



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 25 OKTOBER 2018**

—

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

—

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

—

Commission du Logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 25 OCTOBRE 2018**

—

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

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

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op
www.parlement.brussels

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

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

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
www.parlement.brussels

INHOUD

Interpellatie van de heer Alain Maron	6
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "de subsidiëring en opdrachten van de gemeentelijke observatoria voor huisvesting en de evolutie van het gewestelijk beleid inzake bestrijding van leegstand"	
Bespreking – Sprekers:	
De heer Alain Maron (Ecolo)	
Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld)	
Mevrouw Céline Fremault, minister	
Interpellatie van mevrouw Nadia El Yousfi	16
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "de oprichting van een universeel huurwaarborgfonds".	
Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)	
De heer Alain Maron (Ecolo)	
Mevrouw Céline Fremault, minister	
Interpellatie van de heer Michel Colson	20
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	

SOMMAIRE

Interpellation de M. Alain Maron	6
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
concernant "les observatoires communaux du logement, leur subventionnement et leurs missions, ainsi que l'évolution de la politique régionale de lutte contre les logements vides".	
Discussion – Orateurs :	
M. Alain Maron (Ecolo)	
Mme Khadija Zamouri (Open Vld)	
Mme Céline Fremault, ministre	
Interpellation de Mme Nadia El Yousfi	16
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
concernant "la création d'un fonds universel de garantie locative".	
Mme Nadia El Yousfi (PS)	
M. Alain Maron (Ecolo)	
Mme Céline Fremault, ministre	
Interpellation de M. Michel Colson	20
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	

betreffende "het beleid inzake studentenverblijven in het Brussels Gewest".		concernant "la politique du logement étudiant en Région bruxelloise".	
De heer Michel Colson (DéFI)		M. Michel Colson (DéFI)	
Mevrouw Céline Fremault, minister		Mme Céline Fremault, ministre	
Interpellatie van de heer Alain Maron	32	Interpellation de M. Alain Maron	32
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de resultaten van het Observatiecentrum van de Huurprijzen 2017 en de daaraan verbonden conclusies".		concernant "les résultats de l'Observatoire des loyers 2017 et les conclusions à ce sujet".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Michel Colson,	32	Interpellation jointe de M. Michel Colson,	32
betreffende "de resultaten van het onderzoek 2017 van het Observatorium van de Huurprijzen en de problematiek van de overbevolking in de kleine woningen".		concernant "les résultats de l'enquête 2017 de l'Observatoire des loyers et la problématique du surpeuplement des petits logements".	
De heer Michel Colson (DéFI)		M. Alain Maron (Ecolo)	
Mevrouw Céline Fremault, minister		M. Michel Colson (DéFI)	
De heer Alain Maron (Ecolo)		Mme Céline Fremault, ministre	
Mondelinge vraag van mevrouw Viviane Teitelbaum	49	Question orale de Mme Viviane Teitelbaum	49
aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de kamers van minder dan 6 vierkante meter in de sociale woningen".		concernant "les chambres de moins de 6 mètres carrés dans les logements sociaux".	
Mondelinge vraag van de heer Emin Özkara	52	Question orale de M. Emin Özkara	52
aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	

betreffende "de geboekte vooruitgang dankzij de projecten voor Collectieve en Solidaire Spaargroepen (CSSG) om personen en gezinnen met een laag inkomen de mogelijkheid te bieden om eigenaar te worden van hun woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

Mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli 55

aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de denktank voor de hervorming van de berekening van de huurprijzen binnen de OVM's".

Mondelinge vraag van mevrouw Caroline Désir 58

aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de strijd tegen discriminatie bij huisvesting in het Brussels Gewest".

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

Question orale de M. Mohamed Ouriaghli 55

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

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

Question orale de Mme Caroline Désir 58

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "la lutte contre la discrimination au logement en Région bruxelloise".

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

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

**betreffende "de subsidiëring en opdrachten
van de gemeentelijke observatoria voor
huisvesting en de evolutie van het
gewestelijk beleid inzake bestrijding van
leegstand".**

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*-
*Sinds 2016 concentreren de gemeentelijke
observatoria voor huisvesting zich op de
bestrijding van leegstand. In 2017 werden in dit
verband elf projecten voor een totaalbedrag van
263.000 euro gesubsidieerd. Voor 2018 heeft de
regering een toelage van 277.500 euro
goedgekeurd voor de twaalf laureaten van een
projectoproep van de gemeentelijke observatoria
voor huisvesting van Anderlecht, Brussel,
Etterbeek, Evere, Vorst, Ganshoren, Jette,
Schaerbeek, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-
Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe. Elk
project krijgt voor ten hoogste 25.000 euro steun.*

*Wat waren de criteria voor de subsidies en wie
heeft de selectie gemaakt? Waarom werd het
project van de gemeente Molenbeek geweigerd?
Liepen nog meer gemeenten een blauwtje?*

*Krijgen deze observatoria de prioriteit in uw
beleid? Volgens de Brusselse Huisvestingscode
moeten immers alle gemeenten een overzicht van
de leegstand bijhouden. Waarom krijgen sommige
dan wel een subsidie en andere niet? Als men
gemeenten wil helpen om leegstand te bekampen,
waarom wordt dan een projectoproep gelanceerd
in plaats van alle negentien gemeenten te steunen?*

*Hoe komt het dat het gewest gemeentelijke
observatoria subsidieert die het niet kan*

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

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

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

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

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

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

Finalement, quelle priorité politique accordez-
vous à ces observatoires dans la mesure où le

sanctioneren met gewestelijke boetes? Slechts elf van de negentien gemeenten zijn immers overgetreden tot het gewestelijke boetesysteem.

Controleert u of de gemeenten die subsidies aanvragen, de verplichting van de Brusselse Huisvestingscode naleven om een overzicht van de leegstand bij te houden? Hoeveel gemeenten doen dat niet?

Bent u er voorstander van dat gemeenten naar de rechtbank trekken om te voorkomen dat panden te lang leeg blijven staan?

Er bestaat nu veelbelovende jurisprudentie ten gevolge van een rechtszaak die door een gemeente werd aangespannen. Misschien is die wel efficiënter dan het openbaar beheersrecht, dat nog altijd moeilijk toepasbaar is, ook al deden vorige regeringen inspanningen om de zaak vlot te trekken.

Hoe ziet u de algemene evolutie van het leegstandbeleid van de voorbije maanden? Hebt u cijfers over de efficiëntie? Weet u wat de ontwikkeling van de cel leegstaande woningen in de weg staat? Hoe moedigt u de gemeenten aan om toe te treden tot het gewestelijke systeem?

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

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

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

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

Comme vous le savez, aujourd'hui, il existe

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

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

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

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

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

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

Mme Khadija Zamouri (Open Vld) (*en néerlandais*).- *Il est bien connu que la Région bruxelloise manque de logements abordables. Grâce à citydev.brussels et au Fonds du logement, le gouvernement réussit tout de même à fournir un certain nombre de logements moyens aux Bruxellois, mais toutes les possibilités ne sont pas exploitées.*

Il importe que les observatoires du logement et les communes identifient les logements potentiels et incitent les propriétaires à les louer, en vertu de la législation existante. Ces derniers pourraient, par exemple, être dirigés vers les agences immobilières sociales (AIS).

Pouvez-vous nous donner une idée, par commune, du nombre de logements inoccupés ?

Les observatoires du logement tiennent-ils à jour une base de données des logements inoccupés gérés par les AIS ?

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

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *In februari 2018 heb ik een projectoproep verspreid onder de gemeenten, met de bedoeling ze te helpen om een specifieke methode te ontwikkelen voor het in kaart brengen van leegstaande woningen.*

Alle tijdig en volledig ingediende dossiers werden voorgelegd aan een jury die samengesteld was uit vertegenwoordigers van Brussel Huisvesting, de cel Leegstaande Woningen, de Directie Studies en Subsidies en een lid van Brulocalis. Er was ook een waarnemer van mijn kabinet aanwezig. De projecten werden beoordeeld op basis van hun kwaliteit, territoriale dekking en plaatselijke ervaring met het bestrijden van leegstand.

De jury heeft alle projecten bestudeerd, behalve dat van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek, want dat voldeed niet aan de doelstelling van de projectoproep. Dat neemt niet weg dat het een interessant project was. Daarom heb ik opnieuw contact opgenomen met de Molenbeekse schepen van Huisvesting, de heer Karim Majoros, om te bekijken of we het op een andere manier konden steunen.

De gemeentelijke observatoria zijn verplicht om het gewest een overzicht van leegstaande woningen te bezorgen. Meerdere gemeenten lieten echter weten dat het om financiële redenen niet gemakkelijk was om die woningen systematisch in kaart te brengen. Daarom hebben we besloten om de observatoria te versterken. De gewestelijke steun moet gemeenten in staat brengen om de leegstand systematisch bij te houden en het verplichte overzicht op te maken.

Gemeenten kunnen dus niet langer beweren dat ze de middelen niet hebben om hun verplichting na te komen. We kozen voor een projectoproep omdat structurele steun aan alle gemeenten financieel onhaalbaar is voor het Brussels Gewest. Van de dertien voorgestelde projecten werden er twaalf goedgekeurd. Ik hoop dan ook dat het systeem in alle gemeenten navolging zal krijgen.

De prioriteit van het gewest bestaat erin om

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

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

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

Les observatoires communaux interviennent dans un contexte où les communes ont l'obligation de communiquer à la Région un inventaire des logements inoccupés. Néanmoins, plusieurs

leegstaande woningen weer op de markt te brengen. Dat willen we bereiken met een beleid van gewestelijke administratieve boetes waarbij de gemeenten zich kunnen aansluiten op voorwaarde dat ze afzien van lokale leegstandbelastingen. Ze zijn echter niet verplicht om het gewestelijke beleid over te nemen. Als ze al een systeem hebben dat goed functioneert, kunnen ze dat voortzetten. De toekenning van subsidies voor de gemeentelijke observatoria kan wel een eerste stap betekenen voor meer samenwerking tussen de gemeenten en het gewest.

De gemeente Ganshoren heeft zich bij het gewestelijke systeem aangesloten nadat de resultaten die het lokale observatorium op een jaar had geboekt, bekend werden.

Mijn administratie en mijn kabinet werken aan de kwantitatieve en kwalitatieve evaluatie van de gemeentelijke observatoria, zodat we goede praktijken kunnen veralgemenen en projectoproepen zo nodig kunnen bijsturen. Ik heb begin september opdracht gegeven tot de evaluatie en ik hoop dat ze bij de begrotingsbesprekingen beschikbaar zal zijn.

We weten dat de resultaten van lokale acties erg uiteenlopen omdat elke gemeente zijn eigen werkwijze heeft. Het doel van de subsidie was vooral om de opsporing van leegstaande woningen te stimuleren en verschillende werkwijzen uit te proberen. Sommige gemeenten investeerden het geld in een kruispuntbank, andere hebben er personeel mee betaald dat op zoek ging naar leegstaande woningen.

Het belang van de maatregel staat als een paal boven water, zoals blijkt uit het voorbeeld van de gemeente Ganshoren. Voorts heeft hij ertoe geleid dat gemeenten goede praktijken en knowhow uitwisselen.

Na de recentste projectoproep heb ik gezien dat niet alle gemeenten een overzicht van de leegstand bijhouden dat jaarlijks aan de Cel Leegstaande Woningen wordt bezorgd. Veertien gemeenten blijven wat dat laatste betreft in gebreke. Ik zal hen daarop wijzen en desnoods mijn beleid bijsturen.

Naast het gewestelijke beleid met administratieve sancties of gemeentebelastingen zijn er juridische

d'entre elles ont fait part de difficultés à procéder à une identification systématique des inoccupations, cela pour des raisons budgétaires. Le renforcement des observatoires communaux a été décidé afin de répondre à cette carence. À une époque, rappelez-vous, il n'y avait que quatre observatoires communaux et l'on ignorait tout de leur manière de travailler. J'ai donc souhaité faire plus de clarté sur cette matière.

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

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

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

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

Quant aux indicateurs d'efficacité, l'administration et mon cabinet travaillent à

middelen, zoals een vordering tot staking. Als blijkt dat dat een efficiënt middel tegen leegstand is, moeten we het gebruik ervan zeker aanmoedigen.

Het projectvoorstel van de gemeente Molenbeek werd niet geselecteerd omdat het niet aan de projectoproep beantwoordde.

Voorlopig biedt Brussel Huisvesting geen specifieke steun voor vorderingen tot staking die door de gemeenten worden ingeleid. Het gewest wil zijn middelen niet versnipperen en legt de klemtoon op administratieve boetes ten voordele van de gemeenten, zoals in de Brusselse Huisvestingscode staat. We hebben trouwens onvoldoende ervaring om te zeggen dat gerechtelijke procedures efficiënter zijn dan administratieve boetes om leegstand te bestrijden.

Brussel Huisvesting blijft actief op zoek gaan naar leegstaande woningen. Het personeel bij Brussel Huisvesting volstaat om alle klachten te behandelen en uit eigen initiatief controles te realiseren, maar niet om alle leegstaande woningen op het gewestelijke grondgebied in kaart te brengen.

De subsidies aan de gemeentelijke observatoria hebben de lokale strijd tegen leegstand gestimuleerd, hoewel niet alle gemeenten dezelfde inspanningen leveren.

Er zijn aanwijzingen dat het beleid werkt:

- een constante toename van het aantal opgelegde boetes: 1.535.000 euro in 2017 of vier keer zoveel als in 2014;

- een stijging van de uitbetaling van de boetebedragen aan de gemeenten: van 90.476 euro bij de eerste betaling in 2015 tot 321.838 euro dit jaar;

- een stijging van het aantal onderzoeken van 635 in 2016 naar 750 in 2017.

Het beleid wordt dus goed, maar geleidelijk toegepast.

Ik geef nog enkele voorbeelden.

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

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

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

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

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

Le projet de Molenbeek, il est vrai, n'a pas été

De gemeente Molenbeek ontving driemaal een subsidie en de uitbetaling van boetebedragen liep er op twee jaar tijd op van 11.000 naar 49.000 euro.

Elsene ontving in 2016 een subsidie. De uitbetaling van boetebedragen steeg er van 25.000 tot 87.000 euro.

In Vorst verviervoudigde het bedrag tussen 2015 en 2017 van 11.000 tot 48.000 euro.

De enige hinderpaal voor de uitbouw van de cel leegstaande woningen is het feit dat ze moet kunnen terugvallen op samenwerking met alle gemeenten en op een standaardoverzicht van de leegstand. Ik heb de administratie opgedragen om zo'n standaard uit te werken en na te denken over een globale visie op woningleegstand. Ik stel uiterlijk begin volgend jaar een oriëntatienota voor op basis van de input van de observatoria.

Op dit moment kunnen we alleen maar afgaan op de gegevens van Sibelga en Vivaqua. De schattingen op basis daarvan lopen uiteen van 14.000 watermeters en 43.000 elektriciteitsmeters die een zeer laag verbruik registreren en aanleiding geven tot een vermoeden van leegstand, maar dat moet dan nog bevestigd worden door een onderzoek. We ontvangen de overzichten dan ook maar druppelsgewijs en daar staan dan nog alleen maar de woningen in waarvan de gemeenten hebben kunnen vaststellen dat ze leegstaan.

Het is dus tijd voor een evaluatie.

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

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

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

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

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

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

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

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

exemples de :

- Molenbeek, subventionnée trois fois et dont la rétrocession est passée de 11.000 à 49.000 euros en deux ans ;

- Ixelles, subventionnée en 2016 et dont la rétrocession a plus que triplé, passant de 25.000 à 87.000 euros ;

- Forest, dont la rétrocession a quadruplé entre 2015 (avant l'observatoire) et 2017, passant de 11.000 à 48.000 euros.

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

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

Une évaluation est, dès lors, capitale.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Inderdaad. Nu is eindelijk duidelijk waar de gemeentelijke observatoria voor staan.*

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Er werd geld voor uitgetrokken in de begroting, maar we wisten niet wat ze precies deden.*

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

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Het spreekt voor zich dat een vordering tot staking*

M. Alain Maron (Ecolo).- Exactement !

pas mogelijk is nadat de leegstand officieel werd vastgesteld en er eerst andere acties zijn ondernomen om de eigenaar tot verhuring of verkoop aan te zetten. Het is dus een laatste redmiddel, zoals u trouwens zelf ook al zei.

U wilt de cel leegstaande woningen versterken, want die kampt nog altijd met personeelstekort. Zelfs voor de gemeenten die al onder het gewestelijke systeem vallen, is er geen volledig overzicht van leegstaande woningen. Daardoor kunnen andere gemeenten niet toetreden, want als bijvoorbeeld de stad Brussel dat zou doen, zouden er duizenden dossiers aan de lijst worden toegevoegd die het gewestelijke personeel onmogelijk kan behandelen.

Ik hoop dat op termijn alle gemeenten meedoen, want wie een woning laat leegstaan, begaat een inbreuk. Er valt geen reden te bedenken om zulke inbreuken in de ene gemeente anders aan te pakken dan in een andere.

Het aantal gemeenten dat de verplichting om leegstaande woningen te registreren naast zich neerlegt, baart me zorgen. Ik begrijp dat u daar met de observatoria verandering in wilt brengen.

Ik hoop dat de observatoria van die gemeenten geen subsidies meer krijgen als ze niet in staat zijn om een overzicht van de leegstand bij te houden.

Maintenant, on le comprend, et c'est positif.

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

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

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

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Daarover ben ik het volledig met u eens. Zoals u zei, moesten er eerst criteria komen, maar nu moeten we een versnelling hoger schakelen.*

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

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

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Ik heb nooit gezegd dat de heer Majoros geen goed werk leverde, maar het projectvoorstel van de gemeente Molenbeek werd afgewezen omdat het niet volledig beantwoordde aan de voorwaarden van de projectoproep.*

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld) *(in het Frans).*- *U moet echt de vraag beantwoorden zonder verder te gaan...*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Als er criteria zijn, moet ik me indekken*

sur un territoire est objectivement complexe et nécessite des moyens et des obligations.

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

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

Mme Khadija Zamouri (Open Vld) *(en néerlandais).*- *Il reste du pain sur la planche. Selon vous, quatorze des dix-neuf communes n'auraient pas encore dressé et transmis à l'administration la liste de leurs logements inoccupés.*

Vous procéderez à une évaluation des bonnes pratiques à la mi-septembre 2019, ce qui est une bonne chose.

J'ai demandé à M. Majoros pourquoi il n'avait pas reçu les subsides. Il m'a répondu que la commune avait introduit un dossier qui, selon lui, satisfaisait à toutes les conditions, et même davantage.

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

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Il ne s'agit pas de ne pas aller plus loin. Mais, si des critères sont

tegen mogelijke beroepsprocedures.

Ik kan u echter verzekeren dat we de heer Majoros hebben ingelicht. Het nieuws kwam niet uit de lucht vallen.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW NADIA EL YOUSFI

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

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

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*-
*Aan het begin van de zomer kwam de pers met een
eerste balans van het aantal huurwaarborgen dat
het Brugalfonds sinds 1 januari 2018 toekende.*

*De regering wou zo'n fonds oprichten en
vermeldde dat overigens als volgt in haar
akkoord: "Met de beschikbare budgettaire
middelen zal de regering een regionaal
huurwaarborgfonds oprichten dat de OCMW's
moet ontlasten."*

*We kunnen die oprichting enkel toejuichen en
vaststellen dat de hulp een verzwakt publiek
toelaat om een voldoende grote huurwaarborg ter
beschikking te stellen. Dat is namelijk een groot
obstakel voor de toegang tot huisvesting in het
gewest en daardoor ook een niet te verwaarlozen
bron van discriminatie.*

*Het fonds is dus een goede zaak, maar nog beter
zou de oprichting zijn van een universeel
huurwaarborgfonds dat toegankelijk zou zijn voor
iedereen.*

*U vertelde ons eerder dat u een studie had bevolen
over de haalbaarheid van een dergelijk systeem en*

définis, je dois me protéger par rapport aux
recours qui pourraient être intentés.

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

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE MME NADIA EL YOUSFI

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

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

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

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

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

Par ailleurs, si nous soutenons, d'une part,
vivement l'application de ce fonds, nous soutenons
davantage encore la création d'un fonds universel

de uitvoering ervan. Zijn er al resultaten van die studie? Zo ja, wat zijn die?

Welke scenario's stellen de auteurs van de studie voor? Wat zegt de studie over het budget?

Hoe zult u samenwerken met de actoren die deelnemen aan de realisatie van de studie?

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- Een afgeronde versie van het kaderakkoord moet in juli voorgelegd worden aan de OCMW's.

Hoe zit het met de waarborg van de OCMW's in het kader van het Brugalfonds? Is er een kaderakkoord tussen de OCMW's en het fonds? Functioneert de afstemming tussen het werk van de OCMW's en het huurwaarborgfonds? Wat staat er op de agenda?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- Bij de oprichting van het Brugalfonds heb ik me ertoe verbonden om na te gaan of er een universeel huurwaarborgfonds moet komen. Idea Consult was daarbij onze externe studiepartner.

De studie moest meerdere modellen voor een universeel huurwaarborgfonds opleveren, de voor- en nadelen van die modellen tegen elkaar afwegen en de vergelijking met het Brugalfonds maken.

De studie werd in de zomer afgerond en leverde acht modellen op waarvan de volgende onderdelen variëren:

de garantie locative qui serait accessible à tous.

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

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

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

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

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

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

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

- het waarborgtype;
- de vereiste politieke betrokkenheid om het model te laten werken;
- het investeringsrisico;
- de kosten-batenanalyse.

Ook het model van Financité werd onder de loep genomen.

Bepaalde modellen springen eruit. Ik ga nu niet vooruitlopen op de conclusies van de studie, want de juridische haalbaarheid van een van de modellen moet verder worden onderzocht. Zodra dat is gebeurd, zal ik eerst de regering informeren en daarna de commissie Huisvesting.

Van bij de start van de werkzaamheden hebben we aangestuurd op samenwerking met de OCMW's. Die moet resulteren in een kaderakkoord waarin de tegemoetkomingsvoorwaarden staan. Wanneer het fonds steun biedt, kan een OCMW beslissen om zich garant te stellen voor de terugbetaling van de waarborg. De begunstigde moet dan ook geen bijdrage betalen.

Het kaderakkoord is nog niet gesloten, maar het is ook niet afgeschreven. Het fonds zal elk OCMW daar voor het einde van de maand over aanschrijven.

De impasse is te wijten aan de grote verschillen in visie tussen de OCMW's. Het feit dat Brulocalis geen coördinatrice meer heeft, vormt ook een echte handicap. De omvang van de impasse roept verwondering op omdat de OCMW's bij de hele procedure betrokken waren. Ik blijf niettemin vertrouwen op de goede afloop, want de resultaten zijn zo goed dat ze de partners over de streep kunnen trekken.

Eind 2018, negen maanden na de start van het Brugalfonds, heeft het Woningfonds 840 aanvragen gekregen en 470 maal steun toegekend. Mijnheer Colson, de groei die ik u in het voorjaar beloofde, wordt dus gerealiseerd. In 2017 waren er 400 aanvragen en werden er 188 contracten ondertekend. Dat betekent dat zowel het aantal aanvragen als het aantal toekenningen meer dan

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

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

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

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

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

verdubbeld is.

bénéficiaire est dispensé du paiement de la contribution.

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

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

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

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

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (*in het Frans*).- *Komt er voor het einde van het jaar duidelijkheid over de juridische haalbaarheid?*

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

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *De aanvullende studie duurt een maand. Daarna wordt ze aan de regering voorgelegd. Ik denk dat de commissie er bij de start van het nieuwe jaar over kan debatteren. Ik vond het beter*

Mme Céline Fremault, ministre.- Un mois sera nécessaire pour finaliser ce complément d'étude. Ensuite l'étude sera transmise au gouvernement. Je pense qu'elle pourra être discutée en commission à la rentrée 2019. Je trouvais que cela valait la peine

om de aanvullende studie van tevoren te laten uitvoeren.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- *Daar zijn we het over eens. U zei ook dat een model er bovenuit stak. Kunt u daar wat meer over vertellen?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Ik wacht liever tot na de studie over de juridische haalbaarheid.*

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- *Hoe dan ook, uit uw antwoord blijkt dat de vooruitzichten meer dan positief zijn. We hopen dat het dossier voor het einde van de regeerperiode rond is.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Dat is de bedoeling.*

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- *De strijd tegen huisvestingsdiscriminatie is een belangrijke uitdaging en een huurwaarborgfonds biedt daar een concreet antwoord op.*

- Het incident is gesloten.

(Mevrouw Nadia El Yousfi, derde ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

**betreffende "het beleid inzake
studentenverblijven in het Brussels**

de relancer dès maintenant un complément d'étude sur un point juridique, plutôt que de l'examiner par après.

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

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

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

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

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

- L'incident est clos.

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

INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON

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

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

Gewest''.

De heer Michel Colson (DéFI) (in het Frans).- Brussel telt een goede 50 instellingen voor hoger onderwijs, waar iets meer dan 90.000 studenten les volgen. Daarmee is Brussel de grootste Belgische studentenstad en zelfs een van de grootste van Europa.

Uit studies blijkt dat ongeveer 40% van die studenten bij zijn ouders woont en dagelijks naar de les pendelt. De overige 60%, of zo'n 55.000 studenten, verblijft in een studentenkamer. Studentenverenigingen wijzen er al jaren op dat het steeds moeilijker wordt om in Brussel een betaalbaar, kwaliteitsvol studentenverblijf te vinden.

Uiteraard beschikken sommige onderwijsinstellingen over eigen woningen die ze tegen een redelijke prijs aan hun studenten verhuren. Dat aantal is echter absoluut ontoereikend zodat tienduizenden studenten een kot moeten huren op de privémarkt, waar de huurprijzen bijzonder hoog liggen.

Uit een studie blijkt dat een doorsnee studentenverblijf in het Brussels Gewest, met een gemiddelde prijs van 435 euro inclusief kosten, een stuk duurder uitvalt dan in de Waalse universiteitssteden.

Een Brussels kot kost gemiddeld 70 tot 80 euro per maand meer dan een kamer in een van de Waalse universiteitssteden.

Die zeer pittige prijzen vinden hun oorsprong uiteraard in de sterke stijging van de vastgoedprijzen in het Brussels Gewest de voorbije vijftien jaar, inclusief die voor de studentenverblijven. Daarnaast merken specialisten een daling in het aanbod van studentenkoten, terwijl de vraag net sterk toegenomen is, met als gevolg dat de huurprijzen stijgen.

DéFI is van mening dat jongeren die hogere studies willen aanvatten, dat in de universiteit of hogeschool van hun keuze moeten kunnen doen, ongeacht hun sociale klasse of het inkomen van hun ouders. De overheid moet er dan ook voor zorgen dat het huren van een studentenverblijf in

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

D'après les estimations fournies par certaines études, environ 40% des jeunes qui fréquentent les universités et les hautes écoles bruxelloises habitent chez leurs parents et font chaque jour la navette entre le domicile familial et l'établissement d'enseignement supérieur dans lequel ils sont inscrits. Les 60% restants, soit environ 55.000 étudiants, occupent, pour leur part, un logement étudiant. Depuis plusieurs années, les syndicats étudiants tentent d'attirer l'attention des responsables politiques sur le fait que les étudiants éprouvent de plus en plus de difficultés à trouver des logements de qualité à des prix abordables.

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

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

Sans surprise, la location d'une habitation étudiante en Région bruxelloise se révèle être nettement plus coûteuse que la location d'un

Brussel geen onoverkomelijk obstakel wordt, dat jongeren ervan weerhoudt om hier te komen studeren.

Tijdens deze regeerperiode heeft de Brusselse regering een reeks initiatieven genomen om ervoor te zorgen dat er meer betaalbare studentenverblijven komen. In juli 2015 keurde ze een ambitieus plan goed dat uit een tiental maatregelen bestaat.

Zo zou er een Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) komen, naast financiering voor intergenerationeel wonen, een label voor kwaliteitsvolle studentenwoningen, een wijziging van de gewestelijke stedenbouwkundige regels, specifieke sites met studentenwoningen, een juridisch kader voor verhuur aan studenten, subsidies voor verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) die studenten ondersteunen, informaticatools die het zoeken naar een verblijf vereenvoudigen en een stuurcomité dat de maatregelen moet opvolgen.

Hoever staat de uitvoering van dat plan? In welke mate zijn die tien maatregelen ondertussen al realiteit geworden? Heeft de Brusselse regering het SVKS aan een evaluatie onderworpen? In oktober 2017 moest u toegeven dat het SVKS problemen ondervond om van start te gaan. Meer dan een jaar na zijn start had het kantoor slechts een vijftiental koten in portefeuille en beschikte het niet eens over een eigen website.

In het licht van die tegenvallende resultaten werd de directeur ontslagen en werd er een aanwervingsprocedure voor een opvolger gestart. In juni van dit jaar liet u weten dat de nieuwe directeur al snel betere resultaten kon voorleggen en dat het kantoor eindelijk op kruissnelheid gekomen was. Kunt u daar meer over zeggen? Hoeveel studentenverblijven biedt het SVKS momenteel aan? Voert het ondertussen een communicatiestrategie die naam waardig? Ondervindt het concurrentie van de andere SVK's?

Daarnaast deed de regering tijdens deze regeerperiode twee projectoproepen voor intergenerationeel wonen. Bij de eerste, die van 2015 dateert, werd er ongeveer 1,3 miljoen euro toegekend aan intergenerationele woonprojecten, goed voor zo'n 130 woningen. In 2017 was er

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

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

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

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

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

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

voorzien in een budget van 705.000 euro voor projecten die ongeveer 220 gezinnen aan een intergenerationele woning moesten helpen. Het Woningfonds deed eveneens een projectoproep voor de bouw van 34 intergenerationele woningen. Alle projectoproepen samen moeten 400 van die woningen opleveren. Hoeveel studenten zullen dankzij dergelijke projecten op een woonst kunnen rekenen?

Op 1 januari werd de ordonnantie over de regionalisering van de huur van kracht, waardoor studenten en verhuurders voortaan voor een specifiek huurcontract voor studenten kunnen kiezen, dat een iets grotere soepelheid hanteert dan een klassiek contract. Hoeveel van die contracten werden er in het Brussels Gewest sinds 1 januari 2018 afgesloten? Staan verhuurders eerder positief of eerder afwijzend tegenover die contracten voor verhuur aan studenten?

Hoeveel verhuurders vroegen een label van 'kwaliteitsvol studentenverblijf' aan? Hoeveel labels werden er ondertussen al toegekend? Is er een website waarop de studentenverblijven met kwaliteitslabel te vinden zijn?

Voerde de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) al controles uit bij verblijven met een dergelijk label? Zo ja, om hoeveel controles gaat het?

In oktober 2017 zei u dat er in de DGHI een specifieke controlecel zou komen. Zijn de medewerkers daarvoor ondertussen al aangeworven?

Hoe staat het met de polen met studentenverblijven in Brussel? Zijn er vorderingen in het project voor een internationaal studentendorp op de site van de vroegere kazernes? Hoeveel koten worden er in het kader van die projecten opgericht? Lopen er nog andere projecten? Welk budget trekt de Brusselse regering voor de bouw van die verblijven uit?

Kwam het stuurcomité dat instaat voor de follow-up en de evaluatie van de uitvoering van de maatregelen uit het plan studentenverblijven, in 2018 al eens samen? Zo ja, welke conclusies leverde dat op? Stelde het comité een rapport op? Zo ja, kunnen wij dat krijgen?

situés dans notre Région.

Au cours de cette législature, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris une série d'initiatives intéressantes en vue d'augmenter l'offre de logements étudiants à des prix abordables. En juillet 2015, le gouvernement régional a adopté un ambitieux Plan logement étudiant comprenant une dizaine de mesures concrètes.

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

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

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

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

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

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

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

Ensuite, l'ordonnance sur la régionalisation du bail étant entrée en vigueur le 1er janvier dernier, les étudiants et les bailleurs peuvent désormais opter pour la formule du bail étudiant, c'est-à-dire un contrat de bail spécifique dont les clauses sont adaptées au rythme particulier de la vie estudiantine et offrent une certaine souplesse au locataire. D'après les informations dont vous disposez, combien de baux étudiants ont-ils été conclus en Région bruxelloise depuis le 1er

janvier 2018 ? Les bailleurs réservent-ils un accueil favorable au bail étudiant ou sont-ils, au contraire, réticents à conclure ce type de contrat ?

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

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

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

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

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

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *Steun voor studentenverblijven staat voor mij hoog op de agenda. Hoewel Brussel de grootste Belgische studentenstad is, telt het onvoldoende betaalbare koten. Daar wil ik wat aan doen met de tien maatregelen uit het plan*

Mme Céline Fremault, ministre.- Le soutien aux logements étudiants fait effectivement partie de mes priorités, Bruxelles étant la première ville étudiante du pays, avec plus de 90.000 étudiants. Elle est également une des villes étudiantes les plus importantes d'Europe, mais le nombre de

studentenverblijven.

Dankzij het besluit van 17 december 2015 is het mogelijk om de sector van de SVK's en de diversificatie ervan beter te ondersteunen. Daarnaast zijn er in het besluit zones met verhoogde huurprijs afgebakend. Het gaat om wijken met weinig SVK-woningen, waar verhuurders de eerste drie maanden 10% meer huur mogen aanrekenen. Daarmee wil ik de verhuur van woningen en studentenverblijven stimuleren.

Studentenverblijven worden nu erkend en beheerd door een speciaal daarvoor opgericht SVK, dat, na enkele kinderziekten, momenteel op kruissnelheid draait. Het SVKS beheert momenteel 77 verblijven, waarin er 81 studenten wonen. Tegen eind 2018 wil het kantoor 100 verblijven in beheer hebben.

Het SVKS beschikt over een website waarop de opdracht van het kantoor, de voordelen van het beheer van studentenverblijven door het kantoor evenals de verhuurvoorwaarden te vinden zijn. De promotieprospectussen voor de bewustmakingscampagnes voor eigenaars zijn te vinden op homegrade.brussels.

De relaties met de 23 andere Brusselse SVK's verlopen normaal. Er is geen sprake van concurrentie, wel van complementariteit. Het SVKS kan verblijven kleiner dan 26 m² verhuren. De andere SVK's verwijzen verhuurders die dergelijke verblijven aanbieden, dan ook door.

Het verheugt mij dat de nieuwe directeur het kantoor op korte tijd in goede banen wist te leiden.

In 2015 en 2017 werden er twee projectoproepen voor intergenerationele woningen gedaan. Daarvoor trok ik respectievelijk 1.263.000 euro en 705.000 euro uit.

Steeds meer ouderen willen niet naar een bejaardentehuis, maar ze willen evenmin alleen blijven wonen. Tegelijkertijd vinden veel mensen moeilijk een woning. Daar kan een intergenerationele woning een antwoord op bieden.

In de projectoproep is opgenomen dat 40% van

logements à prix abordable pour ce public spécifique n'est pas suffisant. Le Plan logement étudiants comprend dix mesures concrètes à mettre en œuvre en collaboration avec le ministre-président.

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

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

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

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

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

het subsidiebedrag moet gaan naar projecten met studentenverblijven. In 2015 selecteerde ik 16 projecten, in 2017 waren dat er 9. Beide projecten moeten samen 212 studentenverblijven opleveren. Dat is voorlopig niet meer dan een schatting, aangezien de projecten nog niet klaar zijn.

Ik kan wel onmogelijk schatten hoeveel studenten van de projectoproep van het Woningfonds gebruik zullen maken. Het fonds moet de regels voor de toekenning van een huurtoelage naleven en mag zich niet tot studenten alleen richten.

Dan is er de invoering van een kwaliteitslabel voor studentenwoningen. Bij de bestaande studentenwoningen zijn er sterke verschillen in kwaliteit. Vandaag zijn in heel wat verblijven de leefomstandigheden aanvaardbaar, maar sommige studenten zijn het slachtoffer van verhuurders met weinig scrupules. Daarom besliste de regering om een label voor studentenverblijven in te voeren. Krijgt een kot dat label, dan weet de student dat het aan bepaalde kwaliteitseisen voldoet. Voor de verhuurder heeft het label het voordeel dat zijn aanbod meer zichtbaarheid krijgt.

Het label bestaat sinds januari 2018, maar wordt om technische redenen pas sinds juni toegekend. Tot nu toe kregen 984 verblijven het label. Daarvan zijn er 647 eigendom van een universiteit en 327 van een privéverhuurder. Er werden tot dusver geen aanvragen geweigerd. Binnenkort start er een mediacampagne, zodat ook het grote publiek het label leert kennen.

Op de website MyKot is alle informatie over het aanbod aan studentenverblijven te vinden. Verblijven met een label verschijnen automatisch op die site.

De controlecel van de DGHI bestaat momenteel uit een architect, een inspecteur en een administratief ambtenaar. De aanwerving van bijkomende inspecteurs, die aan een sterk technisch profiel moeten beantwoorden, loopt nog.

Europa wees de subsidieaanvraag voor de bouw van 150 studentenwoningen op het vroegere terrein van de kazerne af omdat het geen rechtstreeks verband zag tussen de door het geweest ingediende projecten en de projecten die in aanmerking komen voor de EFRO-programmatie.

l'AISE partage d'ailleurs deux immeubles avec d'autres AIS.

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

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

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

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

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

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

Ce label "logement étudiant de qualité" est entré en vigueur en janvier 2018. Toutefois, pour des raisons techniques, nous avons dû attendre la fin

Bovendien werden de EFRO-budgetten die oorspronkelijk voor de internationale studentencampus waren toegekend, uiteindelijk bestemd voor voorzieningen voor het hele complex.

De regering wil echter doorgaan met het project. Het Brussels Gewest kocht de kazerne in 2018. De Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) kreeg de opdracht om het project samen met de universiteiten te ontwikkelen.

De ontwikkeling ligt nog niet definitief vast. Ik stel voor dat u de minister-president daarover interpelleert, want er blijven veel vragen onbeantwoord, met name over de derde investeerder. De MSI overlegt sinds september met de universiteiten over de bouw van 600 studentenverblijven, 200 gezinswoningen, en de aanleg van openbare ruimte en plaatselijke voorzieningen.

Daarnaast werden er in 2018 nog andere studentencomplexen opgericht.

Het gewestelijk budget voor de ontwikkeling van studentencomplexen gaat naar studentenwoningen die worden gebouwd door de privésector, door onderwijsinstellingen of door middel van een samenwerkingsverband tussen de privésector en een onderwijsinstelling. Zodra de woningen klaar zijn, zullen ze door het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) worden beheerd.

Het Brussels Gewest wijdde bij de regionalisering van de huurwetgeving een speciaal hoofdstuk aan studentenverblijven, waardoor een verhuurcontract voor studenten mogelijk wordt en er meer rechtszekerheid komt.

Voorts wil ik dat de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) die op studenten zijn gericht, blijven bestaan. Aangezien ze een belangrijke rol vervullen, heb ik ervoor gezorgd dat deze verenigingen kunnen worden erkend en gesubsidieerd voor uiteenlopende opdrachten in verband met studentenverblijven, zoals de vertegenwoordiging van een specifiek doelpubliek en de verdediging van hun rechten.

Daarnaast kende ik een aanvullende subsidie toe voor de voortzetting van bepaalde opdrachten, waaronder de uitvoering van projecten inzake

du mois de juin pour que celui-ci soit tout à fait opérationnel.

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

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

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

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

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

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

Ce développement n'est pas encore définitivement arrêté. Je vous propose d'ailleurs d'adresser une interpellation au ministre-président, car plusieurs questions se posent encore, notamment en rapport avec le tiers investisseur. Des réunions techniques

intergenerationeel of solidair wonen.

In het plan voor studentenverblijven staat dat de verschillende databanken van privéstudentenwoningen moeten worden samengevoegd om de zoektocht naar zo'n woning te vergemakkelijken. Dat kan via de website MyKot.

Er is nog geen algemeen overzicht van alle Brusselse studentenverblijven, hoewel er al initiatieven bestaan. Dankzij de toekenning van labels zal het bijvoorbeeld mogelijk worden om die verblijven gaandeweg in kaart te brengen. Daarnaast zal het Observatiecentrum van de Huurprijzen de studentenverblijven in 2019 onder de loep nemen.

Ten slotte wordt er een stuurcomité opgericht. Dat kwam in 2018 niet samen, maar minister-president Vervoort en ik overleggen regelmatig over de follow-up van het plan voor studentenverblijven. Alle maatregelen uit dat plan worden uitgevoerd. Een schriftelijk rapport van de werkzaamheden is er nog niet. Dat komt er aan het einde van deze regeerperiode.

Rond maart worden de tien maatregelen uit het plan voor studentenverblijven afgerond. De resultaten worden dan geëvalueerd. Ik ben ervan overtuigd dat ik goed werk heb verricht.

sont mises en place depuis septembre entre la SAU et les services universitaires compétents. Il est question de créer 600 logements étudiants, 200 logements familiaux, des espaces publics et des équipements de proximité.

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

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

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

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

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

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

- l'accueil, la formation, l'information ou la délivrance de conseils en matière de logement ;

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

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

Abordons à présent le contenu des huitième et neuvième mesures.

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

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

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

De heer Michel Colson (DéFI) (in het Frans).- *Dan hebt u dat dankzij mijn interpellatie kunnen aantonen.*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik zeg dat zelden, want alles kan altijd beter. In dit geval werden echter alle tien maatregelen uitgevoerd.*

De heer Michel Colson (DéFI) (in het Frans).- *Ik kijk uit naar de conclusies die in maart verschijnen.*

Over het algemeen zijn de resultaten niet slecht. Ik ben geen voorstander van het SVKS, maar als het zijn werk doet, ga ik een instelling die brandjes blust, niet onderuithalen.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Het blust niet langer brandjes!*

De heer Michel Colson (DéFI) (in het Frans).- *Als het dat was blijven doen, was het ten dode opgeschreven. Het verheugt mij dan ook dat het eindelijk werkt. Het SVKS richt zich echter tot één doelgroep, waarvoor het een monopolie heeft. Dat zint mij niet. We zullen tijdens de volgende regeerperiode zien of en wanneer het zijn limieten bereikt.*

Over het algemeen hebt u goed werk verricht, want er was wel degelijk een probleem met studentenhuisvesting in Brussel, al klopt het niet dat vroeger alleen studenten uit rijkere gezinnen op kot konden gaan. Iedereen die sinds de invoering van het leefloon voor studenten bij een OCMW heeft gewerkt, weet dat dat niet waar is. Maatregelen die studentenverblijven betaalbaarder maken, leiden er op die manier onrechtstreeks wel toe dat de werklust voor de

bilan de cette législature.

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

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

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

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

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

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

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

Je lirai attentivement vos réponses et redirigerai une partie de mes questions concernant les problématiques urbanistiques vers le ministre-président. Globalement, le gouvernement et vous-même pouvez vous sentir satisfaits. En effet, au début de la législature précédente, et notamment à cause du lobby des universités qui a attiré l'attention de tous les commissaires et parlementaires, un débat avait été organisé dans la

Brusselse OCMW's wat afneemt.

- Het incident is gesloten.

salle des glaces de ce parlement. Alain Hutchinson était présent et avait demandé pourquoi les étudiants ne se sentiraient pas concernés, alors qu'un problème de logement existait bel et bien à Bruxelles.

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

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

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

**betreffende "de resultaten van het
Observatiecentrum van de Huurprijzen
2017 en de daaraan verbonden conclusies".**

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN
DE HEER MICHEL COLSON,**

**betreffende "de resultaten van het
onderzoek 2017 van het Observatorium
van de Huurprijzen en de problematiek
van de overbevolking in de kleine
woningen".**

**De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).-
Zoals elk jaar hebben we de resultaten van het
Observatiecentrum van de Huurprijzen ontvangen.
Uit het onderzoek dat in 2017 werd gevoerd, blijkt
dat de gemiddelde maandelijkse huurprijs in het
gewest rond de 700 euro ligt en dat 50% van de**

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

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

**INTERPELLATION JOINTE DE M.
MICHEL COLSON,**

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

**M. Alain Maron (Ecolo).- Comme chaque année,
faisons le point sur les publications de
l'Observatoire des loyers. Cette fois, l'enquête
récemment publiée a porté sur les résultats d'une
étude menée du 1er mai au 30 novembre 2017. Il
en ressort que le loyer mensuel moyen des
logements situés sur le territoire de la Région**

huurders minder dan 660 euro betaalt.

Na vijftien jaar stijging en drie jaar daling, constateren we een stabilisering van de huurprijzen. Uit simulaties blijkt dat momenteel meer Brusselaars toegang hebben tot een huurwoning, terwijl die tendens sinds 2004 eerder neerwaarts ging. Er zou dus een lichte verbetering qua toegankelijkheid tot huisvesting zijn.

Als we er echter van uitgaan dat slechts 30% van het gezinsinkomen naar huisvesting mag gaan en we ons baseren op een gemiddelde huurprijs van 700 euro, heeft slechts 33% van de gezinnen toegang tot een huurwoning. Op die manier valt een derde van de kwetsbare gezinnen en de middenklasse alsnog uit de boot.

Dit jaar werd een steekproef uit Brusselse huurwoningen gekruist met vastgoedadvertenties op Immoweb. Daaruit resulteerde een gemiddelde huurprijs van 1.059 euro, een bedrag dat veel hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs uit de steekproef.

Het observatiecentrum merkt op dat de advertenties gewenste huurprijzen vermelden, terwijl het zelf uitgaat van de effectieve huurprijzen. Aangezien de advertenties op Immoweb de huurprijzen van toekomstige huurcontracten vermelden, geven ze aan welk richting de prijzen zullen uitgaan. De prijzen van het observatorium zijn gebaseerd op oude huurovereenkomsten en weerspiegelen dus niet noodzakelijk de recente prijsstijgingen.

De studie toont ook aan dat de gemiddelde grootte van de woningen de laatste jaren is afgenomen: in 2016 bedroeg de gemiddelde grootte 76 m² en nu is dat 73 m².

Het percentage jonge huurders stijgt; 9% woont in gedeelde woningen en 10% in gemeubelde woningen. Van de huurders die niet van plan zijn eigenaar te worden, noemt de ene helft een onvoldoende inkomen als reden en de andere helft onzekerheid over het huidige en toekomstige inkomen. Slechts 60% van de huurders wil eigenaar worden van een woning in het Brussels Gewest.

De prijs van de koopwoningen, maar ook problemen op het vlak van milieu (lawaai,

bruxelloise est estimé à 700 euros. Il est à noter que 50% des locataires paient un loyer inférieur à 660 euros.

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

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

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

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

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

vervuiling) en mobiliteit zijn ontmoedigende factoren, die maken dat mensen zich niet in het Brussels Gewest vestigen.

De resultaten bevestigen de vermoedens, namelijk dat in de arme sikkels en het stadscentrum de huur- en vastgoedprijzen lager liggen dan in de gemeenten van de tweede kroon. Wel wordt dat verschil steeds kleiner, door een snellere stijging van de huurprijzen in de eerste kroon en in wijken waar een intensief stadsvernieuwingsbeleid wordt gevoerd. De verschillen worden dus afgevlakt.

Vandaag vindt men woningen van eenzelfde kwaliteit in de vroegere volkswijken en de meer gegoede wijken. Volgens het rapport van het observatiecentrum zijn er twee oorzaken voor de prijsstijging in de volkswijken: enerzijds de gentrificatie van de goed gelegen centrumwijken met goede collectieve voorzieningen, en anderzijds de overheidsinvesteringen om minder populaire centrumwijken te revitaliseren. In die wijken komen snel verhuizende jongeren wonen, wat resulteert in opwaartse prijsaanpassingen bij elke nieuwe huurder.

Welke beleidsconclusies trekt u uit die cijfers? In het licht van de huidige advertenties op Immoweb blijven de prijsstijgingen zorgwekkend, met name in wijken die een gentrificatie ondergaan of in het stadscentrum, waar één op vijf woningen via Airbnb wordt verhuurd. Zult u maatregelen nemen? Meent u dat de huidige tendens door overheidsmaatregelen kan bijgestuurd worden?

De roosters van indicatieve huurprijzen zijn al maanden openbaar. We kunnen de effecten nog niet meten, maar misschien wel al een eerste indruk krijgen. Houden de eigenaars rekening met de roosters voor het bepalen van de prijs in een nieuw huurcontract? Zullen de roosters niet tot inflatie leiden, aangezien ze zelf ook onderhevig zijn aan prijsstijgingen? Een rooster op zich zal de inflatie in elk geval niet tegenhouden.

Kunt u in uw antwoord de arbeiderswijken en de zones voor stedelijke herwaardering (ZSH) vermelden, waar de huurprijzen sneller lijken te stijgen?

années.

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

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

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

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

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

Nous parlons bien de logements de qualité identique, entre les quartiers anciennement populaires et ceux estimés plus bourgeois. Le rapport de l'observatoire pointe que les raisons de cet accroissement des prix dans les quartiers populaires sont de deux ordres : la gentrification des quartiers centraux, bien situés et offrant aux habitants des aménités positives, et d'autre part l'investissement public visant à réhabiliter et redynamiser les quartiers centraux moins prisés.

Ces quartiers en mouvement sont également souvent habités par des jeunes très mobiles, ce qui a pour effet de susciter des ajustements des prix à la hausse à chaque nouvelle location.

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

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

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

Mevrouw de voorzitter.- De heer Colson heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

De heer Michel Colson (DéFI) (in het Frans).- *In september publiceerde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) de resultaten van het onderzoek van het Observatiecentrum van de Huurprijzen voor 2017. Die studie heeft betrekking op een steekproef van 4.500 woningen in het Brussels Gewest, hetzij ongeveer 1,5% van de Brusselse huurwoningen.*

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

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

Cette étude, réalisée sur la base de données collectées entre le 1er mai et le 30 novembre 2017, porte sur un échantillon de 4.500 logements mis en location sur le territoire de la Région

Nadat de huurprijzen aanzienlijk stegen tussen 2004 en 2012, lijken ze zich sinds 2013 iets boven 700 euro te stabiliseren. De gemiddelde huurprijs daalde zelfs licht van 725 euro in 2016 naar 700 euro in 2017.

De onderzoekers hebben ook simulaties uitgevoerd om het theoretische aandeel van de huurwoningen dat beschikbaar is voor Brusselse gezinnen voor elke inkomenscategorie, te bepalen op basis van het principe dat het aandeel van de huur in het gezinsbudget niet meer dan 25 of 30% mag bedragen. Volgens de simulaties stijgt het percentage Brusselse gezinnen met voldoende inkomen om toegang te krijgen tot de huurmarkt licht ten opzichte van 2016, terwijl dat percentage sinds 2004 steevast daalde. Dat is heuglijk nieuws, al heeft een aanzienlijk aantal Brusselse gezinnen nog steeds moeite om op de private huurmarkt kwaliteitsvolle woningen tegen een betaalbare prijs te vinden.

Het onderzoek toont aan dat de huurprijzen sterk variëren naargelang de ligging van het pand. De gemiddelde huurprijzen in de gemeenten van de tweede kroon en in de zuidoostelijke gemeenten blijven hoger dan in de gemeenten van de eerste kroon en in de noordwestelijke gemeenten. Zo zijn de hoogste huurprijzen terug te vinden in de zuidoostelijke gemeenten van de tweede kroon en de laagste huurprijzen in de westelijke gemeenten van de eerste kroon. In de gemeenten van de tweede westelijke kroon stelt men middelmatige huurprijzen vast.

De studieresultaten bevestigen een trend die al jaren wordt waargenomen, namelijk de geleidelijke daling van de gemiddelde grootte van een woning: van 76m² in 2016 tot 73m² in 2017. Het comfort zou de afgelopen twee jaar dan weer aanzienlijk zijn verbeterd: 96% van de gehuurde panden is uitgerust met een badkamer en/of centrale verwarming. Ook blijken de energieprestaties sinds 2008 aanzienlijk te zijn verbeterd. Steeds meer woningen zijn voorzien van dubbele beglazing en warmteregulering. Ook worden steeds meer huurwoningen verwarmd met gas.

Terwijl gezinnen de voorbije tien jaar de neiging hadden om minder snel te verhuizen, constateren we nu een omkering van die trend: het percentage Brusselse huurders dat wil verhuizen, stijgt licht

bruxelloise, soit environ 1,5% du parc locatif bruxellois.

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

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

À l'instar des études précédentes, l'enquête 2017 de l'Observatoire des loyers montre que les prix des locations varient sensiblement en fonction de la localisation du bien. De façon assez prévisible, les loyers moyens enregistrés dans les communes de la deuxième couronne demeurent plus élevés que ceux observés dans les communes de la première couronne. Par ailleurs, les prix pratiqués dans les communes du nord et de l'ouest de la Région bruxelloise restent largement inférieurs à ceux pratiqués dans les communes du sud et de l'est. Ainsi, on retrouve les loyers les plus élevés dans les communes du sud-est appartenant à la deuxième couronne (Auderghem, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert et

ten opzichte van 2016: 35% van de Brusselse huurders geeft aan dat ze binnen de drie jaar willen verhuizen en 75% van die huurders is op zoek naar een nieuwe woning in het Brussels Gewest.

Sommige huurders gaan op zoek naar een nieuwe huurwoning, maar anderen willen eigenaar worden, omdat zij niet langer een aanzienlijk deel van hun inkomen aan huur willen besteden. Huurders die niet van plan zijn om eigenaar te worden, zeggen dat die beslissing te wijten is aan een onvoldoende inkomen en een onzekere financiële toekomst. Slechts 60% van de Brusselse huurders die eigenaar wil worden, zou kiezen voor een woning in Brussel, terwijl dat aandeel in 2004 nog 70% bedroeg. De hoge vastgoedprijzen en de problemen rond milieu en mobiliteit lijken potentiële eigenaars ervan te weerhouden om zich in het gewest te vestigen.

In de studie gaat er ook aandacht naar de kenmerken van kleine woningen en het profiel van de huurders die ze bewonen. 7% van de kleine huurwoningen bestaat uit studio's of kleine appartementen met slechts één slaapkamer en een oppervlakte van minder dan 54 m². De maandelijkse huurprijs voor die woningen bedraagt gemiddeld 498 euro en ligt dus veel lager dan de gemiddelde Brusselse huurprijs.

Studio's en kleine appartementen beschikken over beduidend minder comfort dan andere huurwoningen: 42% van de kleine woningen beschikt over een slecht of gemiddeld comfort, terwijl dat voor de andere woningen slechts 24% is. Door hun lagere prijs trekken studio's en kleine appartementen kwetsbare groepen aan die over onvoldoende inkomen beschikken en daarom het gebrek aan ruimte en comfort aanvaarden.

75% van de huurders van kleine woningen is jonger dan 45 jaar. Ongeveer 84% van de huurders van kleine woningen woont alleen. De overgrote meerderheid van huurders van kleine woningen leeft van slechts één inkomen uit werk of van een sociale uitkering. Bijna de helft (46%) heeft een inkomen van minder dan duizend euro per maand.

Er zou een duidelijke mismatch bestaan tussen de grootte van sommige kleine appartementen en de samenstelling van de gezinnen die ze bewonen:

Woluwe-Saint-Pierre), tandis que les loyers les plus faibles sont enregistrés dans un croissant enserrant la partie occidentale du Pentagone (Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean, etc.). On observe des loyers intermédiaires dans les communes formant la deuxième couronne occidentale, comme Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren ou Jette.

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

S'agissant de la mobilité résidentielle des locataires bruxellois, les précédentes études de l'Observatoire des loyers indiquaient que depuis une dizaine d'années, les ménages avaient tendance à se stabiliser dans leur logement et qu'ils étaient de moins en moins nombreux à envisager de déménager vers un autre logement. Pour sa part, l'enquête 2017 donne à voir un renversement de tendance, dans la mesure où elle révèle que le pourcentage de locataires bruxellois ayant des intentions de mobilité résidentielle augmente légèrement par rapport à 2016 : 35% des locataires bruxellois interrogés dans le cadre de l'enquête 2017 indiquent qu'ils espèrent déménager dans les trois années à venir et 75% de ces locataires en quête d'une nouvelle habitation souhaitent s'orienter vers un logement situé en Région bruxelloise.

Si certains locataires déclarent être à la recherche d'une nouvelle location, d'autres désirent accéder à la propriété de leur logement. La principale

10% is overbevolkt, in die zin dat de appartementen over twee bijkomende slaapkamers zouden moeten beschikken om te voldoen aan de behoeften van het gezin.

Die studio's en appartementen worden bewoond door gezinnen met kinderen die, gezien hun lage inkomen, hun toevlucht zoeken tot een woning die veel te klein is in verhouding tot de gezinssamenstelling. Het is logisch dat huurders van kleine woningen sneller willen verhuizen dan andere huurders: 45% van hen zegt dat ze de komende drie jaar hopen te verhuizen naar een woning die is aangepast aan de gezinssamenstelling.

Welke lessen trekt u uit het rapport van het Observatiecentrum van de Huurprijzen voor het Brusselse huisvestingsbeleid? Zult u bepaalde beleidskeuzes, die tijdens deze legislatuur zijn gemaakt, terugschroeven? Heeft de Brusselse regering al maatregelen genomen - of is zij dat van plan - om de overbevolking van kleine woningen te bestrijden?

Ik ga ervan uit dat de BGHM al begonnen is met het verzamelen van nieuwe gegevens voor het onderzoek van 2018. Welke thema's zullen daar bijzondere aandacht krijgen? Hebt u aan de onderzoekers gevraagd om de impact van de roosters van indicatieve huurprijzen op de prijsontwikkeling te bestuderen? Zullen die roosters bijdragen tot de stabilisering van de huurprijzen?

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

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

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

Sans surprise, les locataires des petits logements sont, en moyenne, plus jeunes que l'ensemble des locataires, 75% d'entre eux étant âgés de moins de 45 ans. Quelque 84% des personnes occupant ces petits logements vivent seules. L'étude montre aussi que l'écrasante majorité des locataires des petits logements ne jouissent que d'un seul revenu

du travail ou d'une allocation sociale, et que près de la moitié (46%) d'entre eux perçoivent des revenus mensuels inférieurs à 1.000 euros.

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

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

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

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

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

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Uit het onderzoek van het Observatiecentrum van de Huurprijzen blijkt dat de huurprijzen in Brussel over het algemeen stagneren of zelfs dalen, maar die vaststelling moet worden genuanceerd naar gelang van de wijken. De gemiddelde huurprijs in 2017 bedroeg 700 euro, tegenover 696 euro in 2012. De mediane huurprijs bedroeg 660 euro en ligt dicht bij die van 2011, namelijk 662 euro.*

Dat is goed nieuws voor de huurders. Zoals de heer Maron opmerkte, kan slechts 33% van de huurders een huurprijs van 700 euro betalen als ze maar 30% van hun inkomen aan huisvesting besteden. De situatie is nog niet perfect, maar verbetert wel.

Sinds 1990 zijn de huurprijzen gestaag toegenomen. Vandaag zien we opnieuw een situatie zoals in 2004. De helft van de huurders betaalt een huurprijs van 660 euro of minder. De gemiddelde huurprijs van 700 euro is te wijten aan de hogere huurprijzen. De situatie verbetert dus, maar we moeten onze inspanningen voortzetten.

De mensen die het grootste deel van hun budget aan de huurprijs besteden, zijn jongeren onder dertig jaar (25%) en de senioren (9%). We moeten dus nog meer focussen op studentenwoningen en intergenerationele woningen en een beter kader

du surpeuplement des petits logements ?

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

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

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

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

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

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

L'observatoire met également en évidence que les

voor medehuur uitwerken.

De gemiddelde oppervlakte van de woningen bedroeg 73 m², wat kleiner is dan in 2016 (76 m²), maar groter dan in 2004 (72 m²) en 2006 (63 m²).

Het comfort is gestegen: 96% van de woningen is uitgerust met een centraal verwarmingssysteem, tegenover 75% tien jaar geleden, en 79% van de woningen heeft dubbele beglazing, tegenover 55% tien jaar geleden. We zien dus een enorme vooruitgang.

Een element dat in de gaten moet worden gehouden, is de bezetting van de woningen. Over het algemeen is die correct, maar we zien een overbezetting bij de meest kwetsbare gezinnen, in het bijzonder bij de eenoudergezinnen. Het gaat vooral om de kleinste woningen.

We stellen vast dat ook de medehuur toeneemt: 9% tegenover 6% in 2016.

Uit het onderzoek van het Observatiecentrum blijkt dat niet alles perfect is, maar de situatie is minder somber dan enkele jaren geleden. De woningen worden goedkoper en de kwaliteit verbetert. Dat wil evenwel niet zeggen dat we onze inspanningen mogen laten verslappen.

De huurprijzen op Immoweb zijn de huurprijzen die de eigenaars hopen te ontvangen. Ze weerspiegelen niet altijd de uiteindelijke huurprijs die na onderhandeling wordt overeengekomen. Bovendien staan er op Immoweb verhoudingsgewijs meer woningen met een hogere huurprijs, omdat het langer duurt om die te verhuren, maar ook omdat goedkopere woningen verhuurd worden via andere kanalen. Op Immoweb worden ook veel recente woningen aangeboden, die duurder zijn.

U vreest dat de renovatie van de wijken tot gentrificatie zal leiden. Het doel is niet om gentrificatie tegen te gaan, maar om betaalbare woningen te creëren in mooie wijken, onder meer via koopwoningen voor de lagere en middeninkomens, het systeem van community land trust (CTL) of partnerschappen met de sociale vastgoedkantoren (SVK). Sinds 2015 hebben we die enorm versterkt.

Met betrekking tot de gentrificatie treed ik mijn

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

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

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

- 96% des logements sont équipés d'une installation de chauffage central, contre 75% il y a dix ans ;

- 79% des logements ont des doubles vitrages contre 55% il y a dix ans.

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

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

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

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

Vous constatez donc, à la lecture de ce nouveau rapport de l'observatoire, que tout n'est pas parfait. Néanmoins, la situation n'est plus aussi sombre qu'il y a quelque temps. La nouvelle enquête met en évidence une amélioration

voorganger, de heer Doulkeridis, bij. Niet alleen met het huisvestingsbeleid moeten we de toegankelijkheid van de woningen verbeteren, maar ook met het tewerkstellingsbeleid. Als mensen voldoende verdienen, zijn zij niet langer tot bepaalde wijken beperkt, maar kunnen ze gaan wonen waar ze willen.

In Brussel hebben we Airbnb wettelijk geregeld. Het systeem verbieden lijkt mij niet realistisch. In Berlijn hebben ze dat geprobeerd, met boetes tot 50.000 euro, maar het systeem is gewoon ondergronds gegaan. Ik ben daarom voorstander van meer controles.

Er is nog niet bestudeerd welke impact Airbnb op de huisvestingsmarkt en het toerisme heeft. Ik zal met de heer Vervoort bekijken of we een studie kunnen uitvoeren. In de pers verschijnen regelmatig cijfers, maar we hebben nood aan objectieve informatie om een beter beeld van het fenomeen te krijgen: de wijken, het soort woningen dat te huur wordt aangeboden, enzovoort.

Als oplossing lijkt u de huurprijzentabel te willen verplichten. Daar ben ik geen voorstander van. Niet alleen is die maatregel niet opgenomen in het regeerakkoord, maar bovendien zien we dat de huurprijzen vanzelf stagneren en zelfs dalen. We kunnen ons dus afvragen of een dergelijke maatregel wel nuttig is en in verhouding staat tot het nagestreefde doel. Bovendien kunnen we niet om het eigendomsrecht heen. Elke maatregel die dat recht beperkt, moet beperkt en evenredig zijn.

Aangezien de huurprijzentabel niet van toepassing is op toeristische verblijven, zou het begrenzen van de huurprijzen er juist toe kunnen leiden dat Airbnb populairder wordt. We moeten dus voorzichtig zijn. Wat we wel kunnen doen, is de informatie verbeteren met een indicatieve huurprijzentabel.

Onze maatregelen op het vlak van de huurprijzen gaan de goede richting uit, maar we moeten ons nog meer focussen op de meest kwetsbare doelgroepen: de jongeren, de senioren en de eenoudergezinnen.

De overbezetting van de woningen is een complex probleem. Om in orde te zijn met de huisvestingscode, moet de woning bij het sluiten

progressive et globale de l'accessibilité des logements et de leur qualité. Un tel constat ne doit pas nous amener à réduire nos efforts, au contraire. Je pense notamment à l'amélioration de la qualité des vitrages et à la diminution des dépenses énergétiques.

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

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

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

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

Il ne s'agit pas de lutter contre le phénomène de gentrification des quartiers, mais plutôt de lutter pour l'accessibilité des logements de qualité dans des quartiers de qualité. L'amélioration de cette accessibilité se fait notamment par le développement de logements acquisitifs à destination des personnes à bas et moyens revenus, ainsi que par le biais du community land trust (CLT) ou des partenariats avec les agences immobilières sociales (AIS).

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

Quant à la gentrification, je rejoins mon prédécesseur, M. Doulkeridis. Interrogé sur la question en 2010, il évoquait le fait que l'amélioration de l'accessibilité des logements

van de huurovereenkomst door een gepast aantal personen worden bewoond. Dat is evenwel niet voldoende om nadien een overbezetting te vermijden. De gemeenten mogen overigens niet weigeren om een persoon in te schrijven.

Ongeveer 10% van de woningen is overbevolkt. Het gaat meestal om kleine woningen, die worden bewoond door arme huurders. Die vaststelling moet naast de studie worden gelegd van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) waaruit blijkt dat er een grote vraag naar sociale woningen is voor alleenstaanden en grote gezinnen. Bij de productie van nieuwe woningen zal daar rekening mee worden gehouden.

Ook de gewestelijke huisvestingsinspectie zal meer aandacht voor de overbezetting hebben.

We moeten evolueren naar meer moduleerbare woningen, zodat er gemakkelijker een kamer kan worden toegevoegd of verwijderd zonder al te grote werken uit te voeren of het totale volume van de woning te wijzigen. Ik heb gevraagd om dit aspect te onderzoeken in het kader van de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV).

De heer Maron wees er voorts op dat de gemiddelde huurprijs van de pas betrokken woningen hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs in het algemeen. Dat is geen nieuw fenomeen, maar ook daar zien we een stagnering of een daling. Zo bedroeg de gemiddelde huurprijs voor de pas betrokken woningen 706 euro in 2017, tegenover 741 euro in 2016. Bij de gemiddelde huurprijs van de pas betrokken woningen in 2016 werd rekening gehouden met de huurprijzen van 2013, toen de markt nog boemde. De huurprijs bedroeg toen gemiddeld 729 euro, tegenover 700 euro vandaag. De huurprijzen zijn teruggevallen tot het niveau van 2012.

Nieuwe en gerenoveerde woningen zijn inderdaad duurder, maar de kwaliteit van de woningen verbetert, waardoor de huurders energie besparen. Als we bij de huurprijs van de nieuwe woningen de energielasten optellen, is het totale bedrag niet hoger voor de huurder. Ik blijf dus de renovatie van de woningen en de verbetering van de energieprestatie steunen.

n'était pas seulement fonction d'une politique du logement, mais aussi d'une politique socio-économique de mise à l'emploi, afin que personne ne soit exclu du marché de l'emploi et que tout le monde puisse gagner un peu mieux sa vie pour, finalement, ne pas être cantonné à certains quartiers. Il faut que les gens aient véritablement le choix de l'endroit où ils veulent vivre.

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

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

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

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

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

De grootte van de woningen is eveneens een belangrijk aspect. Bij de hervorming van de GSV hebben we normen vastgesteld die de ruimtelijke kwaliteit van de woning moeten waarborgen. We moeten vermijden dat Brussel het voorbeeld van Parijs of Londen volgt, waar de woningen alsmaar kleiner en duurder worden.

Mijnheer Colson, u vraagt wat de thema's van de volgende enquête zullen zijn en of de impact van de huurprijzentabel geëvalueerd zal worden. Voor 2018 zal een enquête worden gehouden bij de huurders en verhuurders om bijkomende informatie in te winnen: zijn de verhuurders natuurlijke personen, rechtspersonen of vastgoedmakelaars? Wat zijn de verhuurpraktijken? Hoe wordt de huurprijs bepaald?

recours à la plate-forme Airbnb.

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

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

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

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

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

Cependant, à l'avenir, il faudra également promouvoir une plus grande modularité des logements afin de pouvoir plus aisément, selon

l'évolution du ménage, ajouter ou retirer une chambre sans devoir supporter de lourds travaux ou modifier le volume global d'une habitation. J'ai d'ailleurs demandé que cette question soit examinée dans le cadre des travaux relatifs au nouveau Règlement régional d'urbanisme (RRU).

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

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

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

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

En ce qui concerne leur taille, je vous l'ai dit, je suis attentive à cette problématique car la superficie des logements mais aussi et surtout

l'optimisation des espaces contribuent indéniablement à leur qualité. Dans le cadre de la réforme du RRU, je veille à ce que les nouvelles normes permettent de garantir la qualité spatiale des logements. Je ne souhaite pas que Bruxelles suive la voie d'autres capitales, telles que Londres ou Paris, où la taille moyenne des logements n'a fait que se réduire sans pour autant offrir à leurs habitants une meilleure accessibilité.

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

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

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *De kwestie van Airbnb werd ook besproken in de commissie voor de Territoriale Ontwikkeling, waar de ordonnantie inzake toeristisch logies werd aangenomen.*

Ecolo pleitte voor het opzetten van een informatie- en gegevensuitwisselingssysteem met Airbnb en Facebook. Huurwoningplatforms die werken via Facebook concurreren sterk met Airbnb en zijn nog moeilijker te controleren. Het gebrek aan toegang tot gegevens over het aantal dagen verhuur, de huurprijs en de belastingen bemoeilijkt het afdwingen van de ordonnantie.

Minister-president Vervoort heeft een studie aangekondigd van de Universiteit libre de Bruxelles (ULB) en de Universiteit Saint-Louis-Bruxelles naar de impact van de ordonnantie op de woningmarkt en de analyse van het verschijnsel Airbnb. We zullen de conclusies aandachtig lezen, wetende dat ze waarschijnlijk niet definitief zullen zijn, gezien de complexiteit van het probleem.

Wat de gentrificatie betreft is duidelijk dat

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

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

M. Vervoort avait annoncé une étude menée conjointement par l'Université libre de Bruxelles (ULB) et l'Université Saint-Louis-Bruxelles quant à l'impact de l'ordonnance sur le marché du

niemand tegen stadsvernieuwing is. Gelukkig werden de centrale wijken, die te lang verwaarloosd zijn, gerenoveerd. We mogen echter de negatieve aspecten van bepaalde renovatiebeleidsvormen niet negeren. De sociaal-economische componenten van de stadsvernieuwingcontracten of duurzame wijkcontracten zijn relatief zwak. Aangezien de budgetten laag zijn, gaat de bevolking er niet op vooruit. Een degelijke woning is echter een voorwaarde voor betere levensomstandigheden. In een oncomfortabele woning is het voor kinderen moeilijk om goed te studeren, hun studie af te ronden en werk te zoeken.

Het is een vicieuze cirkel. Alle studies tonen aan dat er niet veel manieren zijn om de gentrificatie van gerenoveerde volkswijken te vermijden. Meer openbare woningen en gereguleerde huurwoningen behoren tot de meest aanvaarde oplossingen. Dat betekent niet dat alle woningen openbaar moeten worden.

Anderzijds, als u de publieke controle of het aantal gereguleerde woningen, inclusief SVK-woningen, niet verhoogt, zal het aantal uitzettingen in deze wijken toenemen en zal er gentrificatie optreden. De vraag is dan waar die uitgezette personen naartoe gaan. In welke wijken zullen deze mensen dan gaan wonen en waarom? In het Brussels Gewest of daarbuiten? Wat is de impact daarvan?

Ook de middenklasse, ondervindt de gevolgen van dit fenomeen, wat leidt tot spanningen. De kloof tussen arm en rijk wordt steeds groter.

Dit is de eerste keer dat het observatorium zulke duidelijke gentrificatie-effecten heeft waargenomen in gerenoveerde wijken. Voorts verklaren de kleiner wordende woningen ook de daling van de huurprijzen.

We moeten vaststellen dat woningen kleiner worden, omdat ze steeds duurder worden. Mensen huren dus kleiner en, als ze kopen, verdelen ze de ruimte. Ook wanneer mensen bouwen, doen ze dat kleiner dan voorheen, omdat de prijzen per vierkante meter worden berekend.

Medehuren is wettelijk geregeld en kan positief zijn. De vraag is of medehuurders vrijwillig samenwonen of ertoe worden gedwongen, omdat

logement et l'analyse du phénomène Airbnb. Je pense que cette étude est prévue pour le mois de janvier. Nous lirons ses conclusions avec attention, sachant que celles-ci ne seront sans doute pas définitives, vu la complexité du phénomène.

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

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

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

En plus des effets d'éviction, évoquons également les tensions dues au fait que ce sont aussi les classes moyennes, et pas uniquement les milieux populaires, qui subissent les conséquences de ce

ze het zich financieel niet kunnen veroorloven om alleen te wonen.

phénomène. Le fossé entre pauvres et riches se creuse donc toujours davantage.

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

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

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

De heer Michel Colson (DéFI) (in het Frans).- *U gelooft niet dat de woningen in Brussel op een dag de gemiddelde grootte van de woningen in Parijs of Tokio zullen aannemen! Zelfs bij overheidsingrijpen geldt nog altijd de wet van vraag en aanbod. De onderverdeling van woningen wijst ook al op dit fenomeen.*

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

Overbevolking kent ook een culturele dimensie. Ik herinner me in deze commissie debatten over de aanwezigheid van twee kinderen van hetzelfde geslacht in dezelfde slaapkamer van een sociale woning. We moeten daarmee rekening houden.

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

Volgens de heer Maron zijn woningen over het

algemeen van betere kwaliteit, ook als ze kleiner zijn. Ik was voorzitter van de adviesraad voor huisvesting toen de eerste huisvestingscode werd ingevoerd. Wijlen mevrouw Mouzon, voormalig OCMW-voorzitter van Sint-Joost-ten-Node, zei toen dat als we de huisvestingscode in haar gemeente zouden toepassen, de helft van de bevolking dakloos zou zijn, omdat de woningen er in zo'n rampzalige toestand verkeerden! Dat was twintig jaar geleden!

De maatregelen moeten evenwichtig en duurzaam zijn. Ik heb het dan niet over Airbnb en Facebook, die moeilijk te controleren zijn, want de vindbaarheid en fiscale constructies zijn van dien aard dat de wetgever waarschijnlijk altijd achter de feiten zal aanhollen.

- De incidenten zijn gesloten.

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

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

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

- Les incidents sont clos.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW VIVIANE TEITELBAUM

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

**betreffende "de kamers van minder dan 6
vierkante meter in de sociale woningen".**

QUESTION ORALE DE MME VIVIANE TEITELBAUM

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

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

Mevrouw Viviane Teitelbaum (MR) (in het Frans).- *Toen ik u enige tijd geleden interpeleerde over kamers met een oppervlakte van minder dan zes vierkante meter, zei u dat BinHôme onrechtmatige bedragen had geïnd maar ze had terugbetaald.*

U zei ook dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) van start was gegaan met een algemene doorlichting van de kamers van minder dan zes vierkante meter bij alle openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). De resultaten van dat onderzoek zouden in maart bekendgemaakt worden.

Hielden andere OVM's er gelijkaardige praktijken op na? Welke? Om hoeveel woningen en gezinnen ging het? Hebben ook die OVM's werk gemaakt van de nodige terugbetalingen?

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Het besluit uit 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door een OVM bepaalt dat, wanneer een gezin een bovenmatige woning betreft, de reële huurprijs wordt verhoogd met een toeslag per slaapkamer vanaf de tweede overtollige slaapkamer.*

Die verhoging is niet van toepassing indien een van de gezinsleden een 60-plusser of als gehandicapt erkend is, indien de huurder heeft gevraagd om naar een aangepaste woning te verhuizen, en voor kamers waarvan de oppervlakte minder dan zes vierkante meter bedraagt.

Een aantal huurders van BinHôme moest een toeslag voor een bovenmatige woning betalen, ook al had een van de kamers een oppervlakte van minder dan zes vierkante meter. Na controles betaalde de OVM het onterecht geïnde bedrag terug aan de betrokken gezinnen. Het ging om iets

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

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

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

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

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

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

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

meer dan 2.000 euro.

Daarop besloot de BGHM alle OVM's door te lichten. Dat leverde geruststellende resultaten op, want slechts bij twee OVM's kwamen er erg beperkte vergissingen aan het licht, meer bepaald bij zes gezinnen die bij de Alliantie van de Brusselse Cooperatieven (ABC) huren en bij een huurder van En bord de Soignes.

Uit het onderzoek bleek dat de vergissing het gevolg was van een inputprobleem. Beide OVM's hebben beslist dat ze de huurders het te veel geïnde bedrag terug zouden betalen. Ze wijzen erop dat ze de informatie uit de archieven moeten diepen, geval per geval moeten bekijken en afspraken met de huurders moeten maken.

Normaal gezien int sinds de bijsturing geen enkele OVM nog een huurtoeslag voor kamers van minder dan zes vierkante meter.

- Het incident is gesloten.

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

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

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

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

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

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

- L'incident est clos.

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
EMIN ÖZKARA**

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

**betreffende "de geboekte vooruitgang
dankzij de projecten voor Collectieve en
Solidaire Spaargroepen (CSSG) om
personen en gezinnen met een laag
inkomen de mogelijkheid te bieden om
eigenaar te worden van hun woning in het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest".**

De heer Emin Özkara (PS) *(in het Frans).*- De voorbije jaren zijn de prijzen van vastgoed sterk gestegen in Brussel. Bovendien is de vraag naar woningen al een aantal jaren groter dan het aanbod. Het is voor personen met een gemiddeld of laag inkomen dan ook moeilijk om een woning te kopen. Het gewest bouwt wel nieuwe sociale woningen, maar in verhouding tot de toenemende vraag gaat dat niet snel genoeg. Momenteel wachten meer dan 44.000 mensen op een sociale woning.

Alleenstaanden of kroostrijke gezinnen hebben vaak onvoldoende spaargeld om een pand te kunnen kopen. Om dat probleem aan te pakken, zijn er collectieve en solidaire spaargroepen, die met steun van de Coördination et initiatives pour réfugiés et étrangers (CIRÉ) en van het Woningfonds konden worden opgericht.

Het gaat om een gemeenschappelijk spaarproject voor personen met weinig spaargeld die een woning in Brussel willen kopen. Twintig gezinnen vormen samen een spaargroep en sparen maandelijks een bedrag op een gemeenschappelijke rekening. Wanneer een gezin een geschikte woning vindt, zorgt de spaargroep voor de middelen die nodig zijn om bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst het voorschot te betalen.

Tegelijkertijd vraagt het betrokken gezin bij het Woningfonds een lening aan voor het volledige

QUESTION ORALE DE M. EMIN ÖZKARA

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

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

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

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

Ces derniers se basent sur un projet d'épargne en commun qui permet aux personnes et familles ayant peu ou pas d'épargne et souhaitant devenir propriétaires en Région bruxelloise d'acquérir un logement. Le procédé est simple : une vingtaine de familles se réunissent pour former un GECS et

bedrag. Als die lening wordt toegekend, neemt het Woningfonds het bedrag van het voorschot mee in de lening op en stort het vervolgens terug op de rekening van de spaargroep. Op die manier wordt het gezin eigenaar van zijn woning en blijft het met de groep mee sparen tot het project afloopt. Na afloop krijgt elk gezin zijn spaargeld terug.

De spaargroepen bieden dus enerzijds ondersteuning bij de aankoop van vastgoed en anderzijds leiden ze tot meer sociale samenhang.

Hoeveel spaargroepen werden er in het Brussels Gewest opgericht? Hoeveel personen met een laag inkomen konden dankzij een spaargroep een woning kopen?

Waren er obstakels bij de oprichting van spaargroepen? Zo ja, welke? Wie kan een beroep doen op een spaargroep? Aan welke criteria moet je voldoen om in een dergelijk project te stappen?

Welke maatregelen neemt het gewest om dergelijke projecten voor kwetsbare personen te stimuleren?

Hebben de spaargroepen nog andere partners dan CIRÉ?

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Het Woningfonds is niet rechtstreeks betrokken bij de oprichting van de spaargroepen, maar werkt wel al vijftien jaar met CIRÉ samen. In de loop der tijd kwamen daar zes partnerschappen met andere vzw's bij.*

épargnent mensuellement une somme sur un compte commun. Lorsqu'une famille trouve un logement qui lui convient, elle fait appel au GECS pour obtenir les fonds nécessaires au paiement de l'acompte demandé lors de la signature du compromis de vente.

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

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

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

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

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

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

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

Het doel van de spaargroepen is gezinnen met een bescheiden inkomen helpen bij het kopen van een woning door het bedrag voor het voorschot ter beschikking te stellen.

Als een lid de door de groep gespaarde som gebruikt voor een voorschot, moet het die som aan de groep als geheel terugbetalen. Op dat moment komt het Woningfonds in beeld, aangezien de kandidaat-lener vraagt om het bedrag van het voorschot aan de lening toe te voegen. Keurt het Woningfonds dat goed, dan wordt het bedrag op het ogenblik van de kredietopening aan de groep terugbetaald.

Het Woningfonds kende al ongeveer negentig leningen toe via spaargroepen. Volgens het fonds is de samenwerking verrijkend en maakt ze een goede begeleiding van de gezinnen mogelijk.

De toelatingscriteria voor spaargroepen variëren naargelang de vereniging. Over het algemeen zijn de groepen gericht op Brusselaars van wie de inkomsten lager liggen dan de barema's van het fonds. Het is immers de bedoeling dat het fonds de belangrijkste instelling is die hypothecaire leningen toekent in het kader van een aankoop door een gezin.

Wie bij een spaargroep wil aansluiten, mag geen vastgoed bezitten. Meestal gaat het om gezinnen met onvoldoende spaargeld om een woning te kopen of het voorschot daarvoor te betalen.

De belangrijkste obstakels hebben te maken met de leeftijd. Een lening kan over maximaal dertig jaar worden terugbetaald. Verwacht wordt dat een persoon zijn lening ten laatste op zijn zeventigste heeft terugbetaald. Voor wie ouder is dan vijftig jaar, is het dan ook moeilijk om nog een lening te krijgen.

Een andere belemmering vormt de omkadering door de verenigingen achter de spaargroepen. Het aantal gezinnen dat een woning kan kopen, verschilt sterk tussen de groepen onderling. Hoe beter de selectie van de gezinnen en de begeleiding, hoe meer gezinnen een woning kunnen kopen. Niet alle verenigingen beschikken echter over voldoende mensen en ervaring om dat in goede banen te leiden.

Deze initiatieven verdienen ondersteuning. Het

travaille ainsi avec le CIRÉ depuis plus de 15 ans.

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les freins principaux, ceux-ci résident en partie dans les limites des possibilités de crédit compte tenu de l'âge. Pour rappel,

Woningfonds stelde de activiteiten van CIRÉ en de spaargroepen in 2018 aan zijn medewerkers voor. Dankzij die ontmoeting konden de banden worden aangehaald. De samenwerking kon op een positief onthaal rekenen.

- Het incident is gesloten.

l'emprunt est remboursable au maximum en 30 ans, de sorte que l'emprunteur ait, au plus, 70 ans lors du remboursement total. Pour les candidats de plus de 50 ans, il est difficile d'en permettre l'octroi.

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

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

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

- L'incident est clos.

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
MOHAMED OURIAGHLI**

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

**betreffende "de denktank voor de
hervorming van de berekening van de**

**QUESTION ORALE DE M. MOHAMED
OURIAGHLI**

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

concernant "le groupe de réflexion sur la

huurprijzen binnen de OVM's".

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).*- In maart zei u dat er een werkgroep was opgericht bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) die zich over de berekening van de huurprijzen moest buigen. De raad van bestuur van de BGHM zou in januari 2018 de basis hebben gelegd voor een hervorming. Is daar intussen een studie aan gewijd?

De bepaling van de huurprijzen is zo complex dat de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) er hun zeg over moeten kunnen doen. De gezamenlijke werkgroep van de BGHM en de OVM's heeft zijn nut al bewezen, want hij heeft een harmonisering van de berekening van de huurprijs in de hand gewerkt.

Hoe zit het nu? Is het overleg met de sector afgerond? Hoeveel vergaderingen hebben er plaatsgevonden? Wie heeft er zitting in de werkgroep? Welke aanbevelingen heeft ze gedaan en wat gebeurt daarmee? Is het werk voltooid?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- Op mijn verzoek richtte de BGHM een werkgroep op die de berekening van de huurprijs bij de OVM's bestudeert. Dat moet op een grondige manier gebeuren.

De raad van bestuur van de BGHM nam nota van een eerste mogelijkheid tot hervorming van de

réforme du calcul des loyers au sein des SISP".

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

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

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

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

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

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

berekeningswijze. Op basis daarvan ging de gezamenlijke werkgroep van de BGHM en de OVM's aan de slag. Ik verwacht de resultaten van die werkgroep tegen het voorjaar van 2019.

De werkgroep houdt er bij het opstellen van een nieuwe berekeningswijze rekening mee dat de huurprijs moet zijn afgestemd op de inkomsten van de huurder, dat hij transparant moet zijn en in overeenstemming met de staat van de woning. De nieuwe berekeningswijze moet een financieel evenwicht opleveren.

De werkgroep kwam in juni 2018 voor het eerst samen. Ze voerde simulaties van de huurprijzen uit op basis van de gegevens van 32.156 woningen en hun bewoners. Uit de resultaten bleek dat de huurinkomsten voor de meeste OVM's zijn gedaald. De werkgroep besloot dan ook om aan een nieuwe benadering te werken, die voor de OVM's tot een financieel evenwicht moet leiden.

Op 18 september kwam de werkgroep opnieuw samen om een mogelijke hervorming te bestuderen van de gewestelijke solidariteitstoelage (GST), die in de oorspronkelijke begroting van 2018 goed is voor 28.635.000 euro. De werkgroep is er volgens mij nog niet aan toe om aanbevelingen te doen. Ik hoop op conclusies tegen de lente van volgend jaar.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).*- Dan wachten we tot het voorjaar van 2019. Ik veronderstel dat u het dossier nauwlettend volgt.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- Ik laat dossiers nooit stof vergaren.

fantasme !

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

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

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

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

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

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

- Het incident is gesloten.

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW
CAROLINE DÉSIR**

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

**betreffende "de strijd tegen discriminatie
bij huisvesting in het Brussels Gewest".**

*Mevrouw Caroline Désir (PS) (in het Frans).-
Eind 2016 liet u een onderzoek uitvoeren in het
kader van de strijd tegen discriminatie bij
huisvesting. In juni 2017 maakte de Universiteit
Gent de verontrustende resultaten bekend.*

*Het doel van de studie was de verschillende types
van discriminatie bij huisvesting te onderscheiden.
Uit de resultaten blijkt dat de belangrijkste
factoren die heel wat vastgoedkantoren hanteren
om kandidaat-huurders te weigeren het loon
(30%), het geslacht (26%), de herkomst (23%) de
leeftijd (21%) of een handicap (16%) zijn.
Bovendien blijkt dat slechts weinig kantoren
ronduit weigeren om te discrimineren.*

*Na dat onderzoek werkte u een communicatie- en
bewustmakingsplan uit om discriminatie bij
huisvesting actief tegen te gaan, met als resultaat
campagnes bij vastgoedkantoren, opleidingen
voor hun medewerkers en een tweede studie om na
te gaan of repressieve maatregelen nodig zijn.*

*Hebt u de resultaten van die tweede studie? Zo ja,
hoe evolueert de discriminatie bij huisvesting?
Hoe analyseert u de situatie?*

*Hoever staat het door u opgestelde plan en welke
maatregelen leiden er volgens u toe dat de
discriminatie afneemt? Welke type maatregelen
heeft een positieve impact?*

*Kreeg u al feedback over de toepassing van de
nieuwe huurwetgeving? Heeft die mogelijk een*

- L'incident est clos.

**QUESTION ORALE DE MME CAROLINE
DÉSIR**

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

**concernant "la lutte contre la
discrimination au logement en Région
bruxelloise".**

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

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

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

Je voulais dès lors profiter de cette question orale

gedragwijziging tot gevolg?

Leverde de opleiding de verhoopte resultaten op? Werd ze door veel medewerkers van vastgoedkantoren gevolgd? Blijven die opleidingen vrijblijvend? Wat was het resultaat van de opleiding? Worden er nog meer opleidingsessies georganiseerd?

In april 2018 zou u laten testen of de bewustmakingsmaatregelen tot minder discriminatie hebben geleid. Hebt u de resultaten van die testen?

Zijn de factoren op basis waarvan kantoren of eigenaars discrimineren, gewijzigd? Als uit de testen blijkt dat er niets is veranderd, bent u dan van plan om een strengere aanpak te hanteren, of wilt u in de toekomst sancties opleggen aan vastgoedkantoren die hardnekkig blijven discrimineren?

Overweegt u de omkering van de bewijslast? Denkt u dat bewustmaking tot een gedragwijziging zal leiden, of is een kordatere aanpak nodig?

Eerder had u het over een ontwerp van ordonnantie dat bij de regering voorlag. Hoeveel staat dat? Is een nieuwe informatiecampagne aan de orde?

pour vous poser des questions par rapport au suivi de ce dossier :

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

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

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

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

Vous aviez annoncé une nouvelle vague de tests en avril 2018, afin de déterminer si les mesures de sensibilisation mises en place avaient permis de réduire la fréquence des pratiques discriminatoires. Disposez-vous aujourd'hui des résultats de ces tests ?

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

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

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Uit de resultaten van de testen van 2016 en 2017 leidde ik af dat discriminatie bij huisvesting intensief moet worden bestreden. Daarom stelde ik een actieplan op, met uiteenlopende maatregelen, affichecampagnes en opleidingen voor medewerkers van vastgoedkantoren.*

De uitvoering van de tweede reeks testen werd door middel van een aanbesteding gegund. Die testen worden binnenkort uitgevoerd.

Ik beschik nog niet over informatie waaruit blijkt dat discriminatie als gevolg van de nieuwe maatregelen zou zijn af- of toegenomen, maar ik ben ervan overtuigd dat ze op korte of middellange termijn een impact zullen hebben.

Verhuurders worden goed geïnformeerd over welke gegevens de instellingen die in de sector actief zijn, mogen vragen. Ook verenigingen die discriminatie bestrijden, verspreiden informatie. Op die manier zou het aantal gevallen van discriminatie moeten afnemen.

Aan de opleiding van 27 april namen 100 personen vrijwillig deel, van wie 25 studenten. Dat is een succes. De opleiding wordt dan ook in de lente van 2019 opnieuw georganiseerd.

Volgens mij is het nog niet nodig om de opleiding te verplichten. Ik kan mensen wel stimuleren om ze te volgen, bijvoorbeeld door ze te laten meetellen voor de tien jaarlijks verplicht te volgen uren permanente opleiding.

De Brusselse regering keurde vanochtend het ontwerp van ordonnantie over de strijd tegen discriminatie in derde lezing goed. De tekst wordt binnenkort aan het parlement voorgelegd.

Via de ordonnantie krijgen de inspecteurs van Brussel Huisvesting de mogelijkheid om testen uit

suffisamment modifier les comportements ?

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

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

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

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

Les bailleurs sont clairement informés des données exigibles ou non par les institutions actives dans ce secteur, comme l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI). Le message est aussi véhiculé par les associations qui luttent contre la discrimination. Tous ces éléments combinés doivent pouvoir tendre à réduire le nombre de cas de discrimination.

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

Je ne vois pas l'intérêt à ce stade d'appliquer une contrainte, dans la mesure où les gens viennent

te voeren bij privéverhuurders en personeel uit de vastgoedsector. Wanneer uit een test blijkt dat er sprake is van discriminatie, gaat het dossier naar de procureur des Konings, die beslist om al dan niet te vervolgen. Komt het niet tot een vervolging, dan legt Brussel Huisvesting een administratieve boete op.

De ordonnantie wil een antwoord bieden op de moeilijkheden die mensen ondervinden om aan te tonen dat ze gediscrimineerd worden. De omgekeerde bewijslast is al in de Brusselse Huisvestingscode opgenomen.

De communicatie- en bewustmakingscampagne voor het grote publiek wordt dus voortgezet. In de lente van 2019 wordt er een brochure verspreid.

spontanément et que cela fonctionne. Par contre, je peux inciter à participer. Ainsi, la formation organisée en 2017 permettait de valoriser ces heures en les comptabilisant parmi les dix heures annuelles obligatoires de formation permanente.

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

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

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

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

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

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans)*.- *Discriminatie is moeilijk aan te pakken omdat het fenomeen diep is doorgedrongen. Gelukkig bent u bereid de nodige inspanningen te leveren.*

Ik hoop dat het parlement erin slaagt om de ordonnantie nog voor het einde van deze regeerperiode aan te nemen.

Daarnaast verheugt het mij dat de opleidingen een succes waren en dat u ze wilt voortzetten. Het is belangrijk dat de betrokkenen weten wat discriminatie precies inhoudt, want sommigen discrimineren zonder het te beseffen.

De PS zal de ordonnantie in elk geval steunen.

- Het incident is gesloten.

qu'elle sera achevée.

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

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

Je me réjouis également que les formations aient eu du succès et que vous comptiez les poursuivre. Je pense que la première étape est de faire connaître les pratiques discriminatoires aux intervenants, car on discrimine parfois de manière presque inconsciente. Le fait d'avoir des chiffres et un panel de la situation est important pour conscientiser les acteurs dans un premier temps. Les choses ont pris la bonne direction, et nous serons là pour voter en faveur de votre ordonnance.

- L'incident est clos.