

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

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

INTEGRAAL VERSLAG VAN DE INTERPELLATIES EN DE VRAGEN

COMMISSION DU LOGEMENT

COMMISSIE VOOR DE HUISVESTING

RÉUNION DU JEUDI 16 MARS 2023

VERGADERING VAN DONDERDAG 16 MAART 2023

COMPTE RENDU PROVISOIRE

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

VOORLOPIG VERSLAG

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

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

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 menace d'une « grève des loyers » dans le secteur du logement social et l'octroi d'une compensation financière aux locataires sociaux occupant des logements énergivores.

[107]

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

AAN MEVROUW NAWAL BEN HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,

betreffende de energiepremie voor energievermindende sociale woningen.

[109]

M. le président.- Le Bureau élargi a décidé de joindre la question orale de Mme Maison et la demande d'explications de M. Ahidar.

[113]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Le 7 octobre 2022, le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté la proposition d'ordonnance portant modification du Code bruxellois du logement en vue de modifier le système d'indexation des loyers.

Cette ordonnance prévoit qu'au cours de la période s'étendant du 14 octobre 2022, date d'entrée en vigueur du texte, au 13 octobre 2023, des règles temporaires encadrent le mécanisme de l'indexation annuelle des loyers des logements situés sur le territoire de notre Région. En vertu de ces règles, le loyer peut être intégralement indexé, à condition que le bail ait été enregistré et que le logement présente un certificat PEB A, B, C ou D. Par ailleurs, le loyer peut faire l'objet d'une indexation partielle lorsque le bail est enregistré et que l'habitation affiche un label PEB E. En revanche, l'indexation est interdite pour tous les autres biens.

Durant le débat parlementaire consacré à la proposition d'ordonnance susmentionnée, l'un des signataires du texte a clairement indiqué que les dispositions adaptant de façon temporaire le régime de l'indexation des loyers s'appliqueraient aussi bien aux logements publics qu'aux logements privés.

Nonobstant la modulation de l'indexation en fonction de l'efficacité énergétique, les loyers de nombreux logements sociaux, en ce compris des passoires énergétiques, ont augmenté en ce début d'année 2023, et ce, pour la bonne et simple raison que lesdits loyers doivent être systématiquement recalculés au 1er janvier pour tenir compte de l'évolution des revenus du ménage locataire.

Dès lors qu'une proportion importante des locataires sociaux a bénéficié en 2022 de l'indexation automatique de leurs revenus (salaires, revenus de remplacement ou allocations sociales), leurs loyers réels ont été mécaniquement revus à la hausse en 2023 tout en restant plafonnés à 20, 22 ou 24 % des revenus du ménage.

[115]

Le lundi 30 janvier, le Syndicat des locataires a annoncé que, pour protester contre cette révision des loyers, il invitait les locataires sociaux concernés à entamer, dès mars, une grève des loyers, opération qui consisterait à ne pas payer la partie du loyer réel correspondant au montant de l'augmentation enregistrée entre janvier 2022 et janvier 2023. Cette grève ne sera lancée que si au moins 2.000 ménages acceptent d'y participer.

Vous avez rapidement réagi dans les médias en déclarant qu'en concertation avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, vous aviez décidé d'octroyer un chèque énergie à l'ensemble des locataires sociaux occupant des logements présentant un faible niveau de performance énergétique. Ce chèque devait s'élever à 300 euros : 120 euros pris en charge par les sociétés immobilières de service public (SISP) et 180 euros prélevés sur le budget régional. Quelque 23.000 ménages occupant des logements sociaux devraient pouvoir bénéficier de cette prime déduite directement du décompte annuel des charges.

Avez-vous rencontré les représentants du Syndicat des locataires afin d'évoquer la menace d'une grève des loyers dans le secteur du logement social ? Dans l'affirmative, qu'est-il ressorti de ces discussions ?

Pourriez-vous nous décrire les modalités du chèque énergie qui devrait être accordé aux locataires sociaux occupant des logements présentant un faible niveau d'efficacité énergétique ? À quelles conditions un locataire social devra-t-il satisfaire pour pouvoir percevoir ce chèque de 300 euros ?

Pour quelles raisons avez-vous choisi d'octroyer cette prime à des locataires sociaux, alors même que ceux-ci bénéficient déjà d'un loyer adapté à leurs revenus ainsi que du tarif social pour l'énergie ? L'octroi du chèque énergie a-t-il déjà été acté par voie de circulaire ou par la voie d'un autre instrument juridique ?

La décision d'accorder une compensation financière aux locataires habitant dans les logements sociaux les plus énergivores a-t-elle été approuvée par le gouvernement régional ? Pouvez-vous nous fournir une estimation précise de l'ampleur des moyens budgétaires que la Région et les SISP devraient dégager pour pouvoir financer l'octroi du chèque énergie de 300 euros ?

Enfin, le gouvernement bruxellois pourra-t-il prélever ces moyens dans l'enveloppe globale ayant été dévolue à la politique du logement lors de la confection du budget initial pour l'année 2023 ou devra-t-il débloquer des moyens supplémentaires à l'occasion du prochain ajustement budgétaire ?

[117]

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).- Ik sluit me aan bij de vragen van mevrouw Maison.

Volgens BX1 zouden meer dan 23.000 sociale woningen onder de maatregel vallen. Dat cijfer is een bewijs van de nog altijd slechte staat van het sociale woningbestand in Brussel. De regering heeft 550 miljoen euro uitgetrokken om meer dan 36.000 renovaties in sociale woningen uit te voeren. Om de energiepremie te kunnen toekennen aan sociale huurders van woningen met een slechte energieprestatie, neem ik aan dat u samen met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen een vrij grondige analyse van het sociale huurbestand in Brussel hebt gemaakt.

Hoe werden die woningen geïdentificeerd? Komen die woningen overeen met de woningen waarvan is vastgesteld dat ze een grote renovatie nodig hebben?

Zijn die woningen volgens energieklassen ingedeeld? Zo ja, kunt u ons die lijst als bijlage bezorgen?

Kunt u ons een voorlopig tijdschema voor de renovatie van die woningen bezorgen?

Hoe hebt u het bedrag van de premie van 300 euro bepaald? Is dat een eenmalige premie?

Hoe zullen de uitkeringsgerechtigden over die nieuwe maatregel worden geïnformeerd?

[119]

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het is enorm belangrijk dat de energiekosten niet de pan uit swingen voor de meest kwetsbaren.

Mijn collega's hebben al gevraagd hoe de doelgroep en het bedrag van de premie zijn vastgesteld. Ik had daarnaast nog graag geweten hoe groot het budget voor de hele operatie is en hoe dat in verhouding staat tot het budget voor de renovatie van die woningen. Gaat het om een bijkomend budget dat nog niet beschikbaar was in de begroting die wij hebben goedgekeurd of zal het voor een stuk ten koste van het renovatiebudget gaan, wat een structurele maatregel is?

[121]

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik sluit me aan bij de vragen van de andere sprekers, maar ik voeg er nog een aantal elementen aan toe, namelijk de gegevens die u me hebt bezorgd over de energiescores van de sociale huisvesting.

De bijzonder slechte staat van de sociale woningen is heel slecht nieuws voor u. Amper 3.313 van de ongeveer 36.000 sociale woningen kunnen een goede A-, B- of C-score voorleggen. Dat is minder dan een vierde. In het hele gewest behalen amper elf sociale woningen de beste A-score. De rest van de sociale woningen bevinden zich aan de slechte kant van de tabel en hebben een energiescore van D, E, F of zelfs G.

Dat heeft rechtstreekse gevolgen: zeker tijdens een energiecrisis schiet de energiefactuur de hoogte in door het sterk verouderde woningbestand. Ik vind het opmerkelijk dat commissieleden die hier in de meerderheid zitten, maar in Vlaanderen in de oppositie, daarvoor in de richting van de Vlaamse regering wijzen. Daar is nochtans het beeld bijna het tegenovergestelde: de energiescores van het merendeel van de sociale woningen in Vlaanderen zijn zeer goed.

Een ander pijnpunt in het beleid is het gebrek aan energieprestatiecertificaten. Slechts 40% van de sociale woningen heeft zo'n certificaat. De regelgeving is meer dan tien jaar oud, maar de huisvestingsmaatschappijen hebben daar veel te weinig op ingezet en hebben veel te weinig certificaten laten opstellen. Ik vergelijk nogmaals met Vlaanderen: daar heeft 80% van de sociale woningen een energieprestatiecertificaat. Het beeld van de sociale woningen in dit gewest is zeer onvolledig. De vraag is op welke gegevens u zich baseert om premies toe te kennen. Welke criteria hanteert u?

[123]

Ik sluit me aan bij de vragen van de vorige sprekers, maar ik herhaal dat u beter zou inzetten op een versnelde renovatie van het patrimonium. Dat is een van de centrale aanbevelingen in de uitgaventoetsing,

waarin wordt gepleit voor een centrale renovatiedienst in plaats van het versnipperde beleid waarbij elke openbare vastgoedmaatschappij zelf verantwoordelijk is voor de renovatie van haar woningen.

Hoe stimuleert u de huisvestingsmaatschappijen om meer energiecificaten op te stellen? Welke energiescore wilt u bereiken?

[125]

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).- Het is belangrijk dat energieverblindende woningen zo snel mogelijk worden gerenoveerd. Ik weet echter dat dat niet onmiddellijk kan.

Daarom ga ik graag in op het voorbeeld van de Lakense Haard, waarover ik onlangs een schriftelijke vraag indiende. In het kader van haar ambitieuze renovatieplan deelt die maatschappij energiekits uit aan de bewoners in afwachting van de renovatie van hun woning. Die kits bevatten een tochtstopper, radiatorfolie enzovoort.

U liet in uw antwoord weten dat u daarover nog geen feedback had gekregen. Ik veronderstel dat dat een maand later nog steeds niet het geval is. Toch lijkt het mij een goed idee om na te gaan welke resultaten dat initiatief opleverde. Als die positief zijn, zouden energiekits misschien ook elders een voorlopige oplossing kunnen bieden.

[127]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Je vais aussi participer à ce débat, ne fût-ce que parce que j'ai déposé une question, à peu près sur le même sujet, qui a été refusée, et que l'on m'a demandé d'intervenir. Je verrai selon les réponses si je dois poursuivre avec une question écrite.

Je retiens que pour M. Vanden Borre, on est du mauvais côté si l'on n'est pas « A ». Il va donc être compliqué, pour le bâti bruxellois, d'être du bon côté à court terme. C'est un objectif ambitieux et je suis heureux de voir que vous le partagez. Nous aurons l'occasion de poursuivre notre collaboration à cet égard.

Par ailleurs, cela me semble relever d'une certaine méconnaissance de l'ambition des sociétés immobilières de service public (SISP) en matière de rénovation, tant par rapport aux budgets consacrés par le gouvernement de notre Région à la rénovation du logement social que par rapport à l'ambition des SISP en matière de rénovation. C'est presque un coup de poignard dans le dos de nos seize SISP que de dire qu'elles ne sont pas assez ambitieuses en la matière. Vu l'ensemble des projets en cours à ce stade, s'il y a certes des freins, il n'y a pas de mauvaise volonté de leur part.

Mes questions concernent l'état du parc, mais surtout la connaissance que nous pouvons avoir de l'état et de la qualité énergétique de l'ensemble des logements. Tous n'ont pas des certificats PEB, c'est quelque chose qui est identifié et précisé. Comment ces primes ont-elles été identifiées, et les logements cibles pointés ?

Comment la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) peut-elle accompagner les SISP dans l'identification et l'évaluation de la performance énergétique des logements ? Il y a, je crois, au sein de la SLRB, une cellule dont c'est le rôle. Compte tenu de l'urgence de la nécessité d'obtenir des PEB, cette cellule est-elle en capacité de fonctionner rapidement ? Si ce n'est pas le cas, les SISP font-elles appel à des certificateurs PEB externes ? Dans l'affirmative, les frais sont-ils pris en charge par la SLRB ?

[129]

Le troisième volet de ma question concerne la prime en tant que telle, soit 300 euros répartis entre SISP et SLRB. Au-delà de la justification du montant, l'ensemble des SISP ont-elles été consultées sur leurs capacités à faire face à ces dépenses particulières ? Dans la négative, qu'a mis en œuvre la Région pour s'assurer que la gestion quotidienne ne leur posera pas de problème ? De manière plus pragmatique, quand cette intervention régionale sera-t-elle versée aux SISP ? J'imagine qu'elle ne sera pas versée aux locataires afin d'éviter que nos SISP n'aient à opérer une trop grosse avance de trésorerie.

J'aimerais conclure en développant une réflexion collective. Quelques milliers de ménages vont être concernés par une aide allouée par la Région et les SISP. Celle-ci devrait leur permettre de faire face aux évolutions des coûts énergétiques auxquelles ils sont confrontés du fait qu'ils résident dans des logements de mauvaise qualité sur le plan énergétique. Les loyers y sont néanmoins plafonnés pour la grande majorité des locataires.

Que fait-on des 55.000 ménages encore en attente d'un logement social malgré des conditions de revenus similaires ? Ils doivent se tourner vers la location privée et l'on connaît les différences de prix entre le social et le privé. Ces ménages sont donc largement plus en difficulté que ceux qui bénéficient du logement social. Il s'agit d'une véritable problématique et je voulais lancer une réflexion à ce sujet. Certes, elle n'aboutira pas aujourd'hui, mais elle doit faire l'objet de toute notre attention.

[131]

De heer Pepijn Kennis (Agora).- De premie wordt toegekend aan sociale huurders die in een slecht geïsoleerde woning wonen, maar al een betaalbare huurprijs hebben. Het is een goede zaak dat zij minder zullen moeten betalen aan het eind van de maand, aangezien ze geen hoog inkomen hebben.

Hoe zit het evenwel met de meer dan 50.000 mensen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan? Hoe zit het met de mensen die een woning van een sociaal verhuurkantoor huren? Hoe zit het met de huurders van bescheiden woningen en middenklassewoningen? Hoe zit het dus met alle anderen die in een vergelijkbare situatie zitten, maar wel een veel hogere huurprijs op de privémarkt moeten betalen? Hoe zit het met de mensen die een huurtoelage ontvangen of die in een openbare woning wonen, waarvan de huurprijs niet gesocialiseerd is? Dat is één aspect van mijn vraag.

Het andere element is dat heel wat sociale woningen energieverslindend zijn. De Brusselse Burgerassemblee vraagt een degelijke woning voor iedereen. Dat betekent dat het Brussels Gewest een voorbeeldrol moet spelen en ervoor moet zorgen dat zijn eigen woningen aan hogere energienormen voldoen.

Wat is het tijdschema voor de verbetering van de energieprestatie van de sociale woningen? Als die woningen een betere energieprestatie hebben, hoeven we geen premie meer toe te kennen als de energieprijzen opnieuw stijgen, aangezien dat dan een veel kleinere impact op de huurders zal hebben.

[133]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Nous avons en effet donné un gros coup d'accélérateur pour la rénovation de logements sociaux durant cette législature. J'ai obtenu un budget de 550 millions d'euros qui a été réservé pour réaliser 36.000 interventions, qu'il s'agisse de rénovations lourdes, de rénovations d'enveloppe ou de rénovations de composants techniques, avec l'objectif d'améliorer la performance énergétique.

[135]

(verder in het Nederlands)

Zoals ik in de laatste vergadering van de commissie voor de Begroting al zei, zijn er tot nu toe ongeveer 20.000 renovatieprojecten gerealiseerd, worden er 14.000 uitgevoerd en 12.668 bestudeerd. Dat betekent dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij ruim boven de doelstelling voor 2024 van 36.000 renovaties zit.

[137]

(poursuivant en français)

Par ailleurs, je rappelle qu'un nouvel arrêté a été approuvé en 2022 par le gouvernement bruxellois concernant le nouveau financement des rénovations des logements sociaux. Les investissements futurs sont désormais envisagés dans une vision décennale et inscrits dans un plan stratégique global de la SLRB, construit sur la base des propres plans stratégiques du secteur.

L'objectif est de fluidifier les procédures et de développer une vision à long terme des rénovations sur dix ans, ainsi que de diminuer et de supprimer l'encours de la SLRB. La somme des financements accordés au niveau de l'ensemble des programmes d'investissement des sociétés immobilières de service public (SISP) est de 900 millions d'euros, soit en moyenne 90 millions d'euros par an.

Le développement de ce plan stratégique à dix ans faisait partie de mon plan d'urgence logement (PUL), qui accorde une importance particulière à la rénovation du parc social de la Région et a fixé l'objectif d'en améliorer et, surtout, pérenniser les financements. Toutefois, les projets de rénovation complète ou d'enveloppe sont des procédures très longues – ce que je déplore - et liées aux études de faisabilité préalables, au respect des procédures de marché public, ainsi qu'à la durée d'obtention des permis d'urbanisme. Tous ces délais sont difficilement compressibles. C'est pourquoi il était important d'aider les locataires sociaux habitant les logements les plus énergivores.

Concernant la détermination des logements nécessitant des rénovations, je vous informe que l'exercice est en cours. En effet, à ce jour, seuls 40 % des logements sociaux disposent d'un certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB).

[139]

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Vanden Borre, het cijfer dat u gaf, klopt dus niet. Momenteel heeft 40% van de sociale woningen een energieprestatiecertificaat.

[141]

(poursuivant en français)

Ce qui fait que 60 % du patrimoine de la SLRB, soit environ 23.000 logements, doivent encore être certifiés.

La SLRB dispose pour ce faire de six agents, qui certifient chaque logement rénové ou remis en état avant sa remise en location. Vous comprendrez que cette petite équipe ne peut visiter rapidement les 23.000 logements restants. Néanmoins, l'organisme dispose d'un outil de gestion de patrimoine : le cadastre technique, qui permet de suivre l'état de chaque logement des SISP sous tous ses paramètres.

Ce cadastre technique, connu sous le nom d'Antilope, est le fruit d'un partenariat entre la Région, la SLRB et les SISP. Chaque société locale l'alimente de ses données, tandis que la SLRB vérifie leur exactitude. Grâce à Antilope, la SLRB bénéficie d'une vision globale et complète de l'état des biens du secteur, ce qui lui permet d'estimer la pertinence des programmes de rénovation proposés par les SISP dans le cadre des appels à projets d'investissements.

Ainsi, le secteur pourra réaliser des extrapolations sur la base des certificats PEB existants et du cadastre technique, afin de déterminer le niveau de performance énergétique de ses 23.000 logements. Les résultats sont attendus pour le mois de mai.

Par ailleurs, la SLRB travaille aussi en étroite collaboration avec Bruxelles Environnement pour accélérer cette certification.

Le travail concernant l'importance des rénovations dans les habitations identifiées et le calendrier afférent est en cours. La SLRB et les SISP pourront tirer des conclusions une fois l'identification achevée. Toutefois, depuis l'année passée, elles disposent d'un plan stratégique de rénovation à dix ans. Les logements à mauvaise performance énergétique n'y sont pas encore inclus, mais en attendant, il est déjà prévu que ceux-ci fassent l'objet de travaux d'isolation, de toiture et de pose de double vitrage.

[143]

Concernant votre question relative aux habitations classées par classe énergétique, la SLRB et les SISP disposent d'un tableau reprenant le nombre de logements ayant un certificat PEB par SISP et par commune. Ce tableau - que j'ai également transmis au secrétariat de la commission - a été communiqué récemment dans le cadre de la question écrite n° 1046 de M. Weytsman.

Ces données seront amenées à évoluer, notamment à la suite du processus d'identification en cours et aux rénovations qui se poursuivent quotidiennement.

Concernant la prime, la volonté est d'aider les locataires sociaux en période d'inflation et de hausse des prix de l'énergie. Si la plupart des locataires sociaux entrent dans les conditions pour bénéficier du tarif social énergie, ils n'ont, en revanche, pas droit au forfait de base pour le gaz octroyé par le gouvernement fédéral, car cette prime n'est pas cumulable avec le tarif social. D'autre part, ces ménages ne peuvent pas être discriminés au regard de ceux logés dans des appartements neufs ou fraîchement rénovés.

C'est pourquoi, en concertation avec le secteur, l'allocation d'une prime de 300 euros a été envisagée, qui doit encore être avalisée par le gouvernement. Madame Maison, les grands principes de la prime ont été présentés au gouvernement le 9 février, dans l'attente d'une connaissance plus précise du budget nécessaire en fonction de l'état d'avancement de l'identification des logements sur la base de certificats PEB et du cadastre.

Si la prime est approuvée par le gouvernement, il faudrait la déduire du décompte annuel des charges qui sera adressé aux locataires entre juin et septembre, selon les SISP. Le cas échéant, ceux-ci seront avisés par leur SISP au plus tard au mois de juin 2023.

[145]

Je n'ai pas eu de contact avec le Syndicat des locataires dans ce contexte de menace de grève des loyers.

Enfin, concernant les moyens budgétaires nécessaires, sachez que d'après une première estimation, le montant global de la mesure a été évalué à 4 millions d'euros. Cette mesure sera financée avec les moyens dédiés au logement dans la provision pour des mesures de soutien à l'énergie. Des moyens supplémentaires ne seront donc pas nécessaires.

[147]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je ne m'appesantirai pas sur la question de la grève des loyers puisque vous n'avez pas eu de contact avec le Syndicat des locataires.

En ce qui concerne la prime, je ne comprends pas le principe consistant à concentrer les aides auprès d'un public de locataires qui bénéficient déjà d'aides. Il n'est évidemment pas enviable d'occuper un logement social, d'être précarisé. Ce public précarisé est toutefois protégé, d'une part par le fait que le mode de calcul du loyer social s'opère sur la base du revenu. Ainsi, jamais un locataire social ne paiera plus de 24 % de ses revenus ou allocations pour son loyer. D'autre part, les locataires de logements sociaux bénéficient du tarif social. Ils jouissent donc d'une double protection dont, bien souvent, du moins en ce qui concerne le tarif social, ne jouissent pas les locataires contraints de se loger sur le marché locatif privé.

Nous pouvons évidemment évoquer les 51.000 ménages qui se trouvent sur la liste d'attente d'un logement social, ainsi que ceux qui n'y sont pas. Nous savons que la part des revenus consacrés au logement en Région bruxelloise correspond en moyenne à 42 %. Nous savons aussi que de nombreuses personnes y consacrent plus que ce pourcentage, jusqu'à 50 ou 60 %. N'oublions pas également le public contraint d'habiter dans un appartement au sein d'une copropriété utilisant une chaudière collective. Il n'y a dans ce cas aucune possibilité de bénéficier du tarif social.

Si la Région disposait d'un budget illimité, il serait bénéfique de pouvoir compenser l'indexation du loyer social pour les locataires sociaux, mais ce n'est pas le cas. Mon groupe considère dès lors qu'il serait beaucoup plus juste de concentrer les aides sur un public qui bénéficie de moins de soutien, et ainsi d'aider un plus grand nombre de personnes, plutôt que d'aider encore davantage des locataires qui bénéficient déjà d'une protection.

[149]

M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).- Vos réponses montrent votre volonté d'aider ceux qui en ont le plus besoin.

L'on peut débattre ici de la manière d'aider les locataires évoluant dans le marché privé, et voir avec le ministre de l'Environnement si l'on peut leur octroyer des primes énergétiques supplémentaires, mais vous vous occupez des locataires de logements sociaux qui peinent aujourd'hui à payer leurs factures.

Ma proposition permettra peut-être d'alléger les factures pour des bâtiments mis en location et mal isolés. Vous vous acharnez à trouver une solution puisque vous avez déjà procédé à 36.000 - petites ou grosses - interventions, ce qui est énorme : 10.000 nouveaux cas se sont ajoutés, et cela va continuer. Nous ne pouvons que vous féliciter pour votre travail.

Vous dites que vous disposez de six agents pour gérer les certifications : peut-être faudrait-il engager du personnel supplémentaire.

Enfin, comment le décompte des charges à la fin de l'année va-t-il fonctionner pour les personnes déjà aidées par le CPAS ? À Jette, par exemple, la possibilité d'aider les allocataires sociaux, et même les locataires de logements privés, existe.

[151]

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Heb ik goed begrepen dat wat op BX1 verscheen enkel een intentie van de regering betrof, maar dat die nog geen beslissing nam? Wanneer valt die beslissing dan wel?

In de begroting voor huisvesting is 4 miljoen euro beschikbaar om de maatregel te financieren. Wat was de oorspronkelijke bestemming van die middelen in de basisallocatie? Waren die bestemd voor woningbouw?

Ten slotte vraag ik me net als collega's Maison en Lux nog steeds af of de maatregel voldoende gericht is op wie er het meest behoefte aan heeft.

[153]

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- U zegt dat mijn cijfers fout zijn, maar ik haal gewoon de cijfers aan die u me hebt bezorgd in een schriftelijk antwoord. Ik heb ook gezegd dat 40% van de sociale woningen een energieprestatiecertificaat heeft en 60% niet. De conclusie op basis van die cijfers is dat de algemene staat van de sociale woningen slecht is.

Wat de premie betreft, sluit ik me aan bij de kritiek van mevrouw Maison en de andere sprekers, die het heel goed hebben samengevat: er bestaan al heel wat maatregelen die sociale huurders beschermen. Om een structureel falend beleid te maskeren, begint u geld uit te delen. Die sinterklaaspolitiek heeft in het licht van de naderende verkiezingen uiteindelijk maar een doel: ervoor zorgen dat er op uw partij wordt gestemd.

[155]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Le droit au logement concerne l'ensemble des Bruxelloises et des Bruxellois, et pas uniquement celles et ceux qui occupent des logements publics.

C'est donc bien dans le cadre de cette commission qu'il faut pouvoir discuter de celles et ceux qui sont obligés de se loger sur le marché privé.

[161]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je vais me pencher sur votre remarque, Monsieur Ahidar, qui est très pertinente. Je reviendrai vers vous dès que j'aurai des éléments de réponse.

[163]

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Verstraete, u vroeg wanneer de regering de premie zal goedkeuren. Normaal gezien zal dat in april of mei gebeuren. De premie zal worden afgetrokken van de jaarlijkse afrekening die de huurders tussen juni en september 2023 ontvangen. We spreken van april of mei omdat we verwachten op dat moment voldoende zicht te hebben op wie aan de voorwaarden beantwoordt.

- *De incidenten zijn gesloten.*

(Mevrouw Joëlle Maison, tweede ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

[169]

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME ZOÉ GENOT

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'indexation des allocations loyer et autres plafonds salariaux.

[171]

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

betreffende de non-indexatie van de huurtoelagen.

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

betreffende de uitbetaling en indexering van de huurtoelagen.

[175]

DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

concernant l'indexation de l'allocation loyer.

Mme la présidente.- En l'absence de Mme Françoise De Smedt, la demande d'explications est lue par M. Petya Obolensky.

[177]

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Nous avons déjà longuement parlé dans cette commission du problème des allocations loyer. Nous nous étions réjouis de l'adaptation du système, plus automatisé, permettant de toucher un plus large public avec des allocations relevées. Le démarrage du système a été malheureusement très pénible et très lent. En définitive, 7.000 allocataires seront aidés et 4.000, refusés.

Un nouveau problème se pose aujourd'hui, celui de l'indexation de ces allocations loyer. L'indexation devrait avoir lieu à deux niveaux : premièrement, par rapport aux conditions de revenus, les plafonds devraient être légèrement relevés, et deuxièmement, par rapport à l'adaptation des montants.

L'article 3, § 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer, qui mentionne les conditions relatives aux revenus, prévoit que le seuil applicable est le plafond de base, indexé, non majoré. L'article 29, quant à lui, indique que les montants prévus à l'article 4 sont adaptés chaque année, au 1er janvier, sur la base de l'indice du mois d'août précédant l'adaptation. Cette adaptation est appliquée au montant de l'allocation lors de la décision d'octroi ou de renouvellement et reste en vigueur durant toute la période de bénéfice.

Par conséquent, dans l'arrêté, l'indexation semble bien prévue au niveau des plafonds de revenus et au niveau du montant des allocations. C'est pourquoi nous ne comprenons pas bien ce qui s'est passé. Pourquoi les montants ne semblent-ils pas avoir été adaptés ?

L'administration a répondu dans un premier temps que les montants allaient être adaptés, avant de faire marche arrière, alors que l'arrêté est clair à ce sujet. Dès le départ, il était prévu que ces indexations aient lieu.

Je profite de l'occasion pour élargir ma question à l'ensemble des aides relatives au logement.

Avez-vous réalisé une vérification de l'adaptation automatique des plafonds de revenus pour accéder aux différents types d'aide relatives au logement ? Quels sont ces plafonds ? Quels sont les plafonds dépendants d'une augmentation qui doit être décidée par le gouvernement parce que non prévue dans les textes ? Pour quels plafonds une intervention législative serait-elle nécessaire ? Pour quelles aides directes les montants doivent-ils être adaptés ?

Devez-vous poser certains actes concernant l'indexation des allocations loyer ? En lisant l'arrêté, je n'ai pas cette impression.

[179]

Un autre volet du dossier est celui du logiciel. Lors de nos longs échanges sur les allocations loyer, nous avons relevé que ce logiciel tardait à être opérationnel, qu'il commettait des erreurs de jeunesse et, surtout, qu'il était très cher. Interrogé le 19 septembre en séance plénière, le ministre Clerfayt nous indiquait que 533.191 euros avaient déjà été payés pour le développement de la solution informatique et les licences, soit 58 % du budget inscrit pour le projet.

Il me confirmait aussi que nous étions propriétaires des codes de ce programme. Cela signifie-t-il que nous pouvons apporter facilement et à moindres frais les petites adaptations nécessaires pour pouvoir indexer les montants et les plafonds ? Ou devons-nous entreprendre des démarches et engager de grosses dépenses pour réaliser cette double adaptation ?

[183]

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).- Met grote verbazing las ik in de weekendkrant van 4 februari - ondertussen alweer bijna anderhalve maand geleden - dat de huurtoelage niet zou worden geïndexeerd. Nochtans is de indexering opgenomen in het regeringsbesluit van 15 juli 2021 tot invoering van huurtoeslagen in het Brussels Gewest.

Momenteel krijgen meer dan 7.000 gezinnen een huurtoelage en de doelstelling van 12.500 begunstigden geldt nog steeds. Ik wil benadrukken dat het belangrijk is dat de huurtoelage wordt toegekend aan alle gezinnen die aan de voorwaarden voldoen. Voor hen is die financiële boost belangrijk om het hoofd boven water te houden tot ze een sociale huurwoning krijgen.

In de pers werden verscheidene hypothesen geopperd: gaat het om een vergissing van de administratie of om een fout in de uitvoering? Het antwoord op die vraag is zeer belangrijk omdat het niet de eerste keer is dat er wat fout loopt met de huurtoelage.

Het is niet mijn bedoeling om met deze vraag de verantwoordelijkheid voor deze fout, die aanzienlijke financiële gevolgen heeft, aan te klagen. Ik wil wel weten welke maatregelen u wilt nemen om de huurtoelage zo snel mogelijk te indexeren.

Kunt u bevestigen dat Brussel Huisvesting bereid is de huurtoelage te indexeren? Hoe komt het dat in een e-mail van de administratie het tegenovergestelde wordt beweerd? Gaat het om een interne miscommunicatie?

Wordt de huurtoelage nu geïndexeerd uitbetaald? Aan welke groep?

Welke stappen hebt u genomen om de toegekende huurtoelage uiterlijk vanaf januari 2023 te indexeren?

Zal de indexering van de huurtoelage invloed hebben op het budget van 30 miljoen euro dat u voor de uitvoering van uw beleid uittrok? Kunt u dat toelichten?

[185]

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Mevrouw de staatssecretaris, u hebt destijds beloofd dat 12.800 gezinnen op de wachtlijst een huurtoelage zouden ontvangen terwijl ze op een sociale woning wachten. Eind vorig jaar antwoordde u dat er bijna 15.000 aanvragen voor huurtoelagen waren ingediend en dat er daarvan ruim 7.000 werden goedgekeurd. Ongeveer 4.000 aanvragen werden afgewezen. U stelde ook dat de doelstelling van 12.800 begunstigden van toepassing bleef.

Onlangs verscheen er in de media dat er - na de grote achterstand bij de uitbetaling van de huurtoelagen - een nieuw probleem is opgedoken, namelijk dat de huurtoelagen niet worden geïndexeerd. Op de website van Brussel Huisvesting staat nochtans wel een indexering vermeld en die was ook vervat in de regeringsbeslissing. Voor veel gezinnen betekent die indexering een groot verschil. De administratie geeft bovendien tegenstrijdige antwoorden, gaande van een indexering vanaf januari 2023 tot helemaal geen recht op indexering conform het regeringsbesluit.

De aanhoudende problemen met de huurtoelage tonen ten slotte aan dat er een fundamenteel probleem is met de organisatie van de sociale huisvesting. Verschillende pijnpunten duiken op: veel te lange wachtlijsten voor een sociale woning, de veel te complexe administratie, mismanagement binnen bepaalde administraties, versnippering van de bevoegdheidsverdeling enzovoort.

Hoeveel huurtoelagen werden er ondertussen daadwerkelijk uitbetaald en voor welk totaalbedrag?

Hoeveel aanvragen werden geweigerd? Is dat in overeenstemming met uw doelstelling om het aantal toegekende toelagen in 2023 te verdubbelen tot 12.000 huishoudens?

Is het correct dat de regelgeving geen indexering inhoudt voor de huurtoelagen of slechts voor een beperkt deel van de toelagen? Zo ja, zult u de regelgeving aanpassen? Binnen welke termijn zal dat gebeuren? Waar zit het probleem?

Wat zijn de meerkosten van die indexering? Zijn die in de begroting opgenomen? Voor welk bedrag?

Met het oog op een efficiënter beheer is de vraag of een fusie van de administratie van Brussel Huisvesting en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij tot de mogelijkheden behoort. Kunnen beide instellingen op zijn minst in hetzelfde gebouw worden gecentraliseerd?

[187]

M. Petya Obolensky (PTB).- On pouvait lire dans le journal La Dernière Heure début février qu'après les retards de paiement, l'indexation n'était pas prévue dans l'allocation loyer. C'était encore un nouvel épisode dans le fiasco qu'elle constitue. Je ne vais pas vous faire l'injure d'en rappeler tous les épisodes. Beaucoup de ménages attendent toujours de recevoir cette allocation. Pour rappel, dernièrement, seulement 7.120 ménages l'avaient reçue, alors qu'au départ, 12.500 bénéficiaires auraient dû la recevoir pendant l'été 2022. Nous ne sommes donc pas au bout, ce qui ne serait le cas qu'en 2024, pour l'ensemble des bénéficiaires.

Maintenant, nous apprenons que l'indexation de l'allocation loyer n'était même pas prévue. Comment expliquer cela ? Ce petit oubli a des conséquences très importantes pour la plupart des gens alors que le coût de la vie augmente, que les loyers ont explosé, que les familles n'arrivent plus à joindre les deux bouts. Ce n'est clairement pas acceptable. Cette allocation constitue une aide financière qui a pour but de couvrir une partie du loyer afin de permettre au locataire à faible revenu de louer un bien plus approprié pour des gens qui ont déjà la corde au cou et la tête sous l'eau.

De plus, une confusion totale règne entre le montant qui était annoncé sur le site de l'administration et ce que perçoivent réellement les locataires sur leur compte en banque. Il me paraît urgent de clarifier cela.

D'après l'administration, seules les nouvelles demandes seraient indexées, comme le prévoyait l'arrêté du Gouvernement bruxellois. Vous déclariez dans le même temps dans la presse que vous alliez clarifier les choses avec Bruxelles Logement et amender le cadre légal afin d'adapter les montants de l'allocation loyer à l'évolution du coût de la vie. Qu'en est-il ? Pouvez-vous nous donner des précisions ? Le PTB constate qu'une nouvelle fois, les locataires se retrouvent lésés, qu'on n'en serait pas là s'il y avait suffisamment de logements abordables et si les montants des loyers étaient encadrés.

Entre-temps, l'indexation de l'allocation a été prévue. Quid de ceux qui attendent encore l'allocation ? Quand l'indexation sera-t-elle versée, avec effet rétroactif ? Quel est le montant de cette indexation ? Sera-t-elle bien accordée à tous les bénéficiaires, pas seulement à ceux qui en ont fait la demande depuis le début de cette année, donc depuis l'indexation ?

[189]

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Er is een nieuw probleem met de huurtoelage. Eerst liep het fout met de uitbetaling en nu ontbreekt de indexering. Collega Genot verwees naar de besluiten waarin staat dat de indexering moet worden toegepast. U hebt dat intussen ook bevestigd in de pers.

Kunt u ons uitleggen hoe de fout is ontstaan, wetende dat er een groot bedrag is uitgegeven aan een consultancybedrijf om een geautomatiseerd systeem op poten te zetten?

Hoe komt het dat de administratie tegenstrijdige boodschappen heeft gegeven aan de betrokken gezinnen?

Welke maatregelen hebt u genomen om het probleem recht te zetten?

Wanneer zullen de correcte bedragen worden uitbetaald?

[191]

De heer Pepijn Kennis (Agora).- De huurtoelagen op zich zijn in feite een bekentenis van het Brussels Gewest dat het er niet in slaagt zijn verplichtingen inzake sociale woningen na te komen. Het gewest

probeert op die manier het verschil tussen de huur op de privémarkt en de sociale huurprijzen deels goed te maken. De Brusselse Burgerassemblee pleit ervoor dat het gewest ervoor zorgt dat iedereen een degelijke en betaalbare woning kan betrekken.

Het systeem van de huurtoelagen is een van de grote oplossingen. We hebben er al veel over gepraat en er week na week naar gevraagd. Eerst werden ze niet uitbetaald, daarna kwam dat langzaam in orde, ondanks de grote bedragen die naar consultancy gingen. Nu blijkt dat ze niet geïndexeerd zullen worden, wensen wij daar verduidelijking over.

Wat is de stand van zaken omtrent de huurtoelagen? Hoeveel zijn er aangevraagd, hoeveel geweigerd, hoeveel uitbetaald? Welke bedragen zijn daarmee gemoeid?

Komt de indexering er? Voor wie? Vanaf wanneer? Hoeveel gaat die kosten? Op welk budget komt ze?

[193]

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Je tiens à rappeler l'importance de cette allocation, qui aide grandement des familles en attente d'un logement social à couvrir une partie du loyer sur le marché privé. Il s'agit, avant indexation, d'une aide financière mensuelle de 160 à 280 euros en fonction de la composition du ménage. C'est loin d'être négligeable. Elle permet à beaucoup de ménages qui remplissent les conditions pour en bénéficier de garder la tête hors de l'eau, dans l'attente d'un logement social.

Vu la période difficile que nous traversons, avec la flambée des prix de l'énergie couplée à une inflation galopante, il convient de faire en sorte que toutes les allocations et aides d'État soient indexées. C'est un vrai combat pour le groupe socialiste. Rappelons que lors de l'adoption du texte constituant la nouvelle allocation loyer, l'inflation des quinze dernières années oscillait entre 1 et 2 %. Le contexte n'est plus du tout le même. Qui aurait pu prévoir une telle inflation ? Celle-ci a clairement changé la donne.

Nous avons cru comprendre que l'indexation des montants déjà octroyés aux bénéficiaires n'avait pas été prévue dans l'arrêté, mais qu'elle est réalisée pour les nouvelles demandes. Nous savons que vous avez à cœur d'aider les ménages les plus vulnérables et que vous vous battez pour obtenir l'indexation de multiples soutiens financiers (allocations, subsides), ici ou en Cocof. L'indexation vous semble tout à fait logique vu les autres politiques menées par les socialistes, même si elle représente un budget supplémentaire. En effet, il s'agit d'une allocation et non d'une prime.

Comme indiqué dans le cadre de la présente demande d'explications, ces soutiens doivent être adaptés aux évolutions de la société et de ses prix. Face à l'indexation des loyers, les politiques d'aide au logement doivent suivre la même courbe. C'est pourquoi il est essentiel de mettre en place une indexation des allocations loyer afin de garantir que leurs montants évoluent en fonction de l'inflation et de l'augmentation du coût de la vie. Cette indexation permettra de protéger les ménages les plus vulnérables contre la hausse des prix et de leur assurer une stabilité financière.

Afin d'éviter toute différence de traitement, ce mécanisme doit également s'appliquer à ceux qui ont commencé à en bénéficier avant 2023. Cet élément s'explique aussi par la volonté de créer une procédure semi-automatique immédiate pour une durée de cinq ans, renouvelable, avec l'objectif de traiter rapidement un très grand nombre de dossiers dans un projet d'une telle ampleur.

[195]

La question principale est de savoir si les bénéficiaires de l'allocation loyer qui ont commencé à percevoir cette aide avant 2023, pourront également bénéficier de l'indexation des montants perçus. Si oui, à partir de quand ? Y aura-t-il un effet rétroactif ?

L'essentiel, pour le groupe socialiste, est que l'ensemble des bénéficiaires de cette allocation loyer puissent voir ce montant indexé, avec un effet rétroactif.

[197]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je ne serai pas aussi dur que Mme El Yousfi. Je rappelle que le groupe MR a toujours soutenu la politique de l'allocation loyer.

Je souhaiterais toutefois avoir plus d'informations sur la façon dont vous comptez goupiller tout cela ? Nous avons alloué une trentaine de millions d'euros pour l'allocation loyer. Vous disposez donc d'une marge. Dans la presse, vous avez répondu spontanément que l'indexation sera réalisée. Je pense qu'au vu de l'enveloppe budgétaire et du nombre de ménages concernés, vous pourrez facilement tenir votre engagement sans devoir chercher à obtenir une rallonge budgétaire auprès de M. Gatz.

Combien cela représente-t-il ? Nous avons déjà tiré la sonnette d'alarme lors de l'élaboration de ce budget. Nous avons remarqué qu'en ce qui concerne l'allocation régionale de solidarité (ARS), les projections que vous aviez faites pour le budget de cette année ne tenaient pas compte de tous les aléas budgétaires, des indexations et de l'inflation galopante. Pourriez-vous nous dire quel en est l'impact réel ? Je ne pense pas que vous ayez besoin de moyens complémentaires, car vous aviez prévu 12.000 ménages et n'en avez finalement que 7.800 à prendre en charge.

[199]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le montant de l'allocation loyer est indexé annuellement au 1er janvier, en fonction de l'évolution de l'indice santé au mois d'août de l'année précédente. Par contre, la législation actuelle, approuvée par l'ensemble du gouvernement, dispose qu'une fois octroyé, ce montant reste le même pendant toute la durée du bénéfice de l'allocation, soit cinq ans. Ce montant est indexé au moment du renouvellement de ladite allocation pour une nouvelle période de cinq ans.

Ce choix était initialement motivé par la volonté d'attribuer l'allocation loyer rapidement et d'une manière la plus automatisée possible. En juillet 2021, lorsque l'arrêté du Gouvernement de la Région bruxelloise a été approuvé, nous étions dans un contexte où l'inflation annuelle moyenne était de 2 %. Le gel du montant au moment de l'attribution a donc été privilégié dans un objectif de rapidité, de simplification et d'efficacité du système.

À ce sujet, il n'y a donc pas d'erreur sur le site de Bruxelles Logement. Les informations qui y sont disponibles concernent les montants seuils ainsi que les montants de l'allocation loyer en vigueur à la date de consultation dudit site, conformément à l'arrêté du gouvernement instaurant cette allocation loyer.

Le contexte a bien évidemment changé. Il est dès lors normal, dans un projet d'une telle ampleur, d'apporter les adaptations nécessaires au vu des évolutions exceptionnelles qui ont suivi sa mise en œuvre, dont l'inflation galopante.

Dès lors, je vous confirme qu'une modification visant à indexer, chaque année durant la période de bénéfice, le montant octroyé sera prochainement soumise au gouvernement. Un effet rétroactif au 1er janvier 2023

sera également proposé. Bruxelles Logement travaille à la mise en œuvre de cette modification tant d'un point de vue juridique qu'en matière de gestion informatique des dossiers.

J'en viens aux questions budgétaires. L'indexation qui devrait être appliquée aux allocations loyer accordées avant le 1er janvier 2023 concerne 7.500 dossiers.

[201]

L'indexation est d'environ 8,5 %. Le surcoût est par conséquent estimé à quelque 1,5 million d'euros pour le budget 2023, dans le scénario le plus extrême. Les dépenses budgétaires continuant d'être étroitement surveillées, rien n'indique que ce surcoût serait problématique en 2023, au regard du budget de 30 millions d'euros prévu pour la mise en œuvre de cette politique.

[203]

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Vanden Borre, in 2022 werd in totaal 19.541.000 euro uitbetaald aan de begunstigden van de huurtoelage.

(poursuivant en français)

J'en viens aux chiffres relatifs à l'attribution de l'allocation loyer. À ce jour, 8.402 familles en bénéficient tous les mois et le nombre de demandes refusées est de 5.506.

Pour votre gouverne, nous organisons à nouveau demain une nouvelle rencontre avec les CPAS, les communes et les associations d'insertion par le logement qui sont en contact avec ce public, afin qu'ils transmettent à celui-ci toutes les informations relatives à l'allocation loyer. En effet, nous constatons malheureusement que malgré tout le bruit autour de l'allocation loyer, certaines personnes ne sont toujours pas au courant de l'existence de cette aide ou n'ont pas répondu au courrier de l'administration. Il reste ainsi un peu plus de 4.000 familles éligibles à aller chercher.

[207]

(verder in het Nederlands)

De vraag van de heer Vanden Borre over een mogelijke fusie van de administratie Brussel Huisvesting en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is niet aan de orde. Dat project, waarvan sprake was in de vorige regeerperiode, houdt namelijk in dat alle schulden van de openbare vastgoedmaatschappijen zouden worden opgenomen in de gewestelijke overheidsschuld, waardoor de rating van het gewest zou verslechteren.

[209]

(poursuivant en français)

Enfin, la réglementation prévoit que les seuils pour accéder aux différentes allocations soient automatiquement indexés. Pour l'allocation loyer, instaurée par l'arrêté du 15 juin 2021, le montant seuil est déterminé d'une part par le niveau du revenu d'intégration, en fonction de la composition de la famille, et

d'autre part par le montant seuil permettant de prétendre à une intervention majorée. Ces montants seuils sont indexés à chaque dépassement de l'indice pivot.

Les revenus pris en compte sont ceux des trois années précédant celle où a été introduite la demande. S'ils sont supérieurs au montant seuil, le revenu communiqué lors de la demande ou de la confirmation de l'inscription sur la liste d'attente pour un logement social entre aussi en considération. Aucun des montants seuils ne dépend donc de la volonté du gouvernement.

Des contacts ont été pris avec le Centre d'informatique pour la Région bruxelloise (CIRB) pour l'adaptation du logiciel. Une réunion a déjà eu lieu et les discussions sont en cours. Cela ne semble ni poser de gros problème, ni demander d'importants moyens financiers.

[211]

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Je prends bonne note que l'indexation n'était pas prévue, car, celle-ci étant particulièrement faible à l'époque, on était moins à cran par rapport à la flambée des prix. Je note également la volonté d'indexer ces allocations non seulement pour les nouveaux inscrits dans le système, comme celui-ci le prévoyait, mais aussi pour ceux qui s'y trouvent déjà.

Aujourd'hui, 8.400 familles ont rejoint le système, ce qui représente une belle augmentation par rapport à la dernière fois que nous avons abordé ce sujet. C'est une bonne chose, même si, comme vous le soulignez, un tiers des familles qui y ont droit sont encore dans la nature. Le travail que vous menez avec les acteurs de première ligne est primordial pour tenter d'identifier au plus vite ces familles, qui perdent chaque mois 160 euros, auxquels il faut ajouter les suppléments par enfant. C'est vraiment dommage, dans le contexte actuel.

Pour les autres types d'aides en matière de logement, les plafonds de revenus sont automatiquement adaptés en fonction des indexations, du revenu d'intégration sociale (RIS) et autres. Il n'y a donc pas d'adaptation nécessaire à ce niveau-là.

Quant au logiciel, j'espère que le coût sera raisonnable, car il s'agit d'adaptations minimales.

Vous parlez d'effet rétroactif à partir du 1er janvier. Quand les intéressés peuvent-ils s'attendre à recevoir ces augmentations ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je préfère ne pas donner de délai, mais nous faisons au plus vite. Si nous y arrivons, vous serez les premiers informés.

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Cela pourrait aller vite puisqu'il s'agit d'une petite modification, qui ne nécessite pas l'aval du Conseil d'État.

[217]

M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).- J'ai une légère inquiétude au sujet de l'effet rétroactif au 1er janvier 2023 que vous proposerez au gouvernement.

Le gouvernement est-il prêt à faire l'effort qui s'impose ?

Vous avez dit clairement que c'est en ordre pour 2023 et que donc, l'enveloppe budgétaire devrait permettre la mesure. Mais, sur la durée, prévoyez-vous des complications ?

Certes, la Région a prévu un budget de 30 millions d'euros, qui n'a pas été entièrement liquidé. Mais pourrions-nous continuer à payer dans les années à venir ? L'objectif doit être d'atteindre ces 12.000 familles prévues initialement et donc, de continuer à informer le public cible.

[221]

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- We moeten concluderen dat een van de belangrijkste speerpunten uit uw beleid en misschien zelfs het absolute zwaartepunt, faalt. U probeert daar nog wat aan te doen via een indexering, maar dat volstaat niet.

Uw doelstelling was om minstens 12.500 gezinnen te helpen met de huurtoelage. Dat staat in het Noodplan voor huisvesting dat u met veel bombarie aangekondigd hebt. In werkelijkheid helpt u slechts zo'n 7.500 gezinnen. Er blijft dus een aanzienlijk verschil tussen uw doelstelling en het resultaat. Dat is niet meer dan een vaststelling.

Een andere vaststelling is dat er ondanks de vele kosten voor consultants enzovoort, nog steeds onduidelijkheid en rechtsonzekerheid bestaat. Ik ben niet de enige die dat vaststelt, alle collega's hier hebben daarop gewezen.

Ik heb ook een bedenking over het budget. In 2022 werd 19,5 miljoen euro uitbetaald, maar er was ongeveer 30 miljoen euro uitgetrokken in de begroting. Wat is er met de overige 10 miljoen euro gebeurd? Waaraan hebt u die uitgegeven?

Een fusie van de administratie en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is volgens u niet aan de orde. Ik vraag me toch af waarom deze regering, net als de vorige, steeds maar studies bestelt, daar uitgebreid over communiceert, maar ze uiteindelijk naast zich neerlegt als het resultaat haar niet bevalt.

Er bestaat immers een studie van PricewaterhouseCoopers (PwC) uit 2017, waarvan een van de centrale aanbevelingen is dat die twee beter zouden samensmelten. Die studie is besteld door de voorgaande regering, maar uw partij zat toen ook in de meerderheid. U herhaalt vandaag alleen dat het geen goed idee is. Het is niet de eerste keer dat ik zoiets vaststel in uw beleid.

[225]

M. Petya Obolensky (PTB).- Je voudrais replacer le débat dans son contexte : l'indexation est un droit arraché par les travailleurs après des décennies de luttes, un droit normal lié à la lutte contre l'inflation : c'est donc un peu la moindre des choses.

Le processus est en cours : il y a tout un parcours du combattant avant que les bénéficiaires de cette allocation puissent en voir la couleur.

Ensuite, je rappellerai qu'une allocation qui se situe entre 160 et 280 euros est bien maigre pour des ménages déjà fort précarisés. Elle n'est qu'un sparadrap au regard de la résolution de la crise du logement abordable, dont on n'a pas encore vu les conséquences les plus terribles. Tant qu'il n'y aura pas de grille contraignante - et pas simplement indicative - des loyers, tout le reste sera insuffisant.

[227]

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het verraste mij dat een socialiste ervoor kiest om slechts om de vijf jaar te indexeren omdat dat eenvoudiger zou zijn. De index is voor iedereen belangrijk en zeker voor mensen

die in aanmerking komen voor een sociale woning. De index was in 2022 het hele jaar zeer hoog. Ik begrijp niet goed waarom er zolang is gewacht om in te grijpen.

Het baart me zorgen dat de overheid er moeilijk in slaagt de doelgroep te bereiken. Er staan 50.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. Momenteel zijn er 8.400 aanvragen. Er kunnen dus nog 4.000 gezinnen een aanvraag indienen. Het is opmerkelijk dat die maar moeilijk kunnen worden bereikt. Ik heb daarop geen pasklaar antwoord. Als u dat hebt, dan hoor ik dat graag.

[229]

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Het doel is om een huurtoelage toe te kennen aan 12.500 gezinnen, maar dat aantal is nog lang niet bereikt. We moedigen u aan om daar versneld werk van te maken, want de huurtoelage kan een groot verschil maken voor wie recht heeft op een sociale woning.

In het regeerakkoord werd een oplossing beloofd voor 15.000 gezinnen die op een sociale woning wachten. Destijds stonden er 40.000 gezinnen op de wachtlijst. Ondertussen zijn er 11.000 bij gekomen. Het is dus nodig om een tandje bij te zetten inzake de huurtoelage, maar ook om voort te werken aan meer structurele oplossingen via de bouw en renovatie van sociale woningen, community land trust en sociale verhuurkantoren.

Ik hoor dat er een wens is om de huurtoelage te indexeren, maar het geld staat nog niet op de rekening van de burgers. Daarom vroeg ik ook naar het tijdschema. Ik begrijp dat het moeilijk is om een precieze datum te geven, maar het is wel belangrijk om de indexering zo snel mogelijk uit te voeren. Het feit dat u de regering wilt voorstellen om de indexering met terugwerkende kracht uit te betalen, betekent nog niet dat die daarmee zal instemmen, ook al lijken de meerderheidspartijen enthousiast. De vraag blijft wanneer het geld op de rekeningen zal staan, zodat de rechthebbenden hun huur en energiekosten kunnen betalen.

U zegt dat u het parlement als eerste zult informeren. Ik vraag u om in eerste plaats de betrokkenen te informeren, namelijk diegenen die een huurtoelage ontvangen.

[231]

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Je vous remercie, Madame la Secrétaire d'État, pour vos réponses rassurantes.

J'aimerais revenir sur le cas des personnes qui ne se manifestent pas. Je connais trois familles à Forest qui, lorsqu'elles reçoivent des courriers administratifs, ne les lisent pas et ne sont donc pas du tout au courant de l'aide proposée. Nous les avons renvoyées vers nos maisons de quartier pour qu'elles puissent faire une demande et celle-ci est en cours.

La campagne est ainsi nécessaire, mais elle doit surtout s'appuyer sur les associations de quartier qui touchent ces personnes plus facilement et plus vite, car elles viennent déjà les consulter pour d'autres difficultés.

Par ailleurs, comme vous l'avez rappelé, le contexte a changé. Je me réjouis de voir que l'on s'adapte aux difficultés actuelles - qui ne sont pas près de disparaître -, notamment en proposant une indexation à effet rétroactif. C'est une question de justice pour tous ceux qui ont droit à cette allocation.

En tant que socialiste, je me félicite du consensus entre collègues de la majorité et de l'opposition sur ces deux questions au sein de cette commission. J'entends même mon collègue Verstraete parler de plus de 50.000 personnes figurant sur la liste d'attente. Je ne doute pas qu'au moment des débats budgétaires, tous

mes collègues soutiendront ces initiatives au niveau de leurs partis respectifs, l'idéal étant d'arriver à toucher toutes ces personnes à long terme.

[233]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Certains éléments de votre réponse éveillent le questionnement. Vous nous informez notamment que vous avez prévu une réunion avec les CPAS et les nombreuses associations d'insertion par le logement (AIPL) que vous soutenez. Tous les bénéficiaires potentiels de l'allocation loyer n'émargent cependant pas au CPAS et tous ne font pas appel à une AIPL. Des petites associations sont parfois plus proches des citoyens.

D'après votre projection, entre 12.000 et 15.000 personnes pourraient être en droit de bénéficier de l'allocation loyer. Entre-temps, des personnes qui n'avaient qu'un point de priorité, comme les familles monoparentales, et qui ne remplissaient pas les conditions pour obtenir une allocation loyer, vont pouvoir en bénéficier depuis que le dispositif a été mis sur pied.

Restez donc attentive aux personnes qui remplissent les conditions et à celles qui ne les remplissent plus. En effet, grâce à l'indexation, certaines vont dépasser le plafond de 14.000 euros ou de 19.000 euros. Nous avons tous sous-estimé cette gestion, qui posera certainement un problème. En raison des projections budgétaires que vous avez communiquées, nous devons sans doute en parler souvent pour être au plus près de la réalité.

- *Les incidents sont clos.*

[237]

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 l'état des lieux du dispositif de socialisation des logements communaux et des CPAS suite au courrier envoyé par le cabinet de la secrétaire d'État aux communes en date du 23 novembre 2022.

[239]

(M. Petya Obolensky, président, reprend place au fauteuil présidentiel)

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Le dispositif de socialisation ne connaît pas un immense succès. En effet, en réponse à une question écrite, à la fin de l'année 2022, vous nous appreniez que seuls 47 ménages avaient accepté d'entrer dans le dispositif et que 27 dossiers étaient en cours de traitement. Vous précisiez dans votre réponse les raisons principales et les freins recensés : crainte et incompréhension des locataires quant aux conséquences d'entrer dans un tel mécanisme, capacité limitée des administrations locales à assurer un suivi efficace. Enfin, vous précisiez que la cellule de coordination du plan d'urgence logement collaborait étroitement avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les acteurs locaux pour améliorer le processus d'information des ménages socialisables.

Par ailleurs, nous avons appris, dans un courrier envoyé par votre cabinet aux communes à la fin du mois de novembre, que des modifications de l'arrêté sur la socialisation étaient en cours de finalisation, visant les deux éléments suivants :

- « l'application du loyer socialisé à tout logement communal ou d'un CPAS (modéré ou moyen) pour lequel un locataire se trouve dans les conditions d'admission pour un logement social tel que prévu par la législation » ;

- « la suspension des radiations des bénéficiaires de la socialisation de la liste d'attente, dans l'attente de la révision des dispositions légales (un objectif de ces modifications étant de réintégrer les personnes radiées du fait de la socialisation dans la banque de données régionales). »

Enfin, il semble avoir été décidé que le loyer serait considéré comme socialisé à dater du premier dépôt des documents de constitution du dossier à la commune, et non plus à la date de signature de l'avenant.

Pouvez-vous nous préciser l'état de mise en œuvre du dispositif de socialisation à ce jour (liste des opérateurs publics concernés, nombre de loyers socialisés, leur répartition entre opérateurs immobiliers publics, nombre de dossiers en cours de traitement, etc.) ?

S'agissant du montant mensuel moyen de la réduction de loyer dont bénéficient les locataires concernés, pouvez-vous nous donner les chiffres actualisés à la date la plus récente pour les différents types de logements, et nous dire comment ces montants sont calculés ? La différence intègre-t-elle l'allocation loyer dont bénéficiaient les locataires avant la socialisation ?

Qu'en est-il des modifications de l'arrêté annoncées dans votre courrier de novembre aux communes ? Quand ont-elles été effectuées ? Si elles ne l'ont pas été, quel est le calendrier prévu pour ce faire ?

[243]

Concernant l'élargissement du type de logement concerné, pouvez-vous nous expliquer les raisons de cette modification et la manière dont vous entendez la mettre en œuvre ? Nous souhaiterions notamment savoir si le dispositif envisagé est différent pour les logements non conventionnés et conventionnés. Pourriez-vous également nous communiquer les estimations du nombre de logements ou ménages concernés et les estimations budgétaires d'une telle modification, en prévoyant notamment le cas où le succès serait total ? Lorsque l'on anticipe une mesure, il faut en effet être prudent et envisager l'ensemble des scénarios. Par ailleurs, quelles sont les garanties de maîtrise budgétaire pour la Région d'un tel élargissement à des logements dont le loyer n'est pas ou peu encadré ?

Concernant la radiation, l'un des objectifs assumés du dispositif de socialisation était de réduire la liste d'attente pour un logement social. L'évolution que vous proposez ne semble plus permettre de poursuivre cet objectif. Comment l'expliquez-vous et pour quelles raisons faites-vous ce choix ?

Enfin, il nous revient que la lourdeur administrative du dispositif constitue un enjeu non négligeable, tant pour les opérateurs immobiliers publics concernés que pour Bruxelles Logement, qui gère notamment le suivi de l'allocation loyer, et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Cet aspect a-t-il fait l'objet d'une évaluation ? Des évolutions sont-elles envisagées à cet égard ?

[245]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Pour répondre à votre demande de disposer d'un état des lieux du dispositif de socialisation, j'ai transmis au secrétariat de la commission le tableau récapitulatif des projections relatives à la socialisation pour l'année 2023, ainsi que le nombre de ménages qui ont été socialisés en date du 3 mars dernier. Cela devrait faciliter votre lecture des données. Ce tableau vous donnera une vue actualisée de la mise en œuvre du dispositif. Je précise aussi qu'à ce jour, 30 dossiers supplémentaires sont en cours de traitement à la SLRB.

Il s'avère en effet que la mesure de socialisation n'a pas encore donné les effets escomptés. La radiation de la liste d'inscription au logement social constitue le premier frein à la socialisation. De plus, le concept de logement modéré assimilé au logement social ne correspond pas à la même réalité selon les communes bruxelloises qui sont concernées par la socialisation, ce qui a aussi compliqué la mise en œuvre de cette mesure.

Sur la base des expériences de socialisation menées en 2022 dans les communes de Saint-Gilles et de Ganshoren, ainsi qu'au CPAS d'Ixelles, le montant moyen mensuel de la réduction de loyer s'élève à 219,36 euros par mois et par logement, tous types de logements confondus, soit un coût annuel moyen de 2.632,32 euros par logement ou ménage socialisé.

Ce montant est calculé sur la base de la subvention qu'ont reçue les opérateurs immobiliers publics, en fonction du nombre de ménages socialisables et du nombre de mois pendant lesquels ceux-ci ont pu bénéficier de la socialisation. Cette différence n'intègre pas l'allocation loyer, sachant que ces deux aides au logement ne sont pas cumulatives. Un locataire doit donc renoncer à l'allocation loyer pour bénéficier d'un loyer socialisé.

Une vérification est faite auprès de Bruxelles Logement au moment du calcul du loyer, afin que les bailleurs puissent informer les locataires qui reçoivent une allocation régionale. Pour rappel, les loyers socialisés sont calculés selon les mêmes modalités que les loyers des logements sociaux des seize sociétés immobilières de service public de la Région de Bruxelles-Capitale, en prenant en considération comme loyer de base le loyer actuel payé par le locataire à son opérateur immobilier public.

Quant aux modifications des arrêtés du gouvernement et aux nouvelles dispositions envisagées, je tiens tout d'abord à rappeler qu'il s'agit d'une mesure innovante qui a fait l'objet d'une phase de déploiement pilote mise en œuvre avec la commune de Saint-Gilles et le CPAS d'Ixelles. De ces expériences tests, des enseignements ont été tirés et des propositions de modification de la législation visant la simplification de la mesure et sa plus grande inclusivité sont actuellement en discussion au niveau du gouvernement. L'arrêté n'a donc pas encore pu être modifié et je ne peux, à l'heure actuelle, répondre à vos questions sur ce sujet, qui sera encore discuté demain.

[247]

Concernant l'évaluation de la procédure administrative du dispositif de socialisation et les évolutions à y apporter, il s'avère en effet que des procédures simplifiées d'échange de données entre communes et acteurs régionaux, garantissant le respect du règlement général sur la protection des données, ont été mises en place pour optimiser la coordination entre acteurs communaux et régionaux.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) travaille actuellement avec les organes d'autorisation afin d'obtenir les certificats qui permettront de recueillir directement une partie des données dans le programme de calcul de loyer. Cela permettra à terme de réduire le nombre de pièces justificatives à transmettre par les locataires et de faciliter, grâce à l'automatisation partielle, l'opération de calcul du loyer.

La SLRB et Bruxelles Logement collaborent afin que les bailleurs n'envoient pas les mêmes pièces justificatives aux deux administrations.

Par ailleurs, le processus de socialisation a été récemment précisé et optimisé. Il s'agit d'un flux opérationnel qui comprend les différentes étapes de la gestion du projet, depuis la transmission des listes des locataires et des logements à la SLRB par les opérateurs immobiliers publics, jusqu'au paiement de la compensation financière aux opérateurs par Bruxelles Logement.

Des réunions mensuelles et d'accompagnement sont organisées entre l'équipe régionale de coordination du plan d'urgence logement (PUL), la SLRB et Bruxelles Logement afin d'évaluer le dispositif et les freins éventuels. Des décisions sont prises pour fluidifier le dispositif, tant au niveau de la SLRB que de Bruxelles Logement et des opérateurs immobiliers publics.

Je rappelle, par ailleurs, que les opérateurs immobiliers publics sont accompagnés par l'équipe régionale de coordination du PUL, qui forme le personnel administratif des communes et des CPAS et se met à sa disposition pour le soutenir dans la gestion des dossiers. Des modèles de courrier sont également transmis aux opérateurs immobiliers publics pour faciliter les démarches administratives avec leurs locataires.

En outre, des réunions d'information à destination des locataires socialisables sont organisées avec les communes et CPAS partenaires. L'objectif de ces rencontres est de promouvoir la mesure sur le terrain et de répondre aux questions des locataires. Ici aussi, un appui à la communication est apporté aux opérateurs, que ce soit dans la présentation de la mesure aux locataires ou dans l'élaboration d'une foire aux questions en tant qu'outil de communication et d'accompagnement, reprenant toutes les questions et réponses les plus fréquemment posées par les locataires lors de ces réunions.

Enfin, pour rappel, concernant la répartition des missions endossées par l'administration régionale dans la mise en œuvre de la socialisation, Bruxelles Logement calcule et paie la compensation financière aux communes et CPAS. Nous sommes en contact permanent avec ses gestionnaires et aucun manquement n'est à déclarer à ce jour.

La SLRB effectue les croisements des listes de locataires des communes et des CPAS avec la liste d'attente du logement social, et calcule le loyer socialisé pour chaque locataire. Le calcul du loyer se faisant sur la base des revenus et de la situation familiale de chaque ménage, il implique que la SLRB soit en possession de toutes les pièces justificatives. La SLRB bénéficiera dans les prochains jours d'un renfort structurel de la part de l'équipe régionale de coordination du PUL pour la vérification des dossiers des locataires.

[249]

Quand nous avons réfléchi au dispositif et l'avons instauré, nous suivions une logique de diminution de la liste d'attente : les personnes qui acceptaient de socialiser leur loyer seraient rayées de la liste.

Mais nos rencontres avec les acteurs de terrain et les locataires ainsi que l'apparition de la crise du Covid-19 ont fait évoluer notre position. La liste d'attente n'a cessé de croître - et elle pourra toujours augmenter - puisqu'un Bruxellois sur deux entre dans les conditions du logement social.

Dès lors, il était important de renverser la logique et d'augmenter plutôt le nombre de solutions - une pour 15.000 ménages, voire plus - à apporter aux personnes sur liste d'attente.

Il est vrai que le texte prévoyant de radier les personnes qui accepteraient la socialisation avait déjà été soumis au gouvernement. Quand nous avons commencé à discuter avec les communes et les locataires, nous avons constaté que de nombreux ménages habitant des logements communaux vivaient en fait dans des logements surpeuplés. Ils étaient sur liste d'attente et nous disaient : « J'ai envie d'accepter votre principe de socialisation, mais vous m'interdisez la possibilité de bénéficier d'un logement social qui correspond à la réalité de ma composition familiale. »

Nous y avons été attentifs. Les communes nous ont aussi alertés à ce sujet en nous expliquant que, si nous procédions à cette radiation, elles ne pourraient plus pratiquer de mutation dans leur parc.

Nous avons dès lors monté un projet pilote - de petite envergure - avec la commune de Saint-Gilles et le CPAS d'Ixelles, et nous sommes entretenus avec les locataires afin de comprendre ce qui pouvait être amélioré. Nous nous sommes rendu compte que le texte de départ créait des barrières.

[251]

J'ai donc à nouveau déposé le texte au gouvernement pour faire part de ces écueils à mes collègues. Notre logique initiale correspondait à une situation. Nous avons fonctionné par projets pilotes et constatons maintenant que certains aspects sont à améliorer. Le dossier est toujours en discussion. J'ose espérer qu'il y aura un déblocage, que mes collègues seront d'accord avec la proposition et que nous pourrons ainsi socialiser des milliers de logements pour venir en aide à des milliers de familles.

À la suite de nombreux contacts avec les bourgmestres et les échevins, nous avons constaté qu'énormément de familles vivaient dans des logements surpeuplés. Relever les aspects inefficaces d'une mesure ne me pose aucun problème. Il faut rester humble et modifier ce qui n'a pas fonctionné. Les discussions continuent et j'espère pouvoir vous annoncer une bonne nouvelle prochainement.

[253]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Le sujet vous tient manifestement à cœur et j'en suis heureux. Vos explications des enjeux m'ont passionné.

J'avais une crainte par rapport à la non-représentativité de cette liste d'attente. Je comprends parfaitement, d'une part, la volonté de faciliter les choses et de réduire les freins et les craintes des locataires potentiels et, d'autre part, l'argument de la nécessité de logements adaptés aux ménages qui vivent dans des logements surpeuplés.

Au sujet de l'ouverture du dispositif à l'ensemble des logements, y compris ceux qui ne sont pas encadrés ou conventionnés, je comprends que vous ne répondiez pas tant que des discussions sont en cours, mais je conserve une crainte, ou en tout cas un questionnement.

Je suis convaincu que les logements publics des communes et des CPAS doivent accueillir celles et ceux qui en ont le plus besoin, mais je me demande si ce financement doit être assumé par la Région. J'espère que les derniers chiffres n'indiqueront pas une évolution budgétaire trop importante, en l'absence d'une maîtrise des loyers.

- *L'incident est clos.*

[259]

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 deuxième phase de l'étude visant à établir un inventaire régional des logements inoccupés.

[261]

Mme Joëlle Maison (Défi).- Les communes bruxelloises n'ayant pas réussi à établir de manière systématique un cadastre annuel des logements inoccupés situés sur leur territoire, le gouvernement régional a décidé d'instaurer un nouveau dispositif d'identification des habitations vides, qui serait géré de façon centralisée par Bruxelles Logement. Le plan d'urgence logement prévoit ainsi, en son action 12, que la direction des allocations loyer et des logements inoccupés (Dalli) sera désormais tenue de dresser chaque année un inventaire régional des logements inoccupés.

Afin de doter l'administration d'un outil d'identification fiable, vous avez chargé des chercheurs de l'ULB et de la VUB de réaliser une étude pluriannuelle dont le principal objectif était de concevoir une méthode performante de détection des indices de vacance immobilière. Les auteurs de l'étude ont transmis un premier rapport intermédiaire au gouvernement en décembre 2021.

Dans un premier temps, ces chercheurs ont croisé plusieurs bases de données fournissant des informations utiles à propos du parc immobilier résidentiel bruxellois : le cadastre, le Registre national, la Banque-carrefour des entreprises, les données de Vivaqua relatives à la consommation d'eau, et les données des communes ayant trait aux taxes sur les secondes résidences.

Ils ont ainsi pu établir un modèle statistique qui a permis d'identifier les variables constituant les meilleurs prédicteurs du risque d'inoccupation, à savoir l'absence structurelle de domiciliation à une adresse et une faible consommation d'eau. Les auteurs de l'étude ont conçu ce modèle en le testant sur un échantillon d'entraînement composé de quelques centaines d'habitations dont Bruxelles Logement avait pu démontrer qu'elles étaient inoccupées.

Dans un second temps, les chercheurs ont procédé à des extrapolations en appliquant leur modèle statistique à l'ensemble du parc immobilier résidentiel bruxellois, de manière à pouvoir réaliser une estimation du nombre de bâtiments présumés vides sur le territoire de notre Région. Selon leurs estimations, la Région bruxelloise compterait entre 7.800 et 10.400 immeubles présumés inoccupés, qui abriteraient entre 17.200 et 26.400 unités de logement. D'après les chercheurs, quelque 3.538 immeubles présumés vides pouvaient être considérés comme prioritaires au motif que personne n'y était domicilié et que la consommation d'eau y avait été nulle ou anormalement faible durant les quatre dernières années.

[263]

En s'appuyant depuis début 2022 sur cette base de données recensant les immeubles présumés vides, les agents du service régional des logements inoccupés effectuent actuellement des enquêtes de terrain pour vérifier si l'inoccupation est avérée. Ils pourront ainsi établir un inventaire régional, qui sera transmis aux communes afin qu'elles entreprennent des actions visant à remettre ces biens sur le marché locatif ou acquisitif.

En parallèle, les enquêteurs de Bruxelles Logement devaient visiter en 2022 un échantillon de 3.000 à 5.000 immeubles sélectionnés aléatoirement afin que les chercheurs de l'ULB et de la VUB disposent d'un plus grand échantillon d'entraînement. Cela devait permettre d'améliorer la fiabilité de l'outil de détection du risque d'inoccupation.

Où en est l'étude consacrée à l'élaboration du cadastre régional des logements inoccupés ? Les enquêteurs de la direction des allocations loyer et des logements inoccupés ont-ils pu contrôler aléatoirement 3.000 à 5.000 adresses afin de mettre un grand échantillon d'entraînement à la disposition des chercheurs ?

Ces derniers vous ont-ils bien transmis un deuxième rapport intermédiaire à la fin de l'année 2022 ? Si oui, pourriez-vous nous en présenter les principaux enseignements ?

Les chercheurs ont-ils dû apporter des modifications à leur modèle statistique initial en vue de le recalibrer ? Ont-ils pu actualiser leur estimation du nombre d'immeubles présumés inoccupés et d'unités de logement concernées ?

Sur les 3.538 immeubles présumés vides jugés prioritaires par les chercheurs dans leur premier rapport de décembre 2021, combien ont-ils été visités par les enquêteurs du service régional des logements inoccupés ? Combien de constats d'inoccupation ont-ils été dressés dans le cadre de ces enquêtes de terrain ?

Pour combien d'immeubles contrôlés de façon prioritaire Bruxelles Logement a-t-elle entamé une procédure administrative pouvant déboucher sur une amende infligée au propriétaire ?

Les communes ont-elles déjà pris certaines initiatives en vue de convaincre les propriétaires de remettre ces logements inoccupés sur le marché ?

[265]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Concernant l'état d'avancement de l'étude consacrée à l'élaboration du cadastre régional des logements inoccupés, permettez-moi tout d'abord de rappeler les différentes étapes de cette étude depuis son lancement.

En 2021, la première phase de l'étude comprenait la série d'étapes suivantes :

- l'identification et l'évaluation des bases de données disponibles ;
- l'obtention des bases de données ;
- l'uniformisation de l'adressage des différentes bases de données ;
- le test de croisements de ces données ;
- la consolidation d'une première base de données avec les variables disponibles ;
- la création de filtres pertinents ;
- le test du modèle avec un premier échantillon ;
- la livraison d'une première base de données de logements présumés inoccupés.

En 2022, les chercheurs ont :

- actualisé les bases de données et variables explicatives ;
- utilisé l'échantillon de contrôle aléatoire des adresses contrôlées par Bruxelles Logement ;
- testé de nouveaux modèles prévisionnels sur la base du nouveau jeu d'entraînement et des nouvelles variables.

Cette année, les chercheurs s'attachent à :

- continuer d'affiner le modèle sur la base des dernières adresses contrôlées par Bruxelles Logement ;
- vérifier les variables collectées sur le terrain pour améliorer la modélisation ;
- tenter de croiser une base de données supplémentaire si cette dernière est disponible ;
- évaluer la possibilité de mieux distinguer la vacance immobilière transitionnelle et la vacance immobilière structurelle ;
- classer les adresses par niveau de risque présumé d'inoccupation.

Par ailleurs, le contrôle de l'échantillon aléatoire de 3.000 à 5.000 adresses a été réalisé dans son intégralité. Les agents de la direction des allocations loyer et des logements inoccupés ont contrôlé 4.000 adresses de cet échantillon aléatoire en novembre 2022. Ces contrôles ont donc pu être intégrés au rapport de la deuxième année de recherche. Les 1.000 contrôles restants ont, quant à eux, été clôturés en janvier dernier et pourront affiner l'analyse dans le cadre du rapport final de l'étude.

Pour répondre à votre question sur les modifications apportées par les chercheurs au modèle statistique afin de l'affiner, sachez que 342 des 5.000 adresses aléatoires contrôlées devront être soumises cette année à une enquête plus approfondie, avec visite de terrain, pour confirmer ou infirmer les premiers constats. En effet, l'enquête menée par Bruxelles Logement sur ces adresses a abouti à une présomption et non à une confirmation de l'inoccupation. Or, pour valider le modèle statistique, cette donnée doit être connue.

L'équipe de recherche nous a présenté le deuxième rapport intermédiaire, le 9 décembre dernier. Les principaux enseignements de cette deuxième année concernent la possibilité de distinguer la vacance transitoire de la vacance structurelle, afin de mieux cibler les adresses à contrôler prioritairement. Toutefois, l'étude est toujours à un stade trop précoce pour pouvoir vous transmettre une fourchette plus précise du nombre d'immeubles présumés inoccupés et de leurs unités de logement que celle qui vous avait été communiquée en 2021, à savoir près de 10.000 bâtiments, soit entre 17.000 et 26.400 logements.

[267]

Pour ce qui concerne le calendrier 2023, l'équipe de recherche travaille toujours sur les modèles, de manière à pouvoir quantifier plus précisément les deux catégories de vacance immobilière – structurelle et transitionnelle – en Région bruxelloise, et d'actualiser ainsi la priorisation des adresses à contrôler.

Concernant les visites des immeubles présumés vides, sachez que le nombre de 3.500 enquêtes prioritaires a été revu à la baisse après l'actualisation de la période de référence de quatre ans, en l'absence de

consommation d'eau et de domiciliation. Ce nombre a été fixé à 3.084. Moins de 10 % de ces adresses ont fait l'objet d'un contrôle approfondi par la cellule de contrôle du service régional des logements inoccupés. Cette cellule a été renforcée afin d'accélérer le rythme des enquêtes prioritaires.

À la suite de ces 275 enquêtes de terrain prioritaires, 78 ont donné lieu à un soupçon d'infraction qui a ouvert la voie à un avertissement et, ensuite, à l'ouverture d'une procédure administrative ; 85 ont donné lieu un stand-by en raison de travaux en cours, d'une vente ou autre ; 163 adresses étaient donc réellement inoccupées.

En conclusion, la présomption d'inoccupation de ces 275 adresses est relativement forte. Néanmoins, ces chiffres étant tirés de croisements de tableaux avec des référencements différents, nous devons rester prudents quant à leur utilisation.

Outre les enquêtes prioritaires avec forte probabilité d'inoccupation, des enquêtes classiques, réalisées sur la base des plaintes des communes, notamment, et souvent pluriannuelles, constituent la charge de travail principale de la cellule de contrôle. Le nombre de ces enquêtes classiques sur les logements présumés inoccupés s'est élevé à 1.912 en 2022, qui ont donné lieu à 535 avertissements aux propriétaires. Quelque 267 amendes ont été infligées en première instance.

Enfin, s'agissant des initiatives communales et de la collaboration avec la Région pour remettre ces biens inoccupés sur le marché, il s'avère que, depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés, la cellule réhabilitation des logements inoccupés rencontre les communes individuellement pour leur présenter le soutien qui peut leur être apporté dans la remise sur le marché de logements inoccupés.

Depuis le 15 février dernier, les communes ont accès à la base de données des logements qui se sont avérés inoccupés. Par conséquent, les dix communes qui ont déjà engagé un référent logement ont accès à cette base de données. Ces référents ont la responsabilité de prendre contact avec les propriétaires pour comprendre les raisons de l'inoccupation prolongée des biens et leur proposer de l'accompagnement, leur rappeler l'existence de primes à la rénovation s'ils ont besoin de moyens financiers, et des agences immobilières sociales. La Région désire augmenter son parc immobilier et cette solution peut donc toujours leur être proposée.

[269]

Bien entendu, si le propriétaire est récalcitrant ou ne joue pas le jeu, nous appliquerons le droit de gestion publique tel que nous l'avons réformé.

Nous organisons des rencontres avec les communes. Ce lundi encore, nous avons réuni les communes et les CPAS - nous étions plus de 120 - pour leur réexpliquer le mécanisme du droit de gestion publique. Nous savons qu'y recourir est une démarche lourde, mais la Région bruxelloise est présente pour apporter son aide. Pour ce faire, nous avons créé une équipe de huit équivalents temps plein composée de juristes, d'architectes et de conducteurs de travaux. Il arrive qu'une petite commune ne dispose pas des ressources humaines suffisantes pour lancer ce genre d'initiative.

Cette démarche constituera une première à Bruxelles et nous en attendons les résultats. Nous avons déjà reçu des échos très positifs de communes qui souhaitent s'y inscrire. Elles sont en effet les mieux placées pour connaître leur territoire et le profil de certains propriétaires.

La commune d'Etterbeek, accompagnée du service régional des logements inoccupés, a envoyé hier des courriers à cinq propriétaires de logements inoccupés et/ou insalubres pour effectuer une première visite du logement. Nous pouvons nous en réjouir.

[271]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- De façon générale, votre politique visant à lutter contre les logements inoccupés, ou en tout cas à recenser ceux qui pourraient l'être, est une politique systématique qui avance. Elle va permettre non seulement de réhabiliter certains logements inoccupés et de les réinvestir, mais aussi de tordre le cou aux fantasmes de certains souhaitant que l'on cesse de construire du logement public sous prétexte qu'il y aurait suffisamment de logements inoccupés.

L'affinement des statistiques se poursuit de manière très satisfaisante. Il est intéressant de distinguer la vacance transitoire et la vacance structurelle. Le modèle statistique sera donc performant ultérieurement. Il faut quand même préciser qu'entre la vacance structurelle et la vacance transitoire, il y a des tas de raisons pour lesquelles un logement peut rester inoccupé pendant un certain temps : attente d'un permis d'urbanisme, succession qui traîne en longueur, etc. Ceux qui ont siégé dans un conseil communal le savent bien.

Concernant les enquêtes de terrain réalisées, il y en a moins pour les 3.084 logements jugés prioritaires et je trouverais intéressant d'accélérer le processus. En effet, quand des logements sont recensés comme étant présumés inoccupés, il faut agir vite, surtout sur la base de ces indices qui sont assez probants, pour pouvoir les réhabiliter.

Je voudrais enfin vous féliciter pour l'avancée dans la concrétisation des contrats logement. À Uccle, lors du dernier conseil communal, nous avons pu adopter le contrat logement, et donc confirmer l'engagement du référent logement. C'est une très bonne initiative de décroiser enfin les politiques régionales et communales de lutte contre les logements inoccupés.

- *L'incident est clos.*