

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT
PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

INTEGRAAL VERSLAG VAN DE INTERPELLATIES EN DE VRAGEN
COMPTE RENDU INTÉGRAL DES INTERPELLATIONS ET
DES QUESTIONS

COMMISSIE VOOR DE HUISVESTING
COMMISSION DU LOGEMENT

VERGADERING VAN DONDERDAG 14 OKTOBER 2021
RÉUNION DU JEUDI 14 OCTOBRE 2021

VOORLOPIG VERSLAG

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

COMPTE RENDU PROVISOIRE

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

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

[109]

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "l'intensification de la lutte contre la vacance immobilière".

DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA,

concernant "les actions 12 et 13 du plan d'urgence logement (PUL) relatives à la mise en place d'un nouveau dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés".

[113]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Alors que la lutte contre la vacance immobilière occupe une place centrale dans les débats parlementaires depuis une vingtaine d'années, il n'existe actuellement aucune estimation précise et fiable du nombre de logements vides dans notre Région. Bien entendu, des chiffres circulent au sein du monde associatif. Si certains semblent réalistes, d'autres paraissent plus fantaisistes.

Conscientes de la nécessité de quantifier le phénomène de la vacance immobilière, les autorités régionales ont mis en place un premier dispositif de recensement en confiant aux communes la mission de dresser un inventaire annuel des habitations inoccupées sur leur territoire. Depuis 2016, le gouvernement régional octroie des subsides aux pouvoirs locaux afin de leur permettre de créer des observatoires communaux chargés d'identifier les logements vides. Force est cependant de constater que la plupart des communes bruxelloises ne sont pas parvenues à élaborer des techniques de détection performantes et qu'elles ne sont donc pas en mesure d'établir un cadastre des biens inoccupés.

Face à ce constat, le gouvernement a récemment décidé, dans le cadre de l'action 12 du plan d'urgence logement, d'instaurer un nouveau dispositif d'identification des logements vides, qui sera géré de manière centralisée par l'administration : la direction des allocations loyer et des logements inoccupés (Dalli) de Bruxelles Logement est désormais chargée de réaliser chaque année un cadastre régional des logements vides.

Pour la réalisation du premier inventaire, dont les résultats devraient être communiqués en octobre 2021, la Dalli bénéficie du soutien d'une équipe de chercheurs de l'Université libre de Bruxelles qui a conçu une méthode de détection. Il s'agit, dans un premier temps, de relever les indices d'inoccupation en croisant les bases de données de Vivaqua, de Sibelga et des matrices cadastrales

et, dans un second temps, d'effectuer une enquête sur le terrain afin de vérifier si l'inoccupation est avérée.

Pour leur part, les communes recevront la liste des logements vides sur leur territoire et devront s'employer à les remettre rapidement sur le marché, moyennant un dialogue avec les propriétaires de ces biens et, le cas échéant, l'activation de différents mécanismes de lutte contre la vacance immobilière.

[115]

Le gouvernement entend également réformer certains dispositifs de lutte contre les logements vides, et en particulier le droit de gestion publique. Ce mécanisme, organisé par les articles 15 et suivants du Code bruxellois du logement, offre aux opérateurs immobiliers publics et aux AIS la possibilité de prendre en gestion un logement privé inoccupé ou insalubre, aux fins de le remettre sur le marché locatif à un loyer modéré, éventuellement après la réalisation de travaux de rénovation.

Jusqu'à présent, le droit de gestion publique n'a été que très rarement activé. Selon le gouvernement, la sous-exploitation de cet instrument s'explique principalement par la lourdeur de la procédure administrative, par les difficultés de financement de ce droit et par la faculté offerte au propriétaire de reprendre la gestion de son bien à tout moment de la procédure, moyennant le remboursement des frais de rénovation.

L'action 13 du plan d'urgence logement (PUL) prévoit de simplifier le recours au droit de gestion publique en élargissant le champ d'application du dispositif et en limitant les facultés de reprise du bien en cours de procédure.

Les équipes de Bruxelles Logement ont-elles bien établi un premier cadastre régional des logements inoccupés ? Si oui, combien d'habitations vides ont-elles été recensées ? Pourriez-vous aussi nous indiquer le nombre de logements inoccupés identifiés dans chacune des dix-neuf communes bruxelloises ?

Combien d'amendes administratives la direction des allocations loyer et des logements inoccupés (Dalli) a-t-elle déjà pu infliger aux propriétaires des habitations inoccupées ? Quelles démarches les communes ont-elles déjà pu entreprendre en vue de convaincre ces propriétaires de remettre leur bien sur le marché ?

Votre administration a-t-elle bien procédé au recrutement des huit nouveaux équivalents temps plein (ETP) en vue de renforcer les effectifs de la Dalli, comme le prévoit l'action 12 du PUL ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il récemment adopté en première lecture un avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement, en vue de réformer le mécanisme du droit de gestion publique ? Si oui, pourriez-vous nous en présenter le contenu et les modifications apportées au dispositif existant ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il examiné la possibilité d'élargir le champ d'application du mécanisme, en vue de permettre aux opérateurs immobiliers publics et aux AIS de prendre en

gestion des immeubles de bureaux inoccupés ?

Avez-vous décidé de revoir les conditions de reprise du logement par le propriétaire en cours de procédure ?

L'avant-projet d'ordonnance rehausse-t-il le montant maximal des prêts que les opérateurs immobiliers publics et les AIS peuvent obtenir auprès du fonds pour le droit de gestion publique (DGP) ?

[117]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Les actions dont il est question aujourd'hui ont déjà fait couler beaucoup d'encre dans notre commission. En réponse à la question de M. Christophe Magdalijns du 16 octobre 2020, vous affirmiez, entre autres, que "l'Université libre de Bruxelles (ULB) et la Vrije Universiteit Brussel (VUB) mènent une étude afin d'établir un inventaire régional des logements présumés inoccupés".

Depuis lors, la crise sanitaire et ses conséquences économiques ont plongé davantage de Bruxellois dans une situation de précarité encore plus aiguë et inédite. La crise du logement en Région bruxelloise n'a fait qu'empirer et nous oblige à inventorier toutes les solutions possibles et imaginables pour soulager de nombreuses familles, en attente d'un logement abordable.

[119]

Je conteste le nombre de 50.000 personnes en attente d'un logement social. Je confirme qu'il faut y ajouter les personnes qui relèvent des agences immobilières sociales (AIS) et d'autres institutions, ainsi que de toutes celles qui n'ont pas osé s'y inscrire.

Il est plus que temps qu'une Région comme la nôtre, la Région bruxelloise, comme toutes les grandes villes d'Europe, puisse disposer de données fiables en matière de logements vides. Et ce, afin que la politique et les réponses que nous préparons pour répondre à ces questions soient réellement adaptées à la problématique. Comment pourrions-nous soigner un malade sans connaître sa pathologie ?

Nous ne pouvons pas nous permettre de continuer à lancer des chiffres contradictoires, voire farfelus pour la plupart. La semaine dernière, vous avez entendu comme moi un membre de la commission qui avançait un chiffre de 2 millions de logements vides dans la Région bruxelloise. À ce rythme, il y en aura bientôt 20 millions. Nous ne connaissons donc toujours pas le nombre de logements vides dans notre Région.

[121]

Certains parlent de 15.000 logements vides, d'autres de 30.000 voire plus. On ne connaît pas le système de comptage utilisé par les uns et les autres.

La déclaration de politique générale précise ceci : "Afin de lutter contre la vacance immobilière, le gouvernement continuera la mise en place d'observatoires de logements inoccupés dans les dix-neuf

communes, qui seront centralisés au niveau régional. Les pouvoirs publics devront être exemplaires et faire le cadastre, chaque année, de l'ensemble des bâtiments inoccupés. [...] La réglementation sur le droit de gestion publique sera revue en vue de prévoir, dans le cadre de la lutte contre les logements insalubres et inoccupés, un mécanisme de mise en gestion forcée auprès d'une commune ou d'une AIS."

M. Mohamed Ouriaghli est le seul échevin à avoir utilisé ce dispositif en Région bruxelloise.

Telle que décrite dans votre plan d'urgence logement, l'action 12, à savoir la mise en place d'un nouveau dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés, prévoit :

- le renforcement de la direction allocations loyer et logements inoccupés (Dalli) avec huit équivalents temps plein comme indiqué par Mme Maison ; notez au passage que l'allocation-loyer est un terme qui n'a pas beaucoup été évoqué jusqu'à présent. J'attends avec impatience le rendez-vous qui doit se tenir en octobre ;
- la création d'un outil régional d'identification des logements inoccupés sur tout le territoire de la Région ;
- la mise en place d'une nouvelle procédure de collaboration avec les communes pour la remise sur le marché des logements inoccupés.

[123]

Je suis assez vieux pour savoir qu'à l'époque, les anciens secrétaires d'État au logement ont fait ce qu'ils pouvaient pour lutter contre les logements inoccupés au-dessus des commerces.

L'action 13 prévoit en outre :

- la simplification de la procédure de droit de gestion publique pour lutter contre les logements inoccupés ;
- la simplification du recours au droit de gestion publique via un soutien financier élargi et une aide administrative de la Région ;
- et la sensibilisation des opérateurs publics et des particuliers aux avantages de l'exercice du droit de gestion.

Il s'agit d'un dossier pourri ! Je ne vous juge pas, mais force est de constater que vos prédécesseurs n'ont pas fait grand-chose. Ne parlons pas des bureaux inoccupés, qui seraient au nombre de 2 millions selon la presse, ce qui m'a fait bondir. Nous ne pouvons pas nous permettre de donner des chiffres approximatifs. Possédons-nous des données fiables à ce sujet ? Ce serait la moindre des choses.

[125]

M. Pepijn Kennis (Agora).- Comme l'ont dit mes deux collègues, le dispositif de gestion publique

existe, mais il n'est pas utilisé pour les millions de mètres carrés de logements et de bureaux vides. Avec la crise sanitaire et la généralisation du télétravail, les surfaces de bureaux inoccupés augmenteront encore. Il est donc essentiel de travailler non seulement sur les logements inoccupés, mais aussi sur les bureaux vides.

Je regrette que s'agissant des bureaux vides, les ministres se renvoient la balle et ne répondent pas à nos questions.

[127]

(verder in het Nederlands)

Volgens de paragrafen 4 en 5 van artikel 15 in de Brusselse Huisvestingscode zou er al een gewestelijke inventaris moeten zijn. Hydrobru en Sibelga moeten immers jaarlijks de meterstanden van nagenoeg lege gebouwen doorgeven.

Hoe oefent u het openbaar beheerrecht uit en hoe past u de wet toe? Waarom is er geen gewestelijke inventaris? Wat zult u daaraan doen? Als er wel een gewestelijke inventaris is, wil ik graag weten hoeveel leegstaande woningen en gebouwen erin staan.

Als artikel 15 wordt uitgevoerd, weten we beter welke gebouwen leegstaan en kunnen we ze gebruiken om onder meer de noden op het vlak van de huisvesting te lenigen. Hoe zult u dat doen? Er blijven nog altijd miljoenen vierkante meters leegstaan en heel veel mensen staan op de wachtlijst voor een sociale woning of leven op straat. Welke stappen zult u de komende maanden zetten om leegstaande gebouwen toe te kennen aan mensen die dringend een dak boven hun hoofd nodig hebben?

[129]

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- We stonden al vaak stil bij dit thema. Het is dan ook zeer belangrijk want veel Brusselaars merken dat het vandaag zeer moeilijk is om een betaalbare woning te vinden. Ik ken het juiste percentage niet maar het gaat om een grote groep.

Tegelijkertijd zijn er een massa leegstaande en ongebruikte ruimtes in kantoren, te renoveren sociale woningen enzovoort. Dat roept onbegrip op bij de burgers maar ook bij vele politici. Hoe is het mogelijk dat we dit probleem niet beter kunnen aanpakken?

Ik ben niet de enige die zich dit afvraagt. U hebt ongetwijfeld gemerkt dat er een overlegcommissie over dakloosheid is georganiseerd. Een groot deel van de aandacht van de burgers en politici in die commissie ging uit naar dit fenomeen. Hoe kunnen we de leegstand sneller aanpakken?

U beweerde al vaak dat het openbaar beheerrecht zal worden herzien. Dat is helemaal terecht, want er wordt bijna nooit gebruik van gemaakt. Welke maatregelen plant u om het openbaar beheerrecht vaker te doen gelden zodat het tot resultaten leidt? Kunt u de planning van de ordonnantie toelichten? Wat kunnen we verwachten van de herziening?

[131]

Een andere mogelijkheid die door u wordt gesteund, is het optrekken van woonboxprojecten in leegstaande kantoorruimten. Het gaat om kant-en-klare woningen die in een leegstaande ruimte worden opgebouwd. Zult u de woonboxprojecten blijven stimuleren? Welke middelen wilt u daarvoor uittrekken? We kunnen daar uiteraard op terugkomen tijdens de begrotingsbespreking.

Nog een mogelijkheid is het tijdelijk gebruik. Een kantoor definitief ombouwen tot een bewoonbare woning is niet gemakkelijk maar het kan wel interessant zijn als het om een tijdelijke omvorming gaat. Daarmee zouden we alvast een deel van het probleem opvangen. Neemt u op dat vlak maatregelen?

De leegstandsbelasting wordt zeer weinig toegepast. Hoeveel gebouwen zijn er onderhevig aan? Hoeveel brengt die belasting op? Ik heb er weliswaar alle begrip voor als u hier nu niet over deze cijfergegevens beschikt.

[133]

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Ce problème des logements inoccupés a été souvent abordé au sein de cette commission. Je voudrais attirer votre attention sur trois points différents.

Premièrement, un travail avec les autres acteurs du gouvernement est clairement nécessaire, et ce, non pas sur la question des logements inoccupés, mais sur celle des bâtiments inoccupés. Un véritable audit doit avoir lieu afin de repérer les bâtiments inoccupés qui peuvent être reconvertis en logements, ce qui ne peut être le cas pour tous.

Il est en effet très difficile pour la population de voir la construction de nouveaux logements alors qu'il n'y a pas d'attitude déterminée par rapport aux logements inoccupés et aux bâtiments inoccupés. Nous devons donc systématiser et améliorer le suivi de chacun des dossiers pour éviter que des chancres discréditent totalement la politique menée.

Deuxièmement, je suis souvent revenue sur les difficultés rencontrées sur le terrain par nos échevines du logement lorsqu'elles souhaitent débloquer un dossier de logement laissé à l'abandon. Ces difficultés sont liées aux procédures de mise en demeure qui permet de débloquer le dossier en forçant le propriétaire à agir, ou bien à la complexité des dossiers de réquisition dont nous parlons depuis des années.

Nous avons vraiment besoin d'une solution clé sur porte, suffisamment abordable et facile à activer par nos échevins pour qu'ils n'hésitent plus à y recourir.

[135]

Certains propriétaires dont le logement est inoccupé, mais qui ne peuvent ou ne veulent pas réaliser les travaux nécessaires pour le remettre sur le marché, considèrent leur bien comme un placement et attendent simplement qu'il prenne de la valeur. C'est inacceptable. Et lorsqu'ils contactent une agence immobilière sociale (AIS), elle leur répond qu'elle n'est pas intéressée de se lancer dans des travaux. Il faut donc soutenir les AIS pour qu'elles prennent en charge de tels biens, à certaines conditions.

[137]

M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).- Par le passé, j'ai créé le site internet Bruxellesinocupe.be, sur lequel nous demandions aux citoyens de nous avertir des logements inoccupés. En dix ans, nous avons vu que, sur la centaine de logements identifiés, la moitié avait été remise en ordre. C'est un pas dans la bonne direction.

Cependant, trop de logements restent inoccupés. Il serait intéressant de savoir combien de logements effectifs, privés, mais aussi publics, sont concernés. J'ai déjà interpellé la secrétaire d'État sur le sujet et je trouvais que la vacance locative était assez importante dans le logement public. C'est un problème pour tous les Bruxellois qui attendent un logement social depuis des années et qui voient des logements inoccupés dans certains bâtiments.

Par ailleurs, estimez-vous que le personnel affecté à ce contrôle est suffisant ? Ne devrions-nous pas demander au ministre Gatz des moyens supplémentaires lors des débats budgétaires, afin que vous puissiez renforcer cette cellule ?

[139]

M. Petya Obolensky (PTB).- Je vais me permettre d'intervenir en mon nom propre depuis le siège du président.

La crise du logement abordable à Bruxelles a des conséquences extrêmement graves. Pour changer la donne, il faut une politique ambitieuse et offensive, qui remette au centre les besoins des Bruxelloises et des Bruxellois. Cela ne peut se faire qu'en résistant à la spéculation immobilière.

La question des bureaux et logements vides est au cœur du problème des intérêts privés spéculatifs. C'est un cas d'école, une contradiction typique du système capitaliste - un mode de production économique qui mène le monde à sa perte. D'une part, on trouve des gens dans le besoin attendant pourtant dix ans un logement social, des sans-abri en nombre croissant, les loyers comme principale cause de misère. D'autre part, nombre d'immeubles, d'habitations et de bureaux sont vides.

Même dans ce contexte de pénurie et de concurrence exacerbée dans les logements sociaux, nous avons appris l'an passé que 4.170 logements sociaux gérés par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale étaient vides, une tendance par ailleurs à la hausse depuis des années.

Pour la rénovation urgente du parc de logements sociaux, nous avons besoin de moyens supplémentaires, qui n'ont pas été fournis lors du dernier budget.

Il y a quelques mois, nous avons appris par voie de presse qu'à Bruxelles, près de 1 million de mètres carrés de bureaux étaient inoccupés mais aussi qu'un nouveau logement sur cinq résultait d'une reconversion de bureaux. Mais s'agit-il de logements abordables ? Sont-ils privés ou publics ? Les 112 logements sociaux construits l'année passée en font-ils partie ? Et qu'en est-il des 40 % de surfaces restantes ?

[143]

Pour le PTB, il est plus que temps de prendre le taureau par les cornes !

De nombreuses mesures peuvent être prises. Il est notamment envisageable de renforcer les équipes spéciales chargées d'assurer les travaux nécessaires dans les bâtiments vides pour remettre rapidement les logements vides sur le marché locatif, de publier en toute transparence les rapports des comités d'attribution pour que les gens sachent pourquoi un logement public est vide, d'instaurer un cadastre public des logements et bureaux vides et des raisons pour lesquelles ces espaces sont inoccupés.

Pour que ces tâches soient effectuées, il faut :

- mettre suffisamment de personnel à la disposition des communes ;
- reprendre en main les logements privés vides, par exemple, depuis trois ans, et les grands espaces de bureaux vides, par exemple, depuis un an ;
- et aider les propriétaires qui ne peuvent pas remettre leur bien sur le marché à la suite de difficultés financières.

Qu'a fait le gouvernement ? Aucune mesure sérieuse n'a été prise et la Région n'est toujours pas capable de dresser une liste des bâtiments concernés. Outre les multiples freins, il y a aussi un problème de volonté politique.

D'où les actions 12 et 13 promises dans votre plan d'urgence logement (PUL), à la suite de toute la pression qui a été mise.

Je me joins aux questions de Mme Maison. Vous avez promis dans le PUL d'augmenter de manière significative la remise sur le marché des logements inoccupés. Où en est-on à cet égard ? A-t-on avancé par rapport à ce qui a été promis dans le PUL ?

[145]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Malheureusement, votre question nous arrive un mois trop tôt. En effet, comme déjà annoncé aux membres de la commission, la première base de données finale est attendue pour la fin du mois. L'équipe de chercheurs aura ensuite un mois pour finaliser le rapport de mission et le présenter à mon cabinet et à mon administration Bruxelles Logement. Je ne peux donc pas encore vous donner de chiffres sur le nombre de logements identifiés ou leur ventilation par commune.

Par ailleurs, je tiens à rappeler que ce cadastre a pour objectif d'identifier les logements présumés inoccupés. L'inoccupation devra être confirmée par une enquête, menée par la cellule logements inoccupés de Bruxelles Logement. Un avertissement sera alors envoyé au propriétaire, qui aura trois mois pour prouver l'occupation du bien ou justifier son inoccupation. Passé ce délai, si l'inoccupation n'a pu être infirmée, l'amende sera alors infligée.

Concernant la mise en place de l'équipe de soutien logements inoccupés, une partie des nouveaux

agents sont entrés ou vont entrer en fonction prochainement. Des procédures de recrutement sont également en cours. En voici le détail :

- un poste de coordinateur, en attente d'une ouverture de promotion ;
- deux postes de juristes. Une juriste est entrée en fonction grâce à la mobilité interne le 1er août 2021. La procédure basée sur une réserve de recrutement du Selor s'est avérée infructueuse pour ce second poste de juriste néerlandophone. Une nouvelle procédure va être lancée ;
- un poste d'architecte pour lequel, à ce stade, quatre candidats vont effectuer leurs test et entretien de sélection cette semaine et la semaine prochaine ;
- deux postes de gestionnaires de dossier. Un gestionnaire est entré en fonction par mobilité interne le 1er octobre 2021. Des entretiens sont actuellement en cours pour le second poste ;
- un poste de secrétaire, pour lequel une personne va prochainement entrer en fonction, par mobilité interne ;
- un poste de conducteur de travaux pour lequel la procédure d'appel à mobilité interne a échoué. Une procédure par le biais de talent.brussels va bientôt être lancée.

[147]

M. Mampaka Mankamba m'interroge sur un éventuel budget de 4,8 millions d'euros affectés dans le PUL à la lutte contre les logements inoccupés. Je pense qu'il s'agit d'une erreur de lecture du tableau budgétaire. En effet, nous annonçons dans le PUL un budget de 489.000 euros pour cette politique, et non 4,8 millions d'euros.

La répartition de cette enveloppe en 2022 est la suivante :

- 100.000 euros pour un marché public informatique permettant de développer un outil de mise à jour quasi automatique du cadastre régional ;
- 389.000 euros pour les huit équivalents temps plein (ETP) de l'équipe de soutien logements inoccupés. Leur financement est également prévu dans les budgets du PUL pour 2023 et 2024.

Pour répondre à Mme Maison, le 15 juillet 2021, le gouvernement bruxellois a effectivement approuvé en première lecture l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés.

Les principales modifications apportées au dispositif existant concernent les conditions de reprise du bien par le propriétaire. Ainsi, ce dernier ne pourra reprendre la gestion de son bien qu'après qu'un premier locataire a intégré le logement. En outre, en cas de reprise anticipée du logement, le loyer que pourra demander le propriétaire sera plafonné selon la grille des loyers des agences immobilières sociales (AIS) pendant une période de neuf ans, commençant à courir après la première occupation du logement.

D'autres légères modifications ont été apportées, mais sont davantage des adaptations de forme, qui visent à rendre le dispositif plus lisible.

Il est également prévu une modification de la clé de répartition du produit des amendes perçues en cas de logement inoccupé afin d'alimenter davantage le Fonds droit de gestion publique, à savoir :

- un passage de 5 % à 70 % de ce produit dans le fonds ;
- un passage de 85 % à 25 % de ce produit à ristourner à la commune concernée ;
- un passage de 10 % à 5 % de ce produit à verser dans les recettes régionales.

[149]

Cette nouvelle clé de répartition permet de financer le Fonds droit de gestion publique en suffisance. Les conditions d'accès au fonds seront également revues dans le cadre de l'arrêté d'exécution de l'ordonnance. Il est notamment prévu de rehausser les plafonds à 100.000 euros par logement.

En outre, les missions du service des logements inoccupés sont étendues grâce à la mise en place de la nouvelle cellule, et ce, afin de soutenir les opérateurs immobiliers publics dans leurs actions de remise sur le marché des logements inoccupés et de lancer ces mêmes actions à l'échelon régional.

Enfin, concernant l'extension du droit de gestion publique aux immeubles de bureaux inoccupés, le Code bruxellois du logement - dont le champ d'application est limité aux logements - est inapproprié. En concertation avec mes collègues Pascal Smet et Rudi Vervoort, chargés respectivement de l'urbanisme et de l'Observatoire des bureaux, je réfléchis dès lors à une action coordonnée la plus adaptée possible. À ce stade, nos administrations ont eu une première réunion et le travail suit son cours.

[151]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Pour l'action 12, j'entends qu'il faudra attendre un peu avant de disposer du recensement. Vous précisez qu'il s'agit bien de logements présumés vides. Il existe en effet une procédure qui permet de vérifier qu'ils sont effectivement inoccupés, dans le respect du droit à la propriété.

Nous verrons si les nouveaux mécanismes annoncés dans l'avant-projet d'ordonnance permettront d'activer ce droit de gestion publique dont nous entendons parler depuis longtemps et qui semble totalement inefficace. Je songe notamment à la possibilité offerte au propriétaire de reprendre a posteriori la gestion de son bien à certaines conditions.

J'insiste sur le soutien aux propriétaires confrontés à des difficultés financières ou incapables de rénover leur bien. Dans ce cadre, les AIS peuvent être un outil efficace.

[153]

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Ik hoop dat de staatssecretaris met de nieuwe studie de regelgeving consequent zal kunnen toepassen. Dat is dringend nodig, gelet op de studie over dakloosheid waarnaar de heer Verstraete verwees. Er is in Brussel echter een enorm potentieel dat niet wordt benut en dat zijn de leegstaande gebouwen. Ik hoop dat die studie er snel komt. Ik heb al vaak gehoord dat die eraan komt, maar we wachten er nog altijd op.

Ik lees in het vierde punt van paragraaf 2 van artikel 15 van de Brusselse Huisvestingscode wel degelijk dat een woning als leegstaand wordt beschouwd als het vastgestelde gebruik lager is dan het minimumverbruik. De bewijslast ligt in dat geval bij de eigenaar. Als er geen gebruik wordt vermoed, moet hij bewijzen dat het gebouw wel in gebruik is. Op die manier kan worden vermeden dat veel personeel moet worden ingezet om alle gebouwen te controleren.

Ik heb de staatssecretaris niet duidelijk horen antwoorden op de vraag of de regelgeving zal worden uitgebreid naar kantoren en wat de regering van plan is.

[155]

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Enkele van mijn vragen werden niet beantwoord. Ik kom er later nog op terug, want ik begrijp dat u nu niet over alle gegevens beschikt.

Wat u zei over het verhogen van de middelen is zeer interessant. In de toekomst zal 70% van de middelen naar het beheersfonds gaan. Hoe bent u tot dit percentage gekomen? Hoeveel verwacht u dat het fonds zal opleveren? Hoeveel woningen zullen er worden aangepakt met deze bijkomende middelen?

Het openbaar beheerrecht bestaat momenteel slechts op papier. Verder gebeurt er niets mee. Het werd maar een keer toegepast in Brussel-Stad.

[157]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Veuillez m'excuser pour mon erreur concernant le nombre de 4 millions d'euros, qui n'étaient finalement que de 489.000. Vous êtes évidemment la mieux placée pour nous communiquer cette donnée.

L'intérêt que suscite cette explication prouve que vous avez encore beaucoup de travail à réaliser. Vous n'en êtes pas responsable, car ce problème non réglé traîne depuis trop longtemps au sein de notre commission.

Nous sommes tous d'accord pour dire que l'absence de chiffres à Bruxelles est choquante. Nous avons tous cru que Bruxelles serait désertée par les eurocrates à cause de la crise et que des bureaux seraient à reconverter. Perspective.brussels nous indique qu'il n'y en a que 7,7 % de bureaux inoccupés, comparé à 6 % à Paris, 9 % à Berlin et 9 % à Londres.

Je trouve l'idée de Mme Genot excellente : dans les années à venir, nous devrions tous réfléchir à donner aux AIS un rôle allant au-delà de la simple prise en location d'un bien et des garanties de revenus aux propriétaires. Dans cette lutte contre le logement inoccupé, nous pouvons repérer les AIS qui ont les épaules solides pour supporter un rôle plus développé.

J'espère que vous nous communiquerez cette photographie des logements et bureaux inoccupés dès que vous la recevrez.

[159]

[161]

M. le président.- Je vais me permettre d'intervenir en mon nom propre depuis le siège du président.

Nous entendons que des avancées - donner des avertissements, des sanctions, augmenter le personnel - sont promises. Mais, si nous prenons un peu de recul, nous voyons que vous êtes à la moitié de votre mandat, Mme la secrétaire d'État. Pourtant, vous n'êtes toujours pas capable de dresser cette liste, ce qui nous inquiète profondément.

J'espère que nous pourrions disposer de ces chiffres dans un mois.

[165]

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Mijnheer Verstraete, de werkwijze zal volledig anders zijn. Er komt een kadaster met cijfergegevens. Een toename ligt voor de hand en er is geld nodig om die woningen te kunnen renoveren, vandaar de verhoging per sector.

[167]

(poursuivant en français)

Concernant les immeubles, les bureaux et les logements inoccupés, le champ d'application du Code bruxellois du logement est limité au logement. Il est donc inapproprié pour les bureaux inoccupés. Comme je l'ai dit, nous travaillons en concertation avec le ministre-président et Pascal Smet, chargés de la question, et nous avançons donc évidemment. Enfin, nous disposerons des chiffres, que j'attends avec impatience, d'ici à la fin de ce mois.

- Les incidents sont clos.

[171]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "l'évaluation du processus de fusion des sociétés immobilières de service public".

[173]

[177]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Le processus de fusion des sociétés immobilières de service public (SISP) est arrivé à son terme en janvier 2018. En l'espace de quatre ans, le nombre de SISP exerçant leurs activités sur le territoire régional a été réduit de 33 à 16.

L'évaluation complète du processus de fusion avait initialement été annoncée au début de l'année 2019. Pour diverses raisons, elle a été reportée en 2020, année de la pandémie. Lorsque je vous ai interrogée à ce sujet le 11 février 2021, vous avez expliqué qu'en raison de la crise sanitaire, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) avait à nouveau décidé de postposer d'un an l'évaluation du processus de fusion des SISP et que le prestataire externe devait, en principe, remettre son rapport dans le courant du second semestre de l'année 2021.

Dans l'attente des résultats de l'évaluation, vos services s'étaient déjà livrés en 2019 à une analyse préliminaire qui avait permis de dégager certaines tendances intéressantes :

- une légère diminution des coûts d'exploitation sectoriels moyens par logement (de 5.507 euros en 2015 à 5.308 euros en 2018) ;
- une augmentation de la masse salariale totale des SISP (de 68,5 millions d'euros en 2017 à 73,4 millions d'euros en 2018, soit une augmentation de 7,1 %) ;
- une réduction du nombre total de mandataires siégeant au sein des conseils d'administration des SISP, qui a permis de réaliser une économie.

Le gouvernement régional bruxellois a-t-il bien lancé une procédure de marché public en vue de sélectionner le consultant externe chargé d'évaluer le processus de fusion des SISP ?

Quelle approche méthodologique a-t-elle été adoptée ?

Le processus de fusion des SISP a-t-il contribué à réduire les coûts d'exploitation moyens des logements sociaux en permettant la réalisation d'économies d'échelle et, dans l'affirmative, dans quelle mesure ?

Des indicateurs permettant de mesurer les économies générées par le processus de rationalisation du secteur ont-ils été élaborés ?

La SLRB assure-t-elle le suivi des économies réalisées sur les frais de gestion et d'exploitation afin de vérifier que les nouvelles structures issues des opérations de fusion fonctionnent mieux et à moindre coût que les anciennes ?

[179]

Les raisons de la hausse de la masse salariale totale des SISP enregistrée au cours des dernières années ont-elles été identifiées ? Les résultats de l'évaluation ont-ils confirmé que, d'un point de vue opérationnel, les SISP issues des opérations de fusion ont toutes pris soin de redéfinir les processus et procédures dans l'ensemble de leurs départements (gestion locative, service technique, action sociale, gestion financière, ressources humaines, etc) ?

La fusion des SISP a-t-elle permis d'améliorer l'efficacité générale du secteur au niveau des attributions de logements, de la gestion du parc locatif social, de l'exécution des programmes quadriennaux de rénovation, de l'accompagnement social des locataires ou encore de l'expertise du personnel, en particulier au sein des services financiers et techniques ?

À la lumière des résultats de cette première évaluation du processus de rationalisation, le gouvernement bruxellois considère-t-il que la fusion des SISP a permis d'atteindre les objectifs fixés ?

[181]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- En complément à ma réponse à votre question orale sur le même sujet en commission du 11 février dernier, je puis ajouter que le point de l'évaluation de la rationalisation du secteur a été présenté au comité restreint de concertation du 31 mai 2021.

Il a été rappelé lors de ce comité que, dans le contexte de la pandémie, il n'était pas opportun de lancer ce processus à l'heure actuelle, compte tenu des situations exceptionnelles et supplémentaires que les SISP doivent gérer.

Par ailleurs, les SISP et la SLRB sont en plein travail de réflexion et de rédaction du nouveau contrat de gestion de niveau 2. Le travail ne manque donc pas, comme vous vous en doutez.

Toutefois, mon cabinet et les fédérations ont déjà été invités à désigner des représentants, au sein du comité d'accompagnement, de la mission d'évaluation de la rationalisation du secteur.

Le cahier des charges sera soumis aux différentes instances ce mois-ci. Il se trouve pour l'instant au stade de la relecture finale.

[183]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- C'est en effet la cinquième fois que le groupe DéFI interroge la secrétaire d'État sur le sujet. Certes, il y a eu la pandémie, mais elle n'explique pas tout. Le processus s'est terminé en 2018. La fusion des SISP est illustrative d'une question récurrente dans les politiques publiques, à savoir : les fusions apportent-elles de l'efficacité au fonctionnement de l'État en général ? On pense aux exigences de la N-VA à propos des fusions des communes ou des zones de police. On entend aussi parfois en commission des arguments en faveur d'une seule SISP au lieu de seize.

Face à ce genre d'arguments ou d'assertions, il est essentiel de disposer d'une évaluation rapide d'un processus qui s'est déjà clôturé en 2018, afin de savoir s'il permet des économies mais aussi et surtout un meilleur service rendu. Les résultats de cette étude pourront ensuite être extrapolés à d'autres sphères de l'autorité publique. Je reste donc sur ma faim quant au calendrier, même si vous dites que le cahier des charges a été rédigé et que le lancement de la procédure de marché est imminent.

- *L'incident est clos.*

[187]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "la révision de la grille indicative de référence des loyers".

[189]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Sous la précédente législature, le gouvernement a élaboré une grille indicative de référence des loyers pour renforcer la transparence des prix sur le marché. S'appuyant sur les données issues des enquêtes de l'Observatoire des loyers réalisées en 2012, en 2013 et en 2015, cette grille a été élaborée en tenant compte de quatre critères principaux :

- la superficie du logement ;
- sa localisation ;
- son état ;
- le nombre de chambres.

Les loyers calculés en fonction de ces quatre caractéristiques peuvent, selon le cas, être majorés ou minorés d'une somme forfaitaire lorsque l'habitation présente certains éléments particuliers de confort (niveau élevé de performance énergétique, présence d'une seconde salle de bain) ou d'inconfort (faible degré de performance énergétique, absence d'outils de régulation thermique).

Pour que la grille des loyers puisse refléter de façon fidèle les réalités du marché locatif bruxellois et qu'elle puisse ainsi être considérée comme un instrument fiable et performant, il faut qu'elle atteigne un niveau satisfaisant de représentativité et qu'elle soit régulièrement mise à jour. La grille repose actuellement sur un échantillon composé d'environ 8.400 baux, ce qui représente 2,5 % de l'ensemble des baux conclus dans le secteur locatif privé bruxellois. Il est donc indispensable d'actualiser ces données et d'accroître la taille de l'échantillon de baux sur lequel se fonde la grille de référence.

En outre, il conviendrait d'adapter le mode de calcul du loyer indicatif en affinant certains critères pris en considération et en intégrant d'autres critères susceptibles d'exercer une influence significative sur le prix de location.

[191]

Début 2020, le gouvernement a demandé à Bruxelles Logement de lancer un marché public en vue de désigner un prestataire externe chargé de procéder à une révision de la grille indicative des loyers sur la base de données récentes se rapportant à 15.000 baux et provenant des trois enquêtes menées

par l'Observatoire des loyers en 2017, 2018 et 2020. Ce marché a été attribué à l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat), qui devait actualiser la grille de référence des loyers tout en veillant à améliorer la méthodologie employée.

Les mesures de confinement ont cependant retardé la réalisation de l'enquête de l'Observatoire des loyers prévue en 2020. Le 27 mai 2021, vous nous avez informés que l'institut de sondage venait d'effectuer la collecte de données se rapportant à 5.000 baux et que les chercheurs de l'Igeat s'apprêtaient à traiter et à analyser les informations recueillies.

Êtes-vous en mesure de nous présenter les résultats de l'enquête de l'Observatoire des loyers réalisée en 2020 ? Dans l'affirmative, quel est le loyer mensuel moyen ainsi que le loyer mensuel médian enregistrés en 2020 sur le marché locatif bruxellois ?

Si progression il y a, les loyers ont-ils progressé de la même façon dans les dix-neuf communes bruxelloises ? L'enquête de l'Observatoire des loyers a-t-elle aussi permis de tirer certains enseignements concernant les caractéristiques des logements loués (superficie moyenne, état général, niveau de confort, qualité des équipements, etc.) ?

Les chercheurs de l'Igeat ont-ils déjà pu procéder à la révision de la grille indicative des loyers ? Quelles sont les différences par rapport à la première mouture ? Comment la nouvelle version de la grille reflète-t-elle les éventuelles incertitudes statistiques liées à la taille réduite des échantillons de certaines catégories de biens ?

Les chercheurs ont-ils apporté des modifications au mode de calcul des loyers indicatifs ? Ont-ils pris soin d'affiner certains critères déjà pris en considération aujourd'hui ou opté pour des critères supplémentaires susceptibles d'avoir un impact sur la hauteur du loyer ? La nouvelle version de la grille indicative comporte-t-elle un nouveau module permettant d'estimer, comme en Région wallonne, le "loyer chaud" d'un logement ?

[193]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Concernant l'évolution des loyers, les données de l'Observatoire des loyers 2020 fait apparaître un loyer moyen de 804 euros par mois et un loyer médian de 750 euros en Région bruxelloise. L'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) estime que les loyers ont progressé en moyenne de l'ordre de 0,5 euro du mètre carré entre 2017 et 2020. Toutefois, il convient de rester prudent avec de tels chiffres. En effet, ceux-ci amalgament des logements avec des caractéristiques de taille, d'état, d'isolation et de localisation très différentes.

À ce stade, nous ne disposons pas de données par commune. En effet, les loyers de différents quartiers d'une même commune peuvent varier de manière très importante. Donner un loyer de référence par commune revient à communiquer un loyer abstrait, issu du croisement des différents quartiers de la commune et de leurs caractéristiques.

Concernant la révision de la grille indicative des loyers, je vous confirme que l'Igeat m'a bien remis les conclusions de son étude. Sa première tâche était de reproduire la méthodologie déjà existante.

Mais face à l'impossibilité d'avoir accès aux données et à la méthodologie précise de la grille de 2017, celle-ci n'a pas pu être reproduite à l'identique.

Néanmoins, une reproduction la plus fidèle possible a été réalisée sur la base des données et informations disponibles. Cette reproduction de la grille a permis de réaliser une évaluation du système existant et de proposer une série de pistes d'amélioration basées sur l'expérience bruxelloise, mais aussi sur des pratiques provenant d'autres régions ou pays. L'ensemble de ces analyses a, par la suite, permis l'élaboration d'une grille indicative des loyers actualisée.

L'évaluation de la grille actuelle a fait état de manquements majeurs, à savoir une imprécision grossière dans la prise en compte de la superficie des logements, un échantillonnage trop faible tant sur le plan qualitatif que quantitatif, et des données manquantes dans la grille, artificiellement comblées sur la base de données voisines. Par exemple, un appartement quatre chambres situé dans un quartier pauvre, qu'il soit en bon ou en mauvais état, a le même loyer. Ou encore, un appartement quatre chambres dans un état correct est au même loyer, qu'il soit situé dans un quartier intermédiaire ou dans un quartier riche.

[195]

L'ampleur de ces imprécisions a conduit la grille actuelle à émettre des données telles que des loyers de référence inférieurs aux loyers des agences immobilières sociales et des loyers identiques pour des logements en bon et en mauvais état.

L'Igeat a effectivement été en mesure de nous communiquer une proposition de grille actualisée. Les principaux changements méthodologiques sont les suivants :

- le loyer de référence est désormais calculé sur la base d'une équation dont les variables peuvent évoluer en continu ;
- la superficie a été mieux prise en considération dans l'évolution du loyer au mètre carré ;
- la localisation a également été prise en considération dans cette grille actualisée qui se base désormais sur le niveau socio-économique du quartier.

Ces évolutions ont permis d'obtenir un état du marché locatif plus fidèle et plus précis. Les aberrations apparues dans la première version de la grille ont donc été corrigées. Néanmoins, malgré les progrès réalisés, la marge de progression reste importante. Par exemple, des défauts comme l'échantillonnage trop faible ne peuvent être corrigés par une simple révision de la grille, mais appellent des changements plus structurels. C'est pourquoi j'ai décidé de ne pas m'en tenir à une simple révision de la grille existante. Ce travail appelle aussi une remise à plat de tout le processus de collecte et de traitement des données et de constitution de la grille.

En résumé, l'exercice réalisé par l'Igeat est avant tout une amélioration de ce qui existe déjà. Nous allons donc profiter de l'année 2022 pour revoir l'ensemble du processus d'élaboration de la grille.

Concernant le "loyer chaud", nous ne sommes pas encore en mesure de garantir une estimation

fidèle et précise de ce qu'il pourrait être. Une telle étape passera par la mobilisation d'un volume d'informations sensiblement plus significatif et le croisement de bases de données. À ce propos, je me permets de rappeler que, comme dans d'autres domaines de la politique du logement, notre capacité de réaliser ce type de croisement de données reste extrêmement faible, faute d'une source authentique des adresses. Mon homologue M. Clerfayt y travaille. Nous attendons l'aboutissement de ce projet avec impatience.

[197]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je remercie Mme la secrétaire d'État pour sa réponse très complète. Je souhaite connaître avec précision la quantité de données recueillies, traitées et analysées, qui ont donné lieu à la nouvelle mouture.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- 5.000.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Nous avons reçu énormément d'informations. Il est bien sûr intéressant de connaître le loyer médian et le loyer moyen, mais la révision de la grille constitue également la base d'une série de politiques. Je vais donc analyser et relire les réponses fournies.

- *L'incident est clos.*

[201]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "le nouveau contrat de gestion devant être conclu entre la Région et le Fonds du logement".

[203]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- L'élaboration d'un nouveau contrat de gestion est une étape majeure dans la législature, car elle offre au gouvernement et à l'organisme d'intérêt public concerné la possibilité de définir conjointement un cap politique qui devra guider l'ensemble des actions à entreprendre durant les années suivantes.

Le contrat de gestion 2017-2021, conclu entre la Région de Bruxelles-Capitale et le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, arrivant à son terme à la fin de l'année 2021, le gouvernement et les dirigeants du Fonds du logement doivent s'attacher à rédiger le nouveau contrat de gestion pour la période 2022-2026. Ce nouvel instrument revêtira une importance capitale eu égard à la multiplicité des missions exercées par le Fonds du logement (octroi de crédits hypothécaires à taux réduit pour aider les ménages disposant de faibles ou moyens revenus à accéder à la propriété, production de logements acquisitifs modérés, mise à disposition de logements locatifs modérés, octroi de prêts verts, aide à la constitution de la garantie locative, etc.).

Au début de l'année 2021, vos services ont lancé une procédure de marché public pour désigner un opérateur externe qui serait chargé d'évaluer la mise en œuvre du contrat de gestion 2017-2021. Ce marché a été attribué à Isis Consult, qui devait remettre son rapport d'évaluation au gouvernement bruxellois dans le courant du mois de juin 2021. L'exécutif régional et les responsables du Fonds du logement devraient évidemment s'appuyer sur les résultats de l'évaluation pour l'élaboration du nouveau contrat de gestion 2022-2026.

Le 28 mars dernier, vous nous avez annoncé que dans le cadre des négociations de ce nouveau contrat de gestion, le gouvernement et le Fonds du logement allaient notamment plancher sur un projet de renforcement de la politique des crédits hypothécaires à taux réduit, qui pourrait prendre la forme de l'octroi de primes à l'acquisition et/ou de l'octroi de prêts à taux zéro destinés à financer les frais d'acquisition (droits d'enregistrement, droits d'hypothèque, honoraires du notaire, etc.).

[205]

Pourriez-vous nous présenter les enseignements de cette évaluation ? D'après Isis Consult, le Fonds du logement est-il parvenu à atteindre les différents objectifs stratégiques et opérationnels qui lui avaient été assignés par le contrat de gestion en cours ? Selon l'évaluateur, le gouvernement régional a-t-il bien respecté les divers engagements qu'il avait pris envers le Fonds du logement dans le cadre de ce contrat de gestion ?

Le gouvernement bruxellois et les dirigeants du Fonds du logement ont-ils déjà pu arrêter la liste des objectifs stratégiques et opérationnels assignés par le nouveau contrat de gestion au Fonds du logement pour les cinq années à venir ? Quels engagements le gouvernement régional a-t-il pris envers le Fonds du logement ? Quels sont les éléments de rupture entre le contrat de gestion pour 2022-2026 et l'actuel ?

Le gouvernement régional et les dirigeants du Fonds du logement ont-ils identifié des mesures contribuant à accroître la production de crédits hypothécaires à taux réduit ? Sont-ils parvenus à définir les grands principes de la réforme visant à permettre au Fonds du Logement d'accorder des prêts sans intérêts destinés à couvrir les frais d'actes et les droits d'enregistrement ?

Où en est la réflexion relative à l'instauration d'une prime à l'acquisition au bénéfice des ménages à bas revenus ? Quelles en seraient les modalités ? Pourriez-vous nous fournir une estimation de l'ampleur des moyens budgétaires que la Région devrait débloquer chaque année pour pouvoir financer ces nouvelles mesures visant à renforcer la politique des crédits hypothécaires du Fonds du logement ?

[207]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- L'actuel contrat de gestion du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) arrive à son terme cette année. Le cabinet Isis Consult a été chargé d'évaluer les performances du contrat de gestion 2017-2021. Cette évaluation s'est conclue en juin dernier. Il s'agit d'un document volumineux que je communiquerai au secrétariat, afin que l'ensemble des membres puissent en prendre connaissance.

Globalement, Isis Consult constate que les deux parties, le Fonds du logement et la Région, ont

majoritairement rempli leurs engagements. Sur la base des éléments communiqués et constatés, le Fonds du logement se distingue par un cadre de gestion qualitatif et démontre un niveau de maturité et de maîtrise indéniable en matière de gestion interne.

Concernant la dimension "métier", Isis Consult salue une série d'initiatives et d'acquis organisationnels à pérenniser, comme un meilleur accueil des usagers au siège du Fonds, un taux d'occupation des logements locatifs particulièrement élevé ou des améliorations de la production et la vente de logements.

En ce qui concerne la production de crédits, Isis Consult constate que les objectifs fixés dans le contrat de gestion 2017-2021 ne sont pas atteints. Le Fonds du logement explique ce décalage par le fait qu'il n'est pas en mesure de décréter la demande de crédits dans un contexte où les revenus des ménages augmentent moins vite que les prix du marché immobilier. Bien que l'ambition d'une croissance de 100 crédits supplémentaires par an n'ait pas été atteinte, on constate que la "part du marché" du Fonds du logement reste stable, à environ 10 % des crédits hypothécaires octroyés aux primo-acquéreurs en Région bruxelloise.

Isis Consult souligne également que la Région a majoritairement rempli ses engagements quant à la mise à disposition des moyens budgétaires. Les dotations prévues dans le contrat de gestion afin de permettre au Fonds du logement de réaliser ses missions ont bien été versées.

A contrario, Isis Consult estime que les obligations imposées au Fonds du logement pour le reporting, les justifications et les contrôles requièrent une simplification.

Sur la base de cette évaluation, le conseil d'administration du Fonds du logement a récemment formulé des propositions en vue de la rédaction du prochain contrat de gestion.

[209]

Voici les principales thématiques que je souhaite mettre en avant dans le prochain contrat de gestion.

La communication et la notoriété du Fonds du logement doivent être améliorées afin qu'il soit mieux connu des Bruxellois, ainsi que les conditions qu'il pratique. Un travail global sur l'image du Fonds du logement, son site internet et sa présence sur les réseaux sociaux est en cours.

Le Fonds du logement doit être performant dans l'accueil du public. Début janvier 2020, une nouvelle organisation permettant de renforcer la qualité des services a été mise en place, avec pour objectifs de réduire le temps d'attente et de répondre efficacement aux demandes des citoyens. L'accessibilité des services fera l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la rédaction du prochain contrat de gestion.

Les conditions d'octroi des crédits hypothécaires seront également discutées. Le renouvellement du contrat de gestion constitue le moment adéquat pour cet exercice, mais des choix devront être opérés en fonction des exercices budgétaires à venir.

Enfin, les prêts à taux zéro pour les travaux de rénovation vont également être mis en œuvre. Une modification du Code bruxellois du logement permettant au Fonds du logement de proposer des crédits avantageux pour la rénovation du bâti sera déposée devant l'assemblée cette année encore. La possibilité d'octroyer des crédits aux associations de copropriétaires est également à l'étude.

Ce travail s'inscrit dans la stratégie générale de rénovation du bâti adoptée par la Région. Les prochaines semaines seront consacrées aux échanges entre le gouvernement et le Fonds du logement afin d'aboutir à un nouveau contrat pour janvier 2022.

[211]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- C'est un bilan globalement très positif pour le Fonds du logement, ce qui était prévisible au vu du rapport très clair et bien structuré, du moins sur le plan du cadre de gestion qualitatif.

La pérennisation de ce qui fonctionne et a été applaudi par le bureau d'études est évidemment souhaitable, pour le nouveau contrat de gestion.

Il est également positif que des crédits avantageux soient étendus à toutes les procédures de rénovation. En revanche, l'objectif de la déclaration de politique régionale (DPR), qui était d'accorder des prêts à taux zéro pour les frais d'actes et les droits d'enregistrement, ne sera pas atteint à cause des impératifs budgétaires actuels. J'aimerais que vous précisiez votre réponse. Il serait en effet dommage de limiter les activités de ce bureau au lieu de les amplifier, comme promis par la DPR.

- *L'incident est clos.*

[215]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "les "contrats logement" devant être conclus entre la Région et les dix-neuf communes".

[217]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Les pouvoirs locaux apparaissent comme des partenaires incontournables dans la mise en œuvre des politiques publiques en matière de logement. Il est donc prévu que l'exécutif régional conclue un contrat logement avec chacune des dix-neuf majorités locales en veillant à consulter, au préalable, l'ensemble des opérateurs immobiliers publics, le monde associatif et le secteur immobilier privé.

Les contrats logement doivent tenir compte des spécificités sociologiques et foncières de chaque

commune et ne peuvent évidemment pas porter atteinte à l'autonomie communale. Au cours de la première année de la législature, vous avez pris soin de rencontrer l'ensemble des mandataires locaux concernés, ce qui vous a permis d'identifier un grand nombre de préoccupations et d'ambitions partagées par le gouvernement régional et les différentes majorités communales.

Le 25 mars 2021, le gouvernement bruxellois a approuvé un contrat logement type, qui constitue un protocole d'accord général devant servir de base de travail pour l'élaboration des dix-neuf contrats logement communaux. Il dispose que la Région et les communes devraient œuvrer de façon conjointe à la réalisation des neuf objectifs suivants :

- favoriser la production de logements sociaux sur le territoire communal ;
- socialiser les loyers de certains logements communaux modérés ;
- acquérir des logements existants ;
- intensifier la lutte contre les logements insalubres ;
- renforcer la lutte contre les logements inoccupés en ayant notamment recours au droit de gestion publique ;
- mettre en place une politique concertée de maîtrise du foncier public en collaboration avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- agir contre les hébergements touristiques illégaux ;
- garantir le droit à un loyer raisonnable ;
- et renforcer les dispositifs de prévention de la perte de logement en partenariat avec les CPAS.

[219]

Chacun de ces objectifs fait l'objet d'un article du contrat, qui décrit les engagements respectifs de la Région et de la commune signataire. En vertu de leur autonomie, les communes peuvent conserver ou supprimer les articles de leur choix. Le gouvernement régional octroiera un subside annuel aux communes afin de leur permettre de recruter un référent logement au sein de l'administration locale. Précisons toutefois que, pour pouvoir bénéficier dudit subside, au moins trois articles devront être intégrés dans le contrat logement. Il s'agit d'articles relatifs à la création de logements sociaux, à la lutte contre la vacance immobilière et à la maîtrise du foncier public. Ajoutons, car c'était une préoccupation, qu'aucune sanction financière ne sera infligée aux communes qui échoueraient à atteindre les objectifs fixés dans leurs contrats respectifs.

Le 27 mai dernier, vous nous avez annoncé que le gouvernement régional entendait conclure les différents "contrats logement communaux" à la rentrée de septembre. Combien de contrats logement ont déjà été conclus jusqu'à aujourd'hui ? Pourriez-vous nous présenter leur contenu et, pour chacun d'eux, la liste des objectifs que la commune signataire s'est engagée à poursuivre ?

Les communes bruxelloises ont-elles toutes accepté d'intégrer dans leurs contrats respectifs les trois articles fondamentaux ayant trait à la production de logements sociaux, à la maîtrise du foncier public et à la lutte contre les logements inoccupés ?

Le gouvernement et les élus locaux sont-ils parvenus à mettre à profit ces négociations pour lever certains blocages communaux liés à des projets de construction de logements publics ?

Quels types d'engagements la Région et les communes signataires ont-elles pris en matière de politique concertée du foncier public ?

[221]

L'action 4 du plan d'urgence logement prévoit que les pouvoirs locaux se verront allouer des subsides qui leur permettront d'acquérir et de rénover des logements privés inoccupés ou insalubres dans le but de les requalifier en logements sociaux ou à finalité sociale. Les contrats logement déterminent-ils le nombre de biens privés vides ou insalubres que chaque commune pourra acheter et/ou rénover durant cette législature grâce aux moyens budgétaires provenant de l'axe 1 du programme "politique de la ville" ?

Pourriez-vous nous décrire les différentes actions que les communes se sont engagées à mener en partenariat avec la Région en vue de favoriser l'accès des ménages bruxellois à des logements à loyers raisonnables sur le marché locatif privé ? De quels leviers les pouvoirs locaux disposent-ils dans ce domaine ?

[223]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Le gouvernement bruxellois a effectivement approuvé le contrat logement type le 25 mars dernier. Je l'ai ensuite transmis à l'ensemble des bourgmestres, échevins et présidents des CPAS des dix-neuf communes bruxelloises.

Dans la foulée, nous avons lancé les discussions avec les premières communes, à savoir : Auderghem, Bruxelles-Ville, Etterbeek, Ixelles, Jette, Molenbeek-Saint-Jean et Woluwe-Saint-Lambert. Ces échanges ont été particulièrement constructifs et aucune commune n'a rejeté le principe du contrat après nos rencontres. Le processus est aujourd'hui entre les mains de ces communes, qui doivent encore discuter en interne du contenu du protocole et des articles qu'elles souhaitent ou non conserver. Par la suite, le contrat devra être approuvé par le collège et le conseil communal de chacune d'entre elles.

Sachez que nous échangeons encore régulièrement avec les premières communes rencontrées, notamment afin de leur apporter des précisions ou de les éclairer sur l'une ou l'autre interrogation.

La plupart des communes espèrent faire approuver le protocole par leur conseil communal, avant la fin de l'année. Je ne peux donc pas encore vous dresser la liste des articles et objectifs conservés par celles-ci, ni les actions qu'elles ont envisagées pour garantir un loyer raisonnable.

Concernant la levée de certains blocages liés à des projets de construction, j'ai effectué un premier tour des communes dès la prise de mes fonctions. Depuis, mon cabinet est resté en contact avec les

communes pour lesquelles nous avons identifié l'un ou l'autre dossier bloqué.

Comme vous l'avez lu dans la presse, grâce à ce travail continu de concertation avec les acteurs communaux, nous avons enfin pu trouver une solution pour le site des Dames Blanches. Ce dossier est l'exemple même du changement de relation entre la Région bruxelloise et les communes que j'ai pu insuffler. Je le répète, il faut construire du logement public, mais pas sans y associer les autorités communales. Chacun doit entendre les attentes et nécessités de l'autre et tendre à un compromis acceptable.

[225]

Concernant l'action 4 du plan d'urgence logement, nous avons lancé le 22 septembre dernier l'appel à projets Soutien à l'acquisition et/ou la rénovation de biens immeubles par les communes et CPAS et organisé un webinaire afin d'expliquer aux acteurs communaux le contenu de l'appel. La rencontre fut un franc succès, avec plus de 40 personnes présentes. Cela prouve que, lorsqu'on leur en donne les moyens, les communes sont plus que disposées à créer du logement public.

Enfin, le contrat commune stipule un objectif en termes de nombre de logements subsidiés, fixé par les communes. Ce chiffre ne correspond en aucun cas à une limite maximale. Dès lors, si les communes souhaitent et ont la possibilité de créer davantage de logements via cet appel à projets, dans la limite des moyens disponibles bien entendu, nous ne pouvons que nous en réjouir.

[227]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Six contrats ont donc été prérédigés avant de passer devant les instances communales.

Je salue le dialogue entamé sur votre initiative avec les communes et le fait que vous vous soyez déplacée pour rencontrer les mandataires communaux. Deux principes doivent toutefois être respectés, à savoir l'autonomie communale et la concertation entre chaque commune et la Région - dont ces contrats sont une belle illustration.

Dans ces contrats qui doivent encore recevoir l'aval des collèges et conseils communaux, les six communes ont-elles accepté d'intégrer les trois objectifs majeurs que sont la production de logements sociaux, la maîtrise du foncier public et la lutte contre les logements inoccupés ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Les discussions se poursuivent.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Nous reviendrons donc dans quelques mois pour faire le point sur ce dossier.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

**À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES
CHANCES,**

concernant "l'insertion d'une option d'achat pour les logements neufs confiés en gestion à une AIS".

[107]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- À l'origine, les logements confiés en gestion à une agence immobilière sociale (AIS) appartenaient essentiellement à des particuliers propriétaires d'un ou deux biens dont ils avaient hérité ou dont ils avaient fait l'acquisition sur le marché secondaire. Ces particuliers acceptent de louer leur bien via une AIS en pratiquant des loyers modérés, généralement inférieurs de 30 à 40 % aux prix du marché. En contrepartie, ils peuvent bénéficier d'une série d'avantages tels que la gestion locative entièrement prise en charge par l'AIS, la garantie de percevoir le loyer, l'accompagnement dans le processus de rénovation, ou encore l'accès aux primes régionales à la rénovation.

Depuis quelques années, les AIS suscitent l'intérêt de nouveaux acteurs, comme les promoteurs immobiliers ou les sociétés d'investissement, lesquels proposent aux AIS de prendre en gestion des grands ensembles de logements neufs clé sur porte. Ces gros investisseurs sont particulièrement attirés par deux mesures fiscales récentes, à savoir l'octroi d'une exonération totale du précompte immobilier pour les habitations gérées par les AIS et la réduction du taux de TVA à 12 % pour la construction de logements neufs confiés en gestion à une AIS pour une durée minimale de quinze ans.

[109]

Cette apparition de projets de grands ensembles a permis d'accélérer la croissance du parc locatif des AIS et, partant, d'accroître l'offre de logements à finalité sociale en Région bruxelloise, ce dont nous ne pouvons que nous réjouir.

Toutefois, un certain nombre de voix s'élèvent pour mettre en garde les pouvoirs publics contre les risques inhérents à la prise en gestion par les AIS de grands ensembles comportant plusieurs dizaines d'appartements neufs. D'aucuns craignent que, après avoir pu bénéficier des garanties et des avantages fiscaux, les sociétés d'investissement retirent l'ensemble de leurs biens du circuit des AIS au terme de la période minimale de mise en gestion pour les vendre ou les louer sur le marché immobilier privé classique.

Bon nombre de logements pourraient alors sortir simultanément du portefeuille des AIS concernées, ce qui aurait pour conséquence de réduire considérablement la taille de leur parc locatif au détriment de leurs locataires ou candidats locataires.

Dans sa déclaration de politique régionale, le gouvernement avait annoncé qu'il veillerait "à revoir les conditions de mise en gestion auprès d'une AIS en vue de prévoir, pour les logements neufs, une option d'achat en fin de période de prise en gestion et, pour l'ensemble des logements, un droit de préférence en cas de mutation afin de pérenniser le parc locatif social".

Début 2021, votre administration a lancé un marché public de consultance juridique afin de travailler sur une réforme des conditions de mise en gestion (allongement de la durée minimale de socialisation, insertion d'une option d'achat, introduction d'un droit de préférence en cas de mutation). Le marché n'a toutefois pu être attribué. Le 27 mai dernier, vous nous avez informés que Bruxelles Logement relancerait au début de l'été 2021 un nouveau marché.

[111]

Vos services ont-ils bien lancé une nouvelle procédure de marché public pour désigner le prestataire externe chargé de rédiger une consultation juridique consacrée au projet d'introduction d'une option d'achat au terme de la période de mise en gestion auprès d'une AIS ? Quelle offre a-t-elle été retenue ?

Quelles sont les conclusions transmises par le prestataire externe ? Sur cette base, le gouvernement régional a-t-il pu arrêter les grands principes qui devraient sous-tendre le mécanisme de l'option d'achat en fin de période de mise en gestion ? L'option d'achat sera-t-elle exclusivement instaurée au profit de l'AIS qui gère le bien ou de l'ensemble des AIS intéressées ? Pourra-t-elle aussi être activée par le locataire occupant le logement pris en gestion ?

Le gouvernement régional a-t-il analysé l'opportunité de permettre aux opérateurs immobiliers publics d'activer l'option d'achat, comme l'a préconisé le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat ? Le prix de vente des logements concernés sera-t-il déterminé d'un commun accord par le vendeur et l'acquéreur, conformément aux règles régissant les ventes de gré à gré, ou calculé en fonction de paramètres prédéfinis par l'autorité régionale ?

Enfin, quand le mécanisme de l'option d'achat en fin de période de mise en gestion auprès d'une AIS pourra-t-il être mis en œuvre ?

[113]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.-

Je vous confirme que la procédure en vue de désigner un prestataire a bien été relancée. Un nouveau cahier des charges a été communiqué le 25 mai 2021 à sept cabinets d'avocats. Un seul cabinet a remis une offre. Cette offre répondait aux attentes et critères émis dans l'appel à offres. La mission lui a donc été attribuée pour un montant total de 9.075 euros.

La mission "modalités d'une option d'achat pour les logements neufs en agence immobilière sociale" est en cours.

À ce stade, deux réunions du comité d'accompagnement ont permis de baliser le travail des avocats. A priori, les opérateurs immobiliers publics sont ciblés comme premiers et principaux bénéficiaires de cette option d'achat. Néanmoins, aucun scénario n'est actuellement exclu.

[115]

Il est prévu que cette étude soit finalisée pour la fin de l'année 2021. De ce fait, nous pourrions vous

faire part des conclusions émises au cours du premier trimestre 2022.

Concernant votre question relative à une éventuelle mise en œuvre de l'option d'achat, il nous est impossible d'y répondre à l'heure actuelle. En effet, son calendrier dépendra des scénarios proposés et des éventuels obstacles identifiés dans le cadre de la présente mission.

[117]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je me réjouis déjà d'apprendre qu'un bureau d'avocats s'est dit intéressé par la question. Vu les informations attendues pour la fin de l'année, je reviendrai vers vous à ce sujet dans quelques mois.

(Inaudible)

- L'incident est clos.

[121]

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "la cession de la location de logements moyens du Foyer laekenois à l'agence immobilière Century 21".

[125]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Dans sa déclaration de politique générale, le gouvernement affirme que la construction de 6.400 nouveaux logements publics prévue dans le plan régional du logement (PRL) et l'alliance habitat sera achevée dans les cinq ans.

Pour rappel, ces deux programmes prévoient la construction de 11.720 logements publics à finalité sociale, soit 5.000 nouveaux logements publics dans le cadre du PRL - dont 1.500 logements moyens - et 6.720 nouveaux logements publics dans le cadre de l'alliance habitat, dont 1.000 logements moyens.

[129]

Il s'agissait là d'une réponse à la demande des autres partenaires de la majorité de l'époque, qui estimaient que le logement moyen devait également être prioritaire dans la construction de logements.

En outre, il est important de rappeler que les sociétés immobilières de service public (SISP), compétentes en la matière, sont habilitées non seulement à mettre en location des logements sociaux, mais également des logements modérés et moyens - nous reviendrons certainement sur leur

définition précise - conformément à l'article 67 alinéa 9 du Code bruxellois du logement. Ce dernier est perfectible, comme vous avez pu le constater depuis que vous êtes en fonction. Rien n'est parfait et certains textes doivent être toilettés, ce qui est d'ailleurs le travail des parlementaires et des juristes.

[131]

L'arrêté royal du 22 septembre 2016 précise que les revenus du candidat locataire inscrit pour un logement moyen doivent être compris entre 150 % du revenu d'admission applicable pour l'inscription à un logement social et environ 58.900 euros, majorés d'environ 5.200 euros pour la première personne à charge et d'environ 2.700 euros à partir de la deuxième personne à charge supplémentaire.

L'opération conclue entre l'agence Century 21 et le Foyer laekenois ne me semble pas conforme à l'interprétation de l'article 147 du Code bruxellois du logement.

Le fait de recourir à une société privée entraîne forcément des frais de gestion supplémentaires, qui réduiront davantage l'accessibilité des logements dits moyens, que la SISP elle-même n'arrive pas à mettre en location.

[133]

Mme la secrétaire d'État, combien de logements qualifiés de moyens ou modérés sont-ils gérés par les SISP ? Si vous ne disposez pas de ces chiffres ici, je vous saurai gré de me les envoyer plus tard.

Combien de SISP font-elles appel à une agence immobilière commerciale pour la mise en location de leur patrimoine de logements moyens ou sociaux ? Le Foyer laekenois est-elle la seule SISP concernée ?

Il est temps de procéder à une évaluation rigoureuse de la fusion des 33 SISP. Peut-être qu'il ne s'agissait que d'un cadeau à Bart De Wever dans le cadre de la sixième réforme de l'État ?

[135]

Quel est le montant des honoraires versés par le Foyer laekenois à Century 21 ? Ces gens-là ne sont pas des philanthropes : lorsqu'ils font visiter un logement, ils facturent des frais !

L'arrêté en question prévoit que l'attribution d'un logement moyen se fait, entre autres, selon l'ordre chronologique d'inscription au registre des candidatures, mais la priorité est donnée aux candidats nécessitant un logement adapté à l'usage d'une personne handicapée, d'une personne âgée ou faisant l'objet d'une mutation ou d'un relogement pour une raison quelconque. Dans la mesure où il est fait appel à une société privée, le promoteur - en l'occurrence Century 21 - a-t-il accès à cette liste de titres de priorité ? Cela me pose problème.

À partir du moment où l'accès à des logements moyens est cédé à Century 21, que deviennent les candidats locataires en attente d'un logement moyen inscrits sur ce registre uniquement et disposant donc de quelques points de priorité ? Doivent-ils tous abandonner les logements sociaux et la SISP

pour aller faire la file chez Century 21 ? Comment peuvent-ils contacter Century 21 ? Est-ce que Century 21 leur enverra un courrier précisant que leur titre de priorité reste valable ?

[137]

Enfin, comment traitera Century 21 les locataires non inscrits au registre unique du Foyer laekenois et ne disposant d'aucun titre de priorité, mais dont les revenus sont conformes aux critères d'accès aux logements dits moyens que gère la SISP ? Ces personnes ne se sont pas inscrits, alors qu'ils pourraient accéder à ces logements moyens.

[139]

Au vu de ce qui se passe au Foyer laekenois, pourriez-vous nous communiquer le taux d'occupation des logements dits moyens gérés par les SISP ? Il est question de 4.600 logements. Est-ce que ces 4.600 logements vides sont des logements moyens ?

Le Foyer laekenois et les autres foyers ont-ils prévenu leur tutelle, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), de cette sous-traitance pour la mise en location via une personne privée ?

Si le Foyer laekenois n'a pas informé le patron de la SLRB, quelles dispositions allez-vous prendre afin d'éviter de semer encore plus de confusion dans la gestion de notre patrimoine public, déjà suffisamment compliquée ?

[143]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Je vous ai déjà écrit au début du mois de septembre, en réponse à votre question écrite n° 663, qui comportait déjà les mêmes questions, qu'au 31 décembre 2020, trois sociétés immobilières de service public (SISP) ont mis en location des logements moyens ou modérés, répartis de la manière suivante :

- 33 logements modérés pour le Foyer laekenois ;
- 35 logements qui peuvent être affectés soit à du logement modéré, soit à du logement moyen pour le Logement molenbeekois ;
- 30 logements moyens pour l'Habitation moderne.

Concernant le taux d'occupation des logements moyens et modérés, pour le Logement molenbeekois, trois studios sont toujours vacants depuis janvier 2018, mais ils sont en cours de déclassement, car ils ne répondent plus aux normes. Concernant l'Habitation moderne, deux logements à deux chambres sont inoccupés. L'un deux est libre depuis juin 2020 et l'autre, depuis mars 2021. Dès lors, sur la base des loyers fixés conformément à la circulaire n° 660, ce vide locatif a comme conséquence une perte de 15.563,10 euros au 1er août 2021.

Le mandat de l'agence Century 21 consiste en la mise en location des logements modérés et la réalisation de leur état des lieux. Par mise en location, il faut entendre l'organisation des visites et la

publicité autour de ces logements, et ce, dans le respect des règles d'attribution prévues par la réglementation. Pour les états des lieux, il est fréquent que des SISP fassent appel à des experts du secteur privé, et donc à des agences immobilières. Environ huit SISP y ont recours de façon systématique ou sporadique.

Pour les visites, la SLRB n'a connaissance que du cas du Foyer laekenois. Cette SISP en a informé la SLRB et son délégué social, qui ont eux-mêmes approuvé cette pratique. En effet, Century 21 a obtenu le marché à la suite de la mise en concurrence de trois agences sur le territoire proche. Century 21 réalise les états des lieux au prix fixé par le contrat, soit 100 euros par état des lieux. Le Foyer laekenois prend à sa charge ce montant pour les logements sociaux. Concernant les logements modérés, les frais sont partagés entre la SISP et le locataire.

Quant aux visites, c'est une mission que le Foyer laekenois externalise. Cette mission ne peut pas être facturée au locataire. Le prix pour les prestations liées aux visites est de 425 euros par logement.

[145]

L'accès aux logements n'est nullement cédé à Century 21. Les visites sont bien réservées aux candidats sur liste d'attente, sur la base des informations communiquées par le Foyer laekenois, Century 21 étant tenue par une clause de respect des données privées. Et c'est donc bien le Foyer laekenois qui signe le contrat de bail et assure la gestion locative du logement.

Quant aux locataires non inscrits sur la liste d'attente, mais dont les revenus pourraient être conformes aux conditions d'accès du logement moyen, Century 21 est tenue de les orienter vers le Foyer laekenois pour qu'ils effectuent les démarches d'inscription nécessaires.

[147]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Éclairez-moi : à quoi renvoient les 425 euros par logement que vous avez évoqués ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Il s'agit du prix des prestations, mais il n'est pas facturé au locataire.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Ce montant est donc payé par la SISP.

Par ailleurs, vous m'avez rassuré en disant que le directeur du Foyer laekenois a fait son travail en prévenant son pouvoir de tutelle, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Le Logement molenbeekois a également fait l'objet de beaucoup de discussions et a procédé à la même opération d'autorité.

Comptez-vous prendre des dispositions en la matière ? Allez-vous leur demander d'agir sous la coupole de la SLRB ? En effet, si le Foyer laekenois le fait déjà, c'est bien la preuve que ce type d'opération doit être contrôlée.

- *L'incident est clos.*

[155]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "la révision de la temporalité des programmes de rénovation des logements sociaux".

[157]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- La rénovation du parc de logements sociaux géré par les sociétés immobilières de service public (SISP) constitue l'une des grandes priorités du gouvernement bruxellois et requiert des moyens budgétaires considérables.

Jusqu'à présent, le financement de la rénovation des logements sociaux bruxellois s'est opéré dans le cadre des programmes quadriennaux d'investissement successifs. Concrètement, le gouvernement régional débloque tous les quatre ans une enveloppe budgétaire ad hoc consacrée à la rénovation du parc locatif social. Cette enveloppe représente une part significative des moyens alloués à la politique du logement. Un budget de 300 millions d'euros a ainsi été dédié au programme quadriennal 2018-2021.

Une fois les crédits engagés, le budget du plan est alors progressivement liquidé, à mesure que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) octroie des subsides et des avances récupérables aux SISP permettant à ces dernières de financer leurs projets de rénovation. Chaque SISP dispose de droits de tirage sur les crédits inscrits dans le programme quadriennal.

Dans le plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement bruxellois affirme qu'un nouveau plan quadriennal sera lancé à la suite du plan précédent 2018-2021. Il indique que le nouveau plan tiendra compte des recommandations relatives à l'amélioration des processus et sera axé principalement sur la réduction de la consommation d'énergie et des charges.

Selon les acteurs de terrain, le mode de fonctionnement de ces programmes quadriennaux s'avère trop rigide et excessivement complexe. L'adoption d'un tel programme entraîne, en outre, l'immobilisation de budgets colossaux pendant plusieurs années. Cela a notamment pour effet de faire grimper mécaniquement l'encours des engagements de la SLRB.

[159]

Le gouvernement bruxellois a donc décidé de corriger le tir afin de faire mieux correspondre les budgets à la réalité des projets de rénovation. C'est l'action 5 du PUL qui prévoit que, parallèlement à l'élaboration d'un nouveau plan quadriennal, le gouvernement procédera à une révision de la temporalité des programmes de rénovation. L'objectif étant, à terme, de sortir de la logique de programmation quadriennale et de créer un processus continu dans la mise à disposition des fonds.

Ce nouveau programme de financement devra s'appuyer sur une stratégie de planification des rénovations à long terme, de manière à pouvoir gérer les budgets de façon plus fluide et plus précise, et à pouvoir ainsi limiter la sous-utilisation des crédits disponibles.

À cette fin, chaque SISP devra élaborer un plan stratégique d'investissement décrivant ses besoins et ses priorités en matière de rénovation pour les dix années à venir. À la différence des plans quadriennaux, le nouveau programme de financement ne devra être approuvé qu'une seule fois par l'exécutif et cette approbation unique portera exclusivement sur les critères de sélection des projets.

Sur la base de ces critères, la SLRB pourra accorder des financements en fonction des demandes introduites par les SISP. Lors de l'examen de la demande, la SLRB évaluera la qualité du projet de rénovation à deux moments-clés : l'étape de la désignation du marché de services pour la réalisation de l'étude de faisabilité et l'étape de l'avant-projet. En principe, ce nouveau mode de fonctionnement devrait permettre d'accélérer le processus de rénovation en réduisant le délai moyen s'écoulant entre l'octroi d'un financement à une SISP et le début d'un chantier.

[161]

Où en est le processus d'adoption du plan quadriennal pour la période 2022-2025 ? Quels sont ses axes prioritaires ? Comment ce plan intégrera-t-il les recommandations relatives à l'amélioration des processus de rénovation, émises par KPMG dans le cadre de l'audit global de la SLRB ? Quelle est l'estimation de l'enveloppe budgétaire que le gouvernement devrait dégager pour financer ce programme ?

Comment la SLRB a-t-elle utilisé l'enveloppe "rénovation social-climat" de 50 millions débloquée par le gouvernement bruxellois ?

Le gouvernement a-t-il défini les grands principes qui devraient sous-tendre ce nouveau programme de financement visant à garantir une mise à disposition continue des fonds ? Quelle est l'ampleur des moyens budgétaires qui devraient être consacrés à ce nouveau programme d'investissement ?

La liste des critères à l'aune desquels la SLRB sélectionnera les projets de rénovation pouvant bénéficier d'un financement dans le cadre de ce programme a-t-elle été arrêtée ?

Les SISP ont-elles toutes élaboré leur plan stratégique d'investissement présentant leurs besoins et leurs priorités en matière de rénovation pour les dix prochaines années ?

[163]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - L'action 5 du plan d'urgence logement (PUL) prévoit une stratégie de planification des rénovations à long terme, et non plus de travailler avec des programmes quadriennaux. Les plans stratégiques d'investissement des sociétés immobilières de service public (SISP) constitueront une base pour envisager les budgets, et les projets s'affineront au fil du processus pour prévoir les liquidations annuelles. La préparation des projets est donc tout à fait essentielle, et son financement est repris dans l'enveloppe "rénovation social-climat".

La révision législative en fonction de cette nouvelle perspective est en cours de préparation. Elle

aura pour finalité la fluidité des processus et une meilleure gestion de l'encours de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). C'était d'ailleurs ce qui était attendu de cette dernière.

L'estimation de l'enveloppe n'est pas déterminée à ce jour et dépendra des besoins dégagés lors de l'analyse des plans stratégiques d'investissement et des objectifs régionaux, notamment sur le plan énergétique.

L'objectif de l'enveloppe "rénovation social-climat" est de mettre en place une nouvelle dynamique visant à diminuer les délais entre l'engagement des fonds et la réalisation des travaux. Cela se fera grâce à des études préalables et des désignations de marchés pour des études de faisabilité, sondages et autres relevés, jusqu'à l'avant-projet, qui serviront de base à des projets de rénovation proposés dans de futurs financements régionaux.

Diverses conditions sont imposées : les études doivent commencer dans les douze mois à partir de l'approbation des budgets, ce que les SISP doivent justifier dans leur demande par un planning ; et les études doivent concerner des pathologies justifiées par le cadastre technique.

Au niveau de l'exécution des travaux, sont retenus par ordre de priorité : les travaux de mise en conformité et de sécurisation des logements ; les travaux relatifs à la lutte contre l'inoccupation des logements ; et les travaux énergétiques.

Dans le cadre de cette enveloppe, la SLRB a approuvé, le 15 juillet dernier, une première proposition de programme d'investissement pour l'année 2021, basée sur les réponses de dix SISP. En fonction des réponses ultérieures, la SLRB soumettra une deuxième proposition d'affectation de l'enveloppe. Le montant total de cette première proposition est de 14.904.421 euros, répartis comme suit : 1.096.460 euros pour les études de faisabilité, 4.997.887 euros pour les études ultérieures et 8.810.074 euros pour les travaux.

[165]

Pour votre information, l'estimation des travaux liés aux études reprises dans ce programme est de 111 millions d'euros. Le nouveau programme de financement reposera sur les grands principes suivants :

- une vision à long terme des besoins, c'est-à-dire fondée sur les plans stratégiques du secteur ;
- des plans stratégiques soumis à validation et analysés par les SISP et la SLRB. Le calendrier sera lié à ces plans ;
- un calendrier plus détaillé et plus assidu lors de toutes les phases, donc plus seulement en début et en fin de chantier ;
- la flexibilité, avec la possibilité de passer d'une phase à l'autre pour un projet qui deviendrait urgent, par exemple ;

-
- des montants d'engagement fixés à l'attribution de marchés de travaux ;
 - une fixation des objectifs à atteindre reprise dans les critères de sélection qui proviennent, quant à eux, de l'enquête pour la sélection des projets du programme de 50 millions d'euros. Il s'agit notamment de la sécurisation des logements, de la lutte contre le vide locatif et de l'énergie, qui constituent le triptyque essentiel.

Enfin, il est à préciser que les SISP actualisent chaque année leurs plans stratégiques d'investissement qui, comme je l'ai dit, ont constitué une base de travail pour le programme de l'enveloppe consacrée à la rénovation. Il conviendra par la suite de confirmer et d'affiner en 2022 les critères de sélection des projets pour fixer une estimation réaliste des besoins.

- *L'incident est clos.*

[169]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "la spending review consacrée à la politique du logement social en Région bruxelloise".

[171]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Apporter une solution concrète à 15.000 ménages en attente d'une habitation sociale, c'est aussi utiliser de façon optimale les deniers publics dévolus à la politique sociale du logement. Telle est la raison pour laquelle le gouvernement régional tente actuellement d'améliorer la performance de la gestion financière du secteur du logement social.

Dans cette optique, outre les engagements pris en ce sens dans le nouveau contrat de gestion de niveau 1 entre la Région et la SLRB, le gouvernement bruxellois a décidé de lancer un examen des dépenses (spending review) consacré à la politique du logement social, pour évaluer l'efficacité et la capacité de rendement des dépenses publiques effectuées dans ce domaine.

Dans le cadre de cet examen des dépenses, le gouvernement bruxellois bénéficie du soutien de la Commission européenne, laquelle met des experts des finances publiques à la disposition de la Région. Conformément aux exigences européennes, l'examen des dépenses est réalisé par un groupe de travail indépendant du pouvoir politique, qui se compose d'un président indépendant, d'experts académiques spécialistes de la politique du logement, d'experts des finances publiques et de représentants des différentes administrations concernées (Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Institut bruxellois de statistique et d'analyse, Bruxelles Finances et budget, etc.).

Cet examen des dépenses vise deux objectifs : le premier est de renforcer l'efficacité de la politique du logement social, en vue de réduire le nombre de ménages en attente d'une habitation sociale, et

partant, le délai moyen d'attente ; le deuxième est de garantir la pérennité du financement du secteur du logement social à travers l'examen de l'évolution des mécanismes de solidarité, et en particulier de l'allocation régionale de solidarité (ARS), intervention financière régionale destinée à couvrir 75 % du différentiel entre les loyers de base des logements sociaux et les loyers réels perçus.

[173]

S'agissant de la méthodologie, le groupe de travail doit, tout d'abord, identifier et décrire les principaux problèmes auxquels est actuellement confronté le secteur du logement social en Région bruxelloise.

Les auteurs de l'étude doivent ensuite proposer au gouvernement régional d'entreprendre des actions politiques qui pourraient permettre de résoudre les différents problèmes relevés et d'améliorer structurellement la situation financière des sociétés immobilières de service public (SISP).

Enfin, le groupe de travail doit s'attacher à évaluer les effets potentiels des diverses options politiques (impact budgétaire, réduction du délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement social, etc.) en procédant à une analyse de type coût-bénéfice. Il doit également établir une planification budgétaire à long terme de la politique du logement social en prenant soin d'opérer une distinction claire entre les dépenses d'investissement et les dépenses de fonctionnement.

En principe, le groupe de travail devait entamer ses travaux en mars 2021.

[175]

Où en est l'examen des dépenses publiques consacrées à la politique du logement social en Région bruxelloise ? Pourriez-vous nous présenter les enseignements du rapport, s'il a été publié, du groupe de travail indépendant chargé de réaliser cet examen des dépenses ? D'après ses auteurs, quels sont les principaux problèmes auxquels le secteur du logement social doit faire face ?

Quelles actions ponctuelles et quelles réformes structurelles le groupe de travail a-t-il proposé d'entreprendre pour renforcer l'efficacité de la politique bruxelloise du logement social et optimiser le système de financement global de ce secteur ? Quels devraient être les avantages et les inconvénients de chacune des actions politiques proposées ?

Une réforme du mode de calcul des loyers des logements sociaux est-elle envisagée ? Quelles sont les propositions concrètes quant à une éventuelle révision du mode de financement de l'ARS ? Quel sera l'effet sur la santé financière des seize SISP bruxelloises ?

Enfin, le groupe de travail a-t-il bien établi une planification budgétaire à long terme de la politique du logement social ?

[177]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- C'est la première fois que cette méthode d'examen des dépenses (spending review) est appliquée en Région de Bruxelles-Capitale. Le gouvernement a sélectionné deux secteurs où l'appliquer en guise de projet pilote. Il s'agit du logement social et de

la mobilité.

Pour cet examen des dépenses, quatre objectifs ont été définis, à savoir en matière de logement :

- réduire la liste d'attente ;
- garantir la soutenabilité financière du système ;
- améliorer la transparence financière du secteur ;
- et améliorer l'efficacité et l'efficacéité de la politique du logement social.

La réunion de lancement du groupe de travail a eu lieu le 26 mars 2021. À cette occasion, les experts ont présenté le calendrier prévu et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a dressé un état des lieux du secteur du logement social.

Le 23 avril dernier, les experts ont présenté le cadre méthodologique et l'analyse attendue de la part de l'administration. Parmi les quatre objectifs précités, ils ont retenu les deux premiers objectifs centraux, à savoir réduire la liste d'attente du logement social et garantir la soutenabilité financière du système. Les deux derniers objectifs sont quant à eux plus transversaux et devraient dès lors être atteints dans la foulée des deux premiers.

Le 24 juin 2021, la SLRB et l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) ont présenté leur analyse se déclinant en deux parties : une première partie consacrée aux projections jusqu'en 2040, à politique inchangée, et une seconde établissant certaines pistes d'actions politiques à mener.

Le 29 septembre dernier, le groupe s'est focalisé sur les options politiques, leurs avantages et leurs inconvénients. D'ici à la fin de l'année, l'analyse des options politiques doit se poursuivre et un rapport final sera communiqué au gouvernement.

Dès lors, à ce jour, nous ne pouvons pas encore tirer les enseignements du rapport car la réflexion est toujours en cours.

D'après les projections de l'IBSA, la liste d'attente pour le logement social - qui compte actuellement 50.871 ménages - devrait concerner, à politique inchangée, entre 88.000 et 120.000 ménages d'ici à 2040.

[179]

Pour remédier à cette problématique, le groupe d'experts a passé plusieurs options en revue, qui se déclinent en trois axes :

- la production de logements avec les techniques actuelles telles que le "clé sur porte", les partenariats public-privé, la reconversion de bureaux, etc. De nouvelles options ont aussi été abordées, comme les charges d'urbanisme et les accords-cadres ;

- la réduction de la demande avec la restriction des conditions d'admission, qui est la solution la plus rapide pour les grandes familles afin d'accroître le nombre de personnes bénéficiaires d'un logement social ;

- les autres pistes d'offre de logements, comme par exemple la compensation des communes afin d'offrir les mêmes avantages que les logements sociaux dans leur parc immobilier, les agences immobilières sociales ou encore les allocations loyer.

Concernant l'évolution de l'allocation régionale de solidarité (ARS) jusqu'en 2040, la SLRB a dû tenir compte de nombreux paramètres. Les projections ont tablé sur la réalisation complète de l'alliance habitat et du plan régional du logement en 2030 au plus tard et sur la production annuelle de 350 logements à partir de 2029. Il en résulte une évolution rapide de l'ARS et des réductions sociales spécifiques actuellement estimées à 54 millions d'euros. En 2040, elles pourraient avoisiner les 271 millions d'euros.

Les pistes étudiées ont été multiples : modifications dans le calcul du loyer de base et du loyer réel pour mieux contrôler l'ARS ; nouveau système de financement fondé sur la technique des coûts standardisés, qui permettrait d'objectiver les besoins financiers des SISF en les incitant à lutter contre leurs inoccupés et les arriérés locatifs.

En conclusion, les deux principaux problèmes auxquels le secteur doit faire face sont, d'une part, la hausse de la demande de logements sociaux - la politique mise en place à travers le plan d'urgence y apporte déjà de nombreuses réponses - et, d'autre part, la hausse de l'ARS et des réductions sociales spécifiques, souvent pointées du doigt.

[181]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Les chiffres que vous avez cités sont interpellants. Les projections de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse font froid dans le dos : entre 88.000 et 120.000 personnes en liste d'attente ! Cela implique également un grand enjeu par rapport à l'ARS, car la question de la soutenabilité est importante.

J'ai toujours été interpellée par la différence entre ces 40.000 personnes qui bénéficient aujourd'hui d'un logement social pour lequel elles paient entre 22 et 24 % de leurs revenus et le reste, soit 50.800 ménages aujourd'hui sur le marché locatif privé, qui consacrent à leur logement parfois jusqu'à 70 % de leurs revenus, pour les cas les plus graves.

Il faut diversifier les outils. L'arrêté allocation loyer a été publié au Moniteur belge et est désormais effectif. Outre les agences immobilières sociales, il constituera un puissant outil pour donner une bouffée d'oxygène à ces 50.800 ménages qui se trouvent aujourd'hui sur une liste d'attente.

J'ai entendu une proposition de réforme du mode de calcul des loyers, même si ce n'est pas une mesure populaire. L'écart entre les personnes précarisées est énorme. La réforme de l'ARS consiste en des mesures de soutenabilité dont je suppose que nous parlerons ultérieurement. Nous pourrions nous inspirer du système de la Flandre, à ce niveau-là.

Vous et vos successeurs ainsi que nous tous en commission logement, nous avons du pain sur la planche.

- *L'incident est clos.*

[185]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "l'étude portant sur le profil des propriétaires-bailleurs en Région de Bruxelles-Capitale".

[187]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Pour pouvoir élaborer des politiques publiques efficaces visant à la qualité et à l'accessibilité du marché locatif privé, la Région doit avoir une connaissance fine du secteur locatif privé, et ce, aussi bien pour les aspects strictement immobiliers que pour les aspects économiques (loyer moyen, loyer médian, montant moyen des charges locatives, etc.), mais aussi sociologiques (profil et attentes des locataires et des bailleurs).

Une partie de mes questions ne sont plus très actuelles car le Bureau a refusé de joindre ma question à celle posée par Mme Genot il y a deux semaines.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Il me semble que le Bureau l'a suspendue, dans l'attente d'une reformulation de votre part, car elle contenait de trop nombreuses questions.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Bien que plusieurs enquêtes nous aient permis de recueillir des données récentes par rapport aux attentes et au profil des locataires bruxellois (caractéristiques sociodémographiques, préoccupations, mobilité résidentielle, etc.), les études qui fournissent des informations fiables se rapportant aux propriétaires-bailleurs en Région bruxelloise ne sont pas légion. La dernière étude sur la question remonte à 2007 et se fondait sur des données cadastrales datant de 2002.

[193]

Le 18 mars 2021, vous avez annoncé que vous aviez chargé votre administration de préparer une telle étude.

Son premier objectif est de déterminer les facteurs susceptibles de susciter l'adhésion des bailleurs à la future politique de conventionnement des logements privés, dont les loyers sont conformes à la grille indicative. L'étude devait porter non seulement sur le profil sociologique des propriétaires, mais aussi sur leur expérience en tant que bailleurs (gestion locative, rendement locatif, vide locatif, relations et litiges éventuels avec les locataires, etc.).

Le deuxième objectif de cette analyse est de permettre d'actualiser les données relatives à la structure de la propriété immobilière en Région bruxelloise et d'ainsi estimer la part du parc locatif privé appartenant à des "petits" particuliers (détenant un, deux, voire trois biens en tant que personne physique) et la part détenue par des sociétés immobilières d'investissement.

Ce faisant, le gouvernement bruxellois serait en mesure de mieux cerner les principales attentes des propriétaires bailleurs et aurait un aperçu des difficultés qu'ils peuvent actuellement rencontrer sur le marché locatif privé bruxellois.

À la suite des réponses fournies à Mme Genot sur le sujet, certaines de mes questions n'ont plus lieu d'être. Ainsi, vous avez déclaré qu'aucun prestataire n'avait encore été désigné pour réaliser cette étude et que, donc, aucune approche méthodologique n'a encore été adoptée. Des données telles que les caractéristiques sociodémographiques des propriétaires-bailleurs mettant des logements en location sur le marché privé bruxellois ne sont donc pas encore disponibles.

Par contre, je crois que vous disposez de données sur la taille moyenne du portefeuille immobilier d'un bailleur, ainsi que du pourcentage de biens loués appartenant à des "petits" investisseurs et à de "grands" multipropriétaires. Pouvez-vous nous les communiquer ?

Quelle est la part du parc locatif privé bruxellois détenue par des personnes physiques, d'une part, et par des sociétés immobilières, de l'autre ?

[195]

L'étude a-t-elle permis d'identifier les problèmes auxquels les bailleurs sont actuellement confrontés dans notre Région ainsi que leurs demandes formulées à l'intention des pouvoirs publics ?

[197]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Le marché public relatif à l'étude de profil des bailleurs n'a, à ce jour, pas encore été lancé. Comme j'ai pu le mentionner dans ma réponse du 30 septembre dernier à Mme Genot concernant le conventionnement, face aux difficultés rencontrées par Bruxelles Logement et Bruxelles Fiscalité pour collecter les données en raison des règles applicables en vertu du règlement général sur la protection des données (RGPD), nous avons été dans l'obligation de changer notre fusil d'épaule.

Nous avons décidé de nous recentrer sur la production a minima d'une série de données macro-économiques sur le profil des bailleurs, dénuée de tout risque en matière de protection de la vie privée, à savoir le nombre total de bailleurs, la part des bailleurs bruxellois, la répartition entre personnes physiques et sociétés ou le nombre d'avertissements-extraits de rôle envoyés au même destinataire.

Afin de m'assurer que cette nouvelle méthode démarre de la meilleure manière possible et que les éventuels obstacles puissent être identifiés et traités, j'ai convoqué une réunion entre mes équipes et les directeurs généraux des administrations concernées. Cette réunion se tiendra avant la fin du mois d'octobre. Ce panorama sera cependant loin d'être exhaustif. Il est donc attendu de la part de deux administrations, ainsi que de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse, qu'ils poursuivent en

parallèle leur élaboration d'une méthodologie plus complète.

[199]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- J'avais connaissance de la réponse que vous aviez donnée il y a quinze jours à Mme Genot, mais je ne pouvais pas y réagir.

La situation est regrettable. Nous disposons d'une série de données sur le profil des locataires qui ne sont pas seulement chiffrées. Il aurait été important d'avoir des données plus subjectives à propos du profil des bailleurs, sur leurs besoins, leurs attentes, leurs expériences des relations avec les locataires sur le parc immobilier privé bruxellois, des difficultés de rénovation, des vides locatifs et des arriérés de loyers. Il aurait été très intéressant de disposer de ces informations plus fines, mais l'Autorité de protection des données semble en avoir décidé autrement

- *L'incident est clos.*

[203]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "la création d'un fonds régional de prise en charge des arriérés de loyers".

[205]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- La part du loyer dans le budget mensuel des locataires bruxellois a considérablement augmenté au cours des deux dernières décennies. D'après les résultats de l'enquête de l'Observatoire des loyers réalisée en 2018, une proportion significative des locataires doivent consacrer plus de 40 % de leurs revenus au paiement de leur loyer. Par conséquent, ils éprouvent parfois des difficultés à faire face à l'ensemble des autres dépenses de la vie quotidienne. S'ils sont confrontés à des dépenses imprévues ou à un accident de la vie comme une perte d'emploi, leur situation financière peut alors se détériorer rapidement et les faire basculer dans la spirale du surendettement.

Si le phénomène des arriérés locatifs est avant tout un drame pour les locataires concernés, il est également un véritable fléau pour les propriétaires bailleurs, lesquels ne sont évidemment pas responsables de ces situations. Quand un preneur se révèle incapable de payer le loyer, le bailleur doit se passer d'un complément de revenus souvent indispensable. Ce dernier peut ainsi être confronté, à son tour, à de graves problèmes financiers, surtout quand il doit encore rembourser une partie de l'emprunt hypothécaire qu'il a contracté pour acquérir le bien mis en location.

C'est la raison pour laquelle les associations qui défendent les intérêts des bailleurs plaident depuis plusieurs années pour que le gouvernement régional bruxellois s'empare de la question des loyers impayés dans le secteur locatif privé.

Les actions 22 et 28 du plan d'urgence logement prévoient que dans le cadre de la politique de conventionnement des logements privés dont les loyers sont conformes à la grille indicative des loyers, le gouvernement bruxellois examinera la possibilité de créer un fonds régional assurance loyers garantis destiné à protéger financièrement les bailleurs conventionnés. Ces derniers pourraient obtenir le remboursement d'une partie des loyers impayés moyennant le respect de certaines conditions.

À la fin de l'année 2020, le gouvernement régional a chargé l'Université Saint-Louis - Bruxelles de réaliser une étude de faisabilité sur la constitution d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyers.

[211]

L'objectif de cette étude était d'examiner les modalités de mise en place d'un tel fonds en réfléchissant à la forme juridique à adopter, aux sources de financement et aux obligations à respecter en tant qu'organisme de crédit.

Lors de la réunion de la commission du logement du 15 juillet dernier, vous nous avez informés que les chercheurs de l'Université Saint-Louis avaient transmis leur rapport final au gouvernement bruxellois en juin 2021.

Disposez-vous de statistiques permettant de quantifier le phénomène des arriérés de loyer sur le marché locatif privé bruxellois ? Quel est le montant global des arriérés de loyer actuellement enregistrés dans l'ensemble du secteur locatif privé bruxellois ? Combien de locataires ont-ils sollicité, en 2020 ou en 2021, une aide financière auprès des CPAS bruxellois afin de pouvoir s'acquitter de leurs loyers impayés ?

Quelles propositions les auteurs de l'étude de l'Université Saint-Louis portant sur la création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyer ont-ils émises ? Le gouvernement bruxellois a-t-il déjà pu arrêter les grandes orientations du projet de constitution de ce fonds régional ?

Seuls les bailleurs adhérant au régime de conventionnement des logements privés pourront-ils bénéficier de la protection offerte par le fonds de prise en charge des arriérés de loyer ? Si oui, faut-il en déduire qu'un locataire précarisé présentant un arriéré locatif important ne pourra pas solliciter l'intervention de ce fonds si son bailleur refuse d'adhérer au système de conventionnement ?

Quel devrait être le coût annuel du fonds régional "assurance loyer garanti" ? Sera-t-il intégralement financé par les pouvoirs publics ou également alimenté par des cotisations versées par les bailleurs ou les locataires ?

Quand le fonds de prise en charge des arriérés de loyer sera-t-il mis en place ?

[213]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Malheureusement, il n'existe aucune statistique permettant de quantifier le phénomène ou le montant global des arriérés de loyers sur le marché locatif privé bruxellois.

Quant aux propositions émises par les auteurs de l'étude de l'Université Saint-Louis - Bruxelles, Bruxelles Logement et mon cabinet sont en train de les analyser.

Pour rappel, le plan d'urgence logement établit un calendrier précis pour chaque action. Le conventionnement et le fonds "assurance loyer garanti" seront rendus opérationnels au cours de l'année 2023. Il s'agit d'un projet ambitieux sur lequel je ne prendrai pas de décisions hâtives qui pourraient s'avérer contre-productives.

[215]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Comme vous, je pense qu'il s'agit d'un dossier très important. Les discriminations au logement sont réelles. Les exposés des experts nous ont permis d'établir une hiérarchie en matière de discrimination sur le marché du logement, notamment sur la base d'une étude émanant de la Vrije Universiteit Brussel. Cette hiérarchie porte sur les sources de discrimination. Assez étonnamment, le handicap apparaît comme la première source de discrimination au logement, suivi par l'origine ethnique et l'origine des revenus.

Peut-être suis-je naïve, mais je crois qu'il n'y a pas tant de propriétaires-bailleurs racistes ou opposés à louer leur bien à une personne porteuse de handicap. Leur principale préoccupation est de percevoir un revenu garanti régulier, et ce, tout au long de la location. En réalité, c'est la peur qui crée une bonne partie de ces discriminations : peur de ne pas pouvoir payer son emprunt hypothécaire, peur de ne pas recevoir son loyer régulièrement, etc.

[217]

Et effectivement, je crois que ce mécanisme assurantiel permettrait de mettre un terme à beaucoup de discrimination. En France, à Paris, il existe un système au bénéfice des jeunes locataires de moins de 30 ans. Ce système assurantiel public garantit le propriétaire contre les accidents qui mènent certains locataires à ne pas pouvoir payer leur loyer à certains moments.

C'est un système complexe, mais il sera déterminant dans l'équilibre des relations entre bailleurs et locataires et dans l'accès au logement sur le marché locatif privé.

- *L'incident est clos.*

[221]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "le monitoring financier des agences immobilières sociales".

[223]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- À la fin de l'année 2020, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a examiné les demandes de renouvellement d'agrément introduites par les agences immobilières sociales (AIS).

Seules seize des vingt-quatre AIS bruxelloises ont obtenu une reconduction de leur agrément pour une durée normale de cinq ans. Les huit autres ont vu, quant à elles, leur agrément renouvelé pour une durée limitée à deux ans. Il s'agit des structures suivantes : les AIS d'Uccle, de Forest, d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean (MAIS), l'AIS étudiante, et les AIS Comme chez toi, Hector Denis et Quartiers.

Ainsi que vous nous l'avez expliqué dans la réponse à une question écrite que je vous ai posée en avril dernier, la décision du gouvernement régional de ne prolonger les agréments des AIS précitées que pour une durée de deux ans se justifie principalement par le fait que leur santé financière paraît relativement fragile. En effet, sept de ces structures présentent actuellement des fonds propres négatifs. La huitième - l'AIS Quartiers - dispose certes de fonds propres positifs, mais sa situation financière s'est considérablement détériorée au cours des dernières années, à tel point qu'elle affiche désormais des niveaux de liquidités et d'endettement très préoccupants.

Dans son avis rendu le 22 décembre 2020 au sujet de l'octroi des subventions au secteur des AIS pour l'année budgétaire 2021, l'Inspection des finances a également exprimé des réserves quant à l'état des finances de plusieurs AIS dont l'agrément n'a été renouvelé que pour une durée de deux ans.

Bien que le montant global des subsides régionaux alloués au dispositif des AIS ait été sensiblement revu à la hausse au cours des dernières années, en raison de l'augmentation substantielle du nombre de logements pris en gestion, un certain nombre d'AIS demeurent assez vulnérables sur le plan financier, ce qui peut s'expliquer par une multitude de facteurs.

[225]

Certaines de ces structures sont confrontées à des problèmes depuis leur création ; d'autres semblent éprouver des difficultés à absorber la croissance trop rapide de leur parc locatif observée durant les cinq dernières années ; d'autres encore, comme l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE), semblent avoir lourdement pâti des conséquences de la crise sanitaire, et en particulier de l'augmentation du vide locatif pendant la première période de confinement.

Les AIS étant devenues des acteurs incontournables de la politique sociale du logement en Région bruxelloise, il est primordial de garantir leur solidité et leur bonne santé financière afin qu'elles puissent conserver la confiance des propriétaires bailleurs, poursuivre les prises en gestion de nouveaux logements et offrir un accompagnement social de qualité aux locataires.

Afin de pouvoir suivre de façon plus régulière et détaillée l'évolution de la situation financière des AIS, le gouvernement bruxellois a décidé de réaliser chaque année un suivi financier de ce secteur. À cette fin, il a lancé au début de l'année 2021 un marché public en vue de désigner un prestataire externe qui serait chargé de concevoir un outil de suivi. Cette mission a été attribuée au bureau d'études Isis Consult.

L'instrument de suivi devrait permettre d'analyser l'état des finances des différentes AIS, à la fois sur la base de ratios classiques comme l'endettement ou le niveau de liquidités, et sur la base de ratios plus spécifiques liés aux activités du secteur, comme le vide et les dégâts locatifs ou les arriérés de loyer. Grâce à cet outil, le gouvernement régional pourra non seulement examiner l'évolution de la situation financière des différentes AIS d'année en année, mais aussi comparer les performances de chaque AIS par rapport au secteur dans son ensemble.

[227]

Pourriez-vous nous présenter l'outil de suivi financier conçu par Isis Consult et passer en revue les différents ratios permettant d'évaluer la santé financière des AIS ? Ces dernières ont-elles pu participer à l'élaboration de cet outil ?

Comme le secteur se caractérise par une grande diversité et une grande hétérogénéité, il est difficile de comparer les performances financières des AIS entre elles. Pour rappel, certaines AIS issues du monde associatif exercent non seulement leur mission de base, consistant à "socialiser" des logements privés, mais aussi d'autres missions qui ne relèvent pas de la politique du logement au sens strict. Il faut donc regarder au-delà des chiffres. Le bureau Isis Consult a-t-il pris soin de développer quelques indicateurs plus qualitatifs permettant de mieux tenir compte des singularités de chaque AIS ?

L'administration régionale a-t-elle finalisé le premier suivi financier annuel des AIS ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les résultats et nous décrire la situation financière du secteur des AIS dans son ensemble ?

Le suivi a-t-il permis au gouvernement de déterminer les facteurs pouvant expliquer les difficultés financières actuellement rencontrées par un certain nombre d'AIS ? Sur la base des résultats, chaque AIS a-t-elle bien reçu un rapport d'analyse personnalisé, lui permettant de prendre connaissance des divers éléments qui ont eu un impact négatif sur l'état de ses finances ?

Le gouvernement régional a-t-il invité les huit AIS, dont l'agrément n'a été renouvelé que pour une durée de deux ans, à adopter des mesures spécifiques visant à restaurer leur santé financière ? Si oui, pourriez-vous nous décrire la stratégie de redressement de leurs finances ?

[229]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le monitoring financier a pour objectif :

- d'analyser périodiquement l'évolution financière des agences immobilières sociales (AIS), de manière à mieux détecter les fragilités, voire les défaillances, susceptibles d'avoir des conséquences importantes pour les propriétaires, les locataires ou les membres du personnel ;
- d'évaluer régulièrement l'effet des modalités de financement du secteur ;
- et de consolider les chiffres du secteur et ses évolutions d'une année à l'autre.

Différentes catégories d'indicateurs ont été définies :

- les indicateurs contextuels, qui reflètent la réalité de terrain des AIS ;
- les indicateurs financiers, qui sont relatifs aux équilibres financiers au sens strict ;
- les indicateurs opérationnels, qui ont trait aux modalités de fonctionnement des AIS.

Pour chaque indicateur financier et opérationnel de l'AIS, cette dernière obtient un score compris entre 0 et 1 en fonction de la valeur de l'indicateur par rapport aux seuils de référence. Ce score est ensuite pondéré en fonction de l'importance de l'indicateur. Ainsi, par exemple, pour les indicateurs financiers, les ratios de liquidité ont un poids supérieur aux ratios de solvabilité et de rentabilité. L'ordre classique de priorité privilégié dans le cadre des analyses financières est ainsi respecté.

En vue de la réalisation de cet outil, les AIS ont évidemment été consultées. Les premières discussions ont eu lieu dès le comité d'accompagnement du 30 mars 2021. Par la suite, un questionnaire a été adressé à l'ensemble des AIS en vue d'obtenir des informations concernant leurs pratiques internes en matière de gestion, mais aussi leurs souhaits et leurs attentes. Les résultats de cette consultation du secteur ont été très utiles et ont été pris en compte dans le développement de l'outil.

L'outil a ensuite été présenté au secteur le 21 juin 2021. Au cours de cette présentation, les AIS ont eu de nouveau l'occasion de poser leurs questions et de faire part de leurs remarques. Des adaptations mineures ont alors été réalisées. Les différentes AIS ayant chacune leurs spécificités, il est tenu compte d'indicateurs contextuels qui permettent de ne pas perdre de vue cette diversité. Néanmoins, le respect de celle-ci ne doit pas nous faire tomber dans le particularisme. Toutes les AIS sont soumises au respect d'un certain nombre d'obligations générales. Il convient donc de s'assurer de leur bon fonctionnement au regard de ces règles.

[231]

Une exception doit cependant être faite pour les AIS dites multi-activités, c'est-à-dire les AIS qui bénéficient aussi d'autres agréments. Il est effectivement compliqué de pouvoir les comparer aux autres AIS, étant donné que celles-ci ne disposent pas forcément d'une comptabilité distincte. C'est la raison pour laquelle il a été décidé de ne pas les inclure dans la consolidation sectorielle. Pour ces AIS, seule une comparaison de leurs propres indicateurs d'une année à l'autre est donc possible.

À ce stade, l'administration régionale n'a pas encore finalisé le premier contrôle financier annuel des AIS. L'instrument en tant que tel est prêt. Toutefois, l'implémentation de l'outil est en cours mais comme vous le soulignez, les AIS présentent des singularités, ce qui complique le processus et nécessite davantage de temps qu'initialement prévu.

Les résultats n'étant pas encore disponibles, il n'est pas encore possible de les communiquer. Toutefois, il est effectivement prévu qu'une consolidation sectorielle soit faite. L'objectif sera de voir quelles sont les grandes tendances sectorielles mais également de permettre à chaque AIS de savoir où elle se situe par rapport au reste du secteur pour chaque indicateur.

Il est bien prévu que chaque AIS soit informée personnellement de sa situation. Concernant les huit

AIS ayant vu leur agrément renouvelé pour une durée limitée, celles-ci ont toutes été informées par courrier. Ces durées limitées étaient motivées par des situations financières délicates. Sept d'entre elles disposaient en effet de fonds propres négatifs, tandis que la huitième connaissait des niveaux d'endettement et de liquidité problématiques, ainsi qu'une dégradation générale de sa situation.

Cette constatation avait d'ailleurs été partagée par l'Inspection des finances qui, dans son avis rendu le 22 décembre 2020 relatif à l'octroi des subventions pour l'année 2021, avait également souligné la situation financière problématique de plusieurs AIS qui ont eu leur agrément renouvelé pour une durée de deux ans seulement. Il s'agit de l'AIS Hector Denis, l'AIS d'Uccle, l'AIS Anderlecht-Cureghem et l'AIS Comme chez toi.

[233]

Certaines AIS, comme Hector Denis ou Comme chez toi, ont pris contact avec la Région afin d'en savoir davantage sur les raisons de cette décision. Un examen plus approfondi des difficultés et de leur origine a pu être mené. De tels examens devant être effectués au cas par cas, la Région se tient à la disposition des autres AIS concernées.

Lorsque le suivi financier sera finalisé, les AIS concernées disposeront de données plus précises sur les problématiques qui les concernent et pourront ainsi mettre en œuvre les leviers nécessaires pour y remédier.

- *L'incident est clos.*

[237]

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "la croissance des AIS et la mise en place du comité d'évaluation".

[103]

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- L'un des objectifs fixés par le plan d'urgence logement (PUL) est la création de 2.500 nouveaux logements via les agences immobilières sociales (AIS) avant la fin de la législature.

Le secteur des AIS a, ces dernières années, connu une forte croissance. Un accompagnement, en concertation avec le secteur, a donc été annoncé. Comme il est apparu, cette croissance a grandement été alimentée par l'arrivée de nouveaux profils de bailleurs ou de partenaires. De nombreux promoteurs et investisseurs immobiliers s'intéressent aujourd'hui aux AIS pour la sécurité et les avantages fiscaux qu'elles procurent, qui compensent la diminution de rendement liée aux loyers inférieurs.

Cette évolution a toutefois des conséquences sur le métier. Si les projets de grande envergure offrent plusieurs avantages, comme la mise à disposition de nombreux logements neufs avec une bonne performance énergétique, ils suscitent également des défis en termes de pérennité et de gestion.

Le PUL prévoit la mise en place d'outils d'encadrement de tels projets, afin de garantir de manière pérenne le caractère à finalité sociale du parc de logements. Cet encadrement doit également se faire en concertation avec les AIS et leur fédération.

Un comité d'accompagnement se chargera de suivre l'évolution des AIS et d'élaborer une programmation globale pour le secteur. Au sein de celui-ci, un comité d'évaluation des projets neufs doit permettre de distinguer les projets neufs motivés par une réelle démarche sociale des projets qui poursuivent une stricte finalité commerciale.

Pourriez-vous nous communiquer les évolutions récentes en matière d'encadrement des projets neufs mis en location par les AIS ?

Pourriez-vous nous détailler la manière dont la concertation se déroule avec les AIS, ainsi que le résultat de ces discussions ?

Enfin, comment la croissance a-t-elle évolué ces derniers mois, et quelles sont les tendances observées pour le futur ?

[105]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme je l'indiquais lors de la commission du logement du 15 juillet dernier en réponse à une question orale de Mme Maison, la dernière réunion relative au comité d'évaluation s'est tenue le 28 mai dernier. Elle avait pour but d'entériner les modalités pratiques des premières évaluations de ce comité. Celui-ci était prévu le 10 juin 2021. Une proposition concrète de fonctionnement avait alors été soumise par l'administration et par mon cabinet à l'approbation de la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais). Cette proposition se nourrissait des mois de concertation et de travaux précédents.

Toutefois, cette proposition n'a malheureusement pas débouché sur un accord. En effet, après près d'un an de discussions, les agences immobilières sociales (AIS) ont rejeté la logique paritaire du projet. La Fedais nous a fait savoir que les AIS ne souhaitaient pas rentrer dans une dynamique d'évaluation par les pairs.

Comme la logique paritaire nous semblait la seule viable dans le cadre de ce comité d'évaluation, il a été décidé de ne pas poursuivre les travaux de ce comité. Néanmoins, je ne renonce pas à l'encadrement des projets neufs émanant de promoteurs ou d'investisseurs, tel que prévu à l'action 11 du plan d'urgence logement (PUL).

En effet, une consultation juridique a été lancée en vue d'inscrire dans l'arrêté AIS le principe d'une option d'achat des logements neufs gérés par les AIS. Ce projet a pour but d'octroyer à l'un ou l'autre opérateur immobilier public une option d'achat pour les grands ensembles mis en gestion en

AIS, lorsque ceux-ci sortent du parc de l'AIS. De cette manière, il sera possible de poursuivre la socialisation de ces biens et donc d'éviter à un grand nombre de locataires de se retrouver démunis. Nous devrions disposer des conclusions de cette étude pour la fin de l'année, début 2022 au plus tard.

Concernant la croissance des AIS, lors du dernier relevé officiel, le nombre de logements pris en gestion par les agences immobilières sociales était de 6.987. Depuis lors, les AIS ont été interrogées en avril 2021 quant à leurs estimations de croissance. À cette occasion, les AIS ont annoncé une hausse de 279 logements par rapport au relevé précédent, soit un total de 7.266 logements.

Les AIS ont jusqu'au 30 octobre 2021 pour communiquer la liste actualisée de leurs logements en vue du subsidie 2022. Une fois que chaque AIS aura communiqué sa liste et que ces listes auront été vérifiées par Bruxelles Logement, le nouveau nombre officiel de logements pris en gestion par l'ensemble des AIS pourra être établi.

[107]

- *L'incident est clos.*

[111]

QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "les conséquences de l'évolution des prix de l'énergie dans le logement social".

[113]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Les coûts de l'énergie ne cessent d'augmenter, de l'ordre de 17,4 % en un an pour l'électricité, de 15,4 % pour les carburants et de 40 % pour le gaz naturel. Cela aura inmanquablement d'importantes conséquences pour l'ensemble des citoyens et particulièrement pour les plus vulnérables d'entre eux. D'aucuns annoncent une catastrophe économique et sociale majeure.

Si les causes dépendent largement de facteurs internationaux, les conséquences seront bien visibles dans notre Région, caractérisée par une grande fragilité et un taux de pauvreté malheureusement très important.

Lors de la rédaction de cette question, les débats allaient bon train au sujet de la manière de faire face le plus adéquatement possible à ces importantes hausses et de protéger les citoyens les plus fragiles face à celles-ci.

Aujourd'hui, nous y voyons déjà un peu plus clair depuis l'annonce, hier, des décisions budgétaires fédérales. Le tarif social, qui avait été prolongé et était en vigueur jusqu'à la fin de cette année 2021,

sera prolongé pour trois mois supplémentaires, jusqu'à la fin du mois de mars 2022.

Ce tarif social est appliqué dans une série de situations, et notamment pour les locataires sociaux. Concrètement, les ménages peuvent faire valoir leur droit à bénéficier du tarif social auprès de leur fournisseur. Par ailleurs, lorsque l'énergie est fournie de manière collective - notamment dans le cas des chaudières collectives au sein des logements gérés par des sociétés immobilières de service public(SISP) -, le tarif social doit être demandé par la SISP elle-même, qui le répercute alors sur les locataires dans le cadre d'un décompte de charges.

Toutes ces démarches sont précisément détaillées dans l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou les SISP.

Face à cette hausse importante des coûts de l'énergie - et même si une partie de l'incertitude a pu être levée pour quelques mois, avec la prolongation du tarif social -, tant les locataires que les SISP se trouvent aujourd'hui dans une situation particulièrement compliquée et incertaine. Les locataires craignent de voir leur facture augmenter, et les SISP sont dans l'incertitude, au moment où elles doivent entamer leur travail de définition des charges pour l'année prochaine.

[115]

Quelle est votre analyse des conséquences de la hausse des prix sur les locataires bruxellois les plus précaires et sur les SISP, compte tenu notamment de la décision récemment prise ?

Concernant le tarif social, quelle est l'action de la SLRB à l'égard des fournisseurs d'énergie et à l'égard des SISP, et quels en sont les résultats ? Parallèlement, quelles sont les actions menées par les SISP pour permettre à leurs locataires d'accéder au tarif social ?

Des chiffres sur l'accès au tarif social pour les locataires sociaux en Région bruxelloise existent-ils (par exemple, le pourcentage des locataires y ayant accès) ? Quels sont-ils et quelle est votre analyse à ce sujet ?

Concernant les charges locatives, quelle est la position de la SLRB au sujet du calcul par les SISP des provisions de charges pour l'année prochaine ?

Enfin, en matière de charges locatives, d'autres dispositifs que ceux définis dans l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de 1996 sont-ils à l'étude au niveau régional ? Si oui, lesquels et où en sont les discussions ? Je pense notamment au concept récemment évoqué de "loyer chaud", qui intègre les coûts énergétiques dans le coût global d'un logement.

[117]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- La hausse des prix de l'énergie a en effet des conséquences très lourdes sur le pouvoir d'achat des ménages. Le gouvernement fédéral, compétent en la matière, a annoncé des mesures visant à soulager les citoyens les plus durement touchés. En effet, faisant suite aux conclaves budgétaires fédéraux, sont prévus :

- la prolongation du tarif social élargi jusqu'à la fin du mois de mars 2022 ;
- un chèque énergie de 80 euros pour les plus vulnérables ;
- un financement fédéral de 16 millions d'euros pour soutenir, par le biais des CPAS, tous les citoyens fragilisés par la hausse des prix et lutter contre le surendettement.

Par ailleurs, faisant suite aux conclaves budgétaires régionaux, le gouvernement régional bruxellois a prévu 10 millions d'euros, par le biais des CPAS, pour soutenir également les citoyens les plus touchés.

Ces mesures s'adressent à toutes les personnes en difficulté et pas seulement aux locataires des logements sociaux.

S'agissant du tarif social pour le gaz et l'électricité, les catégories de bénéficiaires sont définies dans l'arrêté royal du 28 juin 2009. Les locataires d'un logement social dont le chauffage au gaz naturel dépend d'une installation collective peuvent bénéficier de ce tarif réduit. Par ailleurs, depuis le 1er février 2021 et jusqu'au 31 mars 2022, les personnes qui ont droit à l'intervention majorée pour les soins de santé peuvent également bénéficier du tarif social pour l'énergie.

Quant aux actions menées par les sociétés immobilières de service public (SISP), sachez qu'afin de garantir l'accès des locataires sociaux au tarif social, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a lancé un marché conjoint de fournitures d'énergie avec les 16 SISP. Il impose l'application du tarif social aux fournisseurs d'énergie pour les chaudières collectives desservant les logements des locataires sociaux. Ce dispositif permet dès lors aux locataires de bénéficier automatiquement du tarif social. La SLRB estime que 70 % des locataires sont dans ce cas.

Pour les chaudières individuelles, le tarif social n'est pas automatiquement appliqué. Le locataire doit en faire la demande. Il peut être accompagné dans ses démarches par le service social de sa SISP ou par la cellule énergie du CPAS de sa commune.

Les SISP définissent en outre le montant des provisions de charges. Elles le font sur la base des consommations antérieures dans le logement, de la composition du ménage et de l'évolution des prix.

[119]

Pour répondre à votre dernière question, sachez que, de façon structurelle, nous investissons très largement dans les travaux de rénovation pour réduire les consommations d'énergie. À ce sujet, comme je vous le disais en mai dernier en réponse à votre demande d'explications relative à l'implication des locataires dans le processus de rénovation des logements sociaux, les estimations du gain attendu en matière de performance énergétique sont les suivantes :

- pour les rénovations complètes, à savoir 1.200 logements concernés, le gain énergétique est estimé entre 20 et 60 % ;

- pour les rénovations d'enveloppe, à savoir 2.379 logements concernés, le gain énergétique est estimé entre 9 et 40 % ;

- pour les rénovations techniques, à savoir 5.512 logements concernés, le gain énergétique est estimé entre 5 et 20 % ;

- pour les démolitions/constructions, à savoir 24 logements concernés, le gain énergétique est estimé à environ 70 %.

Au total, environ 8.600 logements ont déjà été rénovés et réceptionnés depuis juillet 2019 et avant juillet 2024, 23.400 logements seront rénovés et réceptionnés.

Enfin, concernant le concept de loyer chaud, je vous renvoie à la réponse que je viens de donner à la question orale de Mme Maison relative à la grille des loyers.

[121]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Je me réjouis de ces bonnes nouvelles venant du gouvernement fédéral et du gouvernement bruxellois. Les citoyens bruxellois les plus fragilisés doivent en effet être protégés par les CPAS. Néanmoins, il subsiste une incertitude pour les ménages et pour les sociétés immobilières de service public (SISP).

S'agissant plus particulièrement de ces dernières, les futures augmentations nécessaires des provisions de charges vont probablement créer des difficultés de compréhension voire des tensions au sein des SISP. J'aurais aimé savoir si la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) soutenait les SISP dans ces démarches, notamment en donnant des conseils concernant les pourcentages d'augmentation à appliquer, mais je n'ai pas eu de réponse.

Au sujet du marché conjoint lancé par la SLRB, a-t-il uniquement été lancé ? Dans l'affirmative, quel est le calendrier prévu ? Ou certaines étapes ont-elles déjà été franchies ?

Enfin, en ce qui concerne le tarif social pour les consommations individuelles, il appartient aussi à la SLRB de soutenir au maximum les locataires sociaux dans la demande de ce tarif social. Je ne doute pas que les services sociaux des SISP le fassent déjà, mais il serait intéressant d'étudier la possibilité de mutualiser certains outils au sein de la SLRB.

Par ailleurs, comme nous le savons tous, l'énergie la moins chère est l'énergie qui n'est pas consommée. Dès lors, outre les projets de rénovation vastes et ambitieux que vous avez très justement rappelés, tant la SLRB que les SISP doivent se mobiliser pour soutenir les locataires sociaux dans des démarches visant à réduire leur consommation énergétique (électricité ou gaz). Certaines SISP pourraient partager de bonnes pratiques en la matière et la SLRB pourrait jouer un rôle dans ce cadre.

- *L'incident est clos.*

[125]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "la constitution d'une base de données centralisée relative au marché locatif privé et l'instauration d'un dispositif régional d'enregistrement des logements mis en location".

[127]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Pour mener une politique ambitieuse de soutien à la qualité et à l'accessibilité du marché locatif privé, nous devons disposer de connaissances précises à propos des quelque 330.000 logements privés mis en location en Région bruxelloise (loyers pratiqués, durée des baux, caractéristiques des biens, etc.). Or, notre administration régionale ne possède qu'une quantité limitée d'informations se rapportant à ces logements, l'enregistrement des baux d'habitation étant encore assurée par les bureaux de l'enregistrement du SPF Finances, un service fédéral donc.

Dès l'entame de la présente législature, l'exécutif régional a annoncé qu'il allait veiller à pallier le manque de données relatives aux différents aspects du secteur locatif privé. La déclaration de politique régionale (DPR) prévoit, je cite, que "le gouvernement constituera à cet effet, à brève échéance et au travers de protocoles d'accord avec les institutions concernées (administrations publiques fédérales et régionales, secteur bancaire, etc.), une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif : baux, loyers, garanties, états des lieux, performance énergétique des bâtiments (PEB), permis, etc. Cette base de données servira à assurer une plus grande transparence du secteur immobilier, en particulier du marché locatif. Un enregistrement des logements mis en location sera mis en œuvre au regard de cet objectif."

Une fois créée, la banque de données devrait permettre à Bruxelles Logement de renforcer la représentativité et la fiabilité de la grille indicative de référence des loyers. Le gouvernement régional a pris soin de déterminer l'ensemble des institutions avec lesquelles Bruxelles Logement devrait conclure des protocoles d'accord : le SPF Finances pour l'accès à la base de données MyRent contenant les baux enregistrés, le secteur bancaire et le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'échange des informations ayant trait aux garanties locatives, Bruxelles Environnement pour la transmission des certificats PEB et urban.brussels pour les renseignements se rapportant aux permis d'urbanisme.

[129]

Dans sa lettre d'orientation 2020-2021, le gouvernement affirmait qu'il entendait finaliser les différents protocoles d'accord durant le premier semestre de l'année 2021. Toutefois, lorsque je vous ai interrogée à ce sujet le 18 mars dernier, vous nous avez informés que Bruxelles Logement ne pourrait pas s'appuyer aveuglément sur les informations fournies par MyRent, car celles-ci s'avéraient incomplètes, partiellement inexactes et parfois même fantaisistes. À titre d'exemple, les données reprises dans MyRent indiquent que la majorité des maisons et des appartements recensés ne comptent aucune chambre à coucher.

Le système fédéral de l'enregistrement des baux a pour principal objectif de garantir l'opposabilité des contrats aux tiers et n'a pas été conçu pour collecter des statistiques fiables relatives au secteur locatif privé. Dans une étude réalisée en 2019 pour le compte du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des experts de l'Université Saint-Louis et de l'UCLouvain plaignent d'ailleurs pour que la Région de Bruxelles-Capitale se dote de son propre dispositif d'enregistrement des habitations mises en location en créant une obligation de déclarer les baux en cours, qui viendrait s'ajouter à l'obligation fédérale. Selon ces mêmes experts, la Région devrait, de surcroît, inviter les bailleurs à compléter un formulaire ad hoc reprenant une série d'informations utiles ayant trait aux caractéristiques des biens loués.

Quel est l'état d'avancement du processus d'élaboration de la base de données centralisée relative au marché locatif privé bruxellois ? Quelles démarches le gouvernement régional a-t-il entreprises au cours des derniers mois ? Où en sont les négociations entre Bruxelles Logement et les institutions avec lesquelles des protocoles d'accord doivent être conclus ? Certains accords ont-ils pu être engrangés ? Si oui, pourriez-vous nous en présenter le contenu ? Le gouvernement prévoit-il toujours, par exemple, d'exploiter la base de données MyRent, dont les limites sont évidentes ?

Quelles initiatives le gouvernement a-t-il prises en vue d'instaurer un dispositif d'enregistrement des logements privés mis en location, conformément à ce que prévoit la DPR ? Avez-vous décidé de modifier le Code bruxellois du logement pour faire naître dans le chef du propriétaire une obligation de déclarer le bail auprès de l'administration régionale et de remplir un formulaire reprenant des données relatives aux principales caractéristiques du logement loué ? Si oui, un avant-projet d'ordonnance est-il en cours d'élaboration ?

Enfin, l'administration régionale a-t-elle lancé un marché public pour sélectionner le prestataire externe qui serait chargé de concevoir le système informatique de gestion de la base de données centralisée consacrée au marché locatif privé bruxellois ?

[131]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Depuis le début de la législature, Bruxelles Logement est en dialogue avec le service public fédéral Finances (SPF Finances), afin d'organiser la consultation des informations collectées via l'application MyRent.

Cependant, comme j'ai déjà eu l'occasion de vous le dire, Bruxelles Logement a constaté que les données collectées par le SPF Finances ne sont pas suffisamment exploitables au regard des objectifs régionaux fixés dans la déclaration de politique générale (DPG). Pour contourner ce blocage, j'ai chargé Bruxelles Logement de développer un portail régional permettant le dépôt des baux d'habitation contractés en Région bruxelloise.

Ce projet de dépôt régional du bail devra remplir les objectifs suivants :

- disposer d'une image fidèle du marché locatif et de statistiques pertinentes, afin d'orienter les politiques publiques, sur la base de constats documentés, objectifs et précis ;
- permettre aux autorités régionales légalement habilitées de consulter un contrat de bail,

notamment dans le cadre de la politique de conventionnement prévue par la DPG ;

- offrir un outil de référence officiel et fiable, afin d'accompagner les parties lors de l'élaboration des baux d'habitation.

Le dépôt régional du bail permettra notamment de collecter les informations visées à l'article 218 du Code bruxellois du logement, les informations requises lors de l'enregistrement à travers l'application MyRent et les informations relatives à la performance énergétique des bâtiments.

Concrètement, il est demandé à l'administration de mettre en ligne un formulaire qui devra être complété par le bailleur, à la suite de la signature d'un bail d'habitation. Une attention particulière sera portée à l'efficacité des processus, afin de limiter la charge administrative, tant pour les usagers que pour les administrations.

Afin de prendre en considération la fracture numérique, j'ai également demandé que ce portail numérique soit doublé de guichets physiques. D'ici fin décembre, Bruxelles Logement est chargé de produire une note de principe précisant les modalités techniques, budgétaires et juridiques de cette base de données. Un calendrier précis de mise en œuvre du projet pourra alors être élaboré.

[133]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Ce portail régional du bail est une très bonne nouvelle. Il permettra aux autorités de disposer de beaucoup plus d'informations que celles disponibles dans le cadre de l'enregistrement, où elles sont pour ainsi dire inexistantes.

Cela nous permettra de disposer d'une image beaucoup plus précise et fidèle du marché locatif privé et constituera un outil de référence. Je me réjouis que cela n'accentue pas la fracture numérique et que vous vous adressez aux autres publics, outre le formulaire en ligne.

Je ne sais pas s'il s'agit d'une inattention de ma part, mais il me semble que vous n'avez pas répondu concernant le reste des démarches que le gouvernement régional a entreprises au cours de ces derniers mois au sujet des institutions, notamment MyRent, pour lesquelles des protocoles d'accord avec le gouvernement fédéral ou les autres entités.

- *L'incident est clos.*

[137]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "la constitution d'un fonds public universel de garantie locative en Région bruxelloise".

[139]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- L'obligation à charge du locataire de constituer une garantie locative équivalant à deux mois de loyer représente un réel obstacle à l'accès au logement pour bon nombre de ménages bruxellois, et singulièrement pour ceux qui ne disposent pas d'une épargne de sécurité, soit un ménage sur quatre.

Des mécanismes existent à l'intention de ces ménages, qui peuvent, par exemple, solliciter une aide financière auprès des CPAS bruxellois, lesquels traitent chaque année environ 3.000 demandes d'intervention dans ce domaine.

Parallèlement, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) a mis en place deux dispositifs visant à aider les ménages précarisés à constituer leur garantie locative. Il s'agit, d'une part, de l'octroi de prêts à taux zéro pouvant couvrir jusqu'à 100 % du montant de la garantie et remboursables en 24 mois et, d'autre part, du Fonds Brugal qui peut déposer anonymement une somme représentant deux mois de loyer sur un compte bancaire au nom du locataire, à charge pour ce dernier de verser des cotisations mensuelles, dont le montant varie entre 5 et 30 euros, en fonction des revenus de son ménage.

En 2020, 421 ménages ont pu contracter un crédit à taux zéro auprès du FLRBC et 342 autres ménages ont pu bénéficier d'une aide du fonds mutualiste.

Compte tenu du succès rencontré par ces dispositifs d'aide à la constitution de la garantie locative, le gouvernement bruxellois entend les renforcer en octroyant au FLRBC une dotation annuelle de fonctionnement, ainsi qu'un refinancement plus ponctuel en cours de législation.

[141]

La déclaration de politique régionale prévoit aussi qu'après évaluation de la faisabilité, le gouvernement proposera la création d'un fonds public de garantie locative qui aura pour ambition de centraliser et de mutualiser, à terme, l'ensemble des garanties locatives constituées tant pour les logements publics que pour les logements privés. Cette institution publique agirait comme un guichet unique en matière de logement pour les bailleurs et les locataires, en assurant le dépôt simultané de la garantie locative, du bail et de l'état des lieux de chaque logement. Le modèle de gestion de ce fonds serait paritaire et associerait bailleurs et locataires.

L'action 21 du plan d'urgence logement (PUL) précise que le gouvernement évaluera la faisabilité de la mise en place d'un tel fonds universel.

En 2018, votre prédécesseure, Mme Fremault, avait chargé Idea Consult de réaliser une étude de faisabilité. Cette étude avait notamment démontré que, pour pouvoir garantir la viabilité financière d'un tel fonds public, les capitaux immobilisés devraient impérativement générer un rendement minimum de 3 % par an. Or un tel rendement paraît hautement improbable dans le contexte actuel marqué par la faiblesse des taux d'intérêts sur les marchés financiers.

Lors d'un débat parlementaire en février 2020, vous avez affirmé que vous n'aviez pas l'intention de commander une autre étude.

Dès lors, Mme la secrétaire d'État, où la réflexion du gouvernement bruxellois au sujet de l'éventuelle création d'un fonds public régional de garantie locative à portée universelle en est-elle, compte tenu des taux d'intérêt actuels ?

Quelles démarches le gouvernement a-t-il entreprises depuis le début de la législature pour analyser la faisabilité de pareil fonds ?

Avez-vous finalement décidé de constituer ce fonds public ou avez-vous abandonné ce projet ? Si le gouvernement entend toujours créer ce fonds avant 2024, les modalités de ce dispositif ont-elles déjà été arrêtées ?

Avez-vous une estimation de l'ampleur des moyens budgétaires que le gouvernement devrait dégager chaque année pour prendre en charge les frais de fonctionnement du fonds ?

Les capitaux immobilisés au sein du fonds serviraient-ils à financer certaines politiques publiques, notamment le régime de conventionnement des logements privés dont les loyers sont conformes à la grille indicative de référence ? En d'autres termes, la création de ce fonds public de garantie locative est-elle une condition préalable nécessaire à la mise en œuvre de la politique de conventionnement des logements privés à loyer raisonnable ?

[143]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Selon une étude réalisée au début de l'année 2019 par le cabinet de conseil Simont Braun, la mise en place d'un fonds universel de garantie locative est faisable et rentre dans le champ d'application des compétences de la Région. Il ne s'agit donc plus d'en étudier la faisabilité, mais d'en définir les conditions techniques, notamment d'ordre bancaire et financier. Mes équipes se pencheront prochainement sur ces enjeux. Les modalités de ce dispositif, ainsi que les estimations budgétaires liées à la mise en place du fonds devraient être précisées en 2022. Le projet n'est donc pas abandonné.

Précisons toutefois que le déploiement du régime de conventionnement de logements privés est complètement indépendant de la mise en place du fonds de garantie universel. Celui-ci ne constitue en aucun cas une condition préalable au développement du régime de conventionnement, ces deux politiques fonctionnant de manière distincte. Elles pourront néanmoins être coordonnées afin de garantir la complémentarité et la cohérence des mesures prévues dans le PUL.

[145]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je suis davantage rassurée par le caractère indépendant et dissocié des deux dispositifs que par l'étude de Simont Braun, malgré mon respect pour cet éminent cabinet. Il fait sans doute preuve de créativité, mais ses conclusions sont relativement incompatibles avec celle de l'étude d'Isis Consult.

La politique de conventionnement pourra donc se déployer indépendamment du fonds universel de garantie locative sur lequel vous comptez avancer et dont vous préciserez les conditions techniques dans les prochains mois.

- *L'incident est clos.*

[149]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "les critiques formulées par l'Igeat concernant l'action 20 du plan d'urgence logement".

[151]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- La déclaration de politique régionale et l'action 20 du plan d'urgence logement (PUL) prévoient la mise sur pied d'une commission paritaire locative (CPL) composée de représentants des bailleurs et des locataires. Elle aura pour mission d'évaluer, à la demande de l'une des parties ou du juge de paix, la justesse du loyer à la lumière des critères de la grille indicative de référence des loyers. En cas d'écart substantiel entre le loyer pratiqué et le loyer de référence, cette commission tentera une conciliation entre les parties et émettra un avis non contraignant sur une éventuelle révision du loyer.

La majorité régionale a concrétisé cet engagement : nous l'avons voté en séance plénière ce 8 octobre. La proposition d'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs a été adoptée. Le gouvernement devra à présent élaborer un arrêté d'exécution déterminant le mode de fonctionnement de la CPL. Selon le calendrier prévisionnel figurant dans le PUL, la CPL devrait être mise en place au début de l'année 2022.

Dans un communiqué de presse publié le 20 septembre, les chercheurs de l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) ont tiré à boulets rouges sur la commission paritaire locative et sur la grille indicative des loyers. Selon eux, ces dispositifs n'entraîneront pas la baisse attendue des loyers et pourraient même conduire à un relèvement de certains loyers, au détriment des locataires précarisés pouvant le moins le supporter. Les chercheurs relèvent que la procédure de révision du loyer ne sera pas enclenchée automatiquement et que les locataires ne sont pas suffisamment outillés pour entreprendre de telles démarches. Par ailleurs, l'Igeat affirme que les propriétaires-bailleurs conserveront une marge de justification du loyer trop importante en raison du "caractère très grossier des caractéristiques prises en compte par la grille".

Plus fondamentalement, les chercheurs regrettent que le législateur bruxellois refuse de "toucher à la rente locative et au niveau général des loyers, ce dernier étant, au contraire, considéré comme la référence du juste loyer". D'après l'Igeat, le dispositif institué par l'ordonnance CPL n'est pas de nature à mettre fin aux transferts financiers massifs qui s'opèrent, par le biais des loyers, depuis un grand nombre de ménages à revenus modestes vers un plus petit nombre de ménages nettement plus aisés.

En guise de conclusion, les chercheurs de l'ULB se prononcent en faveur de la mise en place d'un

mécanisme de régulation des loyers "socialement plus audacieux" et plaident pour que les autorités régionales bruxelloises défendent une "conception de la propriété résolument orientée vers l'usage direct comme propriétaire-occupant, et non vers la perception d'une rente".

[153]

Dans le cadre de la présente question parlementaire, je ne réagirai pas aux différentes observations émises par l'Igeat. Je me bornerai simplement à confirmer que l'intention du législateur n'est pas de faire baisser le niveau général des loyers en Région bruxelloise, ni de s'attaquer à la prétendue rente locative.

Cette proposition d'ordonnance a pour objet de lutter contre un certain nombre d'excès et d'abus manifestes qui sont le fait d'une infime minorité des propriétaires bailleurs. Sur la forme, le groupe DéFI s'étonne de la démarche singulière de l'Igeat consistant à critiquer frontalement la politique régionale du logement. Ce communiqué de presse doit s'analyser non pas comme un argumentaire scientifique, mais bien comme un réquisitoire politique aux accents marxisants remettant en cause les choix opérés par la majorité régionale.

Certes, les membres de ce centre d'études jouissent de la liberté d'expression et peuvent émettre une opinion dans un débat public, mais, en l'espèce, on aurait tout de même pu s'attendre à ce qu'ils s'estiment astreints à un devoir de réserve, dès lors que le gouvernement bruxellois leur a précisément confié la mission d'actualiser et d'améliorer la grille indicative de référence des loyers.

Mme la secrétaire d'État, partagez-vous l'analyse de l'Igeat, selon laquelle les estimations de loyer fournies par la grille sont réalisées sur la base de critères "très grossiers" ? Pouvez-vous nous confirmer qu'en dépit des critiques de l'Igeat, le gouvernement bruxellois mettra bien sur pied la commission paritaire locative en 2022 ?

Le cahier spécial des charges élaboré en vue de l'attribution du marché public pour la révision de la grille indicative des loyers contenait-il une clause de confidentialité ou une clause invitant le prestataire externe à respecter un devoir de réserve ? Dans l'affirmative, avez-vous pris contact avec les chercheurs de l'Igeat pour leur faire part du mécontentement du gouvernement à propos du contenu de leur communiqué de presse ?

Le gouvernement a-t-il malgré tout décidé de poursuivre sa collaboration avec l'Igeat ou a-t-il choisi d'y mettre un terme, le lien de confiance étant rompu ?

[155]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Je comprends que la sortie médiatique de certains chercheurs de l'Igeat vous ait poussée à réagir. Cependant, de nombreux éléments de votre question renvoient à votre autre question relative à la grille des loyers, à laquelle je viens de répondre.

Si elle représente un degré de fiabilité et de précision sensiblement supérieur au modèle actuel, la nouvelle version de la grille des loyers a encore une marge d'amélioration importante. La localisation a été mieux prise en considération, en se basant désormais sur le niveau socio-économique du quartier. Néanmoins, la valeur d'un bien peut connaître des variations importantes

au sein d'un même quartier, par exemple si un logement est situé sur une grosse artère traversante ou dans un quartier résidentiel. Dès lors, il serait effectivement utile d'affiner encore notre prise en considération de la localisation. De la même manière, nous pourrions encore améliorer notre connaissance de l'incidence de l'état d'un logement ou de son niveau d'équipement sur le calcul du loyer.

Nous considérons, au même titre que l'Igeat d'ailleurs, que la mise en place d'une grille pleinement efficiente passe par une remise à plat complète de sa méthodologie, de la collecte des données à la conception de la grille. C'est pourquoi je ne compte pas me contenter des progrès réalisés. Un nouveau marché public sera prochainement attribué, en vue de mettre en place une nouvelle méthodologie plus précise et plus complète. La commission paritaire locative n'a été approuvée en séance plénière que vendredi dernier. Il est donc prématuré de vous communiquer un calendrier précis de la prise des futurs arrêtés d'exécution.

Je vous confirme que le marché remporté par l'Igeat comportait bien des clauses de confidentialité, qui sont usuelles dans tous nos marchés publics. Le lendemain de la publication de cet article, nous avons fait part de notre étonnement aux instances dirigeantes de l'Université libre de Bruxelles. Si les libertés d'opinion et d'expression de ces deux chercheurs ne sont évidemment pas remises en cause, elles ne peuvent les exempter de respecter les engagements pris dans le cadre d'un marché auquel ils ont volontairement souscrit.

Sachez enfin que le marché de la mise à jour de la grille des loyers était déjà clôturé lors de la publication de cette carte blanche. Néanmoins, il va de soi que si l'Igeat venait à postuler et à remporter le marché relatif à la révision de la méthodologie, une mise au point serait nécessaire, en vue d'établir un climat minimal de confiance.

[157]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- J'ai été en effet très étonnée de lire ce communiqué de presse. Je sais évidemment qu'il y a, dans les contrats de marché public, à tout le moins une clause de réserve ou une clause de confidentialité.

J'entends que vous partagez l'opinion de l'Igeat par rapport aux critères à améliorer. Ces critères établis, améliorés et publiés étaient clôturés, car l'étude était déjà remise lorsque leur communiqué de presse a été publié. Eux-mêmes n'estimaient peut-être pas leur travail satisfaisant ? En tout état de cause, vous avez lancé un nouveau marché public afin d'obtenir de nouveaux critères de révision ayant trait à cette grille indicative.

Par rapport au calendrier, je ne vous demandais pas de me fixer un calendrier exact. Mais il est clair que le gouvernement entendait mettre en place la CPL en début 2022. J'imagine que ce sera un peu plus tard. Je vous rappelle que plusieurs parlementaires avaient travaillé de manière soutenue sur ce dispositif. Il pourra aider un certain nombre de locataires en proie à une - infime, mais existante - proportion de bailleurs qui exploitent de façon éhontée le marché locatif sous tension.

Pour être efficient, ce dispositif CPL requiert un cadre législatif aujourd'hui disponible, car une ordonnance de qualité a été votée. Pour qu'il soit paritaire, il faut le consentement des deux parties

et j'imagine que votre cabinet va travailler à la représentation des propriétaires-bailleurs dans cet outil.

Mais surtout, une base solide est nécessaire au niveau de la grille indicative. À ce propos, je vous remercie d'avoir lancé un nouveau marché.

- *L'incident est clos.*

[161]

QUESTION ORALE DE MME GLADYS KAZADI

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "la pénurie de kots pour les étudiants".

[163]

Mme Gladys Kazadi (cdH).- La rentrée universitaire a eu lieu et, comme chaque année, la presse nous rappelle la situation compliquée du marché des kots étudiants. Nous sommes tous d'accord pour dire que la possibilité de suivre des études universitaires est un vecteur d'émancipation sociale et intellectuelle. L'université n'est pas le seul moyen d'avoir une vie professionnelle épanouie, mais elle devrait être accessible à tout le monde. C'est pourquoi l'accessibilité des études universitaires doit être une préoccupation quotidienne de nos gouvernements.

Outre les frais de scolarité, les frais de logement sont élevés. Une récente étude relayée par la presse faisait état de 95.000 logements à créer d'ici à 2030 pour absorber la demande en logements étudiants. Le logement représenterait 70 % du budget d'un étudiant. D'après la Fédération des étudiants francophones, Bruxelles est la ville la plus chère en la matière, avec 480 euros de loyer mensuel par étudiant. Sachant qu'un kot peut être occupé par une dizaine d'étudiants, cela représente une somme considérable par habitation. Tous ces chiffres nous montrent que Bruxelles doit mieux faire pour garantir à toutes et tous l'accès aux études universitaires.

Avez-vous rencontré les universités et les organisations représentantes des étudiants pour aborder la pénurie de logements étudiants ? Dans l'affirmative, qu'en est-il ressorti ? Quelles sont les actions qui vont en découler ? Dans la négative, pourquoi ?

Quel est le prix moyen et médian d'un logement en Région bruxelloise selon vos propres données ?

Quelles sont l'offre complète connue et la demande ? Quelle est la proportion de logements détenus par le secteur public, le secteur privé et les universités ?

Quelle est votre analyse de la situation ? Quelle est l'action menée par le gouvernement pour remédier à ce problème ?

Existe-t-il un statut juridique particulier pour le logement étudiant, qui faciliterait par exemple la transformation d'une habitation unifamiliale en colocation ?

[165]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je n'ai pas encore eu le plaisir de rencontrer directement les établissements d'enseignement supérieur ou les organisations représentant les étudiants, car les affaires étudiantes sont une compétence du ministre-président. Néanmoins, il n'y a de ma part aucune opposition de principe. La porte de mon bureau est toujours ouverte.

Il faut d'abord introduire une nuance : plus qu'à une pénurie de logements étudiants, nous devons faire face aujourd'hui à une pénurie de logements abordables. En effet, à l'exception des résidences étudiantes et de quelques autres formes de logement plus spécifiques, la majorité des étudiants trouvent à se loger dans des biens qui ne sont pas dévolus aux seuls étudiants, mais aussi recherchés par d'autres catégories de population : jeunes diplômés, chômeurs ou encore familles monoparentales.

Il est donc nécessaire d'augmenter l'offre de logements abordables pour que tout un chacun puisse se loger à Bruxelles. Cet objectif est au cœur du plan d'urgence logement, où l'action régionale se pose plus en termes de qualité et d'accessibilité que d'actions destinées à des publics spécifiques.

Cela ne veut cependant pas dire que rien n'est fait par la Région. En effet, en matière d'accès à un logement étudiant abordable, le principal levier régional se situe au niveau de l'Agence immobilière sociale étudiante. Celle-ci a entamé ses activités en 2017 avec un seul logement et en compte maintenant 297.

Concernant l'évolution des loyers dans la Région, les données 2020 de l'Observatoire des loyers font apparaître un chiffre moyen de 804 euros par mois pour un loyer médian de 750 euros. Il convient toutefois de rester prudent, car ces chiffres amalgament des logements aux caractéristiques très différentes en matière de taille, d'état ou de localisation.

[167]

De manière plus spécifique en matière de logement étudiant, le ministre-président m'a fourni les réponses suivantes.

La deuxième enquête "Panorama de la vie étudiante (2019-2020)", menée par perspective.brussels, a mis en évidence les éléments suivants : il faut environ 475 euros de loyer pour la location d'un logement étudiant. Ce prix est plus élevé de 75 euros par rapport à l'enquête de 2013-2015. Le rapport de l'enquête 2019-2020 nous apprend également que 49 % des étudiants inscrits dans les institutions d'enseignement supérieur bruxelloises habitent un logement étudiant. La typologie de logements étudiants est très diverse. Elle comprend un large éventail, qui va de la chambre chez un particulier à la colocation ou encore le logement dont l'étudiant est propriétaire. Face à cette réalité, il est difficile d'établir un recensement complet de l'offre et de la demande.

Perspective.brussels rapporte également que sa cellule vie étudiante mènera, cette année encore, une étude pour aboutir à une méthodologie du futur suivi du logement étudiant, que le secteur demande

depuis plusieurs années. Cette future approche devra nous permettre d'avoir une meilleure vision de la situation, y compris la proportion de logements détenus par le public, le privé et les universités.

En outre, concernant votre dernière question relative à un éventuel statut juridique particulier pour le logement étudiant, sachez que le Code bruxellois du logement ne reconnaît pas de statut spécifique au logement étudiant. Un bail de logement étudiant a bien été instauré, mais celui-ci est conditionné au statut d'étudiant des locataires et à l'accord du bailleur. Il peut donc porter sur une grande variété de biens.

Enfin, sur le plan urbanistique, le logement étudiant ne constitue pas une catégorie à part et doit donc se conformer aux dispositions générales du règlement régional d'urbanisme (RRU). Une exception est cependant faite pour les chambres d'étudiants dans les établissements d'hébergement collectifs appartenant à un établissement d'enseignement supérieur.

Par ailleurs, mon collègue Pascal Smet confirme que dans le cadre de la révision du RRU, les questions du kot et de la colocation sont des éléments qui ont été soulevés et qui nécessitent en effet une révision. Le rapport de la commission d'experts qui accompagne la réforme du RRU sera présenté d'ici peu au gouvernement. La notion de kot étudiant y est explorée et des pistes sont proposées d'un point de vue urbanistique.

[169]

Mme Gladys Kazadi (cdH).- J'entends que votre porte est ouverte, mais il n'y a pas eu de rencontre avec les personnes concernées. Il serait intéressant que vous alliez vers elles pour mieux saisir les réalités du terrain. C'est une vraie problématique et de nombreux étudiants décident de ne pas faire d'études notamment en raison du coût trop élevé des logements. Tous n'ont pas la possibilité d'habiter chez leurs parents.

J'entends que des réflexions sont menées, que des questions sont soulevées par rapport à la problématique des logements étudiants, mais aucune action concrète ne nous est proposée. De plus en plus de personnes ont accès aux études universitaires, et c'est une bonne chose, mais il faut mettre des actions en place pour leur permettre d'étudier et de se loger dans des conditions correctes.

[171]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je ne peux pas laisser dire que rien n'est fait ni proposé. En l'occurrence, dans le cadre de mes compétences, une agence immobilière sociale (AIS) s'adresse aux étudiants. Celle-ci a entamé ses activités en 2017 avec un seul logement. Aujourd'hui, près de 297 logements sont mis à disposition. Ce sujet concerne aussi le ministre-président. Chacun, dans son domaine de compétences, essaye d'avancer et d'apporter des solutions.

Mme Gladys Kazadi (cdH).- Je ne dis pas que rien n'est fait.

(Inaudible)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Dès le début de mon entrée en fonction, le recteur de

L'Université libre de Bruxelles est venu me voir pour me parler de la problématique du logement des étudiants dans la Région de Bruxelles-Capitale. Lorsqu'une demande est formulée, j'accepte bien évidemment la rencontre. Je n'ai toutefois pas eu de demande à ce sujet, car cela ressort des compétences du ministre-président.

Nous avons aussi adopté certaines mesures très concrètes pour les étudiants durant la pandémie, tant au niveau du bail qu'au niveau du paiement des loyers aux AIS. Nous ne laissons pas tomber les personnes qui en ont le plus besoin.

Mme Gladys Kazadi (cdH).- Dans ce cas, je ne manquerai pas d'interroger le ministre-président.

- *L'incident est clos.*

[181]

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "l'absence de plafond de revenus pour l'accès à un logement public géré par d'autres pouvoirs publics que les SISP et les AIS".

[183]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Votre plan d'urgence logement (PUL) a oublié les ménages dits moyens, ces ménages trop riches pour être admissibles dans nos logements publics, mais trop pauvres pour payer un logement décent dans le logement privé. En effet, certains vont jusqu'à payer 70 % de leurs revenus mensuels pour se loger convenablement.

Avant votre décision de socialiser une partie du parc de logements publics (dans lesquels se trouvaient beaucoup de logements moyens), certains de ces ménages pouvaient trouver un logement décent auprès d'institutions telles que des régies foncières et des CPAS, comme celui de la Ville de Bruxelles, et d'autres institutions moins nanties.

Cependant, en dehors des logements sociaux reconnus comme logements sociaux gérés par les sociétés immobilières de service public (SISP), les pouvoirs publics gèrent un patrimoine d'environ 10.000 logements publics, d'après mes estimations. Il est difficile d'établir d'autres logements publics autres que par l'intermédiaire des SISP gérées par les pouvoirs publics dans cette Région. Ces logements ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article 138 du Code bruxellois du logement.

Quelque 90 % de ces logements sont dits moyens et n'ont pas les caractéristiques des logements sociaux, car les conditions d'attribution de ces logements diffèrent totalement des conditions fixées par le code en vigueur pour les logements sociaux gérés par les SISP, notamment les conditions de revenus.

Dans la pratique, les pouvoirs publics gestionnaires de ces logements, à la différence des logements sociaux, exigent un minimum de revenus afin de pouvoir être éligible aux conditions d'attribution fixées par leurs propriétaires qui sont en général des CPAS et des municipalités.

Ce plancher minimal fixé durant des années a rendu inaccessible un patrimoine important de logements pourtant publics. Pour cette raison, je considère que l'État a pratiqué de la discrimination.

[185]

Certains échevins, comme votre serviteur, ont décidé, au grand dam de certains fonctionnaires ou même collègues, d'élargir l'assiette de revenus imposés pour permettre au plus grand nombre de locataires d'y accéder, notamment en ajoutant aux revenus convenus par les régies foncières et les CPAS des montants d'allocations familiales, de pensions alimentaires et d'autres formes de rentes qui n'étaient jusqu'alors pas admis. Pour information, le loyer devait s'élever à 40 ou 41 % des revenus pour pouvoir bénéficier d'un logement d'une régie foncière.

Contrairement aux règles en application pour les logements gérés par les SISF, des personnes disposant de revenus ou de rentes élevés pouvaient donc devenir locataires d'un logement public autre que ceux des SISF, qu'ils soient moyens, inférieurs ou supérieurs. Pour ces logements, bien que situés parfois sur le boulevard Anspach, dans des quartiers chics ou ailleurs, la grille indicative du loyer n'entraînait pas en ligne de compte.

Aujourd'hui, on trouve encore sur le marché des logements publics pour lesquels il n'existe pas de plafond de revenus. Le PUL restant muet sur le sujet, que vont devenir ces locataires trop riches pour être éligibles dans une SISF ou une AIS, mais trop pauvres pour se loger sur le marché privé ?

Au travers de plusieurs dispositions récentes, la Région exige, depuis peu, la création d'un comité d'attribution des logements moyens et de luxe. Selon nos informations, aucun contrôle ou aucune évaluation de ces dispositions n'ont jamais été réalisés à ce jour pour vérifier les conditions d'attribution de ces logements. Qu'attendez-vous pour améliorer la transparence et la gouvernance dans ces secteurs, pour contraindre les acteurs publics opérant dans ces segments précis du marché à fusionner leurs listes d'attente aux fins d'une gestion que notre parlement voudrait plus transparente ?

Pour résumer, il y a un secteur où on contrôle tout (les SISF) et un secteur où on ne contrôle rien (les CPAS et les régies foncières). Je n'accuse personne, mais les conditions d'octroi, de plafonds de revenus, etc. sont trop disparates.

[187]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme je l'ai déjà expliqué lors des dernières commissions, la socialisation n'a pas vocation à remplacer les locataires communaux par des locataires sociaux issus de la liste d'attente de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Par ailleurs, la socialisation ne s'applique qu'aux logements modérés ou assimilés à du logement social qui sont déjà loués par les communes, les CPAS et la Régie foncière de la Région de

Bruxelles-Capitale à leurs locataires, qui sont dans les conditions de revenu du logement social.

Dans votre développement, vous parlez des logements “de luxe”, que nous appelons “libres” dans la nomenclature régionale. Ces logements et leurs locataires ne sont donc pas visés par la socialisation.

Les commissions d’attribution ont été mises en place dans les différentes communes et CPAS ces deux dernières années, dans le cadre de l’ordonnance du 11 juillet 2013. Cette disposition a ensuite été modifiée à la suite d’un arrêt de la Cour constitutionnelle, par l’ordonnance du 30 avril 2018. Bruxelles Logement a invité les communes à modifier leur règlement d’attribution en conséquence le 12 juin 2018. En 2019, Bruxelles Logement a analysé les règlements d’attribution des communes afin de les accompagner dans la mise à jour de leur règlement.

Cependant, je tiens à préciser que Bruxelles Logement n’a pas été chargée du contrôle de ces commissions. En effet, la tutelle sur les communes et CPAS dépend de Bruxelles Pouvoirs locaux.

Enfin, concernant votre proposition de fusion des listes d’attente, c’est une suggestion couramment lancée par les uns et les autres. Or, tout connaisseur du secteur du logement public sait la difficulté, voire même l’impossibilité, de fusionner telles quelles ces listes d’attente. En effet, le législateur a créé divers acteurs et dispositifs, avec des critères d’attribution différents d’un acteur ou d’un dispositif à l’autre.

J’aimerais ainsi savoir comment il serait possible de fusionner la liste d’attente d’un opérateur qui a mis en place un système de points avec celle d’un opérateur se basant seulement sur l’ancienneté. Quel candidat locataire devrait-il, dans ce cas, céder sa place dans la liste au profit d’un autre candidat ?

Comme vous le disiez, les logements gérés par les communes et CPAS représentent un peu moins de 10.000 logements. Or, il y a plus de 586.000 logements à Bruxelles. Nous pouvons débattre des 1,7 % de logements communaux, mais si - comme vous le prétendez dans votre question - c’est la difficulté d’accès à un logement décent des classes moyennes qui vous intéresse, il est étonnant de ne pas parler des 98 % de logements privés.

En effet, si ces ménages ont du mal à se loger sur le marché privé, la faute n’en n’est pas au logement communal, au logement social ou à la socialisation. Le problème vient soit des revenus trop bas des Bruxellois et Bruxelloises, soit des prix trop élevés appliqués sur le marché privé, fruits de la spéculation immobilière.

[189]

Je vous rappelle que, dans le PUL, j’ai défendu la mise en place d’une réforme fiscale qui doit favoriser l’accès à la propriété des classes moyennes. Cette réforme devra permettre aux Bruxellois et Bruxelloises de passer du statut d’éternel locataire à celui de propriétaire occupant.

L’une des réponses à la crise du logement que nous connaissons est, de mon point de vue, assez évidente : l’immobilier bruxellois doit entamer sa transition, c’est-à-dire passer d’un marché d’investisseurs immobiliers à un secteur de propriétaires occupants. Ce chantier est entre les mains

du ministre Gatz. Je vous invite donc à l'interroger sur l'avancée de ce dossier et sur les mesures concrètes prises en faveur de la classe moyenne.

[191]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je suis très satisfait de la réponse que Mme la secrétaire d'État a apportée à ma question.

L'idée de procéder à une réforme fiscale pour inverser la proportion et faire passer le taux de locataires de 60 % à 40 % à Bruxelles est bonne. Je vous souhaite de bénéficier d'une deuxième législature pour décortiquer ce problème qui n'a jamais été pris à bras-le-corps. Je n'ai rien contre vos prédécesseurs, mais cela doit absolument être fait.

Mme la secrétaire d'État, s'il reste un peu de temps dans votre agenda, malgré les chantiers d'envergure que vous traitez, penchez-vous sur les logements dits libres, tous les logements sortis des contrats de quartier, tous ceux construits sur fonds propres ou avec des subsides régionaux, et les rénovations. Faites un calcul convenable par rapport à tous ces logements pour que leurs conditions d'octroi soient les mêmes. J'ai le sentiment que ceux qui vous succéderont auront beaucoup de travail pour y voir clair et faire en sorte que le traitement de tous ces logements soit similaire.

- *L'incident est clos.*

[195]