*

[121]

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE MME FATOUMATA SIDIBÉ

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 conclusions du groupe de travail chargé de mener une réflexion sur la problématique des mutations au sein des sociétés immobilières de service public".

[125]

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Compte tenu de la pénurie des logements sociaux, les sociétés immobilières de service public (SISP) doivent tout mettre en œuvre pour tendre vers une location optimale de leur logement. Pour ce faire, elles doivent veiller à ce que la taille du logement soit adaptée à la composition des ménages.

Si des progrès ont incontestablement été réalisés dans ce domaine, les SISP sont encore confrontées à une multitude de problèmes lorsqu'elles tentent de procéder à des mutations. Par conséquent, le nombre de mutations enregistrées dans notre Région demeure relativement faible. En 2016, les SISP n'ont effectué que 472 mutations, chiffre qui doit être mis en relation avec les quelque 16.000 logements inadaptés recensés par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Madame la ministre, lorsque je vous ai interpellée sur ce sujet en mars dernier, vous nous aviez indiqué que, lors de la rédaction du contrat de gestion 2017-2021 conclu entre les SISP et la SLRB, vous aviez soutenu la création d'un groupe de travail portant sur la problématique des mutations dans le secteur des logements sociaux. Vous aviez précisé que ce groupe de travail devait entamer ses travaux dans le courant du mois de mars et rendre ses conclusions à la fin du printemps. Ce groupe de travail a également été chargé d'examiner les différents problèmes rencontrés par les

SISP en matière de mutations et de proposer des pistes de solution.

Comme vous l'aviez expliqué, les membres de ce groupe de travail devaient notamment s'attacher à recenser les mutations qui ont fait l'objet de blocages en raison de la contrainte spatiale imposée par l'article 140, 7°, du Code bruxellois du logement. Le groupe de travail devait également analyser l'impact du processus de fusion des SISP sur la politique de mutation.

[127]

Par ailleurs, le groupe de travail coordonné par la SLRB devait également étudier la possibilité de réaliser des mutations inter-SISP, c'est-à-dire des opérations consistant à déménager des locataires habitant un logement inadapté et appartenant à une SISP vers un logement adapté mis à disposition par une autre SISP. En procédant à de tels transferts, nous pourrions profiter de la complémentarité des patrimoines de différentes sociétés.

En outre, le groupe de travail a été chargé de plancher sur différentes propositions formulées par le bureau ISIS-Consult, auteur d'une étude récente consacrée à l'évolution de l'offre et de la demande en termes de logements sociaux en Région bruxelloise. ISIS-Consult suggère notamment d'accorder aux SISP une aide financière forfaitaire par mutation, afin de réduire les coûts induits par ces opérations, notamment les frais liés à la remise en état locatif.

Pourriez-vous nous fournir quelques précisions concernant la composition de ce groupe de travail ? Est-il constitué de représentants de la SLRB et de différentes SISP ?

Ce groupe de travail vous a-t-il transmis les conclusions de ses travaux ? Dans l'affirmative, quels enseignements en avez-vous tirés ? D'après les membres de ce groupe de travail, quels sont les principaux problèmes auxquels les SISP sont confrontées lorsqu'elles souhaitent opérer des mutations ?

Les membres de ce groupe de travail vous ont-ils fait savoir que le critère spatial imposé était un obstacle réel pour ces mutations, a fortiori depuis la fusion des SISP ? Dans l'affirmative, le groupe de travail vous a-t-il fourni une estimation du nombre de mutations avortées en raison du critère spatial ? Vous a-t-il éventuellement suggéré de modifier l'article 140, 7°, du Code bruxellois du logement en vue de supprimer ou, à tout le moins, d'assouplir le critère spatial ?

Le groupe de travail estime-t-il que le processus de fusion des SISP aura un impact sur la politique de mutation ? Considère-t-il qu'il faudrait autoriser des mutations inter-SISP ? Quels sont les avantages et les inconvénients de la formule relative à ces mutations ?

Le groupe de travail a-t-il émis un avis favorable au sujet des propositions formulées par le bureau d'études ISIS-Consult ? La SLRB a-t-elle élaboré un plan d'action sur la base des réflexions du groupe de travail ? Si oui, pouvez-vous nous présenter brièvement les différentes mesures figurant dans ce plan d'action ? Le gouvernement a-t-il approuvé ces mesures ?

[131]

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

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Il est en effet indéniable que la question de la mutation des locataires au sein du secteur du logement social est une priorité pour les SISP, en ce qu'elle vise l'occupation d'un logement adapté à la composition du ménage.

En mars dernier, en réponse à votre interpellation portant sur la politique de mutation, j'ai précisé que toutes les SISP élaborent annuellement, depuis 2016, un plan de mutation. L'objectif d'un tel plan est d'arriver à optimiser l'occupation du parc en veillant à ne pas accroître le taux de logements inoccupés. J'attire votre attention sur le fait que la question des logements inadaptés demeurera toujours d'actualité, tout simplement en raison de l'évolution constante de la composition des ménages.

Concernant les conclusions du groupe de travail, comme annoncé en mars dernier, le contrat de gestion 2017-2022 conclu entre les SISP et la SLRB prévoit la mise en place d'un groupe de travail. J'avais précisé que les travaux du groupe commenceraient dans le courant du mois de mars, ce qui a été le cas, mais pas que les conclusions seraient disponibles au printemps ! Vous comprendrez qu'il est trop tôt pour en disposer, ainsi que d'un plan d'action.

Nous allons agir en deux temps. En mars dernier a été mis en place un premier groupe de travail composé des membres de la SLRB, de la Direction stratégie et politique et des délégués sociaux. Ce groupe sera ensuite élargi aux représentants des SISP ayant une expérience de terrain dans la gestion des mutations, pour se réunir fin septembre.

Le groupe de travail mené au sein de la SLRB a émis les constats suivants :

- les locataires sont réticents à déménager vers un plus petit logement ;

- la rénovation et le vide locatif lié aux mutations ont un coût ;

- l'accompagnement des locataires âgés ou isolés nécessite une approche spécifique ;

- les SISP ne bénéficient pas d'incitants financiers dans la conduite de cette politique ;

- les SISP n'ont aucune maîtrise de l'évolution de la composition des ménages ;

- le parc des SISP est souvent peu en phase avec les besoins de mutations.

Sur la base de ces constats, le groupe de travail a émis des premières recommandations, par exemple :

- développer des mesures encourageant les locataires à muter par la mise en place d'un partenariat avec des entreprises d'économie sociale pour assurer les déménagements des locataires isolés ou handicapés, ou d'un accompagnement social spécifique pour faciliter les mutations, confié au Service d'accompagnement social des locataires sociaux (SASLS) ;

- et développer des supports d'information : dépliants, capsules, séances d'information collectives.

[133]

Le second groupe de travail qui va commencer ses travaux en septembre sera composé de la SLRB et des SISP. Les axes de travail seront les suivants :

- objectivation des coûts et des effets des mutations ;

- analyse de l'impact de l'article 140, 7°, du Code bruxellois du logement - le logement doit être "situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres" - sur le bon déroulement des mutations ;

- analyse de l'impact des fusions sur les mutations ;

- analyse de la faisabilité des mutations inter-SISP ;

- et formalisation de l'accompagnement social et du développement d'outils d'information.

Parallèlement à ces réflexions, la SLRB travaillera prochainement, comme le stipule l'article 27 du contrat de gestion, sur le développement d'une base de données régionale reprenant les candidatures pour une mutation et, ce, de toutes les SISP.

Comme vous pouvez le constater, le travail de réflexion sur la politique des mutations a démarré et débouchera sur des mesures concrètes. En mars, je vous avais donné les informations sur le lancement du groupe de travail. Aujourd'hui, j'ai pu vous informer sur son déroulement, les questions et le planning. Nous pourrons en discuter à nouveau fin du mois d'octobre ou début du mois de novembre, lorsque je disposerai des résultats de l'étude.

[137]

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Pourriez-vous nous donner davantage de précisions sur la base

de données qui reprend les candidats en attente de mutation ? Va-t-elle permettre d'aller au-delà du critère des 5km ?

J'avais suggéré, il y a quelques temps, de mettre en place une bourse d'échange de logements sociaux, que certaines villes ont déjà adoptée.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est testé à Paris pour le moment.

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Le groupe de travail va-t-il s'intéresser à cette formule ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Il sera certainement attentif à l'expérience parisienne qui vient de démarrer. Je m'y intéresse, mais ce n'est pas pour autant que je vais la suivre, d'autant plus que le système est un peu différent.

Le groupe de travail est en train d'étudier une gestion informatique des demandes de mutation mais je ne peux préjuger des résultats.

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- À quelle fin la base de données sera-t-elle utilisée ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Je répète que je ne peux pas en préjuger. Le groupe de travail que j'ai nommé bénéficie d'une certaine liberté d'action.

- *L'incident est clos.*

[151]

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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

concernant "la mise en place du Fonds Brugal et l'état d'avancement de l'étude de faisabilité au sujet du Fonds universel de garantie locative".

[153]

QUESTION ORALE JOINTE DE M. ALAIN MARON,

concernant "la mise en œuvre du Fonds de garantie locative"

[155]

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Lors des discussions budgétaires, vous aviez annoncé l'entrée en vigueur du fonds Brugal pour le 1er janvier 2018. Ce fonds d'aide régionale a pour objectif de permettre aux personnes qui n'ont pas les moyens financiers de rembourser un prêt, même à taux zéro, de constituer une garantie locative.

Sachant que près d'un tiers des Bruxellois se situent sous le seuil de risque de pauvreté, il devient de plus en plus compliqué pour ces personnes de débourser une somme équivalente à deux mois de loyer, parallèlement au paiement du premier mois de loyer et aux éventuels frais de déménagement.

Dans les faits, le fonds Brugal constitue la garantie locative à la place du locataire. En retour, le locataire s'engage à payer une contribution mensuelle, fixée en fonction des revenus ou sans contribution mais avec le cautionnement d'un CPAS. Par la suite, les contributions versées sont complètement remboursées au bénéficiaire en fin de bail.

Six mois après le lancement du fonds Brugal, pouvez-vous déjà nous donner les premiers résultats ? Ce fonds rencontre-t-il les espérances ? Durant les discussions budgétaires, vous aspiriez à ce que le fonds Brugal puisse bénéficier à environ 2.000 personnes. Qu'en est-il de cette projection ? Combien de personnes ont-elles déjà pu bénéficier de ce mécanisme ?

Avez-vous prévu une campagne de sensibilisation en collaboration avec les CPAS afin de faire connaître le fonds Brugal auprès des citoyens ? Combien de CPAS participent-ils aujourd'hui à l'opération ? Avez-vous déjà des retours de leur part ?

Enfin, qu'en est-il du lancement de l'étude de faisabilité sur la création d'un fonds universel de garantie locative ? Les impacts budgétaires ont-ils déjà été identifiés ?

[157]

M. le président.- La parole est à M. Maron pour sa question orale jointe.

M. Alain Maron (Ecolo).- Il y a un an, le gouvernement régional décidait de modifier le système de garantie locative en revoyant les conditions d'accès au prêt à taux zéro et en créant le fonds Brugal. Celui-ci doit permettre aux personnes répondant aux conditions d'accès au prêt à taux zéro mais interdites de crédit à la consommation ou n'ayant pas les moyens de rembourser un prêt, d'accéder à un système de garantie locative.

L'arrêté organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement du 28 septembre 2017, publié le 4 octobre, balise le fonctionnement du crédit à taux zéro augmenté et du nouveau fonds. L'arrêté, dans ses dispositions finales, doit entrer en vigueur un mois après sa publication, à l'exception de la section 2 du chapitre 3 qui définit le fonds Brugal, son fonctionnement et ses conditions.

En septembre 2017, dans une réponse à une question écrite, vous précisiez : "La partie 'fonds Brugal' entrera en vigueur à une date arrêtée par le ministre en 2018. La partie 'caution CPAS' entrera en vigueur à une date arrêtée par le ministre, et au plus tard après la conclusion d'un accord-cadre entre les CPAS et le Fonds (du logement)". Vous annonciez également un budget annuel fixé à 2 millions et une campagne de communication à mettre en place.

Quand le fonds Brugal est-il censé entrer en vigueur et selon quel calendrier ?

Si le dispositif est entré en vigueur, quels en sont les premiers résultats ? Quelle évaluation est-elle prévue avec le Fonds du logement ?

Dans le cadre de l'élaboration du budget 2019, prévoyez-vous une augmentation du budget de 2 millions ? Comment allez-vous évaluer les besoins du nouveau système ?

Où en est la partie 'caution CPAS' ? L'accord-cadre entre les CPAS et le fonds est-il trouvé ? Dans l'affirmative, le système est-il fonctionnel ? Si non, pourquoi et quel est le calendrier prévu à ce niveau ?

Enfin, qu'en est-il de la campagne de communication annoncée ?

[159]

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Sans doute avez-vous trouvé une bonne partie des réponses aux questions que vous me posez aujourd'hui dans les nombreuses auditions que vous venez de clôturer.

En ce qui concerne les résultats du fonds Brugal, je rappelle que la réforme de la réglementation relative à l'aide à la constitution d'une garantie locative a permis d'améliorer les prêts à taux zéro et de créer le fonds Brugal pour les demandeurs ne pouvant pas obtenir de prêt. Ce fonds vérifie toujours ce dernier critère avant d'envisager l'octroi d'une aide.

Le fonds Brugal est entré en vigueur le 1er janvier 2018. Après six mois de mise en œuvre de la réforme, nous constatons une hausse importante des aides octroyées : à ce jour, 207 aides ont été octroyées, contre 188 sur l'ensemble de l'année 2017. Parmi ces 207 aides, 76 sont des aides émanant purement de Brugal, les autres sont réalisées via un prêt sans intérêt. De manière générale, nous observons une forte augmentation de la demande d'aide pour constituer une garantie locative. De nombreux ménages semblent malgré tout obtenir une aide via le système de prêt.

Lorsque la réforme sera analysée de manière plus complète, nous pourrons déterminer si cet état de fait résulte de l'amélioration des conditions de prêt, par exemple de l'allongement de la durée de remboursement qui permet des mensualités plus faibles, ou s'il s'explique par d'autres raisons, comme une meilleure information.

Vous m'interrogez à propos des prévisions du nombre d'aides accordées cette année. Lors des débats budgétaires, je vous ai signalé que l'objectif était, à terme, de soulager les CPAS. Nous avions fixé un chiffre de 2.000 aides, une fois le système connu et mis en place. À l'époque, la Fédération des CPAS bruxellois nous avait dit recevoir environ 3.000 demandes d'aides par an et en accorder environ 2.000, d'où ce chiffre. Bien entendu, l'objectif est progressif et je ne m'attends pas à l'atteindre dès 2018 ! Il est difficile de prévoir d'emblée combien d'aides seront octroyées sur toute l'année 2018, mais, pour vous fournir un ordre de grandeur, nous avons reçu 20 demandes en janvier, et nous en étions déjà à 54 en mai. La progressivité augmente donc de mois en mois, à mesure que le système devient connu.

[161]

En ce qui concerne les prévisions budgétaires, le chiffre de 2 millions d'euros est une estimation des budgets nécessaires lorsque Brugal sera en rythme de croisière. Actuellement, le fonds finance cette politique par une subvention régionale pour les frais de fonctionnement et via son fonds B3, pour le financement des garanties à proprement parler. Selon les prévisions du Fonds du logement, le fonds B3 permettra encore de financer, en 2019, quelque 1.370 garanties, ce qui paraît conforme aux prévisions de croissance.

Le fonds est également alimenté par les remboursements d'aides, que ce soit via les prêts ou via Brugal, ainsi que par les cotisations. Le fonds B3 sera toutefois réalimenté si nécessaire à mesure de la montée en puissance de ce nouvel outil qu'est Brugal.

Pour 2019, je plaide actuellement pour un renforcement des moyens consacrés à cette politique. Les négociations sont en cours à ce sujet.

Une évaluation plus globale sera réalisée après un an avec le Fonds du logement. Nous aurons certainement l'occasion de dresser un bilan lors des travaux budgétaires du mois de novembre.

Quant aux campagnes de sensibilisation et à la collaboration avec les CPAS, rappelons que la réforme de l'aide a été réalisée en collaboration avec la Fédération des CPAS bruxellois, ce qui a permis une information de première ligne des acteurs de terrain.

Depuis l'adoption de la nouvelle réglementation, les actions suivantes ont été entreprises :

- une séance d'information à destination des receveurs des CPAS a été organisée le 25 janvier 2018 ;

- une séance d'information à destination des présidents et des secrétaires des CPAS a été organisée le 1er mars 2018 ;

- deux séances d'information à destination des assistants sociaux des CPAS ont été organisées les 25 janvier et 15 mars 2018 ;

- à la demande des CPAS, deux séances d'information supplémentaires à destination des assistants sociaux des CPAS ont été organisées les 20 et 26 juin 2018. Précisons, en outre, qu'une brochure explicative a été réalisée et distribuée aux CPAS lors des séances d'information. Elle est disponible en ligne.

[163]

Le Fonds du logement organisera également dans le courant des mois de septembre ou d'octobre des séances d'information à destination des travailleurs sociaux d'organisations œuvrant dans le domaine du logement à Bruxelles.

Le Fonds du logement n'est pas en mesure de déterminer précisément les CPAS qui renvoient ou non systématiquement leurs usagers vers lui. En effet, nous ne connaissons pas toujours la source d'information des ménages demandeurs. L'augmentation des demandes est en tout cas concomitante à l'action que nous menons auprès des CPAS. Il semble donc que le message passe.

Nous avons d'ailleurs organisé de nouvelles séances d'information au mois de juin pour répondre à une réelle demande. Plusieurs retours ont été faits de manière informelle par l'intermédiaire d'assistants sociaux prenant contact avec le fonds. Il est indéniable que le travail de proximité que nous réalisons auprès des CPAS est payant.

La collaboration avec les CPAS passe également par la conclusion d'un accord-cadre, comme vous l'évoquez, M. Maron. En effet, l'article 12, §2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2017 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement prévoit que "Le Fonds peut conclure un accord-cadre avec les CPAS de la Région afin de déterminer les modalités d'intervention générales des CPAS lorsque le Fonds accorde une aide à une personne accompagnée par ceux-ci. Dans ce cas, le bénéficiaire est dispensé du paiement de la contribution lorsqu'un CPAS se porte caution auprès du Fonds en vue de garantir le remboursement, en cas de défaut du bénéficiaire, des sommes dues".

Brugal est donc tout à fait opérationnel. Seules les modalités de cautionnement des CPAS sont encore en cours de négociation.

Depuis le début de la réflexion à propos de la réforme de l'aide à la constitution d'une garantie locative, nous travaillons en étroite collaboration avec Brulocalis. Malgré cette collaboration, mettre d'accord 19 CPAS demeure une tâche complexe. L'accord-cadre est presque finalisé. La version finale sera présentée aux CPAS dans le courant du mois de juillet.

M. Ouriaghli, vous évoquez l'étude menée à mon initiative concernant la mise en place d'un Fonds universel de garantie locative. Cette étude est en voie d'achèvement. Je devrais en obtenir les résultats finaux dans le courant du mois d'août. À ce stade, je ne peux dès lors communiquer de chiffres quant à l'impact budgétaire possible d'un tel fonds. Nous en débattrons lorsque je disposerai de ces résultats. Cette étude permet en outre de boucler un point qui a déjà fait débat ici.

Nous avons avancé dans ce dossier, les chiffres en témoignent. J'espère qu'ils continueront à augmenter. Nous en sommes à presque 210. Nous devrions passer la barre des 500, voire 600 ou 700, cette année. Cette augmentation est liée aux formations organisées avec les CPAS.

[165]

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Merci madame la ministre pour votre réponse complète. C'est très bien et je n'ai, en ce qui me concerne, rien à ajouter. Monsieur Maron aura certainement des questions complémentaires.

[167]

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Je vous remercie pour vos réponses très satisfaisantes.

Les deux mille aides fournies par les CPAS avant la mise en œuvre du fonds comprennent-elles les lettres de garantie ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Oui.

[171]

M. Alain Maron (Ecolo).- La mise en œuvre de ce système est une nette avancée par rapport à la situation antérieure, on ne peut que s'en féliciter. Cependant nous sommes un peu circonspects dans la mesure où Brugal est un fonds mutualiste qui concentre les cas les plus compliqués, ceux qui auront le plus de problèmes à payer tous les mois la cotisation.

C'est pourquoi il est prévu que les CPAS puissent suppléer, grâce à un accord-cadre qui n'existe pas encore. C'est d'ailleurs incompréhensible que cet accord ne soit pas encore conclu puisqu'il sera plus avantageux pour les CPAS de le faire ainsi plutôt que de gérer eux-mêmes leur popote et, en tout cas, ce sera plus avantageux et plus sûr pour les locataires. Faisons en sorte que, partout à Bruxelles, les personnes aient les mêmes droits !

Le fonds concentre ces personnes-là et celles qui présentent pour les propriétaires le plus de risques d'impayés. Il y a donc aussi un risque d'activation du fonds parce qu'il y a eu des impayés et que la garantie locative va aussi être utilisée pour rembourser ces impayés. Bref ! La soutenabilité financière, à terme, du fonds pose question.

Il faudra évaluer au fur et à mesure la mise en œuvre et la seule manière d'y remédier est d'élargir l'assise du fonds et de faire en sorte qu'il soit plus universel. Nous sommes curieux de lire cette

convention-cadre avec les CPAS et nous vous souhaitons bonne chance pour y arriver. Nous espérons que le système pourra être opérationnel dès la rentrée.

- L'incident est clos.

[175]

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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

ET À MME BIANCA DEBAETS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DE LA COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT, DE LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE, DE L'INFORMATIQUE RÉGIONALE ET COMMUNALE ET DE LA TRANSITION NUMÉRIQUE, DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES ET DU BIEN-ÊTRE ANIMAL,

concernant "le lancement de 'Refuge Bruxelles'".

QUESTION ORALE JOINTE DE MME ZOÉ GENOT

concernant "le financement régional du 'Refuge LGBT Bruxelles'".

M. le président.- La ministre Céline Fremault répondra à la question orale.

La parole est M. Ouriaghli.

[177]

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Comme vous le savez, du 4 au 20 mai 2018 s'est tenu le Pride Festival, un rassemblement festif destiné à permettre d'exprimer ses préférences sexuelles et sa façon d'être tout en portant les revendications de la communauté gay et lesbienne.

Le 18 mai 2018 a été inauguré le tout premier refuge LGBT (lesbiennes, gays, bisexuels et transsexuels) de Bruxelles, un lieu d'hébergement et d'accompagnement de jeunes expulsés de chez eux et/ou entièrement livrés à eux-mêmes en raison de leur orientation sexuelle ou de leur identité de genre.

À partir de ce mois de juillet 2018, cette structure offrira un hébergement sécurisant pour quatre personnes et une prise en charge complète, qui inclura l'accès à plusieurs pôles (emploi, santé, aide

sociale et juridique, culture) et visera à favoriser l'autonomisation et la réinsertion sociale de jeunes fragilisés.

Cette initiative a été rendue possible grâce à un partenariat entre l'association française Le Refuge, la Ville de Bruxelles, la commune d'Ixelles et l'association Midnimo.

Nous comptons aujourd'hui de nombreux logements de transit pour accueillir des publics vulnérables, par exemple, les femmes victimes de violences conjugales.

Envisagez-vous de mener des actions spécifiques pour accompagner ces jeunes expulsés de chez eux en raison de leur orientation sexuelle ?

Des moyens pourraient-ils être dégagés pour créer des structures similaires à l'association Le Refuge au niveau de notre Région ? Des contacts avec l'asbl ont-ils été pris à ce sujet ?

[179]

M. le président.- La parole est à Mme Genot pour sa question orale jointe.

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Madame la ministre, je vous avais interrogé, ainsi que Mme Debaets, via une question écrite, sur la nécessité de trouver une solution pour les jeunes se retrouvant à la rue en raison d'une exclusion liée à leur genre, leur choix affectif ou sexuel.

Vous m'aviez, à l'époque, déjà donné un certain nombre de réponses. Vous aviez dit qu'aucune nouvelle demande de ce type ne vous avait été adressée. Vous aviez précisé que, par le passé, vous aviez soutenu un projet mis sur pied par @zone de trois logements et que vous demeureriez ouverte aux propositions sérieuses qui vous parviendraient en ce sens. Vous aviez aussi souligné que la maison d'accueil, la maison d'accueil @Home 18-24 de l'asbl les Petits Riens avait, par le passé, proposé des solutions pour certaines situations d'urgence.

Comme l'a précisé mon collègue, depuis le 18 mai 2018, l'asbl Midnimo, avec le soutien de la Ville de Bruxelles, annonce officiellement l'ouverture d'un refuge destiné aux LGBT (lesbiennes, gays, bisexuels et transsexuels) à Bruxelles. Ce refuge s'appuie sur l'expérience française de l'association Le Refuge qui s'est largement répandue à travers toute la France et a prouvé son importance sur le terrain pour accueillir ce jeune public, l'aider à se poser et à rebondir.

Cette structure souhaite répondre à une demande qui, jusqu'alors, n'était pas gérée de manière professionnelle. Toutes les associations tentaient de trouver des solutions au cas par cas, sans pouvoir proposer pour autant un havre de paix et un travail d'accompagnement conséquent. L'asbl Midnimo s'est donc lancée. La Ville de Bruxelles a débloqué un subside de 20.000 euros pour lui permettre de lancer son projet.

Quelles sont les priorités que vous allez pouvoir donner à cette association ? Avez-vous reçu une

demande de financement de la part de l'asbl Midnimo ? La Région compte-elle débloquer des subsides pour ce type d'initiatives ?

[181]

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je répondrai à vos questions liées à mes compétences en matière de logement, mais ce sujet concerne surtout l'action sociale et le Collège réuni pour l'aide aux personnes. Je tenterai de répondre de manière exhaustive, y compris pour les parties qui relèvent des compétences de Mme Bianca Debaets. Cette dernière m'a apporté certaines précisions.

Le Refuge LGBT Bruxelles est un projet coordonné par l'asbl Midnimo et soutenu par la Ville de Bruxelles. Il a été inauguré en mai 2018. Le refuge est conçu comme un lieu d'hébergement et d'accompagnement de jeunes expulsés de chez eux en raison de leur orientation sexuelle ou de leur identité de genre. Il s'agit d'un hébergement à court terme, entre la rupture familiale du jeune et sa prise en charge par d'autres services, notamment les CPAS communaux. Il s'agirait de trois à quatre appartements-relais répartis dans notre capitale et disposant chacun de deux ou trois lits disponibles.

Parallèlement à l'hébergement mis à la disposition des jeunes bénéficiaires, ce refuge proposerait également une prise en charge plus globale à travers l'emploi, la santé physique et psychologique, une aide juridique et un accompagnement spécialisé professionnel et essentiel à la réinsertion. Il s'agirait aussi de voir comment ce projet pourrait s'insérer dans d'autres politiques, comme la santé ou l'emploi.

Quant aux contacts avec l'association, Mme Debaets a reçu au mois de mars de cette année une demande de subvention de la part de l'asbl Midnimo. De plus, l'administration de Bruxelles Pouvoirs locaux (BPL) a reçu une demande de subvention de la commune de Saint-Gilles en lien avec ce refuge dans le cadre de l'appel à projets Égalité des chances lancé chaque année par BPL auprès des communes bruxelloises. Cet appel à projet vise à octroyer un subventionnement régional à des initiatives communales visant à promouvoir l'égalité des chances au sein des communes bruxelloises. Les thèmes de cet appel à projets sont les suivants : genre, diversité ethnoculturelle, personnes avec un handicap, violence entre partenaires et intrafamiliale ainsi que lesbiennes, gays, bisexuels et transsexuels (LGBT).

La commune de Saint-Gilles a introduit un projet visant à l'accompagnement promotionnel du refuge. Concrètement, ce projet doit renforcer la visibilité du refuge créé par l'asbl Midnimo via la conception d'un mini guide « Saint-Gilles LGBT friendly », en organisant des séances d'information auprès des écoles communales ainsi qu'une conférence publique et en envoyant une délégation saint-gilloise à la Gay Pride.

[183]

Pour tout cela, la commune demandait une subvention de 5.000 euros, qui a fait l'objet d'une

évaluation favorable. L'arrêté de subvention a été communiqué au cabinet Debaets et devrait être très prochainement signé.

J'ai aussi reçu un courrier de Midnimo exposant le projet finalisé et établi avec la Ville de Bruxelles. Je regrette de ne pas y avoir été associée dès le départ, maintenant que je reçois des questions, que nous sommes en fin de législature et que j'étais la ministre en charge. Ils ont introduit une demande de financement à la Cocom auprès du service d'Aide aux personnes.

Ce projet est intéressant, mais pose différentes questions qui doivent être analysées.

D'abord, la question des normes et de l'accès aux logements. Si Le Refuge se considère comme un centre d'hébergement de type maison d'accueil, il doit faire l'objet d'un agrément. Sans agrément, il devient une structure d'hébergement non agréée (SHNA), à savoir un lieu d'accueil non reconnu, avec toutes les difficultés dont nous avons déjà discuté ici.

Ensuite, ce projet s'inscrit-il dans le cadre la nouvelle ordonnance sans-abri votée le 25 mai dernier ? Dans l'hypothèse où il s'agirait d'une maison d'accueil et non d'une structure d'habitat collectif, pour qu'elle ne soit pas considérée comme une SHNA, il faut prévoir son agrément dès que les arrêtés d'exécution de l'ordonnance le permettront. Il faut dès lors aussi analyser à moyen terme la question de son financement structurel, car aucun agrément n'est possible sans programmation financière.

La troisième question à se poser est le statut de la personne. Est-elle majeure ou mineure ? Un mineur expulsé de son foyer en raison de son homosexualité doit être pris en charge par le secteur de l'Aide à la jeunesse. Il ne peut - à moins qu'il ne soit accompagné par l'un de ses parents ou n'ait été émancipé - être hébergé en maison d'accueil. En revanche, une personne LGBT majeure qui serait victime de discriminations ou de violences et se retrouverait de ce fait sans-abri peut intégrer, quel que soit son âge et son parcours, les maisons d'accueil d'urgence et d'hébergement classiques, qui sont à la disposition de tous les publics.

La maison d'accueil @Home 18-24, gérée par l'asbl Les Petits Riens, héberge couramment des jeunes LGBT et propose un accompagnement beaucoup plus personnalisé dans ce cadre.

[185]

Pour élucider ces questions assez complexes, nous avons mandaté l'administration de la Commission communautaire commune (Cocom) d'organiser une rencontre avec l'asbl Midnimo.

En conclusion, je tiens à vous rappeler qu'en vertu de la déclaration de politique générale, la Commission communautaire française a une mission de création de nouvelles maisons d'accueil : "Dans le cadre des moyens budgétaires disponibles, le Collège veillera à programmer l'ouverture de nouvelles places d'accueil spécifiques destinées en priorité aux familles nombreuses, aux femmes ayant subi des violences physiques ou psychologiques et aux familles monoparentales".

Comme vous le savez, la maison d'accueil pour les victimes de violences conjugales s'est ouverte il y a bientôt deux ans, tandis que la nouvelle maison pour les familles monoparentales, pilotée par Les Petits Riens, s'ouvrira en 2019. Ouvrir deux maisons d'accueil sur une législature représente un effort énorme et est plutôt rare.

Il convient maintenant de voir comment cette asbl va travailler. Son orientation future nous permettra de déterminer à quel type de compétences la rattacher : aide à la jeunesse ou action sociale. Dans cette perspective, il me semble important qu'elle puisse travailler de concert avec l'administration de la Cocom pour clarifier ses différents souhaits.

[187]

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Je regrette également que l'association ne vous ait pas associés au projet dès le départ. Votre réponse a pour ainsi dire été "globalisée" avec celle de votre collègue, Mme Debaets. Il me semble que cela fonctionne beaucoup mieux avec elle qu'avec d'autres collègues du gouvernement. C'est très positif.

[189]

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

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Je voudrais également remercier la ministre pour avoir porté ses différentes casquettes pour nous répondre et pour s'être coordonnée avec sa collègue en charge de l'Égalité des chances. Comme le soulignait mon collègue, ce n'est pas toujours le cas et nous avons rarement l'occasion de recevoir une réponse globale et coordonnée.

Votre réponse pourra donc constituer un véritable outil de travail pour cette association. Tout d'abord, elle lui permettra d'abord de lancer sa réflexion en interne sur ce qu'elle veut. Ensuite, elle pourra faire appel aux experts. La difficulté est que, même si on peut faire appel à des personnes de très bonne volonté et avec un très chouette projet, quand il s'agit d'entrer dans les cadres et des techniques de subsidiation, c'est très compliqué pour des personnes qui n'ont pas l'habitude de jongler avec les différentes filières.

Un accompagnement s'avérera donc vraiment nécessaire afin d'apprécier quels sont les avantages et les inconvénients des différentes formules et de trouver comment combiner les types de subsides pour permettre à la fois l'hébergement et l'accompagnement permettant à ces jeunes de rebondir dans de bonnes conditions.

Affaire à suivre.

- *L'incident est clos.*

[193]

QUESTION ORALE DE MME CAROLINE DÉSIR

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

concernant "la nouvelle annexe à joindre au bail de location"

[195]

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

Mme Caroline Désir (PS).-. Depuis le 1er janvier 2018, les baux d'habitation situés en Région de Bruxelles-Capitale sont soumis à de nouvelles règles. La nouvelle législation a, notamment, pour objectif de rendre le marché locatif plus transparent et ainsi, de faciliter l'accès au logement pour tous.

Au mois de décembre 2017, je vous avais interpellée quant au modèle type d'état des lieux peu synthétique, voire exhaustif et complexe, mis en ligne par Bruxelles Logement. Il nous avait laissés quelque peu dubitatifs. Le document renseigné comporte 22 pages détaillant pièce par pièce toutes leurs composantes : hall d'entrée, plafonds, murs, revêtements de sol, quincailleries, tablette de fenêtre, etc. Ce document est, en effet, un peu fastidieux à remplir pour un locataire.

La presse du lundi 25 juin dernier dévoilait l'annexe qui devra être jointe à chaque signature de bail, comme le prévoit l'article 218 §5 du Code bruxellois du logement. Cette annexe est supposée expliquer de façon claire les droits et les devoirs du propriétaire et du locataire. À la lecture de ce document, nous sommes à nouveau surpris de sa lourdeur - il comporte 17 pages - et de son côté quelque peu rébarbatif.

Madame la ministre, un des buts de cette nouvelle ordonnance était de simplifier les formalités tant du côté du propriétaire que du locataire afin de mieux protéger les parties. Vu la complexité des différents documents, l'objectif recherché est-il réellement atteint ? Je suis aussi juriste et je sais que le droit est complexe, qu'on ne peut pas tout simplifier, mais ceci est tout de même particulièrement compliqué !

Par ailleurs, le contrat de bail type, lui, serait toujours au Conseil d'État pour avis. Donc, le document principal n'est pas encore disponible alors que les annexes le sont ! N'est-ce pas prendre le problème à l'envers ?

[197]

Êtes-vous satisfaite de cette situation ou pensez-vous qu'il y a encore moyen de simplifier ces documents ? Je pense ici tout particulièrement aux locataires plus précarisés, qui risquent de n'y rien comprendre.

Enfin, quelle réflexion menez-vous au sujet de l'enregistrement du bail ? Avez-vous un chiffre à nous fournir concernant le nombre de baux enregistrés ? Avez-vous identifié les freins à ces enregistrements ?

[199]

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

Mme Céline Fremault, ministre.- L'article 218, §5, du Code bruxellois du logement charge le gouvernement de rédiger une annexe apportant des explications sur une série d'éléments : normes de salubrité, sécurité et équipement, règles impérative et supplétive, bail écrit, enregistrement, durée du bail, etc. Cette annexe doit être jointe aux contrats de bail conclus après le 1er janvier 2018.

L'objectif de cette annexe est de réunir au sein d'un même et unique document tous les éléments permettant au bailleur et au preneur de répondre à des questions en lien avec le contrat de bail.

Je pense effectivement que tous ne liront pas le contenu de cette annexe explicative avant de signer le contrat de bail. Par contre, en cas de conflit ou d'interrogations par rapport aux droits et devoirs respectifs de chacun, ils trouveront aisément des éléments de réponse dans cette annexe, sans avoir nécessairement recours au Code bruxellois du Logement, qui s'avère assez technique et n'est effectivement pas à la portée de tous.

Onze thématiques sont abordées au sein de cette annexe selon trois approches :

- une partie explicative, pédagogique, où la législation est décodée pour des non-juristes. Des illustrations concrètes de notions juridiques sont présentées. Cette partie est symbolisée par un pictogramme représentant un livre ouvert ;

- une partie "complément d'informations", qui renvoie vers le Code bruxellois du logement ou vers des brochures permettant à la personne de se renseigner par elle-même et d'approfondir sa connaissance sur le sujet. Le pictogramme est la voyelle "i" pour "information" ;

- une partie pratique qui, comme son nom l'indique, met l'accent sur les questions pratiques et synthétise certaines informations considérées comme primordiales. Le pictogramme est alors une maison.

Le modèle de bail type a été soumis à l'avis du Conseil d'État. Celui-ci a toutefois estimé qu'il n'était pas en capacité de se prononcer dans le délai requis sur le dossier, compte tenu de la charge de travail à laquelle il est confronté. Il s'est ainsi dessaisi du dossier, en application de l'article 84,

§4, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

Le modèle de bail type et l'annexe explicative sont deux dossiers étroitement liés. Initialement, il était question de faire évoluer les deux dossiers de concert. Toutefois, le modèle de bail type a fait face à une opposition de principe dans le chef du Syndicat national des propriétaires et des copropriétaires (SNPC). Nous avons alors décidé de scinder les deux procédures, afin d'avancer sur l'annexe explicative, sachant que celle-ci est obligatoire depuis le 1er janvier 2018.

L'annexe explicative a été adoptée par le gouvernement en deuxième lecture, indépendamment du modèle de bail type, avant d'être transmise pour avis au Conseil d'État.

[201]

D'autre part, le SNPC et le Syndicat des locataires ont été invités, à nouveau, à émettre un avis sur le modèle de bail type avant de présenter le texte au gouvernement pour adoption en deuxième lecture. Les modifications apportées à la suite de cette deuxième consultation ne nécessitaient toutefois pas de modification de l'annexe.

En définitive, je pense que cette méthode de travail était judicieuse, puisque, jusqu'au bout, les deux textes ont été adaptés de concert, et l'annexe explicative est entrée en vigueur au début du mois de juin. Le modèle de bail type devrait être présenté dans les prochains jours au gouvernement et ne devrait plus subir de modification, puisque le Conseil d'État n'a pas émis de remarques.

Vous m'interrogez sur le nombre de pages que comporte le modèle de bail type. Celui-ci comporte une quinzaine de pages. Pour que le modèle fonctionne - et nous rejoignons ici un objectif pédagogique - il faut assurément pouvoir en assurer la lisibilité et la bonne compréhension. Ces aspects doivent être mis en corrélation avec la volonté de diffuser ce modèle par le biais d'un outil informatique.

Cet outil informatique englobe le modèle d'état des lieux que vous avez évoquez au début de votre question. Il permettra d'établir un lien direct avec l'annexe explicative adoptée, au moyen d'un "pop-up", et de faciliter l'usage et la lecture de ces modèles (explications en surbrillance, impression du contrat avec, évidemment, les seules options retenues, etc.). Par ailleurs, la longueur des textes est automatiquement réduite en fonction des choix opérés.

Quant à la compréhension des documents par les publics les plus précarisés, ceux-ci seront toujours confrontés à certaines difficultés face à de telles démarches. Bruxelles Logement subventionne une série d'associations d'insertion par le logement (AIPL) précisément pour aider ces publics dans ces situations, notamment l'Atelier des droits sociaux et diverses unions de locataires.

Enfin, j'en viens à vos questions en matière d'enregistrement du bail. L'enregistrement du bail relève toujours du niveau fédéral. Il s'agit d'une source d'informations potentiellement très précieuses. Des discussions sont en cours entre les trois Régions et l'État fédéral pour organiser une transmission de ces informations aux Régions. Pour la Région bruxelloise, c'est l'Institut bruxellois

de statistique et d'analyse (IBSA) qui participe aux discussions.

À l'heure actuelle, le Service de l'enregistrement ne communique pas de données aux Régions. Je ne puis dès lors pas vous fournir le nombre exact de baux enregistrés ni les freins éventuels. Les chiffres communiqués par Idea Consult indiquent qu'un peu moins de deux tiers des baux seraient enregistrés. Un des freins qui pourrait être rencontré consiste dans le manque d'informations concernant cette obligation d'enregistrement, ainsi que l'intérêt qu'il représente. L'annexe explicative est de nature à y répondre en abordant spécifiquement cette thématique.

[203]

- *L'incident est clos.*

[207]