**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

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

# Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

# Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

## Commissie voor de Huisvesting

## Commission du Logement

**VERGADERING VAN**

**DONDERDAG 18 DECEMBER 2014**

**RÉUNION DU**

**JEUDI 18 DÉCEMBRE 2014**

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

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

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op http://www.parlbruparl.irisnet.be/

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

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

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse http://www.parlbruparl.irisnet.be/

# INHOUD

INTERPELLATIES 6

- van mevrouw Caroline Désir 6

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

betreffende "de stand van zaken betreffende de fusie van de OVM's".

*Bespreking – Sprekers:* **de heer Alain Maron, de heer Hervé Doyen, mevrouw Céline Fremault,** minister, **mevrouw Caroline Désir.** 7

- van de heer Fouad Ahidar 17

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

betreffende "de bestrijding van leegstand".

*Bespreking – Sprekers:* **de heer Olivier de Clippele, de heer Hervé Doyen, de heer Alain Maron, mevrouw Caroline Désir, mevrouw Mathilde El Bakri, mevrouw Khadija Zamouri, de heer Emmanuel De Bock, mevrouw Céline Fremault,** minister, **de heer Fouad Ahidar.** 19

- van de heer Ahmed El Ktibi 40

tot mevrouw Céline Fremault, minister van

# SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 6

- de Mme Caroline Désir 6

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

concernant "l'état des lieux relatif à la fusion des SISP".

*Discussion – Orateurs :* **M. Alain Maron, M. Hervé Doyen, Mme Céline Fremault,** ministre, **Mme Caroline Désir.** 7

- de M. Fouad Ahidar 17

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

concernant "la lutte contre les logements inoccupés".

*Discussion – Orateurs :* **M. Olivier de Clippele, M. Hervé Doyen, M. Alain Maron, Mme Caroline Désir, Mme Mathilde El Bakri, Mme Khadija Zamouri, M. Emmanuel De Bock, Mme Céline Fremault,** ministre, **M. Fouad Ahidar.** 19

.

- de M. Ahmed El Ktibi 40

à Mme Céline Fremault, ministre du

de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de aansporing voor de bejaarde eigenaars om hun woning aan te passen of te verlaten".

*Bespreking – Sprekers:* **mevrouw Khadija Zamouri, de heer Hervé Doyen, de heer Emmanuel De Bock, mevrouw Céline Fremault,** minister, **de heer Ahmed El Ktibi.** 41

- van mevrouw Michèle Carthé 52

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

betreffende "de impact, voor Brussel, van de nieuwe Vlaamse voorwaarden inzake de toegang tot de sociale huisvesting".

*Bespreking – Sprekers:* **de heer Hervé Doyen, mevrouw Céline Fremault,** minister, **mevrouw Michèle Carthé.** 54

- van de heer Alain Maron 58

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

betreffende "de evaluatie van de projecten inzake sociale cohesie (PSC's)".

*Bespreking – Sprekers:* **mevrouw Caroline Désir, mevrouw Mathilde El Bakri, mevrouw Céline Fremault,** minister, **de heer Alain Maron.** 60

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "l'incitation des propriétaires âgés à aménager ou à quitter leur logement".

*Discussion – Orateurs :* **Mme Khadija Zamouri, M. Hervé Doyen, M. Emmanuel De Bock, Mme Céline Fremault,** ministre, **M. Ahmed El Ktibi.** 41

- de Mme Michèle Carthé 52

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

concernant "l'impact à Bruxelles des nouvelles conditions d'accès aux logements sociaux en Flandre".

*Discussion – Orateurs :* **M. Hervé Doyen, Mme Céline Fremault,** ministre, **Mme Michèle Carthé.** 54

- de M. Alain Maron 58

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

concernant "l'évaluation des projets de cohésion sociale (PCS)".

*Discussion – Orateurs :* **Mme Caroline Désir, Mme Mathilde El Bakri, Mme Céline Fremault,** ministre, **M. Alain Maron.** 60

MONDELINGE VRAAG 69

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 69

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

betreffende "de verzekering tegen inkomensverlies - woonzekerheid".

QUESTION ORALE 69

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 69

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

concernant "l'assurance perte de revenus – habitat garanti".

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

## INTERPELLATIES

**De voorzitter**.- Aan de orde zijn de interpellaties.

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR**

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

**betreffende "de stand van zaken betreffende de fusie van de OVM's".**

**De voorzitter**.- Mevrouw Désir heeft het woord.

**Mevrouw Caroline Désir** *(in het Frans).- De ordonnantie van 26 juli 2013 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode, die bedoeld was om het aantal openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) in Brussel terug te brengen van 33 tot maximaal 16, begint zijn vruchten af te werpen. Tegen maart 2015 zal het proces afgerond zijn. Voorts moest de ordonnantie ervoor zorgen dat er meer en betere woningen beschikbaar worden.*

*De reorganisatie van de OVM's is zowel bedoeld om ze efficiënter te doen werken als om het aanbod en de kwaliteit van sociale woningen te verbeteren.*

*We weten dat een fusie niet eenvoudig is. De sector maakte zich zorgen over de toekomst van zijn personeel. Uw voorganger kon de gemoederen echter bedaren. Hij zei dat er geen personeel hoefde te verdwijnen. Er was ook ongerustheid over een aantal complexe juridische kwesties.*

*Hoeveel OVM's zijn er al gefuseerd? Hoeveel OVM's zijn nog aan het fuseren? Begin december*

## INTERPELLATIONS

**M. le président**.- L'ordre du jour appelle les interpellations.

**INTERPELLATION DE MME CAROLINE DÉSIR**

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

**concernant "l'état des lieux relatif à la fusion des SISP".**

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

**Mme Caroline Désir**.- L'ordonnance du 26 juillet 2013 modifiant le Code bruxellois du logement et visant à ramener de 33 à 16 maximum le nombre de sociétés immobilières de service public (SISP) présentes sur le territoire de la Région bruxelloise, commence à produire ses effets : le processus d'agrément prévu dans cette ordonnance est en marche et doit se clôturer pour le mois de mars 2015.

Cette ordonnance avait pour but d'entraîner une diminution de plus de la moitié du nombre de SISP, comme prévu dans l'accord intrabruxellois de la sixième réforme de l'État, ceci via un processus de fusion des SISP existantes. On entend ainsi réformer l'organisation du secteur en vue d'en optimiser le fonctionnement pour améliorer tant la disponibilité des logements sociaux que la qualité de l'offre.

Nous le savons, le processus de fusion n'est pas une opération simple à mettre sur pied. Le secteur avait exprimé ses craintes pour l'avenir de son personnel - à cause des risques de réduction -, mais sur cette question, votre prédécesseur s'était

*zijn er nog een aantal erkenningsaanvragen binnengekomen.*

*Welke problemen waren er met de eerste fusies? Leverden de uiteenlopende rechtsvormen van de OVM's problemen op?*

*Het gewest maakte 600.000 euro vrij voor kosten die verband houden met de fusies of om een deel van de salarissen te betalen. Volstond dit bedrag? Is het geld al opgebruikt? Hoeveel OVM's hebben het gebruikt?*

*Betaalt het gewest een deel van de verhuizingskosten? De kantoren van een aantal OVM's moeten immers worden gegroepeerd.*

*Wat gebeurt er na de fusie met het personeel? Is er rekening gehouden met het feit dat een aantal managementfuncties meermaals voorkomen? Is er een overgangsfase of moeten de gefuseerde OVM's zelf bekijken hoe ze een en ander organiseren?*

*Bespreking*

**De voorzitter**.- De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron** *(in het Frans).- De fusie van de OVM's komt er niet enkel op aandringen van de vorige Brusselse regering. Ze is vooral een gevolg van het akkoord over de zesde staatshervorming en was een eis van de*

voulu rassurant. Il avait répondu qu'il n'y aurait aucun impact sur le nombre de membres du personnel. Par ailleurs, des craintes avaient été formulées quant à des questions plus technico-juridiques.

Aujourd'hui, je souhaiterais que l'on fasse un premier point en ce début de législature sur la question. Tout d'abord, pouvez-vous nous rappeler combien de SISP ont effectivement fusionné et combien sont en cours de processus ? Une série de SISP ont encore entré des demandes d'agrément au début du mois de décembre.

Ces premières fusions ont-elles rencontré des problèmes particuliers ? Si oui, lesquels avez-vous pu identifier ?

Les différentes formes juridiques des SISP, tantôt société anonyme, tantôt coopérative ou autre, n'ont-elles pas rendu ces opérations particulièrement complexes ?

Par ailleurs, un montant de 600.000 euros avait été débloqué par la Région afin de pallier, par exemple, les frais liés aux études de fusion ou à couvrir une partie des frais salariaux. Le montant a-t-il été suffisant pour couvrir les dépenses liées aux fusions ? Les fonds ont-ils déjà été utilisés ? Si oui, par combien de SISP ?

Pour rendre la fusion effective, des déménagements seront nécessaires pour regrouper physiquement les anciennes SISP. Est-il prévu que la Région intervienne financièrement dans le cadre de ces déménagements ?

Et, pour terminer, qu'est-il prévu quant à l'organisation du cadre du personnel après la fusion, des doublons au niveau des cadres supérieurs ont-ils été pris en compte ? Prévoit-on une phase de transition ? Ou bien laisse-t-on les SISP ayant fusionné s'organiser ?

*Discussion*

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

**M. Alain Maron**.- Mme la ministre, je souhaite rappeler que ce n'est pas seulement la volonté du précédent gouvernement qui a entraîné la fusion des SISP, mais bien l'accord institutionnel. C'était d'abord une exigence des néerlandophones. Même

*Nederlandstaligen. We hebben in allerijl een ordonnantie aangenomen om de hervorming uit te voeren en het aantal OVM's tot de helft te reduceren.*

*Blijven er nog OVM's over die te klein zijn om te kunnen worden erkend? Ik weet dat sommige OVM's voldoende woningen beheren om zelfstandig te kunnen blijven bestaan, maar andere niet.*

*Kunt u de afname van het aantal mandatarissen toelichten? Op welke manier vinden de fusies plaats?*

*Sommige mandatarissen nemen hun werk zeer serieus, andere strijken vooral graag hun presentiegeld op. Dat leidt tot spanningen. Hebt u de situatie bestudeerd? Hebt u vastgesteld dat er bizarre functies in het leven worden geroepen of dat het presentiegeld wordt opgetrokken?*

*Over elke OVM moet een politiek akkoord worden gesloten. Niet alle OVM's worden door een politiek orgaan geleid. Sommige OVM's zijn vrij onafhankelijke coöperatieve verenigingen. Zijn er soms problemen met het sluiten van akkoorden over de OVM's?*

*Zijn er al algemeen geaccepteerde werkwijzen gedefinieerd inzake de fusie van OVM's? Als meerdere OVM's samengaan, moet de fusiemaatschappij de meest efficiënte praktijken overnemen.*

*Hebt u al feedback gekregen? Denkt u dat de OVM's die aan het fuseren zijn de nodige maatregelen nemen om zo efficiënt mogelijk te werken?*

*Ik wil me ervan verzekeren dat u de hervorming in goede banen leidt en dat de begeleidingsgroep daar ook werk van maakt.*

*Mijn fractie besteedt aandacht aan de informatieverstrekking en de participatie van de huurders. Sommige OVM's informeren hun huurders zeer goed en gebruiken daarvoor meerdere kanalen, andere hebben een veeleer bureaucratische manier van werken en houden weinig rekening met hun huurders.*

*Hebt u feedback gekregen over de*

si l'accord de gouvernement de 2009 prévoyait bien de restructurer quelque peu le secteur et d'améliorer la situation, la division par deux provient de l'accord institutionnel et de son exécution. Nous avons dû voter une ordonnance dans des délais très brefs pour permettre la réalisation de projets au niveau fédéral. Nous l'avons votée, y compris mon groupe.

Reste-t-il des SISP orphelines, c'est-à-dire insuffisamment grandes pour être agréées seules ? Cette question faisait déjà l'objet de nos inquiétudes à la fin de la précédente législature. En effet, le Foyer molenbeekois peut rester seul, vu le nombre de logements gérés. Cela ne pose pas de problèmes. Par contre, les Habitations à bon marché (HBM) de Saint-Josse-ten-Noode n'avaient pas trouvé de partenaire. Ce problème a-t-il été résolu ?

Pourrait-on avoir des éclaircissements sur la diminution du nombre de mandataires ? Avez-vous des échos de la manière dont les fusions se passent ? C'est effectivement un point qui peut paraître anecdotique, mais qui est très sensible lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre concrètement les nouvelles sociétés fusionnées, avec moins de mandataires. Certains doivent s'en aller.

D'aucuns accomplissent leur mandat très sérieusement. Ce n'est pas la question, mais reconnaissons que les missions dans les SISP et les jetons de présence, même s'ils sont modestes, pouvaient aussi représenter un lot de consolation pour certains. On sent bien que sur le terrain, cela tiraille. Avez-vous analysé la situation ? Avez-vous constaté une multiplication de fonctions spéciales farfelues ou des augmentations des montants des jetons de présence ?

Pour chaque SISP, des accords politiques, au sens large, doivent être trouvés. Toutes les SISP ne sont en effet pas dirigées par un organe politique au sens strict. Certaines d'entre elles ont la forme de coopératives et sont relativement indépendantes. Cela n'empêche pas que des solutions et des accords doivent à chaque fois être trouvés. C'est compliqué. Avez-vous connaissance de problèmes particuliers à ce sujet ?

Par ailleurs, concernant l'opportunité de cette fusion, qu'en est-il de l'émergence de bonnes pratiques ? En effet, il faut essayer de faire en

*informatieverstrekking en de participatie van huurders? Plant u maatregelen om participatie zo veel mogelijk te stimuleren?*

**De voorzitter**.- De heer Doyen heeft het woord.

**De heer Hervé Doyen** *(in het Frans).- Er zijn inderdaad een aantal problemen. Minister Fremault en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) moeten zich daarvan bewust zijn.*

*In de socialehuisvestingssector is het presentiegeld heel wat lager dan in andere sectoren, terwijl de bestuurders en mandatarissen vaak veel sterker bij hun werk betrokken zijn. Aangezien het om het beheer van soms duizenden woningen gaat, hebben zij geen lichte taak.*

sorte que lorsque plusieurs sociétés fusionnent, on ne retienne que le meilleur de chacune d'elles en termes de pratiques de gestion, de pratiques locatives, d'investissements, de développement, de gestion des ressources humaines, etc.

Avez-vous des retours sur ce point ? Vous semble-t-il que les SISP en cours de fusion ont mis en place des dispositifs permettant des échanges entre les différentes équipes, pour tenter de retenir les meilleures modalités de travail par rapport au service public rendu ?

Cela semble aller de soi, mais je voudrais m'assurer du fait que vous accompagnez ce changement et que la cellule d'accompagnement va bien dans cette direction également.

De notre côté, nous sommes vigilants vis-à-vis de l'information et de la participation des locataires. Historiquement, nous savons que certaines SISP sont particulièrement à la pointe en matière de dialogue avec leurs locataires, par le biais, notamment, de divers médias et de moyens d'informations. Elles veillent à ce que les locataires soient correctement informés et recueillent leurs avis. D'autres fonctionnent en suivant des logiques davantage bureaucratiques et sont moins à l'écoute de leurs locataires. Là aussi, nous devons veiller à ce que les bonnes pratiques se généralisent.

Au sujet de cette information et de la participation des locataires, avez-vous obtenu un retour ? Avez-vous prévu des mesures pour faire en sorte que se répandent les systèmes les plus participatifs possible ?

**M. le président**.- La parole est à M. Doyen.

**M. Hervé Doyen**.- M. Maron a mis le doigt sur un certain nombre d'éléments. Effectivement, quand on en arrive aux choses concrètes, il arrive que des choses ne se passent pas bien sur le terrain. Il est donc utile de sensibiliser la ministre et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) à ces problèmes.

Les jetons de présence sont particulièrement modestes dans le secteur du logement social. Ils sont, en tout cas, scandaleusement modestes par rapport à ceux de nombre d'autres mandats, par exemple dans les filiales de certaines

*Over de gesloten enveloppen waarmee de mandatarissen worden betaald, moet wel worden nagedacht. De bedragen van het presentiegeld zijn al twaalf jaar niet meer geïndexeerd, terwijl het aantal bestuurders toenam. De vergoedingen voor 'kleinere' mandatarissen zullen nog gevoelig dalen. Het is niet meer dan billijk om de mandatarissen een correcte vergoeding te betalen.*

*De Jetse Haard was een van de eerste openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) die met een adviesraad van huurders werkt. Daardoor krijgen de instellingen meer voeling met de sociale realiteit van huurders in zones waar veel sociale woningen bij elkaar staan.*

**De voorzitter**.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).- Uw vraag dateert van enkele dagen voor het verstrijken van de deadline voor een erkenningsaanvraag. Sindsdien is de situatie verbeterd.*

*Het proces ging officieel van start op 9 september 2013, ten gevolge van de wijziging van de Brusselse Huisvestingscode. Tot nu toe werden de volgende maatschappijen en fusieprojecten erkend:*

*- Sint-Gillis Haard en Vorstse Haard;*

*- Anderlechtse Haard;*

*- Schaarbeekse Haard;*

intercommunales électriques et gazières, alors que les gens s'y impliquent bien peu. Dans les sociétés sociales de logement, par contre, les présidents, vice-présidents et mandataires sont souvent très impliqués dans leur travail. C'est une tâche sociale, de gestion, pas légère puisque ce sont parfois des milliers de logements qui sont concernés.

S'il y a un sujet qui mérite réflexion, ce sont bien ces fameuses enveloppes fermées servant à payer les mandataires. Je ne crains pas ce qui effraie M. Maron, car les enveloppes restent les mêmes et ne sont plus indexées depuis douze ans, alors que le nombre d'administrateurs sera, a priori, plus élevé. Tout le monde y perdra ! Non seulement des mandataires vont sauter, mais les montants des rémunérations des "petits" mandataires vont diminuer sensiblement. Un juste retour financier de l'implication des mandataires publics dans les sociétés de logement social serait de bon aloi.

Le Foyer Jettois, dans ma commune, a été l'une des premières SISP à avoir des locataires, via une instance appelée le Conseil consultatif des locataires (Cocolo). Cela permet de créer des relations entre le niveau institutionnel, parfois absent de la réalité du terrain et ancré dans des logiques financières et gestionnaires, et la réalité sociale des locataires dans des concentrations de logements sociaux.

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

**Mme Céline Fremault, ministre**.- Votre question nous est parvenue à quelques jours de la dernière échéance à laquelle les SISP pouvaient introduire une demande d'agrément, à savoir ce 9 décembre 2014. Depuis lors, la situation a évolué de façon fort positive et l'occasion nous est donc donnée de faire le point sur ces derniers événements.

Rappelons, par ailleurs, que ce processus a été entamé officiellement le 9 septembre 2013, à la suite de la modification du Code du logement bruxellois par l'ordonnance du 26 juillet 2013.

Au total, huit agréments ont déjà été accordés à ce jour. Le 10 mars 2014, trois agréments ont été accordés aux sociétés et projets de regroupement suivants :

*- Brussels Thuis en Assam;*

*- De Moderne Woning;*

*- Molenbeekse Huisvesting;*

*- Lakense Haard;*

*- Ieder Zijn Huis en Germinal, die voortaan Everecity heten.*

*Het gaat dus om de erkenning van drie fusie-OVM's en vijf OVM's die zelfstandig blijven. De erkenning is een vorm van administratieve goedkeuring van de fusie. Op de deadline van 9 december 2014 werden er nog acht erkenningsaanvragen voor de volgende 21 OVM's ingediend:*

*- Brusselse Haard en Gewobru;*

*- Etterbeekse Haard;*

*- Koekelbergse Haard, met patrimoniuminbreng van Sorelo;*

*- Jetse Haard en Villa's van Ganshoren;*

*- HLS Oudergem, Stad en Bos en Sociale Woningen Sint-Pieters-Woluwe;*

*- Logis en Floréal;*

*- Ukkelse Maatschappij voor de Huisvesting en Elsense Haard;*

*- Kappeleveld, Cobralo, Verenigde Huurders, Foyers collectifs en Messidor, die opgaan in de nieuwe Brusselse Coöperatieve Alliantie;*

*- Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node.*

*Cité Moderne heeft een aanvraag ingediend om aan te sluiten bij Brussels Thuis.*

*De BGHM moet deze aanvragen voor 9 maart 2015 behandelen en de regering zal in de komende weken advies uitbrengen over deze kwestie. Er zijn dus 32 OVM's die in een fusietraject zitten en uiteindelijk 16 nieuwe maatschappijen zullen vormen.*

*Tot nu zijn er dus drie fusie-OVM's:*

- le Foyer Saint-Gillois et le Foyer Forestois ;

- le Foyer Anderlechtois ;

- le Foyer Schaerbeekois.

Le 29 avril 2014, un agrément a été accordé au projet de regroupement du Home familial bruxellois et avec Assam.

Le 17 juin 2014 un agrément a été accordé à l'Habitation moderne.

Le 9 septembre 2014, trois agréments ont été attribués aux sociétés suivantes :

- le Logement Molenbeekois ;

- le Foyer Laekenois ;

- Ieder Zijn Huis et Germinal, qui forment une nouvelle entité appelée Everecity.

Ces huit agréments concernent onze SISP, soit trois regroupements de deux SISP et cinq SISP qui restent seules, puisqu'elles ne sont pas concernées par un regroupement. On peut considérer l'agrément comme une forme d'autorisation administrative d'aller vers la fusion.

Le dernier délai pour l'introduction d'une demande d'agrément était fixé au 9 décembre 2014, et huit dernières demandes d'agrément ont été introduites à cette date. Elles concernent les 21 SISP suivantes :

- le Foyer Bruxellois et Lorebru ;

- le Foyer Etterbeekois ;

- le Foyer Koekelbergeois, avec un apport de patrimoine de Sorelo ;

- le Foyer Jettois et les Villas de Ganshoren ;

- Habitations et Logements sociaux (HLS) d'Auderghem, Ville et Forêt, et les Habitations sociales de Woluwe-Saint-Pierre ;

- le Logis et Floréal ;

- la Société uccloise du logement et le Foyer Ixellois ;

*- Brussels Thuis en Home;*

*- Sint-Gillis Haard en Vorstse Haard vormen nu samen Zuiderhaard;*

*- Ieder Zijn Huis en Germinal zijn gefuseerd als Everecity.*

*Op 1 januari 2015 zullen er nog dertig OVM's overblijven. Het is de bedoeling dat dat aantal tot zestien zakt. Daarbij moeten we rekening houden met de acht erkenningsaanvragen die op 9 december 2014 werden ingediend.*

*Sommige OVM's zijn een nv, andere een cvba. Een aantal van die laatste zijn huurderscoöperaties. Elke fusie kent haar eigenaardigheden en problemen. Het gewest zorgt voor ondersteuning van de OVM's door middel van een team van experts. Ook de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) ondersteunt de maatschappijen bij de fusie.*

*Het bedrag van 600.000 euro voor de fusiekosten werd al toegekend aan de OVM's die in een fusieprocedure zitten. Dat gebeurde op basis van een verdeelsleutel die in overleg met de sector als volgt werd vastgelegd: een vast deel gaat naar de OVM's die een fusieprocedure opstarten en een variabel deel naar de OVM's waar woningen aan overgedragen worden.*

*Voor de periode 2013-2014 bedroegen de totale voor terugbetaling in aanmerking komende uitgaven 520.340,19 euro. De tien lopende fusies en de twee OVM's die nieuwe woningen zullen verhuren, kregen een vergoeding voor de kosten die ze in het kader van de fusies maakten. In vier gevallen lag het bedrag dat werd aangevraagd hoger dan het toegekende bedrag. De acht andere OVM's kregen het gevraagde bedrag.*

*Voor 2015 zal ik erop toezien dat een maximum aan uitgaven kan worden terugbetaald, ook als het beschikbare budget daarvoor moet worden verhoogd.*

*Er is geen specifiek budget voor de verhuizingen. Die worden per geval bekeken omdat niet alle OVM's moeten verhuizen. De OVM's kunnen daarvoor het vaste bedrag voor de fusiekosten gebruiken, hun eigen middelen aanspreken of bij de BGHM een financiering aanvragen.*

- Kappeleveld, Cobralo, Les Locataires réunis, Les Foyers collectifs et Messidor, qui forment la nouvelle Alliance bruxelloise coopérative ;

- les Habitations à bon marché (HBM) de Saint-Josse-ten-Noode.

La Cité moderne a, pour sa part, introduit une demande en vue d'une jonction au groupement Le Home familial bruxellois, Assam ayant bénéficié d'un agrément en date du 29 avril 2014.

Ces huit dernières demandes d'agrément doivent être traitées par la SLRB avant le 9 mars 2015 et feront, par ailleurs, l'objet d'un avis du gouvernement dans les prochaines semaines. Je relève donc que les 32 SISP sont aujourd'hui engagées officiellement dans le processus de fusion tel que prescrit par le Code du logement, en vue de former 16 nouvelles entités.

Concernant le cadastre actualisé du nombre effectif de SISP ayant fusionné, voici ce qui peut être communiqué à ce stade :

- le 17 juillet 2013, avant le lancement officiel du processus de regroupement des SISP, le Home familial bruxellois et le Home ont fusionné. Le nombre de SISP est alors passé à 32 ;

- le 16 juillet 2014, le Foyer Saint-Gillois et le Foyer Forestois, qui avaient reçu leur agrément le 10 mars 2014, ont fusionné pour former une seule entité dénommée le Foyer du Sud ;

- le 6 décembre 2014, Ieder Zijn Huis et Germinal, qui avaient reçu leur agrément le 9 septembre 2014, ont fusionné pour créer une seule entité dénommée Everecity à partir du 1 janvier 2015.

Pour les trois fusions qui ont déjà eu lieu, les opérations se sont réalisées. Cela signifie que toutes les questions que le regroupement de deux entités peut faire surgir ont trouvé une réponse.

Au 1er janvier 2015, il subsistera donc 30 SISP et, si tout se déroule comme prévu, on passera à 16 entités, considérant les 8 nouvelles demandes d'agrément introduites ce 9 décembre 2014.

S'agissant de la forme juridique, on retrouve effectivement des SISP ayant la forme de sociétés anonymes (sa) et d'autres avec la forme de

*Wat het personeel betreft, verklaarden de acht politieke partijen die het protocolakkoord van 11 maart 2013 hebben ondertekend in het kader van het Uitvoeringscomité voor de Institutionele Hervormingen, dat de rationalisering geen enkele invloed mag uitoefenen op de huidige werkgelegenheid in de sector of op de individuele of collectieve verworven rechten van de werknemers.*

*Het protocolakkoord diende als basis voor een protocol inzake de sociale aspecten van de hervorming van de sector. Daarin is een verbod opgenomen om personeelsleden te ontslaan louter omdat ze naar een andere werkgever worden overgeplaatst. Een fusie mag dus geen aanleiding geven tot ontslag. De rechten en plichten die voortvloeien uit de bestaande arbeidsovereenkomsten moeten bij de nieuwe werkgever behouden blijven of met een gelijkwaardig voordeel worden gecompenseerd.*

*Bij elke erkenningsaanvraag in het kader van de hervorming moet een organigram worden gevoegd. Bovendien moet er rekening worden gehouden met de samenhang van de beheerstructuur.*

*Er blijft één kleine OVM op zich bestaan: Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node gaat geen fusie aan met Germinal en Ieder Zijn Huis. Idealiter zouden OVM's een relatief groot aantal woningen moeten beheren, maar we willen de lopende fusies niet in gevaar brengen door Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node aan een andere OVM op te dringen.*

*In verband met goed bestuur worden de strategische plannen door zowel de BGHM als de consultant van Fieldfisher geanalyseerd. Het is de bedoeling dat de OVM's de beste bestuurspraktijken met elkaar uitwisselen.*

*Huurdersparticipatie wordt door bepaalde adviesraden van huurders toegestaan. Die adviesraden moeten ook een daadwerkelijke en nuttige participatie via de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV) garanderen.*

*Drie fusies zijn ondertussen een feit. Het aantal mandatarissen blijft binnen de perken. Het presentiegeld is over het algemeen lager dan bij andere structuren.*

sociétés commerciales à responsabilité limitée (scrl). Parmi ces dernières, certaines sont des coopératives de locataires et d'autres ne le sont pas. Chaque opération de regroupement a ses particularités et ses difficultés. Pour accompagner les SISP dans ce cheminement, la Région a mandaté une équipe d'experts parmi lesquels Maître du Castillon, avocat à Fieldfisher, spécialisé en matière de droits des sociétés.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est également très active pour réunir les sociétés qui rencontrent des difficultés et pour les accompagner dans la recherche de consensus. Pour en avoir été témoin ces dernières semaines, je peux souligner la grande attention que porte la SLRB pour éviter aux sociétés de se retrouver dans une voie sans issue.

À propos de l'enveloppe de 600.000 euros destinée à couvrir les frais de fusion, elle a déjà été versée aux SISP engagées dans un processus de regroupement sur la base d'une clé de répartition établie en concertation avec le secteur selon la manière suivante : une part fixe pour les SISP qui entament un processus de fusion et une part variable pour les SISP qui se voient transférer des logements.

Le montant total des dépenses éligibles s'est élevé à 520.340,19 euros pour l'exercice 2013-2014. Au final, les dix regroupements en cours et les deux SISP qui prennent de nouveaux logements en location (le Foyer Anderlechtois et le Foyer Laekenois) ont reçu un dédommagement pour les frais consentis dans le cadre des fusions. Pour quatre d'entre elles, la demande dépassait le montant qui leur était accordé. La demande des huit autres a été rencontrée.

Les dépenses éligibles ont été définies en concertation avec le secteur. Elles concernent les frais suivants : consultance, personnel, notaire, commissaire, frais immobiliers, transcriptions hypothécaires, avocat, réviseur, traduction et publication au Moniteur belge. Pour l'exercice 2015, je veillerai, en concertation avec le secteur, à ce qu'un maximum de dépenses éligibles puissent être rencontrées, quitte à prévoir une augmentation de l'enveloppe budgétaire allouée à cette fin.

*Ik ben niet gekant tegen een denkoefening over het presentiegeld. De sector is echter geen vragende partij.*

*De fusie van de OVM's zal ongetwijfeld nog vaak in onze debatten aan bod komen.*

Il n'y a pas de budget spécifique dédié aux déménagements. Ils sont et seront traités au cas par cas. Les SISP peuvent soit utiliser la part fixe du budget "frais de fusion" comme mentionné ci-dessus, soit, comme pour tout projet d'investissement, faire appel à leurs fonds propres ou demander à la SLRB un financement du projet (prêt à long terme, droits de tirage, travaux urgents, etc.).

Il a été décidé de procéder de la sorte, car cette question est traitée dès maintenant par certaines SISP, et pour d'autres, elle ne sera traitée que beaucoup plus tard. Pour certaines, un déménagement s'impose et pour d'autres, ce n'est pas nécessaire. Cette question est donc traitée au cas par cas, dans la mesure des moyens disponibles.

Enfin pour ce qui est du cadre du personnel, il y a lieu de se référer au protocole d'accord conclu par les huit partis politiques en date du 11 mars 2013 dans le cadre des accords du Comité de mise en œuvre des réformes institutionnelles (Comori).

Celui-ci prévoit l'engagement des partis signataires en ce qui concerne le personnel des sociétés de logement social. Les partis signataires y ont confirmé leur volonté que cette rationalisation ne porte aucunement atteinte à l'emploi actuel dans le secteur ni aux droits individuels ou collectifs acquis.

Le protocole d'accord de base a lui-même été traduit dans un protocole relatif aux aspects sociaux de la rationalisation du secteur. Il a été signé, en date du 18 décembre 2013, par la Région (gouvernement et SLRB), les représentants des fédérations des SISP et les représentants des organisations syndicales.

Ce protocole prévoit une interdiction de licencier le personnel en raison du transfert d'employeur, la fusion ne constituant pas un motif de licenciement, tant pour l'ancien que pour le nouvel employeur. Les droits et obligations résultant des contrats de travail existant à la date du transfert seront clairement identifiés, en vue d'être maintenus au service du nouvel employeur ou compensés par un avantage équivalent.

Il est à noter également qu'à toute demande d'agrément introduite dans le cadre du processus

de rationalisation du secteur du logement social (ordonnance de 2013) doit être joint un organigramme. En outre, parmi les critères pris en considération pour l'octroi des agréments, il est prévu à l'article 54 §2bis de tenir compte de la cohérence de la structure de gestion.

Je veillerai à ce que ce processus soit mené à bien, dans les meilleures conditions, pour tous les acteurs concernés.

Pour répondre à M. Maron, une SISP reste orpheline. Nous avions laissé cette possibilité lors des discussions avant le 8 mars 2013. Cela correspond stricto sensu à l'accord. Dans ce cadre, on savait que HBM ne fusionnerait plus avec Germinal et Ieder Zijn Huis.

Certes, l'idéal serait que les SISP disposent d'un parc relativement important de logements. Dans l'immédiat, je ne veux pas hypothéquer les fusions en cours en imposant HBM à d'autres, d'autant plus que l'accord le prévoyait. Ce n'est pas du tout le moment. Il faut d'abord arriver au bout du processus, puis discuter clairement de la situation avec HBM.

Concernant les bonnes pratiques, les plans stratégiques sont analysés à la fois par nos services (la SLRB) et par le consultant de Fieldfisher, qui travaille avec des experts, notamment sur la question de l'organigramme des sociétés.

Nous examinons comment veiller à généraliser les meilleures pratiques et à créer un échange particulier. Il serait également utile de prévoir, à la fin du processus, un échange entre les SISP pour connaître leur ressenti par rapport aux bonnes pratiques.

Pour ce qui est de la participation des locataires, certains conseils consultatifs des locataires (Cocolo) l'autorisent. Par ailleurs, les Cocolo doivent également garantir cette participation effective et utile via la Fédération bruxelloise de l’union pour le logement (Fébul).

Concernant les mandataires, trois fusions sont déjà effectives. Pour Everecity, par exemple, cela représente quinze mandataires après fusion entre les deux entités everoises. On peut donc en conclure que le nombre est encore limité pour une

nouvelle entité.

Pour ce qui est du jeton de présence, je me souviens d'une grande discussion avant les accords de mars 2013. Les rémunérations sont généralement assez faibles, eu égard à d'autres structures.

Je ne suis pas opposée à une réflexion sur ce point, même si cette question n'est pas directement liée à la question de la fusion des SISP. Aucune demande spécifique du secteur à propos des jetons de présence ne nous est parvenue à ce jour. Si tel était le cas, nous serions prêts à l'examiner.

La question de la fusion des SISP nécessitera encore de nombreuses interpellations pour suivre l'évolution du processus.

**De voorzitter**.- Mevrouw Désir heeft het woord.

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

**Mevrouw Caroline Désir** *(in het Frans).- Het vergde heel wat kunst- en vliegwerk om alles op zo'n korte tijd te realiseren. Het hele hervormingsproces zal pas in maart worden afgerond en de gevolgen zullen daarna nog merkbaar zijn. Doordat er de facto minder bestuurders zijn, zal er geen probleem zijn met het presentiegeld.*

**Mme Caroline Désir**.- Merci pour cette réponse fort détaillée, que nous relirons dans le compte rendu de nos travaux.

Tout ce travail accompli en si peu de temps représente un véritable exploit. Connaissant le fonctionnement d'une SISP en particulier, je n'aurais pas cru cela possible. Cet effort, qui s'est ajouté à celui, déjà important, réalisé dans les SISP, à la SLRB et à votre cabinet, mérite d'être souligné. Le processus ne se terminera qu'en mars et il y aura encore des conséquences par la suite.

Enfin, dans la mesure où il y a, de facto, une diminution du nombre d'administrateurs, il est probable que la question des jetons de présence ne se pose pas vraiment.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).- Dat de hervorming zo vlot verlopen is, danken we aan de goede wil van de betrokkenen. Het heeft me aangenaam verrast. Niemand is gaan dwarsliggen. Ik ben blij dat alles zo goed loopt.*

**Mme Céline Fremault, ministre**.- Miracle ou pas, il y a eu beaucoup de bonne volonté de la part de tous les acteurs de cette fusion. Là où des difficultés auraient été imaginables, j'ai été très heureusement surprise. Même lorsque des crispations étaient perceptibles à quelques jours d'une assemblée ou d'un conseil d'administration, les parties ont manifesté une réelle volonté d'aboutir à un accord, tout en mettant en avant la spécificité de leur propre SISP.

La sagesse des acteurs à cette étape du processus me semble un bon présage. Il n'y a pas eu

d'obstruction. Une obstruction aurait d'ailleurs pu être terrible, parce qu'en dehors de la question de la fusion, cela concerne les gens au quotidien.

Nous avons effectivement injecté beaucoup d'énergie dans ce processus depuis le mois de septembre, et beaucoup ont fait preuve de sagesse. Il est heureux de pouvoir souligner ce qui se passe bien.

*- Het incident is gesloten.*

*(Mevrouw Michèle Carthé, tweede ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)*

**INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR**

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

**betreffende "de bestrijding van leegstand".**

**Mevrouw de voorzitter**.- De heer Ahidar heeft het woord.

**De heer Fouad Ahidar**.- In Brussel kan sinds 2009 de eigenaar die zijn woning laat leegstaan, worden vervolgd. Dat is een goede zaak. Leegstand blijft een heel groot probleem in het gewest. De cijfers zijn niet altijd duidelijk, maar men schat het aantal leegstaande woningen op 15.000 tot 30.000. Die cijfers circuleren al jaren, maar niemand kan bevestigen dat het er inderdaad zoveel zijn. In elk geval zijn het er te veel.

De gemeenten hebben de instrumenten in handen om leegstand op te sporen en tegen te gaan. Ze bezitten de informatie over de domiciliëring, oefenen het stedenbouwkundig toezicht uit en kunnen instructies geven aan de politie. Daarnaast bestaat ook nog de gewestelijke cel Leegstaande woningen. Leegstand kan dus in principe aangepakt worden.

*- L'incident est clos.*

*(Mme Michèle Carthé, deuxième vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)*

**INTERPELLATION DE M. FOUAD AHIDAR**

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

**concernant "la lutte contre les logements inoccupés".**

**Mme la présidente**.- La parole est à M. Ahidar.

**M. Fouad Ahidar** *(en néerlandais).- Depuis 2009, un propriétaire qui laisse un logement vide peut être poursuivi. C'est une bonne chose. Il y a entre 15.000 et 30.000 logements inoccupés en Région bruxelloise - les chiffres ne sont pas clairs -, mais c'est de toute façon trop.*

*Les communes disposent d'instruments pour déceler les logements inoccupés et lutter contre la vacance. Elles disposent des informations relatives à la domiciliation, exercent le contrôle urbanistique et peuvent donner des instructions à la police. À côté de cela, il y a la cellule régionale "logements inoccupés". Il est donc possible de s'attaquer à l'inoccupation.*

*L'inoccupation ne touche pas seulement le marché immobilier privé. Il est aussi question de vacance dans les sociétés de logements sociaux et dans d'autres formes de logement subventionnées par la*

Leegstand is echter niet alleen een probleem van de privémarkt. Het is natuurlijk ook belangrijk en noodzakelijk om in eigen boezem te kijken. Zo zijn er signalen die aangeven dat er binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen ook sprake is van leegstand. Woonvormen gesubsidieerd door het gewest, zoals bijvoorbeeld doorstroomwoningen of transitwoningen, kampen ook met periodes van leegstand. Het zou gaan om 1.000 tot 2.000 woningen. Hopelijk krijgen we vandaag precieze cijfers.

Er zijn instrumenten die ervoor kunnen zorgen dat mensen niet op straat terechtkomen. Zo zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen verplicht om 10% van het aanbod te voorzien voor het publiek van de OCMW's. Dat is een belangrijk instrument, want vooral de kwetsbare Brusselaars, die het financieel niet breed hebben, zijn het slachtoffer van de malaise op de woningmarkt. De wachtlijsten voor een sociale woning zijn erg lang en op de privémarkt zijn de prijzen erg hoog. Deze Brusselaars zijn gebaat met alle extra woonvormen die gecreëerd worden. Ook tijdelijke oplossingen, zoals doorstroomwoningen, zijn hierbij belangrijk. Het creëren van die extra woonvormen gaat dan ook hand in hand met de bestrijding van de leegstand.

Hoever staat het met een globale inventaris van de leegstand? Worden de leegstaande ruimten boven winkels ook in die inventaris opgenomen? Hoeveel woningen, gemeentewoningen en OCMW-woningen staan er momenteel leeg per gemeente?

Hoeveel inspecteurs en andere personeelsleden werken er voor de Gewestelijke Leegstandcel? Wat zijn de plannen van die dienst? Voormalig staatssecretaris Doulkeridis heeft die dienst opgestart en heeft vijf medewerkers beloofd. Het is interessant om te zien of er personeel bijgekomen is. Het is niet gemakkelijk om leegstand in negentien gemeenten op te sporen.

Hoeveel gewestelijke leegstandboetes heeft de leegstandcel sinds haar oprichting al uitgeschreven? Hoeveel boetes hebben betrekking op een particuliere woning, op een woning van een huisvestingsmaatschappij, op een OCMW-woning of op een gemeentewoning? Kunt u een onderscheid maken per gemeente?

*Région. Cela peut toucher de 1.000 à 2.000 logements. J'espère que nous recevrons des chiffres plus précis aujourd'hui.*

*Certains instruments, comme l'obligation qui est faite aux logements sociaux de réserver 10% de leur offre au public des CPAS, permettent d'éviter aux Bruxellois plus vulnérables d'être à la rue. Les solutions provisoires sont aussi importantes et ces formes d'habitat vont de pair avec la lutte contre la vacance.*

*Où en est l'inventaire global de la vacance ? Les espaces inoccupés au-dessus des magasins sont-ils repris dans cet inventaire ? Combien de logements communaux ou appartenant aux CPAS sont-ils vides dans chacune des dix-neuf communes ?*

*Quel est l'effectif de la cellule régionale "logements inoccupés" et combien d'inspecteurs comporte-t-elle ? Quels sont les projets de ce service ?*

*Combien d'amendes pour inoccupation la cellule "logements inoccupés" a-t-elle émises depuis sa création ? Quelle est leur ventilation entre logements de particuliers, de sociétés de logements, de CPAS et de communes ? Pouvez-vous faire une distinction par commune ?*

*Combien de logements subventionnés par la Région sont-ils actuellement vides dans chaque commune ?*

*Quel est le taux d'occupation annuel des logements de transit des agences immobilière sociales ?*

*Quelles directives l'inspection applique-t-elle lorsqu'elle contrôle le pourcentage de personnes dépendant des CPAS dans les sociétés de logements sociaux ? Combien de personnes cela concerne-t-il ?*

Hoeveel woningen, gesubsidieerd door het gewest, staan er momenteel leeg per gemeente?

Wat is de bezettingsgraad op jaarbasis van doorstroomwoningen binnen de sociale verhuurkantoren?

Welke richtlijnen hanteert de inspectie wanneer ze het percentage van het OCMW-publiek binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen controleren? Hoeveel mensen stromen werkelijk vanuit de OCMW's door naar de sociale huisvestingsmaatschappijen?

Ik weet dat ik heel veel cijfers vraag, maar het is interessant om daarover te beschikken.

*Bespreking*

**Mevrouw de voorzitter**.- De heer de Clippele heeft het woord.

**De heer Olivier de Clippele** *(in het Frans).- Het is goed dat de heer Ahidar het ook over de leegstand in de sociale huisvesting heeft. Daar is de toestand immers minstens even schrijnend als in de privésector. Jammer genoeg geeft de overheid niet altijd het goede voorbeeld.*

*De regelgeving inzake leegstand is terug te vinden in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), de gemeentelijke reglementen en de federale wetgeving inzake huurovereenkomsten voor een woning die als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt. Tot slot is er nog het Brussels Wetboek van ruimtelijke ordening (BWRO), dat reeds achttien keer werd aangepast.*

*Verleden week nog gaf de minister-president toe dat het alles behalve evident is uit te maken of een woning aan al die normen beantwoordt. De wet is voor alle eigenaars dezelfde, of het nu om een privéwoning of een openbare woning gaat.*

*Volgens de directeur van de gewestelijke inspectiedienst duiken er problemen op in 93% van de hem voorgelegde dossiers. Het spreekt voor zich dat een expert wel altijd opmerkingen kan formuleren als hij een woning inspecteert.*

*Geen enkele ambtenaar durft het aan een woning*

*Discussion*

**Mme la présidente**.- La parole est à M. de Clippele.

**M. Olivier de Clippele**.- Cette interpellation nous permet d'avoir à nouveau un débat au sujet de l'inoccupation. Il est intéressant que M. Ahidar étende la discussion au secteur du logement social.

Je me suis toujours demandé comment il était possible de reprocher au secteur privé des comportements qui sont tout aussi présents, parfois davantage même, dans le secteur public. "Faites ce que je dis et pas ce que je fais" semble être la politique en vigueur.

Ainsi, il nous faut repenser à d'autres débats que nous avons eus au sujet des normes. Nous avons un Code du logement qui en édicte certaines, un Règlement régional d'urbanisme (RRU) ou encore des règlements communaux sur le logement qui en proposent d'autres, tout comme le règlement fédéral en matière de location de résidence principale. Enfin, le Code bruxellois d'aménagement du territoire (Cobat) en édicte d'autres encore. Le Cobat existe depuis dix ans et a été modifié dix-huit fois.

Cela fait beaucoup de lois concernant le logement. La semaine dernière, nous avons eu un débat avec le ministre-président en charge de l'Urbanisme au cours duquel celui-ci a dû admettre qu'il était très difficile de certifier qu'un type de logement répond à toutes ces normes. Qu'il s'agisse des

*te huur aan te bieden, als die niet aan alle normen beantwoordt. Dat verklaart de grote leegstand in het openbaar woningbestand.*

*We zouden de regelgeving moeten vereenvoudigen in plaats van haar telkens weer aan te vullen. Ze zou ook beter bij de realiteit moeten aansluiten.*

*Veel woningen worden niet te huur aangeboden, omdat er investeringen nodig zijn om ze aan de normen te doen beantwoorden. Zowel de overheid als privé-eigenaars ondervinden financieringsproblemen.*

**Mevrouw de voorzitter**.- Uw vragen zijn zeer pertinent.

De heer Doyen heeft het woord.

**De heer Hervé Doyen** *(in het Frans).- Dat zoveel openbare en privéwoningen leegstaan, is een ware schande gezien de woningschaarste, die door de demografische explosie nog wordt versterkt.*

*Het is goed dat de leegstand in de openbare huisvesting eveneens wordt aangekaart. De overheid moet immers het goede voorbeeld geven. Volgens het Algemeen Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat (AES) ligt het leegstandspercentage bij sommige openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) hoger dan 10%.*

pouvoirs publics ou de propriétaires privés, voilà une réalité à laquelle sont confrontés les propriétaires : la loi est la même pour tous.

Par ailleurs, nous avons eu un débat avec le directeur de l'inspection régionale du logement qui nous a confié que 93% des dossiers qui lui étaient soumis étaient problématiques. En d'autres termes, il suffit d'envoyer un expert quelque part : il aura toujours des remarques à formuler. Je suis sûr que même le parlement n'est pas tout à fait en règle avec toutes les normes !

Il nous faut être rationnels et prendre conscience de cette problématique. Personne au sein de l'administration n'ose prendre la responsabilité de mettre en location un logement qui ne répond pas à toutes les normes et c'est pourquoi autant de logements publics sont vides.

Il convient d'adapter les lois aux situations concrètes et, actuellement, il en existe trop qui étouffent tant le secteur public que le secteur privé. J'en profite donc pour lancer une réflexion au sujet de notre réglementation que nous débitons un peu plus à chaque législature et qui étouffe vraiment le problème.

De nombreux logements vides ne peuvent pas être donnés en location, car, bien qu'inoccupés, ils ne répondent pas aux normes et nécessitent des investissements. Si les pouvoirs publics ont des difficultés à trouver des financements, il en va de même pour les propriétaires privés.

**Mme la présidente**.- Les questions que vous soulevez sont tout à fait légitimes.

La parole est à M. Doyen.

**M. Hervé Doyen**.- Il est scandaleux que des logements vides, qu'ils soient privés ou publics, existent encore aujourd'hui dans le contexte de pénurie et l'explosion démographique que nous connaissons à Bruxelles. Je me réjouis de ce que cette discussion ne se limite pas aux logements privés, mais envisage également la vacance dans le secteur public. Ce dernier doit être selon moi le premier à donner l'exemple. Selon le Syndicat national des propriétaires (SNP), le taux d'inoccupation est parfois supérieur à 10% dans certaines SISP. Certes, il arrive que ce taux soit

*Dat hoge cijfer kan deels verklaard worden door renovatiewerken, maar niet helemaal.*

*De heer Ahidar vraagt hoeveel processen-verbaal de cel Leegstaande Woningen heeft opgemaakt. Dat is geen onbelangrijke vraag. Toch zijn er betere criteria om de opdracht van de cel te evalueren. Ik zal daarover later een schriftelijke vraag stellen.*

*Processen-verbaal opstellen en de gewestelijke kas spijzen, mag niet de eerste opdracht van de cel zijn, zeker niet als we weten dat 85% van de geïnde bedragen aan de gemeenten wordt afgestaan. Enkel in het geval van een manifest recalcitrante eigenaar of een speculant is een proces-verbaal van nut.*

*Aangezien de cel pas in juni 2012 van start is gegaan, is het moeilijk haar werking nu reeds te evalueren. Toch kunnen we ons terecht afvragen of ze wel over voldoende middelen beschikt om haar opdracht aan te kunnen. Zijn er wel voldoende mensen in dienst?*

*Momenteel blijft haar werking beperkt tot privéwoningen. Dat wil niet zeggen dat er geen maatregelen moeten worden getroffen om de leegstand in de openbare huisvesting tegen te gaan. Hebt u reeds actie ondernomen of wat bent u van plan om de leegstand bij gemeentelijke en OCMW-eigendommen in te dijken?*

*Over de leegstaande verdiepingen boven handelszaken en kantoorruimten legde ik drie jaar geleden uw voorganger al op de rooster. Die had het toen over een studie in drie fasen, waarvan de laatste fase zou bestaan uit gewestelijke maatregelen.*

*Kent u die studie? Kunnen we een exemplaar krijgen? In welke maatregelen of aanbevelingen resulteerde de studie?*

*Aangezien de handelshuurwetgeving de verbouwing van verdiepingen boven handelszaken tot woningen vertraagt, pleit ik ervoor om die wetgeving aan te passen. De huurwetgeving is immers zopas een gewestelijke bevoegdheid geworden.*

*Uw voorganger beantwoordde een schriftelijke vraag van 13 september 2013 van de heer*

expliqué par des plans de rénovation en exécution, mais pas toujours.

Je voudrais prolonger les réflexions de mon collègue en soulignant quelques points et en posant quelques questions. Fouad Ahidar vous interroge sur le nombre d'amendes qui ont été requises par l'administration ad hoc, la Cellule logements inoccupés. Si c'est un élément important, ce n'est à mon sens pas le facteur-clé pour évaluer l'efficacité de l'action de ladite cellule. Se focaliser dessus induit que ramasser des amendes serait son premier objectif, ce qui n'est pas le cas.

L'objectif de cette cellule doit rester le retour sur le marché immobilier de logements laissés à l'abandon et non de renflouer les caisses régionales. Par ailleurs, 85% des amendes perçues seraient rétrocédées aux communes. C'est dire !

C'est seulement face à un propriétaire récalcitrant, de mauvaise foi, un spéculateur, que l'amende doit être poursuivie jusqu'au bout. Je suis bien conscient du fait qu'il en existe. Ainsi, plusieurs questions complémentaires à celles de mon collègue me semblent pertinentes pour évaluer l'action de cette cellule. Je ne manquerai pas de les poser en question écrite, car cela requerra de nombreux chiffres et alourdirait inutilement le débat.

Nous n'avons que peu de recul pour évaluer le travail de cette cellule, vu qu'elle a été mise sur pied seulement en juin 2012. Il n'en reste pas moins pertinent, comme mon collègue l'a fait, de s'interroger sur l'adéquation des moyens dont elle dispose à l'ampleur de sa mission. Le nombre de membres de cette cellule m'intéresse donc particulièrement.

Par ailleurs, la Cellule logements inoccupés travaille selon moi uniquement dans le secteur privé. Elle ne pourrait imposer d'amende dans le secteur public. Les questions de mon collègue Ahidar seraient donc sans objet. Il n'en reste pas moins pertinent de s'interroger sur les mesures entreprises pour combler la vacance immobilière dans le secteur public. Pourriez-vous dès lors m'indiquer celles qui ont déjà été mises en œuvre et celles que vous avez l'intention de mettre en œuvre pour les logements des sociétés de logement public des communes et des CPAS,

*Mampaka als volgt. Volgens het Overzicht van het Kantorenpark telde het Brussels Gewest toen 170.000 m² panden met een onbepaalde bestemming. Volgens uw voorganger werden de meeste panden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² gerenoveerd en verbouwd tot woningen, studentenkamers enzovoort. De laatste lijst van leegstaande kantoorruimte dateert van 2008. Een dergelijke lijst laten opstellen door de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) was immers erg duur.*

*Zult u een bijgewerkte lijst opvragen?*

*Ook de gemeenten beschikken over instrumenten om leegstand te bestrijden. Jette werkt bijvoorbeeld met maandelijkse statistieken van leegstaande woningen waarop de gemeentebelasting op leegstand van toepassing is. Momenteel lopen er 139 dossiers voor een leegstandsbelasting en worden er 167 woningen extra gecontroleerd.*

*(Opmerkingen van de heer de Clippele)*

*Slechts zelden gaat de gemeente Jette ook effectief over tot de inning van de belasting. De panden in kwestie worden immers meestal op de huurmarkt gebracht via een sociaal verhuurkantoor (SVK), worden verkocht of verhuurd.*

quand il y en a ?

Enfin, j'aimerais aborder la question des étages vides au-dessus des commerces et des bureaux, inoccupés et non commercialisés. Mme la ministre, il y a trois ans, vous interpelliez vous-même votre prédécesseur sur les étages vides au-dessus des commerces. À ce propos, votre prédécesseur mentionnait début 2013, il y a près de deux ans, une étude en trois phases. La troisième était une phase d'action régionale pour remédier à cette problématique.

Avez-vous connaissance de cette étude ? Si oui, pourriez-vous nous la communiquer ? Pourriez-vous me dire ce qui a été fait à la suite de l'examen de celle-ci et de ses éventuelles recommandations ?

Puisqu'il est connu que les baux commerciaux constituaient et constituent encore souvent un frein de nature juridique à la réaffectation en logements des étages au-dessus des commerces, je profite encore de l'occasion de l'intégration dans le giron régional de la loi sur le bail, également commercial donc, pour vous demander s'il a déjà été envisagé d'agir via cet intermédiaire et selon quelles modalités.

Quant aux bureaux vides, mon collègue M. Mampaka interrogeait par écrit votre prédécesseur le 13 septembre 2013 à ce propos. Il ressort de la réponse qui lui a été fournie que, selon l'Observatoire des bureaux, les immeubles "au devenir incertain", par opposition à ceux immédiatement disponibles, en rénovation, en attente de rénovation ou de leur occupant, totalisaient 170.000m². Selon votre prédécesseur, la majeure partie des immeubles mentionnés sur la liste annexée à l'époque, dont la superficie dépasse les 1.000m², ont été rénovés, reconvertis en logements, séniories, logements pour étudiants, etc.

Cependant, nous apprenions également que le dernier recensement des bureaux vides non commercialisés ou commercialisés sans succès depuis plus de six ans datait de 2008, car ce genre de recensement, effectué par la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capital (SDRB) via des courtiers, coûtait cher.

Qu'en est-il aujourd'hui ? Une réactualisation est-

elle en cours ou envisagée ?

Les communes se sont dotées également d'outils pour lutter contre la problématique des logements vides. Jette procède ainsi à un recensement statistique mensuel des logements vides et notamment ceux qui font l'objet du règlement-taxe communal en la matière. Actuellement, Jette compte 139 procédures de règlement-taxe en cours contre les immeubles inoccupés et 167 logements qui font l'objet d'une surveillance, soit près de 300 logements au total suivis étroitement par la commune.

*(Remarques de M. de Clippele)*

L'objectif vise à inciter les propriétaires à intervenir pour mettre fin à l'inoccupation de leur bien. Ils sont d'ailleurs accompagnés dans ce cadre. Il est plutôt rare que nous procédions à l'encaissement de la taxe ou même à son enrôlement, puisque les biens concernés sont pour la plupart remis sur le marché locatif via les AIS, des reventes ou des mises en location.

**Mevrouw de voorzitter**.- De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron** *(in het Frans).- De Brusselse Huisvestingscode is in haar strijd tegen leegstaande woningen geëvolueerd door leegstand als een inbreuk te beschouwen. Ondanks de wijzigingen werkt het openbaar beheersrecht slecht. Het is moeilijk om een leegstaand gebouw over te nemen.*

*De toegang tot de gas-, water- en elektriciteitsgegevens is eveneens gewijzigd. Bij vermoeden van leegstand voor gedomicilieerde gebouwen is in het nieuwe wetsontwerp de afwijking opgeheven om misbruiken te vermijden.*

*Beschikt u over statistische gegevens met betrekking tot de leegstand in Brussel en de evolutie ervan? De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) heeft tellingen uitgevoerd.*

*Heeft het gewestelijk beleid een invloed gehad? Bestaan er evaluaties van het openbaar beheersrecht? Staan deze ingeschreven in uw werkplan? Is het doorsturen van de gas-, water- en elektriciteitsgegevens een succes? Worden de*

**Mme la présidente**.- La parole est à M. Maron.

**M. Alain Maron**.- Ce sujet occupe cette commission depuis longtemps. Ces dernières années, le Code du logement a évolué dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés, en érigeant l'inoccupation au rang d'infraction.

Par ailleurs, le droit de gestion publique - la capacité pour un pouvoir public ou une association de prendre en gestion un immeuble ou un logement inoccupé - fonctionne difficilement, malgré les modifications apportées : visites préalables, remboursements davantage étalés dans le temps, etc.

Des modifications sont également intervenues au niveau de l'accès aux données de gaz, d'eau et d'électricité.

De plus, la dérogation aux présomptions d'inoccupation pour les immeubles qui font l'objet d'une domiciliation est supprimée dans le nouveau projet de code, afin d'éviter un certain nombre d'abus. D'autres modifications ont été effectuées afin d'encourager et soutenir la lutte contre les

*gegevens gebruikt door de gewestelijke diensten?*

*De Brusselse Huisvestingscode verplicht de gemeenten om een register bij te houden en ieder jaar het kadaster van leegstaande woningen over te maken aan het gewest. Dankzij de gas-, water- en elektriciteitsgegevens is dit mogelijk. Respecteren de gemeenten deze verplichting? Hoe dwingt u ze af?*

*Misschien kunnen de databanken worden gedeeld tussen de gemeentediensten en de gewestelijke diensten, uiteraard met respect voor de bescherming van het privéleven.*

*(Opmerkingen van de heer de Clippele)*

*Eigenaars met een leegstaande woning zijn in overtreding en kunnen een boete krijgen. De bedoeling is niet zozeer ze te beboeten, maar om de woning opnieuw op de markt te krijgen. Een goede communicatie tussen gemeenten en gewest is dus wenselijk. Het is moeilijk voor de gemeenten om een leegstaande woning te belasten als die al beboet wordt door het gewest. De gemeenten ontvangen 85% van de bedragen voor de leegstand op hun grondgebied.*

*Vanuit mijn ervaring als gemeenteraadslid beschik ik noch over het bewijs, noch over de zekerheid dat dit systeem helpt om woningen terug op de markt te krijgen. Ik zie de inkomsten van de leegstandsbelasting ieder jaar toenemen. Dit betekent dat het aantal leegstaande woningen toeneemt en dat de belasting haar doel voorbijschiet!*

*Het gemeentelijk en gewestelijk beleid moet beter op elkaar worden afgestemd. Dit is moeilijk, maar de Huisvestingscode zou daaraan kunnen bijdragen.*

logements inoccupés.

Disposez-vous d'outils statistiques permettant de mesurer l'état d'inoccupation des logements à Bruxelles et leur évolution ? Le monde associatif, dont le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), a réalisé des comptages. Disposez-vous d'un état de la situation et de son évolution au cours des dernières années ?

Nonobstant d'autres paramètres liés à l'évolution du marché immobilier et au manque à gagner de plus en plus important que constitue un logement vacant, la politique régionale a-t-elle un impact ? Existe-t-il des statistiques en la matière ?

Existe-t-il des évaluations du droit de gestion public ? Celles-ci sont-elles inscrites dans votre plan de travail ?

La transmission des données de gaz, d'eau et d'électricité par les opérateurs, qui est prévue par le Code du logement, fonctionne-t-elle ? Les données sont-elles effectivement transmises et utilisables par les services régionaux ?

Au niveau de l'articulation de cette politique de lutte contre les logements inoccupés entre les communes et la Région, le Code du logement prévoit l'obligation pour les communes de tenir un registre et de transmettre chaque année à la Région un cadastre des logements inoccupés. Cela exige de leur part une mobilisation de leur service de l'urbanisme. Elles disposent toutefois de certaines armes pour ce faire, dont les données transmises par les fournisseurs de gaz, d'eau et d'électricité, qui permettent au service régional d'inoccupation de dresser la liste des logements présumés inoccupés. Les communes respectent-elles cette obligation ? Comment les y contraignez-vous ?

Cette liste est, le cas échéant, mise à la disposition des services communaux ad hoc. C'est prévu dans le code : les communes peuvent demander au service régional l'accès à cette liste. Le principe pourrait donc fonctionner malgré la difficulté de l'opération. On peut imaginer des bases de données partagées entre le service régional et les services communaux, tout en respectant les règles de protection de la vie privée.

*(Remarques de M. de Clippele)*

Les propriétaires qui ont un logement vide sont en infraction et sont donc soumis à l'amende. Le but du jeu n'est pas tellement de les y soumettre, mais que le logement soit remis sur le marché.

La souple communication entre les communes et la Région est donc à souhaiter dans ce domaine, d'autant qu'il est hasardeux pour les communes de taxer un logement vide, qui constitue une infraction soumise à une amende régionale qui est la même dans toute la Région, les communes recevant 85% de ces montants ainsi "ponctionnés" sur leur territoire.

Beaucoup d'administrations ne veulent cependant pas s'aventurer dans ce système de taxes régionales, car elles préfèrent lever la taxe de manière communale. Cette manière de procéder n'est cependant pas prévue dans le Code du logement. Il est déjà problématique de taxer une infraction. En outre, si le but de l'amende régionale n'est pas de rapporter de l'argent à la Région qui rétrocède 85% du montant aux communes, au niveau de ces dernières, une taxe sert d'abord à renflouer les caisses.

Selon mon expérience de conseiller communal dans ma commune, je n'ai ni la preuve, ni la certitude que ce système de taxes sert surtout à remettre des logements sur le marché. Quand je vois les recettes augmenter d'année en année sur cette ligne précise, je me demande si l'objectif de diminution de logements vides est réellement atteint. Si les montants augmentent, c'est qu'il y a de plus en plus de logements vides, donc que cette taxe est inefficace !

Une bonne articulation entre la politique régionale et les politiques communales est compliquée, mais il faudra bien avancer et le Code du logement tel qu'il est formulé dans l'équilibre entre les communes et la Région concernant cette politique permettrait d'avancer dans cette direction.

**Mevrouw de voorzitter**.- Mevrouw Désir heeft het woord.

**Mme la présidente**.- La parole est à Mme Désir.

**Mevrouw Caroline Désir** *(in het Frans).- Mijnheer de Clippele, als overheid moeten we inderdaad het goede voorbeeld geven, maar de leegstand van sociale of publieke woningen is niet altijd te wijten aan financiële problemen. Zo*

**Mme Caroline Désir**.- Je voudrais revenir sur ce que M. de Clippele a dit, car je ne partage pas son avis. Je pense que nous pouvons et que nous devons lutter contre l'inoccupation, dans le logement privé comme dans le logement public.

*kunnen renovatie- of subsidieprocedures tot enorme vertraging leiden. Bovendien is het soms nuttig om over enkele woningen te beschikken die niet verhuurd zijn, wanneer bijvoorbeeld grote woningblokken moeten worden gerenoveerd, ook al moeten we die leegstand tot een minimum beperken.*

*Daarnaast is het belangrijk om de leegstand in de privésector aan te pakken. Brussel telt 15.000 tot 30.000 leegstaande woningen, waarvan 80% in de privésector. Als we niets doen, krijgen eigenaars het gevoel dat het eigendomsrecht een absoluut recht is.*

*Het parlement heeft verschillende maatregelen uitgewerkt om leegstand te bestrijden, zoals de ordonnantie van 2009, die leegstand als een administratieve overtreding beschouwt, de oprichting van de cel Leegstaande Woningen, de ordonnanties van Alain Hutchinson met betrekking tot het openbaar beheersrecht en de ordonnantie van de heer Ouriaghli, die het mogelijk maakt de water- en elektriciteitsgegevens op te vragen.*

*Bereiken die maatregelen hun doel? Hoeveel dossiers heeft de cel Leegstaande Woningen behandeld? Hoeveel boetes heeft zij opgelegd? Hoeveel woningen werden opnieuw op de markt gebracht? Moet de cel meer middelen of personeel krijgen?*

*Ik ben het met de heer Maron niet eens dat de gemeenten enkel een leegstandsbelasting heffen om de gemeentekas te spijzen. Ze gebruiken de leegstandsbelasting vaak als een middel om in dialoog met de eigenaars te treden en hen te wijzen op de bestaande instrumenten en het werk van de sociale verhuurkantoren. Soms hebben eigenaars niet voldoende tijd om een goed te beheren of hebben zij een goed geërfd, maar weten zij niet hoe zij dat moeten beheren.*

*(Opmerkingen van mevrouw Fremault)*

*Vindt u dat de gemeenten voldoende tegen leegstand optreden?*

*Hoeveel hebben de boetes die het openbaar beheersfonds spijzen opgebracht?*

Le vide locatif dans le secteur public est évidemment encore plus inacceptable, car nous devons faire figure d'exemple. Il peut toutefois s'expliquer par d'autres raisons que par des problèmes de financement. Des délais de procédure de dossiers de rénovation ou de demandes de subsides, par exemple, peuvent paralyser l'affectation d'un bien.

Par ailleurs, avoir un peu de vide locatif dans le logement public permet d'organiser un roulement parfois bien nécessaire pour rénover de grands ensembles de logements. Avoir un vide locatif est donc quasiment inévitable, mais il faut, bien entendu, le réduire au maximum.

Ce n'est pas pour autant que nous ne devons pas intervenir dans la problématique des logements vides dans le secteur privé, sachant le contexte de la crise du logement. On estime entre 15.000 et 30.000 le nombre de logements vides à Bruxelles, et 80% de ceux-ci appartiennent à des privés.

Ne rien faire serait considérer le droit de propriété comme un droit absolu, et je ne suis évidemment pas d'accord avec cela. Notre assemblée a mis sur pied différentes mesures pour lutter contre la vacance immobilière ;

- l'ordonnance de 2009, qui érige une inoccupation en une infraction administrative ;

- la Cellule logements inoccupés du Service public régional de Bruxelles (SPRB) ;

- les ordonnances d'Alain Hutchinson, qui ont tenté de corriger et de permettre d'activer le droit de gestion publique. Cette question spécifique mérite sans doute un débat en soi, car malgré ces ordonnances, nous n'arrivons toujours pas à nos fins ;

- l'ordonnance de M. Mohamed Ouriaghli, qui permet d'obtenir des données des opérateurs d'eau et d'électricité.

Nous nous sommes outillés pour agir plus efficacement. L'objectif est-il atteint ? Pensez-vous qu'il faudrait renforcer la Cellule logements inoccupés en étoffant ses effectifs ou ses moyens ? Pouvez-vous nous donner des informations chiffrées sur le nombre de dossiers traités ? Combien de dossiers ont-ils effectivement abouti

sur une remise d'un bien sur le marché et combien ont-ils abouti sur une mise en demeure ? Les communes participent-elles activement à cette action ?

Je ne rejoins pas tout à fait M. Maron sur le fait qu'une commune a uniquement un intérêt à percevoir une taxe. Je pense, au contraire, que c'est un outil de plus en plus utilisé par les communes pour entrer en dialogue avec les propriétaires et pour les sensibiliser au sujet des opportunités, des outils existants, ainsi qu'au travail des agences immobilières sociales (AIS), par exemple. Parfois les propriétaires n'ont tout simplement pas beaucoup de temps pour gérer un bien ou héritent d'un bien sans savoir comment s'en occuper.

*(Remarques de Mme Fremault)*

Cela peut être une porte d'entrée pour ouvrir un dialogue avec le propriétaire, parfois fort démuni lorsqu'il se demande comment réutiliser un bien.

Pensez-vous que les communes participent activement à la politique de lutte contre les logements inoccupés ?

Combien d'amendes viennent-elles alimenter le fonds de gestion publique ?

**Mevrouw de voorzitter**.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

**Mevrouw Mathilde El Bakri** *(in het Frans).- Ondanks de dringende sociale noden en ondanks het feit dat er al decennia over gepraat wordt, geraakt de leegstand in Brussel niet opgelost. Hoeveel woningen er precies leegstaan, is niet helemaal duidelijk, maar het zijn er minstens 15.000.*

*De meeste leegstaande woningen zijn in privéhanden. Het beleid moet daar rekening mee houden. We hebben gelukkig beleidsinstrumenten, zoals de cel Leegstaande Woningen. Dankzij 3.245 inspecties kwamen er 321 woningen (10%) terug op de markt. Met meer middelen en personeel zou de cel dat aantal kunnen optrekken tot 1.500 of 3.000 woningen.*

*(Opmerkingen van de heer Ahidar)*

**Mme la présidente**.- La parole est à Mme El Bakri.

**Mme Mathilde El Bakri**.- Cela fait plus de vingt ans qu'on parle de la problématique des logements vides à Bruxelles. Malgré l'urgence sociale, malgré les milliers de Bruxellois qui peinent à trouver un logement abordable, décent ou suffisamment grand pour loger leur famille, le dossier stagne.

Si la fourchette de 15.000 à 30.000 logements inoccupés n'est qu'une estimation, le chiffre de 15.000 est en tout cas vérifié si l'on se réfère aux estimations basées sur les relevés des compteurs d'eau.

La grande majorité des logements vides est effectivement entre les mains de propriétaires privés. Une politique ciblée est à mettre en place en la matière, même s'il y a du travail en termes

*Sinds 2009 kan een eigenaar gerechtelijk vervolgd worden als hij een woning laat leegstaan.*

*(Opmerkingen van de heer de Clippele)*

*Het grondwettelijke recht op wonen moet gevrijwaard worden.*

*Met welke middelen zult u de cel Leegstaande Woningen versterken?*

*Waarom staat de mogelijkheid om de leegstand langs gerechtelijke weg aan te pakken, niet in de beleidsverklaring?*

*Zal de regering het openbaar beheersrecht inzetten om leegstaande woningen op de markt te brengen? Soms hebben privé-eigenaars niet de mogelijkheid om hun woning te vernieuwen. Het gewest beschikt nochtans over veel instrumenten om hen te helpen.*

*Hoe zal de regering de verschillende middelen inzetten?*

d'inoccupation dans les logements publics.

La situation doit évoluer, tout le monde est d'accord avec ce constat. La bonne nouvelle est qu'il existe, à la Région, des outils pour lutter contre les logements vides : je pense particulièrement à la Cellule logements inoccupés déjà évoquée. Mme Désir posait la question de nombre de dossiers traités par cette cellule. Selon un chiffre assez récent, sur 3.245 enquêtes menées, on a un résultat positif de 321 logements remis sur le marché locatif, soit de 10%. Si cette cellule, qui ne compte que cinq personnes, était renforcée et disposait de moyens supplémentaires, plus de contrôles pourraient avoir lieu et on pourrait libérer de 1.500 à 3.000 logements.

*(Remarques de M. Ahidar)*

La question de M. Maron portait sur l'aspect d'infraction du logement vide. Depuis 2009, garder un logement inoccupé est effectivement une infraction passible de poursuites judiciaires. N'en déplaise à certains, il est important de mettre ce genre d'outils en place.

*(Remarques de M. de Clippele)*

Allez dire ça aux ménages qui, aujourd'hui, à Bruxelles, s'entassent avec deux ou trois enfants dans des logements insalubres, aux murs pourris par l'humidité. Le droit au logement doit être assuré. Sommes-nous d'accord de nous battre pour qu'il profite au plus grand nombre ? Que cela vous plaise ou non, le droit au logement est garanti par notre Constitution.

Quels sont les moyens envisagés pour renforcer la Cellule logements inoccupés ?

Pourquoi évite-t-on tellement la question de l'infraction d'inoccupation, dont il n'est pas fait mention dans la déclaration de politique régionale ?

Concernant le droit de gestion publique, qui permet à la Région de gérer un logement inoccupé depuis plus de douze mois, que compte faire la majorité ?

Nous avons également parlé des occupations temporaires à but social. En effet, dans un grand nombre de cas, les propriétaires sont dans

**Mevrouw de voorzitter**.- Mevrouw Zamouri heeft het woord.

**Mevrouw Khadija Zamouri**.- Ik wil me in eerste instantie aansluiten bij de vragen van collega Ahidar. We moeten het antwoord op zijn vragen kennen voor we de privésector met de vinger wijzen. Het gewest heeft immers een voorbeeldfunctie.

Hij had het over 50.000 leegstaande woningen. Toevallig staat vandaag in de krant dat er 30.000 kantoren leeg staan in Brussel en dat het niet altijd gemakkelijk is om de leegstand boven winkels en kantoren weg te werken. In de Nieuwstraat bijvoorbeeld, is het moeilijk om ingangen te maken, terwijl dat natuurlijk een basisvereiste is. Wie een ruimte boven een winkel huurt of koopt, moet langs een aparte deur naar binnen en naar buiten kunnen.

Het is heel duur voor de winkelier om een extra gang in te richten. Volgens de berekeningen in de krant zou de eigenaar dan bijna 24.000 euro huur moeten vragen. In de Dansaertstraat met zijn hogere huurprijzen ligt dat natuurlijk anders.

Philippe Janssens, professor Vastgoedkunde aan de KULeuven verwees in het artikel naar 30.000 leegstaande kantoren In Brussel. Hij zegt dat in Antwerpen de wetgeving de mogelijkheid biedt om kantoren om te bouwen tot woningen, maar in Brussel niet. Hoe komt dat?

Het is me bekend dat een hoogte van 2.80 m vereist is voor een degelijke woning, maar ik weet zeker dat kantoren in Antwerpen en Luik gedurende een bepaalde periode op dezelfde manier gebouwd werden. Waarom kunnen kleinere kantoren niet tot woningen omgebouwd worden?

Los van wat er vandaag in de krant staat, ben ik benieuwd naar de manier waarop het OCMW van de stad Brussel de leegstand succesvol aangepakt

l'incapacité de remettre leur logement à neuf. Or, là aussi, nous disposons d'outils qui n'attendent que d'être mis à profit !

Comment la majorité compte-elle appliquer ces différents outils ?

**Mme la présidente**.- La parole est à Mme Zamouri.

**Mme Khadija Zamouri** *(en néerlandais).- Je souhaite avant tout me joindre aux questions de M. Ahidar. Nous devons connaître les réponses à ces questions avant de pointer du doigt le secteur privé.*

*Mon collègue parlait de 50.000 logements inoccupés. On peut lire aujourd'hui dans la presse qu'il y a 30.000 bureaux vides à Bruxelles et qu'il n'est pas toujours facile de lutter contre l'inoccupation au-dessus des magasins et des bureaux.*

*Pour les commerçants, il est très coûteux d'aménager un couloir supplémentaire. Selon les calculs cités dans la presse, le propriétaire devrait alors demander un loyer de près de 24.000 euros.*

*À Anvers, la législation permet de transformer les bureaux en logements. Pourquoi n'est-ce pas le cas à Bruxelles ?*

*Je suis curieuse de connaître la façon dont le CPAS de la Ville de Bruxelles a géré avec succès le phénomène de l'inoccupation. Selon plusieurs de mes collègues, la meilleure approche passe par les factures d'eau. La commune d'Etterbeek détermine ainsi si un immeuble est réellement habité ou sert de seconde résidence.*

*Les pouvoirs publics doivent montrer le bon exemple.*

*Quel est le résultat de la collaboration entre Hydrobru et Sibelga pour détecter les logements inoccupés ?*

*Quelles communes se sont-elles déjà attelées à la lutte contre l'inoccupation sur leur territoire ?*

heeft. Collega Maron en andere collega's zeiden al dat de leegstand het best wordt aangepakt via de waterfactuur. De gemeente Etterbeek bepaalt op deze manier of een pand werkelijk bewoond wordt of als tweede verblijf dienstdoet.

Ik blijf erbij dat de overheid het goede voorbeeld moet blijven geven.

Wat is het gevolg van de samenwerking tussen Hydrobru en Sibelga inzake het gebruik van waterfacturen om leegstand op te sporen?

Welke gemeenten hebben al werk gemaakt van de bestrijding van leegstand op hun grondgebied?

**Mevrouw de voorzitter**.- De heer De Bock heeft het woord.

**De heer Emmanuel De Bock** *(in het Frans).- De gemeenten kunnen belasten, maar doen dit niet altijd even eenvormig. Er moet een gewestelijk beleid komen voor de negentien gemeenten, met één globale visie over het belasten en één beleid voor het bestrijden van leegstand.*

*Het eigendomsrecht is geen absoluut recht. Een eigenaar mag niet speculeren of bepaalde verplichtingen niet nakomen. Sommige Brusselse gemeenten doen het goed op het vlak van de bestrijding van de leegstand. Ik weet dat Oudergem en Jette een goed aanmoedigingsbeleid voeren of zwaar belasten. De inkomsten gaan naar sociaal beleid en huisvesting. Het beleid schrikt af, vermits eigenaars vaak de woning terug op de markt brengen.*

*Soms zijn er situaties, zoals ingewikkelde erfenissen, waardoor woningen niet meteen verhuurd of verkocht kunnen worden. In zulke situaties is de eigenaar vrijgesteld van belastingen.*

*Ik wil ook de aandacht vestigen op het fiscale aspect. Wanneer een woning leegstaat of gerenoveerd wordt, kan de eigenaar een aanvraag indienen om vrijgesteld te worden van de onroerende voorheffing. Hetzelfde geldt voor kantoorgebouwen. De heer de Clippele zegt dat dit niet klopt, maar ik verzeker u dat het waar is.*

*Het gewest zou over een didactisch portaal*

**Mme la présidente**.- La parole est à M. De Bock.

**M. Emmanuel De Bock**.- Ce débat intéresse beaucoup de municipalistes. Mme Fremault a longtemps interpellé à ce sujet, au parlement bruxellois comme au conseil communal de sa commune. Il s'agit avant tout d'un enjeu communal. Ce sont les communes qui ont le pouvoir de taxer. Elles ne le font d'ailleurs pas de manière uniforme.

Grand défenseur de l'autonomie communale, je pense, par ailleurs, qu'il faut avoir une vision régionale concernant les dix-neuf communes. Dans leurs organes de concertation, on devrait avoir une vision globale de la manière de taxer les biens et de mener des politiques pour lesquelles tout le monde, à quelques exceptions près, plaide, notamment la lutte contre le logement inoccupé.

La jurisprudence et les conventions internationales le montrent : le droit de propriété n'est pas un droit absolu en soi dans un système en crise économique comme aujourd'hui. On ne peut pas laisser les propriétaires spéculer ou se soustraire à un certain nombre d'obligations. Un bien, c'est fait pour être mis à disposition de manière gratuite ou onéreuse. C'est plutôt positif de l'envisager de la sorte.

En matière de lutte contre les logements vides, il existe de bons élèves parmi les communes bruxelloises. Il faudrait examiner le taux que ces taxes procurent aux communes dans une gestion efficace. Je sais qu'Auderghem, Jette et d'autres

*moeten beschikken, waar de normen geraadpleegd kunnen worden. De Huisvestingscode is moeilijk te bevatten. Eigenaars en huurders moeten vooral niet tegen elkaar worden opgezet. Ongeveer 90% van de eigenaars zijn zich bewust van hun verplichtingen en willen enkel een investering of een woning van hun ouders beheren volgens de regels van de kunst. Zij moeten geholpen worden.*

*Er bestaan inderdaad gelijkvormigheidsattesten enzovoort. De laatste jaren hebben we de papierberg al beperkt, maar het blijft soms ingewikkeld voor eigenaars. Ook voor hen zou een dergelijk portaal dus nuttig zijn.*

*Het gezamenlijk huren van een woning bevindt zich op juridisch vlak bijvoorbeeld in een schemerzone, omdat er geen gezamenlijk huurcontract bestaat. Het zou interessant zijn om deze vorm van wonen te bevorderen.*

*Ik heb gemerkt dat de website huisvestingscode.be niet meer bestaat. De domeinnaam staat zelfs te koop!*

*(Opmerkingen)*

*De website bevatte belangrijke praktische informatie.*

*Er bestaat een echte dynamiek in het Brussels Gewest. We moeten daarom moderne hulpmiddelen ter beschikking stellen van zowel eigenaars als huurders.*

appliquent des politiques d'incitation ou taxent lourdement. Elles affectent ces recettes à des politiques sociales et de logement. Et il s'agit aussi d'une politique dissuasive, puisque les propriétaires remettent plus souvent les biens sur le marché.

Certaines situations sont parfois pénibles, notamment les successions difficiles dans le cadre desquelles des biens sont longtemps maintenus sur le marché, mais ne peuvent être directement vendus, ni loués. Ces situations sont exonérées de ces taxes. Si l'on parvient à prouver qu'on est bloqué dans une succession, cette fameuse taxe sur le logement inoccupé ne sera pas due.

Nous devrons un jour aussi nous pencher sur ces procédures, indépendamment des successions difficiles qui sont légion en Région bruxelloise, et sur la possibilité de pouvoir, malgré tout, remettre ces biens en location.

Je souhaiterais aussi attirer votre attention sur l'aspect fiscal. J'ai cru comprendre qu'il était possible pour certains de se soustraire au précompte immobilier. Dans le cas d'un logement inoccupé ou en rénovation, vous pouvez demander une autorisation de ne pas payer le précompte immobilier. Il en va de même pour les bureaux. M. de Clippele dit non, mais je vous confirme que c'est effectivement le cas. Certains signalent leur bien comme "non inoccupé" et demandent une exonération.

Concernant les normes, il serait bien de disposer d'un nouveau portail plus didactique de la Région bruxelloise. Le Code du logement est difficile à appréhender. Il ne faut surtout pas opposer les propriétaires aux locataires. On ne résoudra pas le problème du logement avec une vision manichéenne de la société. Quelque 90% des propriétaires sont conscients de leurs engagements moraux et ne cherchent qu'à avoir un bien d'investissement ou à gérer en bon père de famille le bien de leurs parents, pour lequel ils ont parfois encore des engagements financiers. Il faut les aider.

Il est vrai qu'il y a des attestations de conformité, etc. Nous avons réduit un certain nombre de paperasseries ces dernières années, mais ça reste encore compliqué. Certaines procédures demeurent complexes pour les propriétaires, d'où

la nécessité d'offrir un portail qui leur permette de savoir exactement ce qu'il faut faire et à quoi ils s'engagent quand ils mettent leur bien en location.

La dynamique de la colocation, par exemple, est une vraie zone d'ombre au niveau juridique, car le bail de colocation n'existe pas. Il serait intéressant de promouvoir cette manière de se loger.

J'ai remarqué que le site codedulogement.be n'existe plus. Le nom de domaine est même à vendre !

*(Remarques)*

Ce n'est pas très didactique et pas très moderne. Ce site existait, il contenait des informations pratiques importantes.

Il existe une véritable dynamique en Région bruxelloise et il faut mettre des outils modernes à disposition des uns et des autres, des propriétaires comme des locataires. À ce moment-là, on aura une vision beaucoup plus intégrée et solidaire de l'habitat et des enjeux qui nous attendent.

**Mevrouw de voorzitter**.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault, minister**.- Woningleegstand is inderdaad een groot probleem in Brussel. De strijd tegen leegstaande woningen maakt integraal deel uit van de gewestelijke beleidsverklaring en behoort tot mijn prioriteiten.

Sinds mijn aantreden heb ik goede contacten met de cel leegstaande woningen. Die cel werd opgericht bij de ordonnantie van 30 april 2009, maar kwam pas eind 2012 effectief tot stand. De cel is dus nog vrij nieuw.

*(verder in het Frans)*

*Het klopt dat ik de hand had in de ordonnantie en dat ik staatssecretaris Doulkeridis erg vaak geïnterpelleerd heb over de oprichting van de cel.*

*De cel Leegstaande Woningen telt momenteel zeven personeelsleden: een coördinator, drie administratieve medewerkers en drie inspecteurs, maar ik wil het team en de beschikbare middelen uitbreiden. We zullen daarvoor eerst een balans*

**Mme la présidente**.- La parole est à Mme Fremault.

**Mme Céline Fremault, ministre** *(en néerlandais).- La lutte contre l'inoccupation des logements fait partie intégrante de la déclaration de politique générale et de mes priorités.*

*La Cellule logements inoccupés a été créée via l'ordonnance du 30 avril 2009, mais n'est véritablement effective que depuis fin 2012.*

*(poursuivant en français)*

Il est vrai que nous étions à la manœuvre de l'ordonnance. M. de Clippele n'était d'ailleurs pas très content à l'époque, car il trouvait que j'avais trop d'affinités avec le régime cubain. J'interpellais, il est vrai, très régulièrement, peut-être trop, le secrétaire d'État M. Doulkeridis sur la mise en œuvre de cette cellule.

La Cellule logements inoccupés est relativement petite. Elle est composée de sept personnes : un coordinateur, trois agents administratifs et trois inspecteurs. Cela n'étonnera personne que

*opmaken van de activiteiten tussen 2012 en 2014.*

*De heer De Bock heeft terecht onderstreept dat de gemeenten een deel van het werk moeten doen. Mevrouw Laanan analyseert momenteel de behoeften van de administratie. Zodra de resultaten bekend zijn, zal ik vragen om de cel te versterken.*

*(verder in het Nederlands)*

Momenteel worden die medewerkers ingezet voor de invoering van een computersysteem, voor dossierbeheer en voor onderhandelingen met de gemeenten.

*(verder in het Frans)*

*Het overleg met de gemeenten moet ertoe leiden dat ze hun belastingreglementen voor leegstaande of onafgewerkte woningen opgeven in ruil voor een teruggave van 85% van de boetes die door het gewest worden geïnd.*

*Er bestaat geen algemene inventaris van leegstaande woningen in Brussel. We beschikken alleen over gegevens van meters die water- en elektriciteitsverbruik detecteren dat onder de wettelijke minimumdrempel ligt. De gegevens van Sibelga en Hydrobru leveren een vermoeden van leegstand op, dat moet worden bevestigd. Daarvoor moeten we samenwerken met de gemeenten.*

*We proberen de gemeenten bewust te maken van de leegstandsproblematiek. Het is dus nog wat vroeg om ze te beoordelen. De cel Leegstaande Woningen deelde mee dat 15.668 watermeters in 2013 en 46.556 elektriciteitsmeters tussen oktober 2013 en september 2014 een verbruik onder de minimumdrempel aangaven.*

*De gegevens moeten worden gekruist met de bijgewerkte lijst van de gemeenten met woningen waarvan de leegstand is aangetoond. De cijfers van 15.000 tot 30.000 leegstaande woningen benaderen de werkelijkheid en zijn goed voor 3% tot 5% van het Brusselse vastgoed.*

*Volgens een studie van het Centre d'études et de recherches urbaines (ERU) van eind 2011 over de problematiek van de leegstaande ruimtes boven winkels bedraagt die oppervlakte tussen*

j'exprime le souhait d'agrandir cette équipe et d'augmenter ses moyens. Il est cependant nécessaire de dresser préalablement un bilan de son activité entre 2012 et 2014. Il faut en effet identifier, par rapport à notre contexte bruxellois, ce qui nécessite concrètement d'être renforcé.

M. De Bock a très justement souligné qu'une partie du travail devait être réalisée par les communes. De plus, la ministre de la Fonction publique, Mme Laanan, opère un travail d'analyse de l'ensemble des besoins de l'administration. Quand nous disposerons des résultats de cette analyse, je demanderai sans doute d'envisager de renforcer efficacement la cellule.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Actuellement, ces collaborateurs travaillent à la mise en place d'un système informatique, la gestion des dossiers et les négociations avec les communes.*

*(poursuivant en français)*

La mise en place d'un système de gestion informatique est nécessaire. Personne ne le contestera. Quant aux concertations avec les communes, elles doivent pousser ces dernières à abandonner leurs règlements-taxes relatifs aux immeubles abandonnés, inoccupés et inachevés, en échange d'une rétrocession de 85% des amendes perçues par la Région.

Il n'existe pas d'inventaire global de l'inoccupation des logements à Bruxelles. Les seules données dont nous disposons concernent les compteurs d'eau et d'électricité présentant la consommation inférieure aux seuils minimaux légaux, fixés à 5m³ et 100kW. Les informations de Sibelga et d'Hydrobru permettent d'avoir des présomptions d'inoccupation qui doivent encore être confirmées et, pour ce faire, il faut collaborer avec les communes pour effectuer le contrôle.

Vous me demandez quelles sont les bons et les mauvais élèves parmi les communes en matière de lutte contre les logements inoccupés. Nous sommes en train de travailler à leur sensibilisation et je n'ai pas envie de distribuer des bons et des mauvais points. Certainement pas en début de législature !

*208.600 m² et 306.550 m², wat overeenstemt met 3.386 tot 5.191 woningen. Daar moeten we conclusies uit trekken voor we maatregelen nemen.*

*De handelshuur en huur voor hoofdverblijven worden stilaan geregionaliseerd. Dat is belangrijk voor de strijd tegen de leegstand.*

*De cel Leegstaande Woningen beschikt binnenkort over een informaticasysteem dat het aantal leegstaande woningen per gemeente registreert.*

*(verder in het Nederlands)*

Informatie over het aantal leegstaande woningen dat eigendom is van de gemeenten en OCMW's, staat in het overzicht dat de gemeenten opstelden.

De cel Woningleegstand startte sinds haar oprichting 3.368 onderzoeken op. Voor 793 van de dossiers werden ingebrekestellingen verstuurd.

*(verder in het Frans)*

*Hiervan lopen er nog 258. In 361 gevallen kwam er een einde aan de inbreuk en in 174 dossiers werd een administratieve boete opgelegd. We kunnen nog niets zeggen over de spreiding, omdat het informaticasysteem nog niet klaar is.*

*Op 31 december stonden 3.113 door het gewest gesubsidieerde woningen leeg, waarvan 830 voor een korte termijn. Over het algemeen duurt het twee maanden om een woning op te frissen.*

*Er worden 2.275 woningen gerenoveerd. Dan gaat het om leegstand op middellange termijn, maar het is de bedoeling om de woningen binnen vijf jaar opnieuw op de markt te brengen.*

*De Brusselse Gewestelijke Huisvestings-maatschappij (BGHM) heeft gegevens over de leegstand van sociale woningen per openbare vastgoedmaatschappij (OVM), niet per gemeente.*

*Het recentste beheerscontract voor de OVM's en de BGHM bepaalt dat een project binnen 24 maanden ingediend moet worden en dat de uitvoering binnen 48 maanden van start moet gaan. Na evaluatie van het beheerscontract zullen we bepalen of het proces al dan niet moet worden versneld.*

Voici les dernières informations chiffrées émanant de la Cellule logements inoccupés : 15.668 compteurs d'eau en 2013 et 46.556 compteurs d'électricité entre octobre 2013 et septembre 2014 montrent une consommation inférieure aux seuils minimaux légaux. À défaut d'avoir réalisé une enquête sur le terrain, nous disposons tout de même de ces informations indicatives.

Nous devrions croiser ces chiffres avec la liste actualisée des logements dont l'inoccupation est avérée, que les communes doivent, conformément au Code du logement, communiquer à la Cellule logements inoccupés. Il faut que les communes respectent le prescrit du code pour permettre à la cellule régionale de disposer de cet inventaire.

Les chiffres de 15.000 à 30.000 logements vides sont proches de la réalité. Ils représentent environ 3% à 5% du parc immobilier bruxellois, estimé à 500.000 unités.

Une étude a été confiée à la fin de l'année 2011 au Centre d'études et de recherches urbaines (ERU) pour analyser le problème des espaces situés au-dessus des commerces. D'après cette étude, la superficie des étages vides est estimée à entre 208.600m² et 306.550m², ce qui correspond à un potentiel assez important, situé entre 3.386 et 5.191 logements.

L'administration vient de nous transmettre cette étude, qui avait été prolongée. Nous devons maintenant en analyser les conclusions, pour évaluer les mesures les plus adéquates à appliquer.

Je pense que c'est M. De Bock qui a souligné à juste titre que nous allions entrer dans un processus de régionalisation du bail commercial et de résidence principale. Il s'agira d'un moment important, concernant la question des logements inoccupés également.

En ce qui concerne le nombre de logements inoccupés par commune, la Cellule logements inoccupés disposera bientôt d'un système informatique de gestion des dossiers, qui permettra d'obtenir ce type d'informations.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Les informations relatives au nombre de*

*De BGHM heeft de OVM's een verslag over de woningleegstand gevraagd. Aan de hand daarvan zal ik begin volgend jaar beslissen of er meer geld moet komen.*

*Op 31 december 2013 stonden 266 van de 1.131 woningen van het Woningfonds leeg.*

*Van de leegstaande woningen zouden er 158 op korte termijn opnieuw verhuurd worden.*

*De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) kon ons niet vertellen hoeveel woningen van sociale verhuurkantoren leegstaan. Ze probeert meer informatie te verzamelen, maar is daar nog maar net mee begonnen.*

*(verder in het Nederlands)*

Volgens de BGHM waren er op 31 december 2013 2.849 sociale woningen toegekend aan leefloners. Dat is goed voor 8% van de sociale woningen.

*(verder in het Frans)*

*De OVM's zijn niet verplicht om 10% van hun woningen toe te wijzen aan leefloners, maar zij kunnen wel een overeenkomst van prioritaire toewijzing met de OCMW's sluiten voor maximaal 10% van de huurwoningen.*

*De uitvoering van de overeenkomsten wordt gecontroleerd door de sociale afgevaardigden van de BGHM. Als de overeenkomsten niet worden nageleefd, brengen zij verslag uit aan de raad van bestuur van de BGHM, die een einde aan de overeenkomst kan maken.*

*Op 30 september 2013 hadden de sociale verhuurkantoren (SVK's) 241 transitwoningen in beheer: 7 huizen, 149 appartementen en 85 studio's. Ook hier kon de federatie mij de bezettingsgraad niet meedelen, aangezien ze nog maar net is gestart met de verzameling van die gegevens.*

*(verder in het Nederlands)*

Mijnheer Ahidar, de Gewestelijke Leegstandcel kon bepaalde informatie niet geven. Uw interpellatie spoort mij aan om ervoor te zorgen

*logements inoccupés qui sont la propriété des communes et des CPAS figurent dans le relevé élaboré par les communes.*

*Depuis sa création, la Cellule logements inoccupés a initié 3.368 enquêtes, dont 793 ont fait l'objet d'une mise en demeure.*

*(poursuivant en français)*

Sur ces 793 mises en demeure, 258 sont en cours, 361 ont connu une issue positive en mettant fin à l'infraction, et 174 sont de l'ordre de l'amende administrative.

Concernant la ventilation des amendes, nous ne possédons pas encore le système informatique de gestion des dossiers permettant de répondre à cette question, mais le processus est en cours.

Concernant la vacance des logements subventionnés par la Région, voici les chiffres dont je dispose : 3.113 logements vides au 31 décembre 2013, soit 8% du parc de logements concerné, dont 830 sont en vacance locative pour inoccupation à court terme. En général, il faut compter deux mois pour rafraîchir les lieux et mettre certaines installations en place.

Pour le reste, 2.275 logements sont en voie de rénovation. L'inoccupation porte dans ce cas sur du moyen terme, mais les logements sont engagés pour être remis sur le marché dans un délai de cinq ans.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) possède des données relatives à la vacance résidentielle des logements sociaux par société immobilière de service public (SISP), et non par commune. Je peux vous fournir une copie de ces données, qui devrait vous intéresser.

Dans le cadre du dernier contrat de gestion de niveau 2, concernant donc les SISP et la SLRB, nous avons prévu des délais pour les travaux. Ils sont de 24 mois pour déposer un projet et de 48 mois pour débuter les travaux. Nous travaillons actuellement à l'évaluation du contrat de gestion. Nous allons devoir le finaliser et en réécrire un nouveau. Le délai de 24 ou 48 mois n'est-il pas ici excessif ? Cette question est fondamentale. Ainsi, à travers l'évaluation du contrat de gestion, nous

dat de cel zo snel mogelijk een performant informatica-instrument krijgt, zodat ik een beter antwoord op uw vragen kan geven.

*(verder in het Frans)*

*Ik zal de gemeenten aansporen een inventaris van de leegstand op te maken en doortastender op te treden.*

*De regionalisering van de huurcontracten is de uitgelezen gelegenheid om de normen te harmoniseren, zonder daarbij de menselijke waardigheid uit het oog te verliezen. Ik zal niet komen aanzetten met microhuisvesting. Iedereen heeft nood aan een dak boven zijn hoofd, maar niet tegen eender welke prijs.*

*Leegstaande kantoren zijn een belangrijk probleem. Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) publiceert regelmatig een stand van zaken, maar de renovatie van kantoren en woningen is niet vanzelfsprekend. Om technische redenen is het niet altijd mogelijk om kantoren om te bouwen tot woningen.*

*Ik zal de administratie vragen een inventaris op te stellen met eenvoudig uit te voeren transformatieprojecten, omdat die versneld kunnen worden. Ik vraag me wel af of een oproep tot het indienen van projecten een voldoende stimulans vormt.*

*De gemeenten worden verplicht om informatie over leegstand mee te delen. Ik gun hen wat tijd om dit werk te organiseren, maar ik zal deze nieuwe verplichting zo nodig in herinnering brengen.*

*(Samenspraak)*

*We willen met zo veel mogelijk gemeenten een overeenkomst afsluiten om gewestelijke sancties op te leggen, zodat de gemeentebelasting op leegstand kan worden afgeschaft. Dat zal tijd vergen en niet zonder slag of stoot verlopen, maar het is het resultaat dat telt. We moeten tot een samenhangend systeem komen.*

*Tegelijkertijd heb ik de administratie gevraagd om een verslag op te stellen over de sterktes en zwakheden van het openbaar beheersrecht. Het zou interessant zijn daar een volledige*

verrons s'il convient d'accélérer un peu le processus en général.

La problématique est suivie de près, et la SLRB a demandé aux SISP de communiquer l'état des logements vides pour le début de l'année 2015. J'aurai donc en ma possession des chiffres actualisés, qui vont me permettre de confirmer si les besoins budgétaires sont toujours d'actualité, auquel cas je veillerai à ce que des sources de financement soient dégagées pour y répondre.

Au 31 décembre 2013, le Fonds du logement disposait de 1.131 logements, dont 266 (soit 23%) étaient inoccupés.

Et parmi ces logements vides, 158 étaient en cours d'attribution avec un locataire, 11 logements venaient d'être libérés par les locataires et 97 étaient en attente ou en cours de travaux.

La Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) n'a pas pu nous dire combien de logements gérés par les AIS étaient inoccupés. La Fedais cherche à rassembler de plus en plus de données sur les logements, mais elle n'en est qu'au début du travail en ce qui concerne les indicateurs d'inoccupation.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Selon la SLRB, au 31 décembre 2013, 2.849 logements sociaux étaient attribués à des bénéficiaires du revenu d'intégration, soit 8% du total.*

*(poursuivant en français)*

Vous rappeliez que les SISP doivent réserver 10% de leurs logements à des personnes dépendant du CPAS. Elles ne sont, en fait, pas obligées de respecter ce quota. Mais si je prends l'article 13 de l'arrêté du 26 septembre 1996 qui organise la location des habitations gérées par la SLRB ou par les SISP, elles peuvent conclure une convention d'attribution prioritaire avec les CPAS portant sur un maximum de 10% de logements disponibles.

Le contrôle de l'exécution de ces conventions est dévolu aux délégués sociaux de la SLRB qui, en cas de violation, transmettent un rapport au conseil d'administration de la SLRB, qui peut mettre fin à la convention.

*commissiezitting aan te wijden.*

Au 30 septembre 2013, on comptait comme logements de transit gérés par les AIS 7 maisons, 149 appartements et 85 studios et flats, pour un total de 241 logements. De nouveau, la Fedais n'a pas pu me donner de taux d'occupation pour ces logements. La fédération est en train de rassembler les données, mais nous n'en sommes qu'au début de ce travail. J'essaye d'avoir le maximum de contacts avec son équipe.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Monsieur Ahidar, la Cellule logements inoccupés n'a pas été en mesure de fournir certaines informations. Votre interpellation m'incite à la doter le plus rapidement possible d'un outil informatique performant, afin de mieux répondre à vos questions.*

*(poursuivant en français)*

Je vais inciter de plus en plus les communes à établir l'inventaire complet des logements inoccupés et à collaborer plus efficacement à la lutte conte les logements vides.

En ce qui concerne la disparité des normes, nous devons évidemment réfléchir à la façon d'harmoniser et de rationaliser les choses dans le cadre de la régionalisation du bail. Nous devons prendre en considération les normes en termes de bail et consulter le ministre-président. Mais nous, pouvoirs publics, nous nous devons de proposer des logements qui respectent la dignité humaine. Vous ne me verrez pas avancer la solution des micrologements. Oui, il faut un toit pour tous, mais pas à n'importe quel prix. Nous devons veiller à ne pas tomber dans des configurations qui ne prendraient pas suffisamment en considération l'habitant.

Les bureaux vides sont évidemment également une problématique importante. Bruxelles Développement urbain (BDU) publie régulièrement un état des lieux en la matière. C'est très compliqué, car la rénovation de bureaux en logements n'est pas toujours aisée. On pense souvent qu'avec la surface de bureaux vides dont on dispose, on pourrait envisager de créer énormément de logements. Malheureusement, pour des raisons techniques, tout espace n'est pas transformable en logement.

C'est pourquoi, l'administration va recevoir ma demande d'établir un inventaire des transformations les plus simples pour ce faire, car ce sont celles que nous pouvons accélérer. M. Doulkeridis avait déjà, durant la précédente législature, lancé un appel à projets et nous en envisageons actuellement un second. Pourrait-il encore aujourd'hui constituer un incitant efficace ? C'est la question que nous nous posons.

L'obligation, pour les communes, de communiquer les informations relatives aux logements vides est prévue. Certaines, comme Ixelles, ont déjà transmis les listes, mais pas toutes. Plutôt que de dire lesquelles ne l'ont pas fait, je préfère dire que ces communes n'ont pas encore répondu, pour leur laisser l'opportunité de le faire. C'est une nouvelle obligation et je leur laisse donc le temps de s'organiser. S'il le faut, je leur rappellerai cependant qu'il ne s'agit pas d'une demande, mais d'une contrainte.

*(Colloques)*

Au niveau des taxes communales, actuellement, nous souhaitons conclure des conventions avec un maximum de communes pour supprimer les taxes et passer par les sanctions régionales. Les contacts sont en cours. Il ne faut cependant pas se leurrer, il faudra du temps et cela ne se fera certainement pas uniquement sur une base volontaire. Qu'il s'agisse d'une taxe ou d'une sanction, l'important, c'est le résultat. Je pense néanmoins que nous devrons aboutir à un système cohérent.

Une négociation avec les communes est en cours afin de conclure des conventions pour remplacer les taxes par des sanctions régionales. Dans la foulée, j'ai demandé à l'administration de me faire un rapport sur les forces et les faiblesses du droit de gestion publique. Je pense que ce rapport devra être discuté en commission. Il serait en effet intéressant de consacrer une séance entière au droit de gestion publique.

**Mevrouw de voorzitter**.- We onthouden dat u ons wilt informeren over het openbaar beheersrecht.

**Mme la présidente**.- Nous avons bien noté votre intention de nous informer sur la question du droit de gestion publique.

De heer Ahidar heeft het woord.

La parole est à M. Ahidar.

**De heer Fouad Ahidar** *(in het Frans).- Op een bepaald ogenblik moeten we toch weten hoeveel leegstaande woningen Brussel precies telt. Iedereen is het erover eens dat het een probleem is dat we het exacte aantal niet kennen. Over een jaar of twee zullen we over dit onderwerp nog regelmatig debatteren.*

*Op basis van de monitoring die de sp.a-fractie haar leden liet uitvoeren, komen we aan 735 leegstaande woningen. Ikzelf heb een aantal van die woningen bezocht en heb moeten vaststellen dat zes gebouwen al meer dan tien jaar leeg staan.*

*De heer Maron heeft gelijk dat zowel oppositie als meerderheid moeten vaststellen dat er een probleem is. Als boetes niet volstaan, dan moet er krachtiger worden opgetreden*!

**M. Fouad Ahidar**.- Mesurer, c'est savoir, et je pense qu'il faudra disposer de chiffres à un moment donné. Dans un an ou deux, on devra débattre de ce sujet régulièrement.

Tout le monde est d'accord pour affirmer qu'un problème se pose et qu'on ne sait toujours pas combien de logements sont inoccupés à Bruxelles : 10.000 ? 16.000 ? 20.000 ?

Sur la base du monitoring effectué par le groupe sp.a - nous avons demandé à nos membres de compter les logements inoccupés dans leur quartier -, 735 logements se trouvaient inoccupés.

Je suis allé visiter quelques-uns de ces logements ainsi que les maisons qui se trouvent sur le territoire de la Ville de Bruxelles, à quelques rues du parlement, et j'ai dû malheureusement constater que six bâtiments sont inoccupés depuis plus de dix ans.

Je rejoins Alain Maron pour dire que l'enjeu ne se joue pas entre la majorité et l'opposition, mais qu'un constat doit être établi et que, si les amendes ne suffisent pas, il faudra passer à une méthode plus forte !

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).- U bedoelt dat er tot gedwongen verkoop moet worden overgegaan?*

**De heer Fouad Ahidar** *(in het Frans).- Soms zal dat nodig zijn. Ik geef het voorbeeld van een populaire slagerij naast leegstaande woningen, waar de ratten rondlopen. Op het vlak van de volksgezondheid is dit onrustwekkend.*

*Er lijkt geen schot in de zaak te komen en dus moet er in het algemeen belang hard worden opgetreden.*

**Mme Céline Fremault, ministre**.- La vente forcée ?

**M. Fouad Ahidar**.- Tout à fait. Dans certains cas, cela s'impose.

Je songe à une boucherie dont les étages et les bâtiments voisins sont inoccupés, et qui livre partout dans Bruxelles. Lors d'une visite des lieux, on y voyait courir des rats. Au niveau de l'hygiène, c'est préoccupant. Cela fait dix ans que ces bâtiments sont inoccupés, alors qu'ils sont dans une zone classée par l'Unesco. Or, dans la même rue, un commerçant a voulu placer un oranger devant sa porte pour promouvoir un savon et on lui a demandé de retirer cet arbre directement ! En revanche, il y a dix bâtiments qui sont inoccupés et qu'on laisse pourrir.

J'ai l'impression que les choses n'avancent pas. Il faudrait absolument réagir. Dans l'intérêt de tous, il est important de sévir.

**Mevrouw de voorzitter**.- Dank u mijnheer Ahidar. De commissiesecretaris zal iedereen de cijfers bezorgen.

*- Het incident is gesloten.*

*(De heer Fouad Ahidar, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)*

**INTERPELLATIE VAN DE HEER AHMED EL KTIBI**

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

**betreffende "de aansporing voor de bejaarde eigenaars om hun woning aan te passen of te verlaten".**

**De voorzitter**.- De heer El Ktibi heeft het woord.

**De heer Ahmed El Ktibi** *(in het Frans).- De FOD Economie organiseerde dit jaar een studiedag over de prijs van energie voor gezinnen met financiële moeilijkheden.*

*Er werd een studie voorgesteld over het onderwerp. Daarin kwamen ook de problemen van senioren aan bod. Hebt u daar kennis van genomen?*

*Volgens de studie zou de gewestelijke overheid senioren die te grote woningen betrekken, moeten aansporen om hun woning anders in te richten of te verhuizen. Het kan bijvoorbeeld betekenen dat een grote eengezinswoning in meerdere appartementen wordt opgedeeld. Wat er moet gebeuren als senioren worden gestimuleerd om te verhuizen, is minder duidelijk. Wordt hun woning dan gewoon verkocht aan de overheid, of wordt er een overeenkomst gesloten waarbij gebruik wordt gemaakt van lijfrente, erfpacht, vruchtgebruik of een andere formule?*

*De belangrijkste doelstelling is om de*

**Mme la présidente**.- Merci M. Ahidar. Les chiffres seront transmis au secrétaire de commission, qui les relayera.

*- L'incident est clos.*

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

**INTERPELLATION DE M. AHMED EL KTIBI**

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

**concernant "l'incitation des propriétaires âgés à aménager ou à quitter leur logement".**

**M. le président**.- La parole est à M. El Ktibi.

**M. Ahmed El Ktibi**.- Le 30 janvier 2014, le SPF Économie a organisé, en ses bâtiments, un colloque d'une demi-journée intitulé "La facture énergétique des ménages en Belgique : une lutte de tous les jours pour le consommateur précaire".

La pierre angulaire de ce colloque était la présentation d'une étude commandée par le SPF à l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) de l'Université libre de Bruxelles (ULB), réalisée par M. Xavier May : "Analyse de la facture énergétique des ménages et mesure des difficultés rencontrées par les personnes âgées – Rapport final". En avez-vous pris connaissance ?

Le point qui m'intéresse et qui relève de vos compétences concerne les pistes de réflexion faisant suite aux résultats de ladite étude. Cette dernière suggère que, dans la mesure où ces immeubles sont surdimensionnés pour les besoins de leurs propriétaires, les autorités régionales devraient mener des politiques incitant les personnes âgées, soit à procéder à des

*energieprestaties van de Brusselse woningen te verbeteren en het aanbod van woningen te verhogen. Kunt u de maatregelen die de regering overweegt toelichten?*

aménagements, soit à déménager.

Les aménagements consisteraient, par exemple, à diviser la grande maison unifamiliale en appartements. L'incitation à déménager est moins claire dans les modalités du sort que les autorités accorderaient au bien et à ses propriétaires : une vente pure et simple aux autorités publiques ou une convention sui generis s'appuyant sur des éléments de certains mécanismes traditionnels (viager, bail emphytéotique, usufruit et autres). Ces ménages occuperaient ainsi des logements plus adaptés à leurs besoins et à leurs moyens.

L'idée principale est d'améliorer les performances énergétiques d'une part non négligeable du parc immobilier résidentiel de Bruxelles, tout en augmentant l'offre de logements dans notre Région. Le gouvernement poursuit-il ce type de pistes dans son action visant à augmenter l'offre de logements dont notre Région a tant besoin ? Le cas échéant, quelles sont les mesures prises en ce sens ?

*Bespreking*

**De voorzitter**.- Mevrouw Zamouri heeft het woord.

**Mevrouw Khadija Zamouri**.- Ik begrijp de bekommernis van de heer El Ktibi. Mensen die al wat ouder worden en vinden dat hun huis te groot is geworden, verhuizen vaak naar een appartement of proberen wat bij te verdienen door een deel van hun woning als appartement te verhuren.

Dat mag echter niet te vaak gebeuren. Er zijn immers heel veel gezinnen met kinderen die geen geschikt huis vinden om in te wonen of in kleine appartementen terechtkomen. Gezinnen mogen door dat soort toestanden niet weggejaagd worden uit de stad, ze moeten welkom blijven in het Brussels Gewest.

Soms worden zeer veel huizen in een wijk onderverdeeld in meerdere appartementen, waardoor er al snel samenlevingsproblemen ontstaan. In zo'n wijk wonen immers te veel mensen, is er te weinig groen, te weinig parkeerplaats en zijn er te weinig scholen.

We moeten heel goed nadenken over welke kant

*Discussion*

**M. le président**.- La parole est à Mme Zamouri.

**Mme Khadija Zamouri** *(en néerlandais).- Je partage la préoccupation de M. El Ktibi. À Bruxelles, nous avons d'une part des ménages vieillissants qui préfèrent emménager dans un logement plus petit ou louer une partie de leur habitation devenue trop grande et, d'autre part, des jeunes familles qui sont trop à l'étroit. Il ne faudrait pas pour autant que ces ménages quittent Bruxelles pour s'installer à la périphérie !*

*Ce phénomène des maisons divisées en appartements est plus accru dans les quartiers densément peuplés, qui souffrent déjà d'une pénurie d'espaces verts, de place de stationnements et d'écoles. Nous devons développer une approche stratégique et géographique en ce sens, tout en privilégiant la qualité de vie.*

*La division d'un grand logement en appartements multiples doit rester une possibilité. Les communes prévoient des normes en ce sens. Il convient de développer une politique équilibrée*

we met het Brussels Gewest uit willen. Willen we iedereen een goede woning in een leefbare omgeving kunnen bieden?

Een grotere woning tot meerdere appartementen verbouwen, moet natuurlijk kunnen. De gemeenten proberen daar ook normen voor op te leggen. Het is echter belangrijk dat de kwaliteit van die woningen voldoende groot is. Bovendien moeten er genoeg gezinswoningen zijn. Ik weet dat veel gezinnen geen geschikte woning vinden omdat alle huizen in kleine appartementen worden opgedeeld. We moeten aandacht besteden aan dat probleem.

**De voorzitter**.- De heer Doyen heeft het woord.

**De heer Hervé Doyen** *(in het Frans).- Het idee om ouderen aan te zetten hun woning te verlaten, druist regelrecht in tegen de door het cdH verdedigde waarden.*

*Wie thuis blijft wonen, blijft langer gezond en wordt ouder binnen een beter sociaal netwerk dan in een rusthuis. Het gaat niet op om enerzijds ouderen te stimuleren om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen en ze anderzijds aan te zetten om te verhuizen naar een instelling die de overheid veel geld kost.*

*In de studie wordt naar woningen in heel België verwezen. De Brusselse vastgoedmarkt is echter niet vergelijkbaar met die in Vlaanderen en Wallonië. De auteurs van de studie stellen zelfs dat de prijs van energie wellicht een minder groot probleem is in Brussel, omdat de woningen daar kleiner zijn.*

*Energieproblemen en energiearmoede mogen niet met elkaar verward worden. Een gezin is energiearm, wanneer het meer dan 10% van zijn inkomsten aan energie uitgeeft.*

*Het begrip 'energieproblemen', dat in de studie wordt gehanteerd, is een complexer criterium. Het laat toe om zowel rekening te houden met gezinnen die weinig uitgeven aan energie, maar daardoor kou lijden, als met gezinnen die een aanzienlijk deel van hun inkomsten aan energie besteden.*
*Wanneer we het probleem van naderbij bestuderen, stellen we vast dat vooral huurders par la création de logements de qualité pour les familles.*

**M. le président**.- La parole est à M. Doyen.

**M. Hervé Doyen**.- Le titre, plus encore que le contenu, de l'interpellation de M. El Ktibi m'a surpris. L'idée même d'inciter des personnes âgées à quitter leur logement va à l'encontre des valeurs défendues à la base par le groupe cdH.

En effet, les personnes âgées qui vivent chez elles vont, selon nous, bien souvent mieux, vivent en meilleure santé, plus longtemps, à moindre coût et avec un meilleur réseau social qu'en maison de repos.

On ne peut pas mener à la fois des politiques visant à garder les personnes âgées le plus longtemps possible chez elles en développant des réseaux de soutien et, en même temps, imaginer mettre en place des procédures pour qu'elles vendent leur maison et se retrouvent dans des institutions dont tout le monde connaît le coût pour les pouvoirs publics en général, et en particulier les CPAS et donc les communes.

Ce qui retient mon attention, c'est un hiatus logique entre la recommandation finale choisie par mon collègue pour son titre et les postulats issus de son analyse.

Les auteurs de l'étude évoquent des logements dans toute la Belgique, et pas seulement à Bruxelles. Or, le marché immobilier bruxellois n'a pas grand-chose à voir avec celui de la Flandre ou de la Wallonie. L'étude nous apprend même, à la page 26, qu'"on peut supposer que la difficulté énergétique soit moins importante que la pauvreté à Bruxelles en raison de la taille restreinte des

*met moeilijkheden kampen, ongeacht hun leeftijd. Eigenaars hebben het doorgaans minder moeilijk.*

*Drie vierde van de mensen die ouder zijn dan 64 jaar, is eigenaar van zijn woning. Die senioren hebben hun lening al afbetaald en hebben doorgaans weinig problemen om de energiefactuur te betalen. Verhuizen is in hun geval dan ook niet nodig.*

*Bovendien worden ouderen in de studie armer voorgesteld dan ze meestal zijn. Bij de schatting van hun inkomen wordt geen rekening gehouden met hun vermogen. Sommigen hebben nog ander vastgoed of inkomsten uit kapitaal.*

*Veel senioren wonen weliswaar in een groot huis. Hun woningen zijn vaak voor de jaren tachtig van de vorige eeuw gebouwd. Ook wie jonger is en in zo'n huis woont, geeft meer uit aan energie. Ouderen zitten nu eenmaal meer binnen, waardoor ze meer energie verbruiken.*

*Wie in een appartement woont, heeft het doorgaans moeilijker om de energiefactuur te betalen dan wie een villa of eengezinswoning bewoont. De kans is dus groot dat ouderen stimuleren om te verhuizen of hun woning aan te passen, weinig nieuwe woningen zal opleveren. Woningen isoleren en betere verwarmingssystemen installeren is een betere strategie om gezinnen met betalingsmoeilijkheden te helpen.*

*Ik heb de indruk dat de energieproblemen die ouderen zouden hebben, worden gebruikt als een voorwendsel om eigenaars aan te pakken, van wie u ten onrechte veronderstelt dat ze allemaal rijk zijn. Als dat zou kloppen, zouden ze ook probleemloos hun energiefactuur moeten kunnen betalen.*

*We mogen ons niet blindstaren op senioren en eigenaars. Er zijn nog andere bevolkingsgroepen voor wie de energiefactuur te hoog is, zoals eenoudergezinnen (32,5%), bewoners van appartementen (18,3%), alleenstaanden (28,7%) en huurders (24,6% tot 30,8%).*

*Ten slotte valt het onderverdelen van eengezinswoningen in appartementen onder de bevoegdheid van minister-president Vervoort. Een wijziging van de Gewestelijke Stedenbouwkundige*

logements et de la suroccupation d'une partie de ceux-ci".

Ensuite, le critère choisi pour établir cette recommandation ne tient nullement compte du statut légal d'occupation des habitants. En effet, il ne faut pas confondre précarité énergétique et difficulté énergétique. Un ménage est en précarité énergétique lorsqu'il consacre plus de 10% de ses revenus aux dépenses énergétiques. Or, l'auteur de l'étude a développé un critère plus adapté, mais aussi plus complexe, car, selon lui, à la page 24, "la précarité énergétique est inadaptée, et ce, surtout pour les personnes âgées. Il est donc préférable d'utiliser la difficulté énergétique". Ce critère permet en effet de tenir compte à la fois des ménages qui dépensent peu en énergie, mais qui ont froid, et de ceux qui dépensent une part importante de leur revenu après déduction du coût du logement. Or, à y regarder de plus près, on y apprend qu'en définitive, ce sont surtout les locataires qui éprouvent des difficultés et non les propriétaires, peu importe leur âge.

Or, selon l'étude, trois quarts des personnes âgées de plus de 64 ans sont propriétaires de leur logement et ne payent donc plus d'emprunt. Ceci permet déjà de relativiser le lien entre la difficulté à payer sa facture énergétique rencontrée par les ménages âgés et leur potentiel déménagement, une piste que nous ne soutenons pas.

De plus, si les ménages âgés sont, dans l'étude, un peu plus nombreux à disposer de petits revenus, il faut encore retenir que, toujours selon l'étude, les résultats fournis ont tendance à sous-évaluer la situation financière des personnes âgées et à surestimer leur pauvreté.

II n'est également pas tenu compte du patrimoine des ménages dans l'appréciation de leurs revenus. Certains ont parfois un autre patrimoine immobilier ou des revenus plus ou moins importants issus du capital. En outre, faire partie d'un ménage de personnes âgées est associé au fait de disposer d'un nombre de chambres élevé, certes, mais également d'habiter un logement construit avant les années 80, autre raison qui expliquerait des factures énergétiques plus élevées, bien indépendante de l'âge des occupants. L'étude cite encore le fait que les ménages âgés passent davantage de temps dans leur logement, tout simplement, ce qui explique le montant élevé

*Verordening (GSV) en van het Brussels Wetboek van ruimtelijke ordening (BWRO) en een harmonisering van de gemeentelijke stedenbouwkundige regels zijn aangewezen om de opdeling in appartementen te vergemakkelijken in plaats van ze te beperken.*

*Overigens vindt het cdH het geen goed idee om eigenaars die in hun woning verblijven te dwingen om die op te delen in appartementen.*

*Door een stijging van de vastgoed- en huurprijzen en een andere manier van leven waarbij meer wordt gedeeld, kan ook worden bereikt dat er meer woningen worden gecreëerd. Wij zullen nooit aanvaarden dat energiemoeilijkheden als reden worden aangevoerd om huiseigenaars aan te pakken.*

*Kangoeroewoningen en woongemeenschappen moeten sterker worden aangemoedigd. Sociale en stedenbouwkundige belemmeringen voor die woonvormen moeten worden weggewerkt. Ik zou het waarderen als minister Fremault daar wat over zou zeggen.*

de leur facture énergétique.

De plus, nous apprenons également que ce sont les personnes qui vivent dans un appartement qui ont le plus de difficultés avec leur facture énergétique, et non celles qui habitent des villas ou des maisons unifamiliales semi-mitoyennes, où les factures sont pourtant plus élevées. Il faut donc croire que les déménagements de personnes âgées ou les aménagements de leur logement à même de créer du logement à Bruxelles, issus du constat de difficultés énergétiques, ne créeront pas tant de logements que cela.

Enfin, et sans distinction d'âge, nous apprenons que 80% des ménages qui appartiennent aux deux premiers déciles occupent des logements anciens dont les factures énergétiques sont en moyenne élevées. L'isolation des habitations et l'optimisation des systèmes de chauffage sont, me semble-t-il, des exemples d'un champ d'action plus optimal pour aider vraiment les ménages qui ont des difficultés à payer leur facture énergétique.

En définitive, j'ai surtout l'impression que les difficultés énergétiques - à relativiser donc - des ménages âgés sont prises comme prétexte pour s'attaquer de manière détournée aux propriétaires, partant du présupposé - faux - qu'ils sont tous riches. Il s'agit d'une attitude paradoxale, voire contradictoire, puisqu'on part du postulat que leur logement est inadapté à leurs besoins, car trop grand vu qu'ils seraient nombreux à être en difficulté énergétique. Il s'agit d'un sophisme : on ne peut pas à la fois dire qu'ils ont trop d'argent et qu'ils ont des difficultés à payer leur facture énergétique.

Le choix de se focaliser sur les personnes âgées et propriétaires ne va pas de soi, surtout ici à Bruxelles, où la population va en rajeunissant lentement. On aurait tout aussi bien pu, par exemple, se focaliser sur d'autres personnes, selon leur catégorie, ayant elles aussi de grosses difficultés à payer leur facture énergétique, tels les ménages monoparentaux avec un enfant ou plus (32,5%), les personnes occupant un appartement (18,3%), les personnes isolées (28,7%) ou les locataires (de 24,6% à 30,8%).

Enfin, les aménagements imaginés par mon collègue visant à diviser les grandes maisons unifamiliales dépendent des compétences du

ministre en charge de l'Urbanisme, M. Vervoort. Il est clair qu'une modification du Règlement régional d'urbanisme (RRU) et du Code bruxellois d'aménagement du territoire (Cobat), ainsi qu'une harmonisation des règles urbanistiques communales visant à faciliter ces divisions plutôt qu'à les freiner, seraient bénéfiques.

Cela étant, et je terminerai par là, le cdH n'envisage pas d'imposer ces règles et ces divisions aux propriétaires, du moins pas à ceux qui occupent leur propre bien.

Le coût du marché immobilier et locatif, les changements de mode de vie (moins d'individualisme et davantage de partage) sont des incitants assez puissants pour atteindre ces objectifs. Prétexter des difficultés énergétiques, parfois réelles, pour s'attaquer aux propriétaires ne sera jamais accepté par notre groupe comme un motif suffisant.

Enfin, je rappelle les pistes d'actions chères au cdH et à d'autres formations politiques, comme le logement intergénérationnel, groupé, solidaire ou collectif. Il convient d'encourager ces diverses formes d'habitat en desserrant d'abord les freins à leur développement, qu'ils soient sociaux ou urbanistiques.

Je serais ravi si Mme la ministre pouvait nous donner quelques mots d'explication complémentaires sur le logement collectif et autres formes de logement apparentées.

**De voorzitter**.- Ik weet niet of ze dat nog zal doen. Nodeloze herhalingen moeten we vermijden.

*(Samenspraak)*

**M. le président**.- Je ne sais si la ministre va encore répondre. J'ignore où vous avez trouvé des forces aujourd'hui, mais je suis en tout cas heureux que vous ayez trouvé un allié. C'est tort bien, mais je vous invite cependant à éviter les redondances.

*(Colloques)*

**De voorzitter**.- De heer De Bock heeft het woord.

**M. le président**.- La parole est à M. De Bock.

**De heer Emmanuel De Bock** *(in het Frans).- Steeds meer bejaarden wonen alleen. Het gewest moedigt ze aan om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen, omdat we ze niet allemaal in rusthuizen kunnen onderbrengen.*

**M. Emmanuel De Bock**.- Je voudrais réagir aux excellentes interventions de Khadija Zamouri, Hervé Doyen et Ahmed El Ktibi.

De plus en plus de personnes âgées vivent seules.

*Overigens staan sommige woningen leeg en zijn er andere onderbezet of net overvol. Die situatie zou eens nauwgezet in kaart moeten worden gebracht.*

*Als bejaarden een deel van hun woning willen verhuren, kost het geld om het huis anders in te richten. Zelfs met kleine sociale ondernemingen die samenwerken met sociale huisvestingsmaatschappijen, wordt dat een ingewikkelde aangelegenheid.*

*Het gewest moet het gemakkelijker maken om zulke verbouwingen uit te voeren en moet struikelblokken wegwerken. Eigenaars vrezen immers dat hun kadastraal inkomen herzien zal worden en dat ze bovendien een lastige huurder zouden kunnen treffen. Zolang de sociale rechten niet geïndividualiseerd worden, kunnen hun eventuele uitkeringen ook dalen als ze huurders in huis nemen.*

*Veel mensen delen al een huis of leven samen in een kangoeroewoning. Gespecialiseerde websites adviseren eigenaars bijna om huurders niet aan te geven. Gemeenten beschouwen mensen die samen één woning huren, doorgaans als één enkel gezin. Nochtans bestaat de wettelijke mogelijkheid om verschillende gezinnen in te schrijven op hetzelfde adres.*

*De fiscale hervorming moet nieuwe woonvormen bevorderen. Waarom komen alleenstaanden in tegenstelling tot kroostrijke gezinnen niet in aanmerking voor een verlaagde onroerende voorheffing?*

*Ook jongeren huren vaak samen een woning. Waarom zouden bejaarden die mogelijkheid niet kunnen benutten? De regering moet zulke woonvormen fiscaal stimuleren en alle instrumenten inzetten om te vermijden dat mensen die ervoor kiezen, worden benadeeld. Als meer bejaarden een deel van hun woning verhuren, kunnen de prijzen dalen.*

C'est un état de fait qui est encouragé par la Région, parce que nous n'avons pas les moyens de placer toutes ces personnes dans des institutions spécialisées.

Par ailleurs, nous sommes confrontés à la problématique des logements inoccupés ou sous-occupés, y compris dans le logement social. Nous constatons également un problème de logements suroccupés, qui soulève la question des logements décents. Nous devrons sans doute, à cet égard, croiser un jour les bases de données cadastrales avec les registres nationaux des communes pour faire un relevé précis de la situation.

Pour mettre en location une partie de leur habitation, les personnes âgées doivent souvent faire face à un certain nombre de frais, comme l'aménagement d'une chambre, d'un rez-de-chaussée ou de combles. Ce sont des démarches assez compliquées, même s'il est possible de passer par des intermédiaires comme de petites entreprises d'économie sociale qui travaillent en partenariat avec les agences immobilières sociales pour remettre en état des parties d'immeuble.

Le logement est un enjeu dans notre Région et nous devons pouvoir faciliter ce type de démarche. Il faut également vaincre les résistances, car dès qu'un propriétaire s'engage dans cette voie, il se dit qu'il va être imposé et que son revenu cadastral sera revu. À cela s'ajoute la peur de tomber sur un locataire problématique et la question de l'individualisation des droits.

Beaucoup de gens vivent déjà en colocation ou dans des habitats intergénérationnels. Les sites spécialisés incitent presque les propriétaires à ne pas déclarer les locataires et à convenir d'un arrangement. Le colocataire, souvent, s'ajoute au ménage car la commune n'accepte pas que les personnes s'inscrivent dans des ménages séparés, étant donné qu'il n'y a pas deux logements à cette adresse.

Il me semble que sur ce point, les communes devraient être plus attentives, car la loi leur permet de le faire. De plus, au niveau du Code de logement, ces personnes ont besoin d'une attestation de conformité spéciale. C'est encore un frein supplémentaire.

Nous sommes favorables à une vision incitative de

la réforme fiscale, et le logement y sera indubitablement lié. Aujourd'hui, un ménage de deux personnes qui a trois enfants à charge bénéficie d'un abattement du précompte immobilier. Pourquoi ne pas penser à faire bénéficier les personnes seules, jeunes ou âgées, du même type d'abattement fiscal ?

Une personne qui a aujourd'hui deux enfants à charge peut choisir de rester dans sa maison de 200m² pour y finir ses jours, mais de mettre la moitié de la surface à disposition d'étudiants ou d'autres personnes. De cette manière, elle applique la politique du gouvernement et opère une pression à la baisse sur le prix du logement.

Il faut privilégier une vision large et utiliser tous les outils, afin d'éviter une discrimination négative. Je recommande donc qu'un lien entre fiscalité et colocation soit établi. Il ne faut cependant pas que la colocation soit un outil qui freine la mise à disposition de logements.

Essayons de nous inspirer de ce qui se passe à Paris ou à Londres. La colocation est en vogue chez les jeunes qui n'ont pas les moyens d'occuper seuls un logement. Il est aussi possible d'opter pour cette solution à la fin de sa vie. Nous devons inciter les propriétaires à réfléchir à cette forme de propriété partagée !

**De voorzitter**.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).- De toenemende bevolkingsdichtheid van het gewest kwam reeds meermaals aan bod tijdens tal van colloquia, meer bepaald wanneer de woningnood en de bevolkingsexplosie werden besproken. Ook voor het milieu en het energieverbruik zou een toename van de bevolkingsdichtheid een goede zaak zijn.*

*Een hogere bevolkingsconcentratie kan verschillende vormen aannemen. Het opsplitsen van eengezinswoningen is een optie, maar de kwaliteit van de woningen blijft een prioriteit en de levenskwaliteit van de inwoners mag daaraan niet worden opgeofferd.*

*Het opsplitsen van woningen houdt tal van risico's in. De wetgever nam in het Brussels Wetboek van*

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

**Mme Céline Fremault, ministre**.- Vos interpellations abordent plusieurs sujets, dont la densification de la Région. La question se pose depuis longtemps et elle a fait l'objet de nombreux colloques, principalement en raison de la demande de logements et de l'essor démographique. La réalité démographique justifie en soi une densification accrue, laquelle est également souhaitable pour d'autres motifs, notamment environnementaux et énergétiques.

La densification peut se décliner de diverses manières. Vous proposez la subdivision des maisons unifamiliales, mais, dans nos politiques, nous devons garder à l'esprit la qualité du logement. Nous ne pouvons pas nous permettre de sacrifier la qualité de vie des habitants sur l'autel de la densité. Selon le professeur Bernard, "la loi

*ruimtelijke ordening (BWRO) dan ook de verplichting op om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen indien het aantal woningen in een gebouw wordt gewijzigd, zelfs indien daarvoor geen werken moeten worden uitgevoerd.*

*Bepaalde gemeenten hebben reglementen of richtlijnen goedgekeurd voor de behandeling van aanvragen tot opsplitsing van woongebouwen. Het blijft een delicate kwestie: de kwaliteit van de woningen en het gemengde karakter van de wijken moeten behouden blijven en voorts moeten we vermijden dat huisjesmelkers vrij spel krijgen. Aanvragen om woongebouwen in meerdere eenheden op te splitsen moeten geval per geval worden beoordeeld.*

*Ook andere juridische mogelijkheden, zoals lijfrente en vruchtgebruik, moeten worden bestudeerd, evenals de optie om sociale verhuurkantoren (SVK) in te schakelen. Sommige SVK's staan echter niet te springen om panden te beheren die gedeeltelijk door de eigenaar worden bewoond en gedeeltelijk worden verhuurd, want dat kan tot problemen leiden.*

*De grootste hindernissen zijn van stedenbouwkundige aard, zoals het niet naleven van stedenbouwkundige normen, de teloorgang van erfgoed of de beschikbaarheid van renovatiepremies. Voorts zijn buurtbewoners vaak gekant tegen een toename van de bevolkingsdichtheid.*

*Door een versoepeling van de normen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) zouden mensen kunnen worden gestimuleerd om kangoeroewoningen te delen. Met die formule wordt meer woonruimte gecreëerd, worden sociale banden versterkt, kunnen bejaarden langer in hun woning blijven en vinden jonge gezinnen vlotter een woning.*

*Voor de energieprestaties van gebouwen (EPB) blijven de normen van 2015 behouden. Toen de studie werd voorgelegd aan de FOD Economie, bestond er nog enig voorbehoud over de onderzoeksmethode. Zo werden er verschillende definities van het begrip 'energieschaarste' gehanteerd, maar over geen enkele was iedereen het eens. Energieverbruik voor basisbehoeften gedraagt zich niet bijzonder elastisch ten opzichte*

de l'offre et de la demande fera que le marché tentera bien toujours de proposer un toit à ceux qui en ont besoin. Mais quel genre de toit ? Ainsi, que l'on produise des habitations de haut de gamme ou que l'on injecte des taudis dans le marché de la location, cet habitat n'apportera aucune solution aux difficultés du logement. Au contraire, cela constituera une partie du problème, un facteur démultiplicateur ou aggravant la précarité".

Conscient du fait que la densification, en particulier quand elle prend la forme de subdivisions du logement familial, comportait une série de risques, le législateur a introduit dans le Code bruxellois d'aménagement du territoire (Cobat), en 2009, l'obligation de demander un permis d'urbanisme en cas de modification du nombre de logements dans un immeuble, même sans travaux.

Des communes ont adopté des règlements ou des lignes directrices qui encadrent le traitement de telles demandes de subdivision. C'est le cas de la Ville de Bruxelles, de Schaerbeek ou de Jette. Lorsque j'avais introduit une résolution sur le logement intergénérationnel, l'une des premières questions traitées avait été celle de la subdivision et des difficultés que posaient une série de règlements prescripteurs.

Il faut rester prudent lorsque l'on envisage la division des logements familiaux. Nous devons veiller à préserver la qualité de l'habitat et la mixité dans les quartiers, à éviter les dérives des marchands de sommeil. Cela ne signifie aucunement que les subdivisions ne puissent pas être envisagées, ni que j'y sois opposée par principe. Selon moi, un examen de l'opportunité d'une subdivision doit être réalisé, au cas par cas, et sur une base volontaire dans le chef des propriétaires.

La piste de la cession des droits, comme le viager et l'usufruit, doit être explorée. Celle des agences immobilières sociales (AIS) également, mais des réticences devront, là aussi, être surmontées. En effet, certaines AIS sont peu enclines à prendre en gestion des parties d'immeubles quand le propriétaire occupe encore les lieux, avec les conflits qui peuvent en résulter. La piste des AIS figurait dans la résolution sur le logement intergénérationnel.

*van prijsstijgingen. Gezinnen moeten dan ook soms op andere vlakken besparen om hun energiefactuur te kunnen betalen.*

*Bejaarden, die overdag langer thuiszitten dan gezinnen, verbruiken meer energie. Dat is zeker het geval als ze in een groot huis wonen.*

*Het verbeteren van de energieprestaties van woningen is een prioriteit. De sociale maatregelen in de ordonnantie over gas en elektriciteit zijn aanvullingen bij de maatregelen voor gebouwen.*

*Een toename van de bevolkingsdichtheid kan niet in elke wijk op dezelfde manier worden doorgevoerd. Er is nog heel wat werk aan de winkel, vooral wat de omvorming van leegstaande gebouwen betreft.*

*Er bestaan een aantal maatregelen om jonge gezinnen ertoe aan te zetten in het gewest te blijven, zoals de leningen van het Woningfonds en een reeks fiscale stimulansen.*

*Men kan zich voorts terecht afvragen of het wel verstandig is om steeds meer rusthuizen te bouwen zonder zich zorgen te maken over de sociale toekomst van de bejaarden.*

*We mogen niet veralgemenen door te stellen dat groepswonen niet verenigbaar is met de Brusselse dichtheid.*

*Collectief wonen wordt al vanaf 2013 erkend door de Huisvestingscode, maar daar blijft het ook bij. We hadden echter om een definitie in het wetboek gevraagd. Dankzij die erkenning kan ik beleidsinstrumenten inzetten om hindernissen zoals de individualisering van de rechten weg te werken. Voorts kan het afgeven van vergunningen voor intergenerationele woningen ook worden vereenvoudigd.*

*Heel wat problemen rond intergenerationele woningen, zoals de individualisering van sociale rechten, moeten op andere beleidsniveaus worden opgelost.*

Les obstacles majeurs sont d'ordre urbanistique : inadéquation des normes, préservation du patrimoine, accessibilité des primes de rénovation - impossible lorsqu'elles sont demandées par le propriétaire bailleur -, mais aussi politique, avec la réticence locale et des riverains à voir un tissu urbain se densifier.

Un assouplissement des normes du RRU pourrait, par exemple, faciliter la mise en œuvre de logements groupés intergénérationnels. C'est une formule que je soutiens depuis un certain temps déjà et que je continuerai à soutenir, car elle permet de créer du logement, de redynamiser des liens sociaux et de maintenir les personnes âgées à domicile plus longtemps en permettant aux ménages plus jeunes de se loger.

Il conviendrait d'interroger le ministre-président concernant les aspects urbanistiques, pour voir dans quelle mesure il est prêt à faire évoluer les choses à ce sujet.

Au sujet de la performance énergétique des bâtiments (PEB), j'ai pris le parti de maintenir les exigences PEB 2015. M. De Wolf m'avait longuement interpellée à ce sujet. En complément à votre interpellation, je voudrais ajouter un mot concernant la présentation de l'étude. Lorsque celle-ci a été présentée au SPF Économie, il demeurait un certain nombre de réserves sur la méthodologie de recherche.

Ainsi, concernant la notion de précarité énergétique, il existait plusieurs définitions, mais aucune ne faisait l'unanimité. La consommation énergétique relevant des besoins de première nécessité est très peu élastique par rapport aux variations des prix à la hausse. Via l'autocoupure ou d'autres moyens, les ménages peuvent avoir recours à des comportements de privation dans d'autres domaines pour faire face à leurs factures énergétiques.

Concernant les besoins énergétiques des ménages âgés, plusieurs éléments sont à relever. Une partie des personnes âgées vit dans de grands logements. Les besoins énergétiques de ces personnes sont donc importants. Comme l'étude le mentionne, ces logements sont plus anciens et donc moins performants sur le plan énergétique.

Par ailleurs, les personnes âgées utilisent plus

longtemps leur logement en journée que d'autres ménages. C'est la raison pour laquelle les besoins énergétiques en chauffage - et en gaz particulièrement - sont plus importants.

Agir sur la performance énergétique des logements et de leur équipement est une priorité environnementale, mais aussi sociale. Les mécanismes sociaux prévus dans l'ordonnance gaz et électricité complètent les mesures liées aux bâtiments.

La densité qualitative est une question de qualité de vie. La densification ne se fait pas de la même manière dans chaque quartier. À l'heure actuelle, certaines communes sont plus denses que d'autres. Il y a un important travail à fournir, en ce qui concerne notamment la reconversion des immeubles vides.

Vous me demandez ce qu'il faut mettre en place pour inciter les jeunes ménages à rester en Région de Bruxelles-Capitale. Il existe un certain nombre de mécanismes, dont le Fonds du logement. Ainsi, j'ai annoncé que je ferais passer cette année le nombre de prêts de 1.100 à 1.400.

M. De Bock évoque aussi très justement la question fiscale, puisque la réforme fiscale étudie actuellement l'ensemble des mécanismes qui vont permettre aux uns et aux autres de pouvoir rester à Bruxelles.

Les pistes que vous évoquez, M. De Bock, sont intéressantes, mais la réflexion doit avoir lieu dans le cadre de la réforme plus globale. À l'heure actuelle, il serait intéressant d'interroger le ministre des Finances à ce sujet.

Demeure la question de savoir s'il est plus digne de développer toujours plus de maisons de repos sans se soucier du devenir social des personnes âgées.

La question de la densité des quartiers se pose aussi, mais ne généralisons pas en pensant que l'habitat groupé n'est pas compatible avec la densité bruxelloise. Nous devons être attentifs à la question intergénérationnelle, notamment en relation avec la question des futures zones.

Le Code du logement reconnaît l'habitat collectif depuis 2013, mais ne va pas beaucoup plus loin.

**De voorzitter**.- De heer El Ktibi heeft het woord.

**De heer Ahmed El Ktibi** *(in het Frans).- De resultaten van de studie zijn slechts een voorwendsel om het thema ter sprake te brengen. Waarom mijn voorstel verwerpen? We kennen allemaal de problemen in het Brussels Gewest: de bevolkingsexplosie, de geografische grenzen,... Huisvesting is ons grootste probleem geworden, na werkgelegenheid. De situatie is ernstig en er dienen nieuwe denksporen te worden onderzocht.*

*De heer Doyen zei dat drie kwart van de senioren eigenaar is van zijn woning en dat 80% van die mensen er ook effectief woont. De bedoeling is niet om hen naar een rusthuis te sturen en jongeren hun plaats te laten innemen.*

*(Samenspraak)*

*Ik pleit ervoor dat u de situatie geval per geval laat onderzoeken. Het zou jammer zijn dat we door het gebrek aan beschikbare terreinen in het Brussels Gewest steeds meer hoogbouw zien verrijzen. Er is meer creativiteit nodig om de beschikbare ruimte goed en rationeel in te vullen.*

Or, nous avions formulé la demande d'une définition au sein du code dans la résolution portant sur l'habitat intergénérationnel. Je vais profiter de cette reconnaissance légale pour mettre en place les outils nécessaires afin de surmonter les obstacles. La question de l'individualisation des droits est le plus grand écueil qu'on puisse rencontrer aujourd'hui. On pourrait aussi imaginer de faciliter la délivrance de permis pour les logements intergénérationnels.

Il existe dans le domaine du logement intergénérationnel beaucoup de problématiques qui doivent être traitées par d'autres niveaux de pouvoir. C'est le cas, par exemple, au niveau fédéral avec l'individualisation des droits sociaux.

**M. le président**.- La parole est à M. El Ktibi.

**M. Ahmed El Ktibi**.- Je remercie non seulement Mme la ministre pour sa réponse, mais aussi M. Hervé Doyen pour toutes les informations relatives à l'étude. Il l'a vraiment bien analysée et nous a apporté de nombreux détails référencés et intéressants.

Cela dit, le fait de démonter mon interpellation de manière assez négative m'étonne quelque peu. En effet, les résultats de cette étude ne sont qu'un prétexte pour évoquer cette possibilité. Pourquoi donc la rejeter ? Nous connaissons tous les problèmes actuellement rencontrés par la Région bruxelloise : explosion démographique, impossibilité de s'étendre géographiquement... On doit donc faire preuve d'imagination. M. Charles Picqué, alors encore ministre-président, disait il n'y a pas si longtemps qu'on se dirigeait progressivement vers un resserrement de l'espace de vie bruxellois, faute de place. Le foncier coûte cher.

Le logement est donc devenu le problème n° 1 devant l'emploi. Je l'ai tout d'abord vécu comme travailleur social et je continue à le vivre en tant qu'élu local et député. Je pense que nous sommes tous d'accord sur le fait que la situation est très grave et qu'il faut imaginer de nouvelles pistes.

M. Doyen disait que les trois quarts des personnes âgées sont propriétaires de leur logement et que 80% de ces personnes l'occupent. Le but n'est évidemment pas de les envoyer dans des homes et mettre des jeunes à la place.

*(Colloques)*

Il y a 25 ans, j'étais Ixellois. Depuis, je suis devenu Bruxellois. Nos voisins sont des personnes âgées qui vivent dans une maison où tout est éclairé et chauffé, y compris la cage d'escalier. Ils en ont besoin, car vu leur âge, ils sont parfois plus frileux, mais ils n'ont pas toujours de la famille qui puisse les aider. Mon épouse, mes enfants et moi-même donnons souvent un coup de main. Pourtant, des solutions peuvent leur être proposées tout en respectant cette "densité qualitative". Je plaide pour ce que vous proposez : un examen cas par cas. À défaut, nous allons construire de plus en plus de buildings, car c'est la seule possibilité de construction nouvelle, vu le peu d'espace qu'il nous reste.

J'en appelle donc à une plus grande créativité pour trouver de l'espace et permettre à chacun de vivre à la fois bien et de manière plus rationnelle.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).- Daarom vind ik intergenerationeel wonen een goed denkspoor. Ik ontmoet veel jonggepensioneerden die interesse hebben in samenwonen of gedeeld wonen. Het sociale aspect maar ook het prijskaartje vormen voor hen de belangrijkste voordelen van die alternatieve woonvormen.*

**Mme Céline Fremault, ministre**.- C'est la raison pour laquelle le logement intergénérationnel, sans être la panacée, est une belle piste à suivre.

M. De Bock vient d'évoquer les divisions d'immeubles. Pour ma part, je rencontre beaucoup de jeunes retraités de plus de 55 ans qui se disent tentés par la colocation ou, en tout cas, par le partage d'habitat. La crainte de la solitude et l'aspect financier représentent pour eux de sérieuses motivations.

- *Het incident is gesloten.*

- *L'incident est clos.*

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ**

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

**betreffende "de impact, voor Brussel, van de nieuwe Vlaamse voorwaarden inzake de toegang tot de sociale huisvesting".**

**INTERPELLATION DE MME MICHÈLE CARTHÉ**

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

**concernant "l'impact à Bruxelles des nouvelles conditions d'accès aux logements sociaux en Flandre".**

**De voorzitter**.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Carthé** *(in het Frans).- Tijdens de plenaire vergadering van 28 november stelde ik u reeds een dringende vraag over de taalcriteria die Vlaams minister Homans in de sociale huisvesting wil invoeren. Ze zou ook boetes tot 5.000 euro willen opleggen aan mensen die geen goede resultaten behalen op de taallessen die ze volgen.*

*Het is niet de eerste keer dat het Vlaams Gewest een taalcriterium hanteert voor de toegang tot zijn sociale huisvesting. In 2005 verwierp het Grondwettelijk Hof dat taalcriterium al.*

*Het doel van minister Homans is duidelijk om het aantal allochtonen in de Vlaamse sociale huisvesting te doen dalen. Het gaat om Frans- of anderstaligen die zich onderaan de sociale ladder bevinden.*

*De nieuwe regelgeving zal een impact hebben op het Brussels Gewest. Mijn partij heeft altijd gepleit voor overleg tussen de gewesten op het vlak van huisvestingsbeleid. In uw antwoord op mijn dringende vraag zei u dat u de Vlaamse beslissing via de pers had vernomen*

*U zei ook dat u niet wist hoeveel mensen in Vlaanderen het slachtoffer zouden worden van de nieuwe maatregel. Er is sprake van 17% van de sociale huurders. Klopt dat cijfer?*

*Komt er een ontmoeting met uw Vlaamse en Waalse collega?*

*Gezien de gevolgen voor de andere gewesten, moet u de alarmbelprocedure in gang zetten. Welke maatregelen zou de regering kunnen treffen opdat het Brussels Gewest geen slachtoffer wordt van de gevolgen van het Vlaamse huisvestingsbeleid?*

*Mevrouw Homans zou geen steun krijgen van de rest van de Vlaamse regering. Weet u daar meer over?*

**M. le président**.- La parole est à Mme Carthé.

**Mme Michèle Carthé**.- Le 28 novembre, je vous interrogeais en séance plénière sur la demande de la ministre N-VA en charge du Logement en Flandre, Liesbeth Homans, d'imposer des critères linguistiques aux bénéficiaires d'un logement social. Par ailleurs, elle souhaite aussi infliger des amendes à ceux qui n'obtiendraient pas de bons résultats lors des cours donnés. Le montant de l'amende pourrait s'élever jusqu'à 5.000 euros.

En agissant ainsi, la Flandre prévoit une fois de plus un critère linguistique pour l'accès au logement social sur son territoire. Ce phénomène avait déjà fait débat ici, en commission, en 2005.

À nouveau, l'objectif évident de cette mesure est de limiter le nombre de personnes d'origine étrangère dans le logement social en Flandre, et notamment le nombre de personnes fragilisées, francophones et autres, catégories de la population qui risquent de fait d'être exclues des logements sociaux pour des raisons de méconnaissance du néerlandais. Cette situation risque d'avoir des effets collatéraux sur la Région bruxelloise.

Nous avons toujours plaidé en faveur d'une concertation de la politique de logement bruxelloise avec les autres Régions du pays. L'une de mes questions était d'ailleurs de savoir si vous aviez été tenue au courant de cette décision et si vous vous étiez concertées. Vous nous informiez, dans votre réponse à notre question d'actualité, que cela n'avait pas été le cas puisque, tout comme nous, vous aviez appris cette mesure par la presse.

À mes nombreuses questions, j'ai eu peu de réponses concrètes. C'est pourquoi je vous interpelle aujourd'hui.

Concernant le nombre de personnes touchées par cette mesure en Flandre, vous m'avez répondu ne pas en avoir connaissance. On mentionne le chiffre de 17% des locataires. Confirmez-vous ce pourcentage ?

Une rencontre avec vos homologues flamand et wallon est-elle souhaitable et prévue ?

La Cour constitutionnelle avait déjà rejeté l'obligation d'atteindre un certain niveau de connaissance linguistique. Si la Flandre décide

*Bespreking*

**De voorzitter**.- De heer Doyen heeft het woord.

**De heer Hervé Doyen** *(in het Frans).- Wij hebben het in 2005 al een eerste keer gehad over de taaleisen die Vlaanderen aan sociale huurders wil opleggen. Vandaag is de maatregel opnieuw aan de orde, nu de Vlaamse regering een partij bevat die de allochtonen niet echt gunstig gezind is.*

*Inclusie bevorderen via huisvesting is een goede zaak, maar de toekenning van die woning koppelen aan de kennis van een taal zorgt voor uitsluiting, racisme en discriminatie. De cdH-fractie is dan ook sterk tegen dit soort maatregelen gekant. Wij geloven meer in een inburgeringstraject, dat overigens al lang in Vlaanderen bestaat.*

*In 2005 werden veiligheidsredenen als argument aangehaald. De bewoners moesten in staat zijn om Nederlands te begrijpen in geval van brand. Dat is absurd! In dat geval moeten we personen die geen Nederlands verstaan ook verbieden om een voetbalwedstrijd tussen Vlaamse ploegen bij te wonen!*

*De vraag is wat we kunnen doen. Naast de juridische en politieke acties, lijkt het mij belangrijk om na te gaan welke impact die maatregelen voor ons gewest zullen hebben.*

d'appliquer cette mesure, cela aura des conséquences sur les autres Régions. Ne faudrait-il pas alors actionner la procédure de la sonnette d'alarme, instituée par l'article 54 de la Constitution ? Pour rappel, ce mécanisme permet de suspendre l'adoption d'une législation portant atteinte aux intérêts d'une communauté linguistique ou d'une minorité idéologique et philosophique.

Concrètement, quelles mesures notre gouvernement pourrait-il mettre en place pour ne pas être victime des effets collatéraux des politiques du logement menées en Flandre ?

Il semble que les partenaires de Mme Homans au gouvernement flamand ne la soutiennent pas dans sa demande. Avez-vous des informations à ce propos ?

*Discussion*

**M. le président**.- La parole est à M. Doyen.

**M. Hervé Doyen**.- Ce point sensible avait déjà fait l'objet d'un débat le 22 février 2005 au sein de notre commission. Depuis, le contexte a évolué. Tandis qu'en 2005, Mme Dupuis, alors secrétaire d'État, développait ses intentions en précisant qu'elle ne pouvait y faire grand-chose, aujourd'hui on sait que le gouvernement flamand ira plus loin. Il comporte en effet un parti qui est loin d'être favorable aux allochtones.

Rétrospectivement, nous savons qu'un arrêt de la Cour constitutionnelle a rejeté pareille mesure, car ce genre de politique, dite sociale, est en fait une politique d'exclusion. Inclure par le logement est souhaitable, mais lier l'octroi d'un logement à la connaissance d'une langue est douteux. Je préfère croire au parcours d'accueil, qui existe d'ailleurs en Flandre depuis longtemps.

Le groupe cdH est farouchement opposé à ce type de mesure. Si c'est bien le fruit d'un parti démocratique, les critères linguistiques pour l'attribution d'un logement sont, si pas racistes ou discriminants, au moins excluants. Nous ne pouvons tolérer cela sous aucun prétexte.

En 2005, des questions de sécurité étaient par exemple invoquées : en cas d'incendie, il fallait

*Op korte termijn zal de impact ongetwijfeld beperkt zijn, aangezien de wachtlijst voor een sociale woning in Brussel heel lang is en de vastgoedprijzen in Brussel veel hoger liggen dan elders. De vraag is wat er op middellange en lange termijn zal gebeuren. Als de personen die uit het buitenland komen weten dat zij Nederlands moeten leren om recht te hebben op een woning in Vlaanderen, is de kans groot dat zij naar het Brussels Gewest komen.*

**De voorzitter** *(in het Frans).- Ik spreek even in eigen naam. Wij hebben dit debat al meermaals gevoerd. Destijds kwam het voorstel van de VLD en ik ben dus niet zo optimistisch als mevrouw Carthé door te denken dat de regeringspartners van de Vlaamse regering de maatregel van mevrouw Homans niet zullen volgen.*

*De sp.a heeft dit project al meermaals geblokkeerd. De maatregel die nu wordt voorgesteld is absurd. De N-VA heeft een grote invloed binnen de administratie en ik vrees dat de vakbonden er uiteindelijk mee zullen instemmen. Wat zal het Brussels Gewest doen? Ieder gewest heeft zijn eigen doelstellingen binnen die materie.*

être capable de comprendre le néerlandais ! C'est absurde ! Pourquoi, alors, ne pas interdire à toute personne ne parlant pas néerlandais d'aller voir un match entre Gand et Bruges dans un stade de football ?

Que pouvons-nous y faire ? Je ne répéterai pas toutes les questions de Mme Carthé. À côté des recours juridiques et des manœuvres politiques, nous devons tenter d'évaluer, en tant que Bruxellois, l'impact que ces dispositions peuvent avoir sur notre Région.

À court terme, j'aimerais pouvoir me dire que l'impact sera limité, dans la mesure où les listes d'attente pour un logement social débordent à Bruxelles et où les prix sur le marché privé sont plus élevés à Bruxelles qu'ailleurs. Les exclus potentiels qui arriveraient tout de même à Bruxelles ne feront qu'allonger les listes d'attente ou devront trouver de la place dans le marché privé.

À moyen et à long terme, toutefois, qu'en sera-t-il ? Où iront les nombreuses personnes venant de l'étranger si elles savent qu'elles doivent apprendre le néerlandais pour obtenir un logement en Flandre ? Il y a fort à parier que toutes ces personnes arriveront en Région bruxelloise !

**M. le président**.- Je vais m'exprimer en mon nom personnel. Nous avons mené ce débat à diverses reprises. En 2005, Bart Somers avait exigé des excuses de ma part, car j'avais osé dire que le VLD d'alors, à l'époque au gouvernement flamand, était à la manœuvre puisque c'était lui qui avait fait cette proposition par l'entremise du ministre Marino Keulen.

Je ne suis donc pas aussi optimiste que vous, Mme Carthé, quand vous dites qu'aujourd'hui, les partenaires du gouvernement flamand ne seraient pas forcément favorables à cette mesure de la ministre Homans. Le VLD avait formulé cette proposition en 2005. Je disais déjà à l'époque que ce parti n'était pas raciste, mais proposait des mesures susceptibles d'induire des comportements racistes. Ma sortie avait créé un incident, alors que je ne visais pas la personne en que telle, mais bien la politique de son parti.

Le sp.a a, à plusieurs reprises, bloqué ce projet. La

mesure proposée aujourd'hui est totalement absurde. J'ignore si elle sera mise en œuvre, mais il est vrai que la N-VA constitue une force incontournable et a une influence énorme dans l'administration. J'ai peur que les syndicats ne finissent par s'y rallier.

Je serais curieux de savoir ce que la Région bruxelloise est à même de faire, sachant que chaque Région a ses propres objectifs en la matière.

**De voorzitter**.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).- Sociale huisvesting is een gewestbevoegdheid. Vlaams minister Homans heeft een keuze gemaakt en moet nu nagaan of die wettelijk is. Voor zover ik weet, werd er nog geen wetsontwerp ingediend.*

*Toen de Wooncode werd gewijzigd, was de Raad van State zeer kritisch, met name over de wanverhouding tussen de sancties en het beoogde doel. De Vlaamse regering hield daar geen rekening mee.*

*De Franse Gemeenschap en het Waals Gewest verzetten zich tegen de Vlaamse Wooncode met het argument dat het de bedoeling was Franstaligen uit Vlaamse sociale woningen te weren en dat de tekst dus discriminerend was en tegen de Grondwet inging. Het Brussels Gewest verzette zich niet.*

*Na analyse kwam het Hof van Justitie van de Europese Unie tot de conclusie dat fundamentele vrijheden die in het Europees recht zijn opgenomen, zoals vrij verkeer van kapitaal, werknemers en burgers, waren geschonden. Het verklaarde boek V van de Wooncode, waarin de maatregel was opgenomen, dan ook nietig.*

*Vandaag wil de Vlaamse minister van Wonen huurders van sociale woningen verplichten om bewijzen van hun kennis van het Nederlands voor te leggen. Kunnen ze dat niet, dan krijgen ze een boete. Ze voegde daar evenwel aan toe dat het niet de bedoeling is huurders uit hun sociale woning te zetten of iemand die geen Nederlands spreekt, het recht op een sociale woning te ontzeggen.*

**Mme Céline Fremault, ministre**.- Mme Carthé, ainsi que je vous l'ai dit en séance plénière, chaque Région est compétente en matière de politique du logement social et d'accès aux logements sociaux. La Flandre, par la voix de sa ministre Liesbeth Homans, a pris des options et il lui appartient à présent de les assumer et de vérifier leur légalité. À ce stade, nous avons toutefois l'impression qu'il s'agit d'un effet d'annonce et nous ne savons pas si texte sera déposé. Si vous disposez d'un tel texte, tant mieux, mais nous n'en avons pas connaissance.

Souvenons-nous des épisodes juridiques qui ont suivi le projet de décret du gouvernement flamand modifiant le Code flamand du logement, le fameux Wooncode. Celui-ci imposait aux locataires de parler le néerlandais ou d'avoir la volonté de l'apprendre. Le Conseil d'État avait déjà rendu un avis très critique à cet égard, notamment en ce qui concerne la disproportion relative aux sanctions prévues au regard de l'objectif poursuivi. Le gouvernement flamand n'a pas tenu compte de cet avis.

Dans la foulée, des recours en suspension et en annulation furent introduits auprès de la Cour constitutionnelle par les ministres-présidents de la Communauté française et de la Région wallonne, mais pas par celui de la Région bruxelloise. Les recours faisaient valoir que le Wooncode visait à exclure les francophones des logements sociaux de Flandre et qu'il était discriminatoire et contraire à la Constitution.

Le 8 mai 2013, la Cour de justice de l'Union européenne a rendu un arrêt dans le cadre de ce

*Het is nog te vroeg om te antwoorden op de vraag of door die maatregel meer sociale huurders in Brussel terecht zullen komen. Het is moeilijk om de eventuele impact in te schatten.*

*We moeten het dossier wel van nabij volgen. Het betreft een intergewestelijke materie en de minister-president zou de kwestie tijdens de volgende vergadering van het Overlegcomité kunnen aankaarten.*

*De alarmbelprocedure kan in dit geval niet worden ingeroepen. Daarvoor moet immers een motie worden ingediend die is ondertekend door minstens drie vierde van de leden van elke taalgroep in Kamer en Senaat, en dat is niet het geval. Bovendien is het een procedure voor federale materies.*

*Het is afwachten welke aanpak mevrouw Homans zal hanteren. Daar hebben we op dit ogenblik nog geen zicht op.*

dossier, à la suite d'une question préjudicielle posée par la Cour constitutionnelle. La Cour a analysé la disposition incriminée dans le livre V du Wooncode. Pour les personnes souhaitant acquérir ou louer pour plus de neuf ans des terrains ou des constructions dans 69 communes flamandes sujettes à un phénomène de gentrification, cette disposition porte sur l'obligation d'apporter la preuve, devant une commission compétente, qu'elles entretiennent avec la commune concernée un lien économique, social et culturel spécifique.

Au terme de cette analyse, la Cour de justice a considéré que le livre V dont question portait atteinte à plusieurs libertés fondamentales reconnues par le droit européen, notamment celle de la libre circulation des capitaux, des travailleurs et des citoyens. Le 7 novembre 2013, la Cour constitutionnelle a donc annulé l'intégralité du livre V du Wooncode.

Aujourd'hui, le sujet revient à l'ordre du jour, car la ministre flamande souhaite obliger les locataires, sous peine d'amende, à fournir des preuves de leur apprentissage du néerlandais. Elle a toutefois précisé qu'il n'entrait pas dans ses intentions d'expulser quiconque d'un logement social ou de refuser l'accès à un logement social à une personne qui ne parlerait pas le néerlandais. Au-delà de ses intentions, nous ne disposons pas d'informations précises.

Un transfert de demandes de logements sociaux risque-t-il de se produire ? Il est prématuré de répondre à cette question. Si d'aventure une telle mesure devait être appliquée, il serait difficile d'en évaluer l'impact. Vous citez certes des chiffres, mais je voudrais que vous en précisiez la source, car nous n'avons pas pu les identifier dans le cadre de nos propres recherches.

À titre personnel, je pense qu'il importe de rester très attentif à cette problématique. Je voudrais ainsi inviter le ministre-président à aborder cette question lors du prochain Comité de concertation. En effet, il s'agit d'une thématique interrégionale.

En revanche, l'article 54 de la Constitution, qui porte sur le mécanisme de la sonnette d'alarme, ne peut être évoqué en l'espèce. En effet, le mécanisme prévoit qu'il faut déposer une motion signée par au moins trois quarts des membres dans

chacun des groupes linguistiques de la Chambre des représentants et du Sénat. Or, aucun texte n'a encore été soumis à ce niveau. De plus, ce mécanisme n'est conçu que pour les questions juridiques de l'entité fédérale. Or, ici, nous sommes à un niveau fédéré.

Je comprends qu'il est difficile d'y voir clair à ce stade. J'attends de voir comment Mme Homans compte concrétiser l'intention qu'elle a exprimée. En fonction de cela, nous verrons ce qu'il est opportun de faire. Je vous confirme toutefois que cette question pourra être soulevée en comité de concertation.

**De voorzitter**.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Carthé** *(in het Frans).- Gaat het om een formele beslissing van de Vlaamse regering? Heeft minister Homans al een tekst ingediend? Dat zou mij zorgen baren. Voor de eindbeslissing moet er zeker overlegd worden.*

*Over hoeveel mensen naar het Brussels Gewest zouden komen, hebben we alleen cijfers uit de pers. U moet die evalueren.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).- Tot vanmorgen was er volgens de administratie nog geen tekst ingediend.*

*(Opmerkingen)*

*- Het incident is gesloten.*

**M. le président**.- La parole est à Mme Carthé.

**Mme Michèle Carthé**.- Est-ce encore un effet d'annonce ou s'agit-il d'une décision formelle du gouvernement ? Si c'est le cas, c'est très inquiétant. Il faudrait alors essayer de savoir s'il existe un texte, où en est le processus et, si possible, se concerter avant la décision finale.

Quant à l'évaluation du nombre de personnes qui pourraient se tourner vers la Région bruxelloise, plus accueillante, les chiffres dont nous disposons pour l'instant semblent venir de la presse. Tout cela demande donc une évaluation.

Je suis persuadée que vous resterez très vigilante et attentive à l'éventuelle transformation de cette intention en décision.

**Mme Céline Fremault, ministre**.- Nous avons encore vérifié ce matin : à ce stade, l'administration n'a pas connaissance du dépôt d'un texte.

*(Remarques)*

*- L'incident est clos.*

**INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON**

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

**INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON**

**À MME CÉLINE FREMAULT, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,**

**ENERGIE,**

**betreffende "de evaluatie van de projecten inzake sociale cohesie (PSC's)".**

**De voorzitter**.- De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron** *(in het Frans).- U bent op de hoogte van de projecten die de sociale cohesie (PSC) in de Brusselse sociale huisvesting moeten bevorderen.*

*(De heer Hervé Doyen, eerste ondervoorzitter, treedt op als voorzitter)*

*Deze projecten zijn het resultaat van de samenwerking tussen een gespecialiseerde vzw, een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) en een gemeente. Het gaat om ruimtelijk begrensde projecten, die niet noodzakelijk betrekking hebben op alle woningen die een OVM beheert.*

*Deze programma's zijn de voorbije maanden geëvalueerd op basis van een openbare aanbesteding.*

*Wat leren de globale resultaten ons? Beantwoorden de projecten aan de verwachtingen van de huurders? Zorgen ze voor een reële verbetering van de sociale cohesie? Wat bent u van plan met de analyse? Hebben de conclusies aanleiding gegeven tot bepaalde wijzigingen aan PSC's? Zo ja, welke?*

*(De heer Fouad Ahidar, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)*

*Waarschijnlijk zijn grondige wijzigingen in een aantal gevallen nodig.*

**DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,**

**concernant "l'évaluation des projets de cohésion sociale (PCS)".**

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

**M. Alain Maron**.- Vous connaissez bien évidemment les projets de cohésion sociale menés dans le logement social à Bruxelles. Pour rappel, il s'agit d'un ensemble de projets sociaux centrés sur les préoccupations des locataires et situés dans un périmètre ouvert sur le quartier, où se trouvent des logements sociaux.

*(M. Hervé Doyen, premier vice-président prend place au fauteuil présidentiel)*

Ces plans de cohésion sociale (PCS) dans le logement social sont le fruit, à chaque fois, d'une coopération triangulaire ou d'un partenariat entre une asbl spécialisée, une société immobilière de service public (SISP), et une commune. Il est important de préciser que ces différents programmes sont territorialisés. Ce n'est pas parce qu'une SISP a un plan de cohésion sociale que ce plan couvre l'ensemble de son territoire et l'ensemble des logements dont elle s'occupe. Une zone ou un quartier est chaque fois ciblé.

Ces programmes, qui existent depuis fort longtemps, ont fait l'objet ces derniers mois d'un travail d'évaluation, sur la base d'un appel d'offres et d'un marché public. À présent, en toute logique, l'évaluation devrait se trouver sur votre bureau.

Pourriez-vous porter à ma connaissance certains éléments ressortant de l'évaluation qui a été faite des projets de cohésion sociale dans les logements sociaux de la Région bruxelloise ? Quels sont les résultats globaux de cette évaluation ? Les PCS mis en place dans les différentes zones répondent-ils bien aux attentes des locataires ? Permettent-ils une réelle amélioration de la cohésion sociale, de la solidarité et le sentiment d'appartenance des habitants des zones visées ? Quelles suites comptez-vous donner à cette analyse ? Les conclusions ont-elles entraîné des modifications dans un ou plusieurs projets ? Si oui, pourquoi et quels aspects des PCS sont-ils concernés par ces éventuelles modifications ? S'agit-il des acteurs des partenariats mis en place ? S'agit-il plutôt de

*Bespreking*

**De voorzitter**.- Mevrouw Désir heeft het woord.

**Mevrouw Caroline Désir** *(in het Frans).- De PSC's zijn een goede zaak. Met beperkte middelen leveren ze efficiënt werk. De OVM's en de verenigingen werken samen, maar worden bij grote projecten, zoals de proefprojecten van het Huisvestingsplan, ook bijgestaan door de gemeenten.*

*Bent u het met me eens dat het programma dat voor rekening van de BGHM op plaatselijk niveau werd uitgevoerd, nuttig is gebleken? De evaluatie leidde tot een aantal wijzigingen, zoals de verlenging van de overeenkomst die het verlengen van de contractduur van werknemers van de PSC's mogelijk maakt, evenals een aantal administratieve vereenvoudigingen.*

*Ook op het vlak van de sturing werden wijzigingen doorgevoerd. De vertegenwoordigers van de ondertekenende gemeenten verdwijnen uit het gewestelijke stuurcomité. Dat is problematisch, aangezien daar het overleg over lopende projecten plaatsvond tussen de gemeente en de BGHM. Ik zie niet waar dat in de nieuwe structuur nog mogelijk is.*

*De BGHM blijkt bovendien een reeks maatregelen te hebben genomen die op het veld niet goed begrepen noch positief ervaren worden, omdat er niet altijd met de plaatselijke partners werd overlegd.*

modifications géographiques : adaptation, fusion, séparation ou priorisation des zones préalablement définies ?

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

Des modifications ont-elles été apportées en la matière, comme cela semble être le cas sur le territoire de la Ville de Bruxelles ?

Des modifications sont-elles prévues sur le fond, le programme et les projets, zone par zone ? Il est en effet probable que dans une série de cas, il soit nécessaire de faire évoluer le programme de cohésion sociale et de recentrer certains objectifs.

*Discussion*

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

**Mme Caroline Désir**.- Je suis contente que ce sujet soit abordé, car j'ai moi-même été interpellée par des acteurs de terrain sur cette problématique.

La mise en place de ces PCS sur le terrain est très précieuse. Avec des moyens limités, ils fournissent un travail très efficace qui doit être encouragé et salué. Je le constate sur le territoire de ma commune. Vous avez souligné que les SISP et les associations de terrain travaillent conjointement, mais dans certains cas, les communes les rejoignent, notamment dans le cadre de grands projets, comme les projets pilotes du Plan logement. C'est le cas à Ixelles, où il s'agit d'un travail indispensable.

Je me joins aux questions générales de M. Maron concernant le résultat de cette évaluation du dispositif réalisé pour le compte de la SLRB. Partagez-vous mon constat positif, au niveau local, sur l'utilité réelle de ce dispositif ? À la suite de cette évaluation, un certain nombre de changements ont été opérés. Certaines modifications sont très positives, comme la prolongation de la convention qui permettra d'allonger la durée des contrats des travailleurs du PCS, mais aussi certains éléments de simplification administrative qui rendront plus efficace le travail de terrain.

Certaines conventions touchant à leur fin, la

*Bepaalde PSC's worden samengevoegd of verdwijnen zonder meer. Dat lijkt tegenstrijdig met de positieve evaluaties van hun werk, wat dan weer leidt tot onbegrip.*

*Naar verluidt zou de BGHM van plan zijn om een nieuwe verdeelsleutel voor de verdeling van de budgetten vast te stellen. Zal de sector bij de vaststelling van de nieuwe criteria en functieprofielen worden betrokken? Vandaag voelen de verenigingen zich totaal buitengesloten, terwijl ze de indruk hebben dat ze goed werk verrichten. Ik zeg niet dat het systeem niet voor verbetering vatbaar is, maar het is belangrijk om de partners op het terrein bij de veranderingen te betrekken.*

SLRB a aussi profité du contexte pour opérer des changements de fond qui seront intégrés dans les prochaines conventions PCS.

Certaines modifications semblent également voir le jour au niveau du pilotage. Les représentants des communes signataires disparaissent du comité de pilotage régional, qui devient le comité consultatif régional et sera composé d'un représentant d'un ministre, d'un représentant de la SLRB et des représentants des asbl et des fédérations de SISP. C'est un problème, car c'était le lieu où la commune et la SLRB pouvaient dialoguer au sujet d'un projet en cours. Je ne vois pas où cela sera possible dans cette nouvelle structure.

De plus, la SLRB semble avoir pris une série de mesures qui sont mal comprises ou mal vécues sur le terrain, parfois parce qu'aucune concertation n'a été prévue avec les partenaires locaux, notamment dans le cadre du nouveau plan d'action qui viendra remplacer le cahier des charges. Les acteurs de terrain ressentent mal le fait d'y avoir été peu associés.

Certains PCS vont fusionner, voire totalement disparaître. Cela semble en contradiction avec les évaluations positives de leur travail, d'où une certaine incompréhension, surtout quand aucun signe précurseur n'a été envoyé aux responsables des projets.

Il semble également qu'une nouvelle clé de répartition des budgets octroyés aux PCS soit adoptée par la SLRB. Disposez-vous déjà d'éléments à ce propos ? Sur quels critères sera basée cette répartition des budgets ? Les partenaires du secteur seront-ils un peu mieux associés à ce nouveau processus ? Il en va de même pour la définition des profils de fonction.

Aujourd'hui, les acteurs de terrain se sentent complètement écartés de la discussion, alors qu'ils ont l'impression de bien travailler. C'est dommage. Je ne dis pas que des améliorations du dispositif ne sont pas nécessaires, et l'évaluation que vous avez réalisée pourra d'ailleurs nous éclairer sur ce point. Je pense cependant qu'il faut veiller, lorsqu'un dispositif semble aussi utile sur le terrain, à ne pas donner l'impression qu'on isole les acteurs de premier rang des processus de changements à apporter.

**De voorzitter**.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

**Mevrouw Mathilde El Bakri** *(in het Frans).- De vereniging 'habitat et rénovation' heeft een project verloren en twee projecten moeten samenvoegen. Dankzij de tussenkomst van de Brusselse Haard werd deze beslissing ongedaan gemaakt.*

*Ik beschik over de evaluatieverslagen van die projecten, die volgens de criteria van de BGHM positief waren. Volgens de actoren op het terrein heeft de BGHM echter een arbitraire en eenzijdige beslissing genomen. Op lange termijn kan deze werkwijze projectbeheerders ongerust maken. De goede werking berustte oorspronkelijk op overleg.*

*Ik ben geen expert ter zake, maar ik denk dat er op het terrein een werk van lange adem is verricht, vaak in slechte omstandigheden, door weinig mensen en voor een kwetsbaar publiek in geïsoleerde wijken. Deze mensen leven in grote armoede. Toch zijn er resultaten: veel nieuwe projecten, wijkfeesten, sinterklaasfeesten, praatgroepen, enzovoort.*

*Wij moeten ons vragen stellen over de positie van deze veldwerkers, die bevoorrecht zijn omdat ze permanent in contact staan met de bewoners. Zo vragen ze de bewoners naar hun behoeften en eisen.*

*Dit onderzoek vormt één van de basisopdrachten van de projecten inzake sociale cohesie.*

*De veldwerkers vinden dan ook dat de autonomie van hun projecten steeds meer aan de kaak wordt gesteld. Als de autonomie wordt aangetast, is dat nefast voor het gemeenschapswerk dat in samenspraak met de doelgroep moet gebeuren.*

*De fundamentele vraag betreft de samenwerking tussen de overheid en de verenigingen. Is het de bedoeling dat de projecten in overleg verder gepromoot worden? Of zal de overheid daarentegen beslissingen nemen zonder rekening te houden met de expertise en toegevoegde waarde van de verschillende actoren? Zal het gewest de meerwaarde van mechanismen, zoals de sociale cohesie, blijven erkennen?*

**M. le président**.- La parole est à Mme El Bakri.

**Mme Mathilde El Bakri**.- Concernant les dispositifs PCS, l'association habitat et rénovation devait se voir retirer, dans un premier temps, l'un de ses projets et en voir deux autres fusionner. Entre-temps, grâce à l'intervention de la SISP du Foyer Bruxellois, une marche arrière a été opérée par rapport à cette décision.

J'ai ici les rapports des récentes évaluations de ces projets. Elles étaient positives, selon les critères élaborés par la SLRB. Ainsi, les critères de cohérence, de pertinence des activités, de rayonnement, etc. ont été jugés bons, voire très bons. Au regard de ces évaluations positives, il y a donc, au niveau des acteurs de terrain, un sentiment que la SLRB a pris une décision arbitraire et unilatérale. À long terme, cette manière d'agir inquiète les différents porteurs de projets.

Certains témoignages qui me sont revenus rapportaient une certaine inquiétude par rapport à un mode de fonctionnement de plus en plus réduit à la relation entre exécuteur et donneur de directives. Or, le bon fonctionnement reposait initialement sur la concertation.

Pour le PTB et les acteurs de terrain, cela pose surtout la question de la considération du travail accompli sur le terrain. Je ne suis pas experte en la matière, mais il semble qu'un travail de longue haleine est fourni, souvent dans des conditions difficiles, par un nombre d'acteurs très limité et pour un public souvent fragilisé par la situation de son logement, dans des quartiers isolés, peu desservis et quelque peu coupés du reste des activités proposées par la commune.

Cette population est extrêmement paupérisée. Pourtant, dans les faits, il y a des résultats. Énormément de projets sont mis en place, des fêtes de quartier aux fêtes de Saint-Nicolas, en passant par les écoles de devoir, les groupes de parole entre femmes, etc.

Nous devons nous interroger sur la place de ces acteurs de terrain, qui ont un statut privilégié parce qu'ils sont en contact permanent avec les habitants. Ils connaissent également un mode de fonctionnement selon lequel les projets ne sont pas

gérés du haut vers le bas. Il existe véritablement un processus d'enquête sur le terrain, destiné à interroger les habitants sur leurs besoins et leurs demandes, en travaillant sur cet aspect avec des objectifs de renforcement.

De plus, ce processus d'enquête sur le terrain constitue l'une des missions de base des PCS.

Les différents acteurs de terrain estiment dès lors que l'autonomie de leurs projets est remise en cause au fur et à mesure. Or, si cette autonomie est attaquée, c'est tout le travail communautaire qui est remis en cause. En effet, la difficulté du terrain exige que les projets soient définis en concertation avec la population cible.

La question fondamentale qui se pose est celle de la logique sous-jacente aux partenariats entre le public et le secteur associatif. L'objectif est-il de continuer à promouvoir des projets en concertation ? Au contraire, est-il d'avancer de plus en plus dans une logique qui va du haut vers le bas, dans laquelle les pouvoirs publics dictent leurs directives sans prendre en considération l'expertise et la valeur ajoutée des différents acteurs ? La Région continue-t-elle à reconnaître la plus-value de dispositifs tels que les projets de cohésion sociale ?

**De voorzitter**.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).- Tijdens het eerste trimester van 2014 werden de gewestelijke uitvoering van de projecten inzake sociale cohesie (PSC's), de lokale uitvoering van de PSC's en de impact van de OVM-fusies op de PSC's geëvalueerd. Daaruit bleek dat het systeem goed werkt maar dat een aantal punten voor verbetering vatbaar zijn.*

*Een eerste reeks aandachtspunten houdt verband met de organisatie.*

*- de uitbreiding van op- en begeleiding voor medewerkers;*

*- de verduidelijking van de PSC-procedure volgens dewelke de subsidies onder de vzw's verdeeld worden;*

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

**Mme Céline Fremault, ministre**.- Comme le prévoit la convention PCS 2012-2014, une évaluation du dispositif a été réalisée par un consultant durant le premier semestre 2014. Cette évaluation comportait trois volets : la mise en œuvre régionale du dispositif PCS, la mise en œuvre locale accompagnée de l'évaluation de chaque PCS et les effets des fusions des SISP sur le périmètre des PCS.

L'évaluation a tout d'abord souligné la maturité acquise par le dispositif, tout en identifiant un certain nombre de points à améliorer pour une mise en œuvre plus efficace. Pour ce qui est des résultats globaux de l'évaluation et des suites qui ont été ou seront données à cette analyse, l'évaluateur (Centre d'évaluation et de gestion institutionnelle, CEGI) a préconisé trois types de changements de nature différente.

*- de verbetering van de administratieve tools en de spreiding van de subsidies over een langere periode;*

*- de verbetering van de toegang tot informatie en de communicatie tussen de gesprekspartners;*

*- de BGHM moet opnieuw instaan voor de naleving van de regelgeving;*

*- de uitklaring van de gevallen waarin de BGHM zowel partner als controleorgaan is.*

*Die aanbevelingen staan in de nieuwe versie van de PSC-conventie 2015-2019. De verdeelsleutel voor de subsidies wordt volgend jaar geobjectiveerd.*

*Een tweede reeks aandachtspunten omvat veranderingen in het evaluatieproces.*

*- de organisatie van feedback over de jaarlijkse evaluatieverslagen;*

*- het principe van externe evaluatie door de BGHM.*

*De interne competenties moeten dus sterker worden. Ook die aanbevelingen zijn opgenomen in de nieuwe versie van de conventie.*

*Een derde reeks aandachtspunten gaat over veranderingen ten gronde.*

*- een versterkte coördinatie met de partners uit de sociale huisvestingssector.*

*Zonder bijkomend geld kunnen de PSC's de globale problemen in de sector niet aanpakken. We moeten dan ook bekijken hoe we de verschillende sociale diensten in de sociale huisvesting op elkaar afstemmen.*

*De evaluatie bracht meerdere lacunes aan het licht. Door de PSC-subsidies door de eerste lijn te laten verdelen, worden niet alle sociale huurders in het Brussels Gewest op gelijke voet behandeld. Sommigen genieten bijkomende diensten, terwijl het merendeel daar geen toegang toe heeft.*

*Sommige OVM's tellen vier PSC's, terwijl andere er geen enkel hebben. De subsidies verschillen van PSC tot PSC, met een minimum van*

Premièrement, des changements de type organisationnel :

- renforcer l'axe formation et accompagnement des collaborateurs ;

- clarifier les procédures organisant le dispositif PCS permettant de déterminer la clé de répartition des subventions entre les asbl ;

- repenser les modalités des outils administratifs en privilégiant un mode de subventionnement sur une plus longue durée (de trois à cinq ans) ;

- améliorer les conditions d'accès aux informations et fluidifier les communications entre partenaires (PCS et conseil d'administration de la SLRB) ;

- resituer la SLRB en tant que pouvoir subsidiant s'investissant davantage comme garante du respect du cadre réglementaire et se chargeant moins du contenu et des méthodes ;

- clarifier les instances où la SLRB est à la fois partenaire et contrôleur.

Ces recommandations ont été intégrées dans la nouvelle version de la convention PCS 2015-2019. Au sujet de la clé de répartition des subventions, une réflexion sur l'objectivation des critères sera menée en 2015.

Deuxièmement, des changements concernant le processus d'évaluation :

- organiser le feed-back des rapports d'auto-évaluation annuels ;

- revoir le principe d'évaluation externe en chargeant la SLRB de réaliser elle-même l'évaluation du dispositif en fin de convention.

Il s'agit donc de renforcer les compétences en interne. Ces recommandations ont également été intégrées dans la nouvelle version de la convention PCS 2015-2019.

Troisièmement, des changements de fond, remettant en question et repensant le dispositif :

- réaliser un travail de coordination renforcée avec les acteurs œuvrant dans le champ social du logement social.

*68.409,36 euro tot een maximum van 161.000 euro. Het tekort aan of het ontbreken van samenspraak tussen de BGHM, de sociale dienst en de PSC vormt ook een probleem.*

*Om de ongelijkheid tussen huurders en tussen OVM en PSC weg te werken, om de kloof tussen sociale verhuurkantoren te dichten, moeten we de activiteiten in één instelling onderbrengen en zo de coherentie en efficiëntie verhogen. Daartoe moeten we de werking van de PSC-tools en de sociale diensten opnieuw bekijken.*

*Bij het PSC Marbotin wijst de evaluatie op een aanzienlijk personeelsverloop. De verhouding tussen de vzw en de OVM zat in het slop. Uit de evaluatie bleek dat het PSC erop uit was om zijn plaats te heroveren en het gebrek aan initiatief te bestrijden. De vzw hervormde haar organisatie met een nieuwe raad van bestuur en gaf voorrang aan het PSC. Daar komt nog bij dat de verhouding tussen de vzw en de OVM sterk verbeterde.*

*Voor Potiers-Vautour en Querelle bleek dat het PSC administratief erkend was als één enkele entiteit, terwijl de projecten eigenlijk als twee autonome PSC's actief waren. De uitleg schuilt in het feit dat Potiers-Vautour in de Anneessenswijk ligt en Querelle in de Huidevetterswijk. Om de geografische coherentie te verbeteren, zal de BGHM de opdeling in zones herbekijken.*

*Het voorstel van de Brusselse Haard om een PSC Marollen op te richten die Querelle, Radijzen-Marollen en Miniemen-Brigittinen verenigt, wordt op 22 december voorgelegd aan de BGHM. Habitat et Rénovation zou voor het beheer van dat PSC blijven instaan.*

*De Brusselse Haard lijkt het eens te zijn met de beslissing om de PSC's Potiers-Vautour en Papenvest samen te brengen.*

*De evaluatie van de PSC's heeft de sector een nieuwe adem gegeven. Ik neem akte van de bezorgdheid van sommigen over de renovatie- en interventiemethodes van de BGHM. Ik heb een en ander samen met de BGHM bekeken. We hebben de sector ontmoet en het samen gehad over de projecten die de BGHM wou stopzetten. Uiteindelijk zullen die blijven bestaan maar men zal erop toezien dat de problemen uit het verleden*

À enveloppe financière fermée, le dispositif PCS ne pourra jamais combler l'ensemble de la problématique du secteur. Une réflexion doit dès lors être menée sur l'articulation entre les différents services sociaux des logements sociaux. Une nouvelle cartographie des SISP constituera une opportunité de changement pour l'action sociale du secteur.

De manière complémentaire, et dans le prolongement des changements préconisés, l'évaluation a également mis en exergue plusieurs lacunes. En choisissant de répartir les subsides PCS par périmètre d'action, tous les locataires sociaux de la Région bruxelloise ne sont pas mis sur pied d'égalité. Certains locataires bénéficient de services complémentaires (école de devoirs, animations), alors que la majorité n'y a pas accès.

Certaines SISP comptent jusqu'à quatre PCS, alors que d'autres n'en ont aucun. Le subside octroyé par PCS diffère d'un PCS à l'autre, allant d'un minimum de 68.409,36 euros à un maximum de 161.000 euros. L'écart est donc très important. Enfin, le déficit, voire l'absence d'articulation entre le travail social réalisé par la SISP, le service d'accompagnement social du logement et le PCS, constitue un autre problème.

Pour pallier l'inégalité entre locataires et entre SISP et PCS, l'évaluateur préconise de refondre intégralement le mode de fonctionnement et l'articulation des services sociaux du logement social. Pour dépasser les clivages entre les services à destination des locataires sociaux, il recommande de regrouper les activités au sein d'une entité unique. Cette démarche permettrait de gagner en cohérence et en efficacité du travail social, de créer une identité commune et de pérenniser les emplois.

Une telle proposition implique la remise en question de la mise en œuvre des dispositifs PCS et des services d'accompagnement social des locataires sociaux. Le conseil d'administration de la SLRB a décidé de mener une étude sur la plus-value d'un recentrage des moyens affectés à la politique sociale dans le secteur du logement social.

J'en viens à vos questions portant sur les éventuelles modifications entraînées par les conclusions du rapport.

*zich niet herhalen.*

*Het is niet mijn bedoeling om aan de autonomie van de vzw's te raken, maar we moeten wel controleren hoe de gewestelijke subsidies worden aangewend.*

*De gemeenten waren niet vertegenwoordigd in het gewestelijk stuurcomité maar wel in het lokaal comité.*

Pour le PCS Marbotin, porté par l'Union des locataires de Schaerbeek et le Foyer Schaerbeekois, l'évaluation pointe une rotation importante des équipes. Les relations entre l'asbl et la SISP n'étaient pas au beau fixe. L'évaluateur a constaté que l'objectif du PCS était de reconquérir sa place et de lutter contre la passivité. L'asbl a réagi à ces conclusions en se dotant d'une nouvelle organisation, avec un nouveau conseil d'administration, et en donnant la priorité au PCS. À cela s'est ajoutée une amélioration significative des relations entre l'asbl et la SISP. La SLRB réévaluera sa décision sur la base de ces nouveaux éléments.

Pour le PCS Potiers-Vautour et Querelle, porté par l'asbl Habitat et Rénovation et le Foyer Bruxellois, l'évaluation a relevé que le PCS était administrativement reconnu comme seule entité et que, dans les faits, il fonctionnait comme deux PCS autonomes. L'explication réside dans le fait que le site Potiers-Vautour se trouve dans le quartier Anneessens, alors que celui de Querelle se situe dans le quartier des Tanneurs. Pour plus d'efficacité et de cohérence géographique, la SLRB a décidé de revoir ces zones géographiques.

Une réunion a eu lieu le 11 décembre dernier. La proposition du Foyer Bruxellois de créer une plate-forme Marolles regroupant les PCS Querelle, Radis-Marolles et Minimes-Brigittines sera soumise au conseil d'administration de la SLRB du 22 décembre. Le PCS Querelle continuerait d'être géré par Habitat et Rénovation.

Le Foyer Bruxellois n'a pas exprimé son désaccord vis-à-vis de la décision de rapprochement des PCS Potiers-Vautour et Remparts des Moines, prise par le Foyer Bruxellois en sa séance du 7 octobre. Il n'y a donc pas lieu de lever l'ambigüité en créant une entité unique.

L'évaluation du dispositif des PCS en 2014 aura permis de donner un second souffle au secteur. S'agissant des rénovations et des modes d'intervention de la SLRB, j'ai pris acte des craintes exprimées par le secteur, en particulier en termes de consultation. Nous l'avons rencontré, avec la SRLB. Des réunions ont été spécifiquement consacrées aux projets que cette dernière ne souhaitait pas prolonger. Ceux-ci seront finalement pérennisés, mais seront suivis de

près, pour éviter qu'ils ne rencontrent les mêmes écueils.

Je ne souhaite pas remettre en cause l'autonomie des asbl, mais nous allons devoir contrôler la manière dont les choses sont organisées avec les subsides régionaux.

Vous me demandez pourquoi la commune disparaît du comité de pilotage. On me signale à cet égard que les communes ne faisaient pas partie du comité de pilotage régional, mais qu'elles étaient représentées au sein du comité local.

**De voorzitter**.- De heer Maron heeft het woord.

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

**De heer Alain Maron** *(in het Frans).- Het zou interessant zijn om die evaluatie te ontvangen.*

**M. Alain Maron**.- Vous vous doutez bien que si j'ai déposé cette interpellation, c'est parce que divers acteurs s'inquiétaient. Ils ont donc contacté un certain nombre de parlementaires et ils ont eu bien raison, car nous sommes également là pour relayer leurs préoccupations.

Le document d'évaluation auquel vous faites référence peut-il nous être transmis ? Il pourrait intéresser tout le monde.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).- De evaluatie dateert van augustus 2014 en kan u per mail worden toegestuurd.*

**Mme Céline Fremault, ministre**.- Il date d'août 2014. On peut vous l'envoyer par courriel.

**De heer Alain Maron** *(in het Frans).- Het gebeurt niet vaak dat een studiebureau zegt dat de evaluatie beter door iemand anders kan worden uitgevoerd.*

**M. Alain Maron**.- Je voudrais saluer, car c'est quand même assez rare, le fait qu'un bureau d'études externe se fasse quelque peu hara-kiri en disant qu'il serait mieux que quelqu'un d'autre, soit la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), se charge de l'évaluation.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).- Dat zal de cohesie versterken.*

**Mme Céline Fremault, ministre**.- C'est d'autant plus vrai que c'est de nature à recréer du lien.

**De heer Alain Maron** *(in het Frans).- Het feit dat het studiebureau zegt dat de administratie over de nodige instrumenten, methoden en personen beschikt om de evaluatie zelf uit te voeren is een opsteker voor de administratie.*

*Ik begrijp de ongerustheid van de sector. U zegt dat de Brusselse Haard zijn goedkeuring heeft gegeven, maar dat is maar één partner. De eigenheid van de PSC's is dat zij gebaseerd zijn op een samenwerking tussen een gemeente, een*

**M. Alain Maron**.- Le bureau d'études dit que c'est l'administration elle-même qui devrait être capable de procéder à l'évaluation, car elle dispose des outils, des méthodes et des personnes pour ce faire. Cela réhabilite tant l'administration que la SLRB et c'est très bien ainsi.

Je souhaite revenir à présent sur quelques détails que vous avez communiqués. Je comprends les inquiétudes de certains acteurs. Dans l'exemple de la Ville de Bruxelles, vous dites que le Foyer

*openbare vastgoedmaatschappij en een vzw. Die samenwerking verloopt niet altijd makkelijk, zeker wanneer de doelstellingen, werkmethoden en mentaliteiten sterk verschillen, maar wanneer ze goed verloopt, kan het een zeer verrijkende ervaring zijn.*

*In dit geval hebben de OVM en de BGHM de beslissing genomen en hadden de verenigingen niets in de melk te brokkelen. Ik beschik niet over voldoende informatie om te bepalen of het pertinent is om bepaalde zones te scheiden en andere samen te voegen, maar ik heb wel vragen over de methode. Alle partners moeten gelijk worden behandeld. De OVM's mogen niet worden voorgetrokken.*

*Men zou natuurlijk ook kunnen beslissen om de sociale cohesie onderdeel te maken van het algemeen sociaal werk van de OVM's, maar de PSC's zijn juist in het leven geroepen omdat men vindt dat de verenigingen een meerwaarde aan die samenwerking verlenen.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).- Net daarom wilden we snel de vertegenwoordigers uit de sector ontmoeten.*

**De heer Alain Maron** *(in het Frans).- In het voorbeeld dat u gaf, werkt dat duidelijk niet! Het is begrijpelijk dat de verantwoordelijken uit de sector vinden dat de beslissing uit de lucht komt vallen.*

*Er moet rekening gehouden worden met het*

Bruxellois a donné son accord. C'est très bien, mais il ne s'agit que de l'un des partenaires.

Si la SISP et la SLRB donnent leur accord, tout est emballé et pesé. Or, ces plans de cohésion sociale reposent bel et bien sur quelque chose d'original, de parfois difficile et de riche : un travail de coopération entre un pouvoir public (une commune), une société de service public et une asbl. C'est là où réside l'intérêt de ces programmes.

Certes, cette coopération n'est pas toujours facile à mettre en œuvre, car les objectifs, les méthodes de travail et les mentalités peuvent différer. Mais quand cela fonctionne, cela peut être une expérience très enrichissante.

Ici, c'est la SISP et la SLRB qui ont pris la décision et les associations concernées n'ont pas eu leur mot à dire et sont obligées de suivre. Je ne me prononcerai pas sur le fond du dossier - peut-être était-il pertinent de scinder certaines zones géographiques et d'en fusionner d'autres - car je ne dispose pas des informations suffisantes pour ce faire, mais je m'interroge sur la forme. En matière de méthode et de concertation, il serait plus opportun de mettre tout le monde sur un pied d'égalité que de mettre les SISP en avant.

On peut aussi choisir de ne plus procéder de cette manière. Les problèmes de cohésion sociale seront dès lors intégrés dans le travail social global que les SISP doivent effectuer. C'est une tout autre stratégie !

Si des plans de cohésion sociale sont lancés, c'est bel et bien parce qu'on estime que le secteur associatif apporte une plus-value dans le cadre de ces partenariats.

**Mme Céline Fremault, ministre**.- C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous nous sommes hâtés de rencontrer les représentants du secteur.

**M. Alain Maron**.- Dans l'exemple que vous avez donné, on sent bien que cela coince ! Il est compréhensible que les gestionnaires du secteur associatif dont les dossiers ont été évalués positivement estiment que la décision tombe un peu d'en haut.

*algemeen belang én met het evenwicht in het overleg, ook met de vzw's.*

*- Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG**

**De voorzitter**.- Aan de orde is de mondelinge vraag van de heer Mampaka Mankamba.

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

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

**betreffende "de verzekering tegen inkomensverlies - woonzekerheid".**

**De voorzitter**.- Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, en me instemming van de minister, wordt de mondelinge vraag naar een volgende vergadering verschoven.

_____

Ce sont eux qui devront faire face à des licenciements de personnel, à du recadrage, etc. Ce n'est pas évident. Il faut bien sûr viser l'intérêt public, mais pour que cela fonctionne, il faut aussi veiller à l'équilibre dans la concertation, y compris avec les asbl.

Je vous remercie pour vos réponses fort complètes et pour la future transmission du rapport d'évaluation.

*- L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE**

**M. le président**.- L'ordre du jour appelle la question orale de M. Mampaka Mankamba.

**QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

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

**concernant "l'assurance perte de revenus – habitat garanti".**

**M. le président**.- À la demande de l'auteur, excusé, et avec l'accord de la ministre, la question orale est reportée à une prochaine réunion.

_____