

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

**COMPTE RENDU INTÉGRAL DES INTERPELLATIONS ET
DES QUESTIONS**

INTEGRAAL VERSLAG VAN DE INTERPELLATIES EN DE VRAGEN

COMMISSION DU LOGEMENT

COMMISSIE VOOR DE HUISVESTING

RÉUNION DU JEUDI 7 FÉVRIER 2019

VERGADERING VAN DONDERDAG 7 FEBRUARI 2019

COMPTE RENDU PROVISOIRE

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

VOORLOPIG VERSLAG

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

Voorzitterschap: de heer Fouad Ahidar, voorzitter.

INTERPELLATION DE MME CAROLINE DÉSIR

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

concernant "la politique menée concernant les logements insalubres".

[107]

Mme Caroline Désir (PS).- Les logements insalubres sont malheureusement encore trop nombreux sur le marché locatif bruxellois, tant privé que public. En effet, les normes de salubrité et de sécurité ne sont pas toujours respectées, malgré l'existence de différents mécanismes de lutte contre ce fléau.

Depuis de nombreuses années, la situation ne cesse de se détériorer. Trouver un logement de qualité à un loyer abordable dans le secteur privé est très compliqué voire impossible pour de nombreuses personnes. Complètement saturé, le logement public ne peut répondre à la demande, et les délais d'attente peuvent atteindre dix ans sinon davantage.

Chaque année, la Direction de l'Inspection régionale du logement (DIRL) reçoit des plaintes de locataires qui vivent dans des logements insalubres et dont les propriétaires refusent d'entreprendre les rénovations nécessaires. Selon les dernières données officielles, 456 plaintes ont été déposées en 2016, soit un peu moins qu'en 2015, où 500 dossiers avaient été enregistrés. Ceci étant, on sait que ces chiffres ne reflètent que partiellement la réalité car, souvent, les locataires n'osent pas porter plainte, de crainte de ne pouvoir se reloger.

Le nombre de plaintes pour insalubrité traitées par la DIRL a-t-il augmenté en 2017-2018 ? Quelle a été l'évolution au cours de ces dernières années ?

Disposez-vous de données sur les logements qui ont fait l'objet d'une fermeture immédiate et de remises aux normes ?

Combien de locataires ayant bénéficié d'un accompagnement social et individuel par la cellule sociale de la DIRL ont-ils retrouvé un nouveau logement ?

Votre administration dispose-t-elle de données sur le nombre de plaintes déposées pour des cas d'insalubrité au sein des logements publics (sociétés immobilières de service public (SISP), centres publics d'aide sociale (CPAS) et communes) ? L'insalubrité, on le sait, touche parfois aussi des logements publics et il convient de d'abord balayer devant sa porte.

Au vu de ce fléau et afin de mener à bien son travail, le service de la DURL a été renforcé. En effet, le 12 octobre 2017, vous aviez annoncé dans notre commission que le personnel de la DURL passerait de 26 à 28 agents grâce à l'engagement d'une nouvelle assistante sociale et d'un collaborateur de niveau A.

[109]

Ensuite, s'agissant de la troisième cellule d'enquête, le gouvernement avait donné son accord pour l'engagement de quatre inspecteurs, d'un architecte et d'un agent administratif. Enfin, des procédures étaient en cours pour le recrutement d'un juriste, un assistant juridique, un inspecteur et un assistant social. Ces engagements ont-ils eu lieu ? Combien d'agents la DURL occupe-t-elle actuellement ?

Le nombre de logements de transit est d'environ 500 sur le territoire de la Région, ce qui est peu au vu du nombre de victimes qui se retrouvent souvent dans des situations d'urgence et de détresse. Ils sont gérés par plusieurs opérateurs tels que les communes, les CPAS, les associations et les agences immobilières sociales (AIS). Aussi, afin d'augmenter ce parc, vous avez profité de la modification de la législation sur les AIS en 2015 pour insérer un incitant financier pour ce type de logement, qui s'élève à 522 euros par an. A-t-il eu un effet favorable ?

Comme je le disais, de nombreux locataires victimes de l'insalubrité n'osent pas signaler leur problème, par crainte de représailles de la part des propriétaires ou en raison des difficultés avérées à se reloger de manière décente et abordable. Cette problématique vaut également pour le secteur des logements publics.

Quel est l'état de la question ? Des pistes sont-elles explorées pour remédier à cette problématique, tant dans le secteur privé que dans le secteur public ? En tant que législateur dans cette matière, est-il normal que nous soyons confrontés à ce genre de problème dans le cas de logements sociaux ? Le secteur public a l'obligation de reloger les locataires, mais s'agissant d'une obligation de moyens, les opérateurs se renvoient souvent la balle dans les situations d'urgence, faute de logements de transit disponibles.

Enfin, pouvez-vous nous indiquer si les amendes administratives - de 2.000 euros à 25.000 euros, doublées en cas de récidive - imposées aux bailleurs contrevenants ont un réel impact ?

[111]

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous remercie pour vos questions qui me donnent l'occasion de vous transmettre une série de données chiffrées mises à jour. Ma réponse sera peut-être indigeste, mais vous disposerez ainsi d'informations détaillées sur le sujet.

Environ 500 plaintes sont introduites annuellement auprès de la DURL, la moyenne étant de 494 depuis 2005. En 2018, leur nombre était de 576. Cette même année, 296 interdictions à la location ont été prononcées, dont 161 immédiates et 26 par refus d'accès du bailleur. Les interdictions immédiates ont augmenté de 25%. Par ailleurs, 359 mises en demeure ont été notifiées en 2018, contre 267 en 2017. Les attestations de contrôle de conformité étaient quant à elles au nombre de 264 en 2017 et de 269 en 2018, soit après mise en demeure, soit après interdiction immédiate.

En ce qui concerne l'accompagnement social des ménages, la tendance suit celle des interdictions immédiates, même s'il y a un certain décalage dans les chiffres, plusieurs mois pouvant s'écouler entre l'interdiction et le relogement. Ainsi, 248 dossiers sociaux ont été ouverts en 2018 contre 208 en 2017 et 143 en 2016 ; 85 ménages ont pu être relogés en 2018, 32 d'entre eux ont reçu une allocation de déménagement et 53 une allocation combinée avec l'allocation-loyer, pour un montant de 411.745 euros.

Les autres ménages sont soit encore en période de préavis dans le logement, soit hébergés dans des logements temporaires ou par des proches pendant la procédure d'accompagnement social et jusqu'à une solution durable.

Les plaintes relatives aux logements publics étaient au nombre de 50 en 2018. Ce chiffre m'a conduit à demander à l'administration d'écrire aux gestionnaires de logements publics pour leur rappeler l'obligation de respect des normes du Code bruxellois du logement. L'administration l'a fait par écrit et lors de deux rencontres avec les associations d'insertion par le logement (AIPL) et les agences immobilières sociales (AIS).

La DIRL compte actuellement 33 agents et l'effectif sera porté à 38 au terme de la procédure de 5 recrutements actuellement en cours. Deux candidats - un juriste et un inspecteur - ont été retenus. S'ils acceptent le poste, ils entreront en service en février. Les interviews se poursuivent depuis le mois de janvier pour le recrutement de deux inspecteurs francophones. Le recrutement d'un inspecteur néerlandophone doit, quant à lui, être relancé en ce début d'année, car la procédure précédente n'a pas permis d'en sélectionner.

J'aurai donc quasiment doublé l'effectif de la DIRL au cours de cette législature, preuve de ma détermination face à cette problématique.

[113]

Le nombre de logements de transit dans les AIS est passé de 104 en 2009 à 257 en 2018 ; il progresse donc constamment depuis la révision du dispositif AIS. Il est difficile d'apprécier dans quelle mesure cette augmentation est liée à l'incitant financier en tant que tel, la subvention complémentaire allouée au logement de transit ne couvrant qu'une partie des frais. Or, ceux-ci sont lourds : rotation importante, vide locatif...

La plupart de ces logements sont issus d'une part de partenariats avec des associations, dans le cadre de projets liés à un public spécifique - personnes issues de la rue, femmes victimes de violence, etc. -, où l'AIS assure la gestion locative et le partenaire l'accompagnement social, et d'autre part de partenariats avec un CPAS ou une commune qui confie un ou des biens à une AIS, avec la mission spécifique d'en faire du logement de transit.

Pour réellement estimer l'impact financier, il conviendrait d'enquêter directement auprès des AIS, ce qui sera de toute façon fait lors de l'évaluation. Si je peux supposer avec vous que de nombreux locataires n'osent pas signaler les problèmes d'insalubrité par crainte de représailles ou en raison de difficultés de relogement, l'administration ne dispose évidemment d'aucune information chiffrée. Cette question devrait être posée aux assistants sociaux des CPAS et des associations, auxquels se

confient plus facilement les bénéficiaires. La commune ou le CPAS, voire les associations, lorsqu'ils ont connaissance de telles informations, ont la faculté de déposer plainte auprès de la DIRL. Ils peuvent aussi intervenir directement auprès du propriétaire ou s'adresser au juge de paix en amont de la plainte à la DIRL.

Heureusement, les situations de non-conformité au Code bruxellois du logement sont nettement plus marginales dans le secteur public que dans le secteur privé. À ma demande, l'administration a écrit aux gestionnaires publics. J'ai également décidé de revoir les communes et les CPAS ce lundi 4 février pour les sensibiliser à ces problématiques et les inviter à collaborer étroitement avec la DIRL.

Enfin, les amendes administratives constituent un outil efficace pour inciter les bailleurs à remettre leur bien en conformité. En 2018, la DIRL en était à un montant de 280.325 euros d'amendes.

[115]

Mme Caroline Désir (PS).- Je vous remercie pour ces informations que je relirai attentivement dans le rapport.

Vous dites que lorsque les pouvoirs publics sont informés d'un problème, ils peuvent directement saisir la DIRL ou le juge de paix. Il arrive néanmoins que les locataires signalent le problème mais n'osent pas porter plainte par crainte de représailles de la part du propriétaire, notamment d'une hausse du loyer. En intervenant, les pouvoirs publics assument donc une lourde responsabilité, à moins de disposer d'une solution de relogement public !

(Assentiment de Mme Fremault)

- L'incident est clos.

[119]

INTERPELLATION DE MME CAROLINE DÉSIR

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

concernant "le développement de logements modulables en Région bruxelloise".

[121]

Mme Caroline Désir (PS).- Nous avons pu lire dans la presse, le 6 décembre dernier, que la Région bruxelloise investissait près d'un million d'euros dans cinq projets pilotes de logements modulaires initiés par le secteur associatif. Il s'agit des projets Modulo (agence immobilière sociale de Saint-Gilles), Home for Less (asbl L'Îlot), Moving next (asbl Infirmiers de rue), Swot mobiel et Woonbox (asbl Samenlevingsopbouw).

Des solutions alternatives émergent donc devant l'urgence croissante d'apporter des réponses face à l'insuffisance de logements accessibles et de qualité pour tous. Ainsi, la résidence modulaire est un procédé innovant permettant d'offrir un logement immédiat à un public précarisé mais également de lutter contre l'inoccupation d'immeubles ou de sites provisoirement non utilisés, voire laissés à l'abandon.

Le projet baptisé Home for Less, par exemple, conçoit des logements à partir de matériaux de récupération, le tout réalisé par des étudiant(e)s architectes. Cette approche rapide n'exige donc pas de travaux de rénovation du bâti nécessaires à la mise en conformité avec le Code bruxellois du logement. De plus, en cas de modification de l'affectation d'un immeuble ou d'un site, le logement modulaire peut être rapidement démonté et transporté vers un nouveau site. Enfin, soulignons que le projet intègre de surcroît l'accompagnement social des futurs locataires de ces logements.

Une date de mise en route des projets a-t-elle été arrêtée ? Des sites ont-ils déjà été identifiés pour leur installation ? Ce type d'installation est-il soumis à enquête publique ou à permis ?

Quelles sont les normes juridiques et urbanistiques à respecter pour que ce type de projet puisse voir le jour ? Quid du délai pour les obtenir ? Quelles sont les difficultés juridiques éventuellement identifiées ?

Qui prendra en charge la gestion locative de ces logements modulaires ? Dans l'article que nous avons pu lire, il était dit que le projet intégrerait également la problématique du suivi et de l'accompagnement des locataires de ces logements modulaires. Aussi, qui se chargera de cette autre mission ?

[123]

Sur quelle base la sélection des futurs habitants de ces modules s'effectuera-t-elle ? L'asbl la gèrera-t-elle entièrement ou faudra-t-il suivre certains critères précis ?

Des synergies entre les différents acteurs sont-elles prévues ?

Une subvention régionale d'un million d'euros a été octroyée pour la réalisation de ce projet. Une reconduction de celle-ci est-elle envisagée ou d'autres projets innovants seront-ils mis en avant ?

Disposez-vous de moyens suffisants pour ce type de projets ?

Soutenez-vous également cette démarche au travers vos compétences à la Commission communautaire commune (Cocom) ?

[125]

Mme Céline Fremault, ministre.- À mon initiative, un appel à projets a été lancé en Région bruxelloise pour soutenir les projets innovants de logements modulaires. Il a remporté un franc succès, puisque cinq projets ont été sélectionnés dans ce cadre.

Chaque projet dispose d'un calendrier et d'un état d'avancement spécifiques. Dans certains cas, le

terrain ou l'immeuble devant accueillir le projet est non seulement identifié, mais même immédiatement disponible. Dans d'autres cas, le porteur du projet dispose de plusieurs pistes pour implanter ses logements, mais n'a pas encore conclu de convention avec le propriétaire. D'autres encore bénéficient de soutiens externes, comme la commune de Jette ou citydev.brussels.

En ce qui concerne le calendrier, le soutien de la Région couvre la période de 2018 à 2023 inclus. Néanmoins, certains projets ne l'ont pas attendu pour démarrer. Celui de l'asbl L'Îlot a déjà connu une importante phase de conceptualisation menée en partenariat avec la faculté d'architecture La Cambre-Horta. Les deux projets de Samenlevingsopbouw ont bénéficié du soutien de la Fondation Roi Baudouin et d'Innoviris. Ces projets sont donc à des degrés de maturité variables.

S'agissant du respect des normes juridiques et urbanistiques, je suis consciente du fait que les logements modulaires posent un problème urbanistique bien spécifique. Même si cela ne relève pas de mes compétences à proprement parler, j'ai organisé, à la fin de l'année 2017, une réunion à mon cabinet en présence de divers représentants concernés par la production de logements modulaires : perspective.brussels, le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale (BMA), Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (BUP), Inclusio, le Foyer schaarbeekois, etc. Les réunions se sont poursuivies en 2018.

J'ai demandé de procéder à une mise en réseau pour identifier les problèmes auxquels étaient confrontés les porteurs de projets de logements modulaires et, le cas échéant, y apporter des réponses.

Plusieurs pistes ont été proposées. Je les ai soumises au cabinet du ministre-président Vervoort. Je vous invite donc à l'interroger à ce propos.

Par ailleurs, l'obtention des permis d'urbanisme ayant été identifiée comme le principal facteur de risque, il a été décidé de conditionner le versement de la plus grande tranche du subside à l'obtention du permis. L'objectif est de limiter l'exposition au risque pour la Région. Quant aux autorisations et délais nécessaires pour leur obtention, je vous invite à nouveau à vous adresser au ministre-président. Je puis toutefois vous indiquer d'emblée que ce type d'installation est bien soumis à enquête publique.

En matière d'accompagnement social, cet appel à projets vise l'installation de personnes issues de la rue et souvent confrontées à des problématiques particulièrement lourdes. Dès lors, il était indispensable que les projets intègrent une expertise précise en la matière. L'ensemble des projets lauréats contiennent un volet d'accompagnement particulièrement développé, soit parce que l'association qui porte le projet dispose déjà d'une expérience importante (Infirmiers de Rue, L'Îlot), soit parce qu'elle a noué des partenariats avec une association spécialisée. La sélection des occupants est donc du ressort de ces associations en fonction des règlements et des critères.

[127]

Quant à la reconduction de la subvention, un montant équivalent a été alloué au lancement d'un futur appel à projets en 2019. Sa thématique n'a pas encore été choisie et je ferai bientôt, à ce sujet, une proposition au gouvernement. Cet appel à projets devrait être lancé au cours de ce premier

trimestre. J'ai adopté une procédure systématique d'appels à projets car il me semble que cette méthode porte ses fruits pour l'intergénérationnel.

L'intervention d'un million d'euros de la Commission communautaire commune (Cocom) pour soutenir ce type de projets couvrirait tant les dépenses pour les frais d'investissement que celles liées à l'accompagnement social. Je n'ai donc pas fait appel à la Cocom, pour éviter d'avoir un double subventionnement pour une même dépense : elle finance, à hauteur de 1.500.000 euros, les programmes Housing First. De plus, les organisations chargées de l'installation des logements modulaires sont soutenues structurellement en tant qu'organisations de lutte contre le sans-abrisme.

Cela étant, si les porteurs de projet devaient faire face à des coûts élevés, ils pourraient introduire un dossier auprès de mes services qui analyseraient la demande et y répondraient en fonction des crédits budgétaires disponibles.

- *L'incident est clos.*

[131]

INTERPELLATION DE MME CAROLINE DÉSIR

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

concernant "l'exode des classes moyennes de Bruxelles".

[133]

Mme Caroline Désir (PS).- Face à la flambée des prix de l'immobilier à Bruxelles et pour endiguer l'exode des classes moyennes, le gouvernement bruxellois prend diverses mesures depuis quelques années. Le parlement a ainsi voté, en 2011, une ordonnance portée par Alain Hutchinson, pour ramener les taux de TVA de 21% et 12% à 6% pour l'ensemble des institutions et des opérateurs participant à la production de logements neufs dans le cadre de la politique sociale du logement. Cette mesure influence directement le prix de revient des logements pour les candidats acquéreurs bruxellois aux revenus faibles ou moyens.

À la suite de diverses propositions formulées par le MR, vous avez réagi dans la presse, ce 16 janvier dernier. Je vous cite : "Si l'on veut être encore plus efficace, réduisons la TVA applicable aux opérateurs immobiliers, publics ou privés, produisant des logements d'entrée de gamme à 6%". Qu'entendez-vous par "logements d'entrée de gamme" ? Si des opérateurs privés devaient bénéficier d'une telle réduction, seraient-ils soumis à des règles en termes de prix, acquisitif ou locatif ? L'idée est-elle d'imposer un loyer maximal ou d'appliquer une grille comme celle des agences immobilières sociales (AIS) ?

L'élargissement au privé est-il compatible avec la directive européenne en vigueur ?

Y a-t-il une demande de la part du secteur ?

À ce jour, combien de logements sont-ils touchés par la baisse de la TVA à 6% ? Combien pourraient-ils l'être ?

[135]

Mme Céline Fremault, ministre.- Votre interpellation fait écho à un article de presse du 16 janvier dernier, dans lequel j'ai souhaité répondre aux propositions du MR en matière d'accès à la propriété. J'ai en effet été très surprise de lire ses propositions "révolutionnaires" de ce parti à ce sujet. Sa mesure choc visait la révision des conditions d'accès au Fonds du logement, le but étant que la classe moyenne puisse y faire appel.

Si le MR suivait avec attention le travail réalisé au sein de cette commission, il saurait que ces mesures ont déjà été prises en 2015. En effet, dès mon arrivée au poste de ministre du Logement, j'ai souhaité réformer les crédits hypothécaires du Fonds du logement, afin d'y inclure la classe moyenne. Mon ambition était d'aider les ménages aux revenus moyens à accéder à la propriété et endiguer ainsi leur exode de Bruxelles.

Je soutiens également le développement d'initiatives innovantes, notamment le démembrement des droits réels (emphytéose ou superficie). Je pense, par ailleurs, que des mesures fiscales peuvent avoir un impact important dans ce domaine. J'évoquerai, par exemple, la réduction de la TVA pour la production de logements en agences immobilières sociales (AIS), ainsi que la suppression du précompte immobilier. Ces mesures fiscales ont très certainement contribué au succès du système d'AIS et nous ont permis de franchir la barre des 5.500 logements au début de l'année scolaire. Citons également la réforme fiscale entrée en vigueur le 1er janvier 2017, qui a notamment permis la mise en place d'un abattement significatif des droits d'enregistrement.

Je pense que nous pouvons aller plus loin dans ces réformes fiscales. Je plaide notamment pour que l'on conçoive une fiscalité immobilière encore plus cohérente et équilibrée entre les différents niveaux de pouvoir - fédéral, régional et communal -, mais aussi plus incitative, afin de pouvoir lever les freins actuels aux investissements.

Actuellement, nos opérateurs immobiliers publics bénéficient en pratique d'une TVA à 6% depuis l'adoption de l'ordonnance de 2011. Au total, 1.431 logements de citydev.brussels ont bénéficié de ce taux réduit. Quant à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), 2.213 logements sont concernés et 1.926 - logements réceptionnés et en chantier - pour le Fonds du logement.

Depuis le 1er janvier 2017, les investisseurs privés qui acquièrent, construisent ou font construire, ou encore transforment un bâtiment pour le donner ensuite en location à une AIS pendant 15 ans, peuvent bénéficier de la TVA réduite de 12%.

[137]

L'arrêté royal (AR) numéro 20 prévoit également un tel taux pour les opérations de leasing immobilier réalisées dans le cadre de la politique sociale. Ceci constitue déjà une forme d'acquisition puisque le leasing immobilier est en réalité une location assortie d'une option d'achat.

Sont concernés les opérations portées par des opérateurs immobiliers publics comme les CPAS, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) mais aussi par d'autres personnes de droit public ou de droit privé à finalité sociale reconnues par l'autorité compétente. La réglementation dont nous disposons ouvre déjà un certain nombre de pistes qu'il faudrait pouvoir explorer.

Je suis, par ailleurs, d'avis que l'on doit, à terme, aller plus loin en permettant l'application de ce taux réduit à tous types de cession d'un droit réel sur un logement d'entrée de gamme mais, évidemment, toujours dans le cadre de la politique sociale du logement.

C'est dans cette optique que j'ai lancé l'idée de réfléchir à faire bénéficier d'un taux de TVA à 6% les opérateurs immobiliers, publics ou privés, produisant des logements d'entrée de gamme destinés à l'acquisition par des personnes bénéficiant de revenus sociaux, moyens ou modérés. Cette mesure - si elle devait être suivie - devrait s'accompagner de conditions d'accès, de règles en termes de prix, comme le prix citydev, et d'un contrôle strict afin que ce ne soit pas n'importe quelle opération qui soit favorisée mais bien ce qui permet de démarrer, ce qui correspond à la notion de "l'entrée de gamme".

La TVA est une matière fédérale, mais constitue néanmoins selon moi une piste novatrice intéressante à étudier pour que davantage d'acteurs puissent bénéficier d'un taux de TVA attractif susceptible de dynamiser la production de logements à Bruxelles. Comme vous le dites, les aspects de droit européen doivent être approfondis, c'est certain. Mais il me semble à priori que ces mesures, tant qu'elles sont portées dans le cadre de la politique sociale du logement, sont dans le prolongement de la réglementation existante. Il s'agit d'une mesure pour laquelle plaide notamment l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) dans son "Pacte pour le logement en Région de Bruxelles-Capitale".

On sait que le secteur réclame depuis toujours la création d'un incitant fiscal permettant de stimuler la production. J'invite donc mes collègues du gouvernement fédéral à agir en ce sens. J'espère que nous pourrions observer, dans les mois qui viennent, une modification par rapport à ce type de demande. Je précise qu'il s'agit de demandes ciblées ; il ne s'agit pas de se lancer dans une dérégulation totale. Cela devrait nous permettre d'avancer. On l'a vu avec d'autres acteurs comme les AIS.

[139]

Mme Caroline Désir (PS).- Merci pour ces clarifications. Nous devons effectivement approfondir la question du droit européen. Cela permettrait aussi à des organismes tels que le community land trust (CLT) de bénéficier de cette TVA attractive. Pour l'instant, ce n'est pas le cas, si je ne me trompe.

(Assentiment de Mme Fremault)

- L'incident est clos.

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 "les résultats de l'étude de l'IBSA sur la répartition des logements sociaux entre les différents quartiers de la Région bruxelloise".

[147]

M. Michel Colson (DéFI).- Jusqu'à présent, la répartition inégale des logements sociaux sur le territoire régional permettait d'attribuer aux communes de bons ou de mauvais points en la matière. L'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) s'est cependant récemment attaché à une analyse plus fine, par quartier.

Les résultats de cette étude, qui viennent d'être publiés, sont riches en enseignements. Tout d'abord, malgré d'importants efforts des gouvernements pour construire de nouveaux logements publics et rénover le parc existant, la part de logements sociaux, soit huit pour 100 ménages, demeure relativement faible dans l'ensemble de la Région.

L'étude révèle également de grandes disparités spatiales. Par exemple, le quartier des Trois Tilleuls, à Watermael-Boitsfort, affiche une grande densité de logements sociaux, avec 60 unités pour 100 ménages ; suivent le quartier Bon Air à Anderlecht, Homborch-Verrewinkel à Uccle, Moortebeek-Peterbos à Anderlecht et Kapelleveld à Woluwe-Saint-Lambert. Ce n'est, certes, pas le cas partout. Toutefois, cette analyse par quartier devrait nous permettre de mieux répartir les critiques et de sortir de l'éternel débat sur la maîtrise du foncier, avec, pour protagonistes, la Région qui met les moyens et les communes qui résistent.

[149]

Pour des raisons historiques, d'autres quartiers se trouvent à l'autre extrémité du taux de présence de logements sociaux. C'est le cas, par exemple, de Matonge, de la Porte de Tervuren ou du Cinquantenaire qui comptent une proportion de logements sociaux cent fois inférieure à la moyenne observée ailleurs. Cette faible proportion se retrouve également au Chant d'oiseau, aux étangs d'Ixelles, dans le secteur Berckmans-Hôtel des monnaies, à Josaphat ou Plasky.

La démarche est intéressante parce qu'elle réfute des critiques récurrentes.

Les auteurs de l'étude ont également examiné l'évolution du nombre de logements sociaux par quartier entre 2008 et 2018. Certains ont vu leur parc locatif s'élargir. C'est le cas du quartier du Heysel, de Hembeek, de Haren, de Cureghem-Vétérinaires, de Reyers, de Calevoet-Moensberg ou encore du Dries. Il y a sans doute des corrélations à établir, notamment sur la maîtrise du foncier, mais ces évolutions s'expliquent aussi, selon moi, par les politiques régionales.

Je ne rentrerai pas dans les détails chiffrés. Ils pourront éventuellement être annexés au compte rendu.

[151]

Mme la ministre, je suppose que vous avez pris connaissance de cette étude. Quels enseignements pouvez-vous en tirer ?

Quels sont les facteurs qui permettent d'expliquer la répartition inégale, historique, des logements sociaux entre les différents quartiers ? Pour quelles raisons certains quartiers bruxellois comptent-ils actuellement une proportion de logements sociaux cent fois supérieure à d'autres ?

Comment expliquez-vous que certains quartiers bruxellois aient perdu des logements sociaux entre 2008 et 2018, alors que - sans revenir sur mon dada relatif à l'encours - au cours de cette décennie, la Région a investi des moyens budgétaires considérables dans la production de nouveaux logements publics ?

Comment le gouvernement bruxellois appréhende-t-il la problématique de l'inégale répartition des logements sociaux entre les différents quartiers ? Quelles mesures envisage-t-on de prendre afin de tendre vers une répartition plus harmonieuse de ces logements ?

Cette répartition spatiale est-elle un paramètre que vous avez pris en considération au moment d'élaborer la programmation de la politique du logement ? Les opérateurs chargés de superviser la mise en œuvre de cette politique, à savoir la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), le Fonds du logement et la Société d'aménagement urbain (SAU) ont-ils pris conscience de l'impérieuse nécessité de répartir de façon plus équitable les logements sociaux sur l'ensemble du territoire, tout en la nuanciant avec la question de la maîtrise du foncier ? Ces opérateurs ont-ils veillé à construire, en priorité, de nouveaux logements sociaux dans des quartiers qui ne disposaient que d'une faible proportion de logements publics à finalité sociale ?

[153]

Mme Céline Fremault, ministre.- Votre interpellation me permet d'aborder deux thèmes que j'estime fondamentaux : celui de la mixité sociale et celui du développement du logement public. Notons au préalable que Bruxelles, contrairement à d'autres grandes villes telles que Paris, ne compte quasiment pas de grandes cités regroupées à un même endroit et créant des "ghettos" ou, en tout cas, des quartiers sans mixité sociale. C'est une chance pour Bruxelles, une ville ouverte qui favorise cette mixité.

M. Colson, votre interpellation porte sur les résultats d'une étude de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) relative à la répartition spatiale des logements sociaux par quartier, mais vous faites référence à la fois au logement social et au logement public à finalité sociale. Pour éviter toute confusion, il me semble utile de rappeler que le gouvernement mène, depuis plusieurs décennies, une politique ambitieuse sur plusieurs fronts pour développer du logement à finalité sociale dans toute la Région. Le souci de la promotion de la mixité sociale à Bruxelles est explicite depuis une vingtaine d'années au moins, en témoigne notamment la politique de revitalisation des quartiers.

C'est ainsi que le parc de logement à gestion publique et/ou à finalité sociale s'est développé sur toutes les communes et est géré ou appartient aux sociétés immobilières de service public (SISP),

aux communes, aux CPAS, aux agences immobilières sociales (AIS) et au Fonds du logement pour le volet locatif.

Votre première question porte sur les facteurs expliquant une répartition hétérogène des logements sociaux entre les quartiers. Tout d'abord, cela s'explique par des facteurs historiques comme le mentionne l'étude de l'IBSA : "La distribution éclatée du logement social est le reflet des diverses vagues de construction et de la multitude de sociétés de logement qui ont fait l'histoire de l'habitat social".

Le point de départ est la loi de 1889 sur le logement ouvrier. Les années 1920 sont marquées par le développement de cités-jardins : Moortebeek à Anderlecht, Terdelt à Schaerbeek, Kappelveld à Woluwe-Saint-Lambert, le Homborch à Uccle. Par la suite, les immeubles dans les quartiers centraux (sites "Rempart des Moines" ou "Querelle") et en périphérie (Peterbos et Cité Modèle) seront privilégiés.

[155]

La demande de logements sociaux devenue criante a amené la Région à se doter de deux programmes de développement : le Plan régional du logement et l'alliance habitat.

De manière générale, les opérateurs publics en charge de ces programmes veillent à la mixité sociale et fonctionnelle des nouveaux projets et des quartiers dans lesquels ils s'implantent. Ainsi, les projets d'acquisition de la SLRB se réalisent :

- par le biais d'une acquisition classique, où l'équipe en charge des acquisitions prospecte en vue de trouver des terrains ou des bâtiments à réhabiliter ;
- au travers de marchés spécifiques tels que l'appel public à projets clé sur porte publié en 2018 ou les partenariats public-privé (PPP), dont le dernier date de 2017.

Pour les acquisitions classiques, la SLRB prospecte sans limitation de commune ou de quartier. Dès qu'un terrain semble intéressant d'un point de vue financier et de potentialité, une étude de faisabilité est réalisée en vue de son acquisition.

Afin de favoriser la mixité sociale, les nouvelles acquisitions clé sur porte de la SLRB ne peuvent se faire que dans les communes qui présentent un taux inférieur à 10% de logements publics. Cette mesure avait précisément pour objet de rééquilibrer quelque peu les disparités constatées dans l'étude de l'IBSA. Je vous renvoie à l'état des lieux de ces projets clé sur porte présenté la semaine passée, en réponse à l'interpellation de M. Maron, ainsi qu'aux annexes fournies.

S'agissant des AIS, j'ai également fait adopter le mécanisme de loyer majoré dans certaines zones présentant des loyers plus élevés. L'objectif est d'augmenter le nombre de logements qui y sont pris en gestion par les AIS et, ce faisant, d'y favoriser la mixité sociale. Ces loyers majorés font actuellement l'objet d'une évaluation.

La diminution du nombre de logements sociaux dans certains quartiers bruxellois peut s'expliquer

par des dispositions du Code bruxellois du logement qui imposent 30% minimum de logements de trois chambres et plus. Par conséquent, en cas de rénovations lourdes, certains logements sont fusionnés afin d'obtenir des logements de plus grande taille dans des bâtiments de même volume, ce qui entraîne de facto une diminution du nombre d'unités de logement.

La mixité sociale dans les quartiers bruxellois doit entraîner une répartition plus harmonieuse des logements sociaux, et des logements à finalité sociale de manière plus générale. Nous devons poursuivre le travail entamé avec les projets clé sur porte qui permettent de toucher les communes qui manquent de logements sociaux. De même, nous devons continuer à promouvoir le système des AIS pour inciter les propriétaires à mettre leurs biens en location, en particulier lorsque ceux-ci se situent dans des zones où il est plus avantageux pour les propriétaires de rester sur le marché privé.

M. Michel Colson (DéFI).- Je vous rejoins sur certains éléments. Je crois aussi, par exemple, que les AIS sont un instrument de mixité sociale, et je me réjouis des dispositions prises par le gouvernement actuel pour les encourager à ne pas concentrer leurs activités uniquement dans les communes de la première couronne. Le Fonds du logement avait d'ailleurs déclaré que, sans intervention de la part des pouvoirs publics, il serait de facto amené à dualiser la ville. Les mesures du gouvernement pour assurer une présence plus uniforme des AIS dans les quartiers est donc une bonne chose, qui participe plus directement que d'autres à la mixité sociale.

Votre remarque sur le Code bruxellois du logement est exacte, mais cela joue dans les deux sens. Certaines rénovations, pour des raisons de surface utile, diminuent le nombre d'appartements. Par exemple, ceux construits dans le quartier du Fer à Cheval, à Watermael-Boitsfort, ne disposaient pas de salle de bain, ou de salle de bain séparée de la cuisine. Après rénovation, le nombre de logements s'est donc réduit. Nous devons procéder à des analyses plus fines pour déterminer si ces fluctuations doivent être attribuées aux dispositions du code elles-mêmes ou à leur mise en œuvre.

J'aimerais ajouter un dernier élément. Il y a véritablement un problème en matière de création de logements à finalité publique, quelle qu'en soit la nature. Je partage donc avec vous cette volonté de donner un caractère social au bâti existant.

Cette question met en lumière la problématique de la maîtrise du foncier dans notre Région. Même quand le pouvoir public à finalité sociale est maître du foncier, des résistances s'exercent encore de la part du voisinage. Par exemple, dans le dossier des Dames blanches, la SLRB est propriétaire d'un terrain important. Il fait débat depuis des années, indépendamment des couleurs et sensibilités des majorités politiques. Il nous faudra un jour mener une réflexion sans tabou à ce sujet. La Ville et le CPAS de Bruxelles sont des propriétaires fonciers très importants. Dernièrement encore, le bourgmestre m'expliquait que, bien que maître du foncier, il demeurait perplexe quant à la possibilité de nous voir aboutir à des résultats probants dans des délais raisonnables, compte tenu de toutes les problématiques urbanistiques, des nécessaires concertations avec les acteurs concernés, etc. Sans oublier les partenariats conclus avec le secteur privé, potentiel investisseur dans ce domaine.

L'avenir de la Région tient donc aussi à notre capacité à discuter de tout cela sans tabou.

- *L'incident est clos.*