PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Commission du Logement

Commissie voor de Huisvesting

RÉUNION DU

JEUDI 19 MAI 2016

VERGADERING VAN

DONDERDAG 19 MEI 2016

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/

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/

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 7

Interpellation de Mme Mathilde El Bakri 7

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

concernant "le plan de la SLRB de 200 millions d'euros pour la création de 500 logements moyens via des partenariats publics-privés".

Discussion – Orateurs : 8

M. Alain Maron (Ecolo)
M. Arnaud Verstraete (Groen)
Mme Michèle Carthé (PS)
M. Emmanuel De Bock (DéFI)
Mme Céline Fremault, ministre
Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)

Interpellation de M. Alain Maron 16

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

concernant "le projet de logements publics sur le site des Dames blanches, appartenant à la SLRB".

Interpellation jointe de M. Mohamed Ouriaghli, 16

concernant "le projet d'urbanisation de friches aux Dames Blanches".

INHOUD

INTERPELLATIES 7

Interpellatie van mevrouw Mathilde El Bakri 7

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

betreffende "het plan van 200 miljoen euro van de BGHM om 500 middelgrote woningen tot stand te brengen via publiek-private partnerships".

Bespreking – Sprekers: 8

De heer Alain Maron (Ecolo)
De heer Arnaud Verstraete (Groen)
Mevrouw Michèle Carthé (PS)
De heer Emmanuel De Bock (DéFI)
Mevrouw Céline Fremault, minister
Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)

Interpellatie van de heer Alain Maron 16

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

betreffende "het openbarehuisvestingsproject op de site van de Witte Vrouwen, eigendom van de BGHM".

Toegevoegde interpellatie van de heer Mohamed Ouriaghli, 16

betreffende "het stadsontwikkelingsproject Witte Vrouwen".

Discussion conjointe – Orateurs : 20

M. Arnaud Verstraete (Groen)
M. Emmanuel De Bock (DéFI)
M. Alain Maron (Ecolo)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Mohamed Ouriaghli (PS)

Interpellation de Mme Caroline Désir 33

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 d'avancement du plan quadriennal 2014-2017 de rénovation des logements sociaux".

Discussion – Oratrices : 34

Mme Céline Fremault, ministre
Mme Caroline Désir (PS)

Interpellation de M. Vincent De Wolf 40

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'annulation de l'arrêté fixant les règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales".

Discussion – Orateurs : 41

M. Alain Maron (Ecolo)
M. Arnaud Verstraete (Groen)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Vincent De Wolf (MR)

Interpellation de M. Alain Maron 48

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-

Samengevoegde bespreking– Sprekers: 20

De heer Arnaud Verstraete (Groen)
De heer Emmanuel De Bock (DéFI)
De heer Alain Maron (Ecolo)
Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Mohamed Ouriaghli (PS)

Interpellatie van mevrouw Caroline Désir 33

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

betreffende "de vordering van het vierjarenplan 2014-2017 voor de renovatie van de sociale woningen".

Bespreking – Sprekers: 34

Mevrouw Céline Fremault, minister
Mevrouw Caroline Désir (PS)

Interpellatie van de heer Vincent De Wolf 40

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

betreffende "de nietigverklaring van het besluit tot bepaling van de regels van toepassing op woningen die te huur worden gesteld door openbare vastgoedoperatoren en de SVK's".

Bespreking – Sprekers: 41

De heer Alain Maron (Ecolo)
De heer Arnaud Verstraete (Groen)
Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Vincent De Wolf (MR)

Interpellatie van de heer Alain Maron 48

tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "les loyers abusifs à Bruxelles et les moyens mis en œuvre par la Région pour lutter contre ce phénomène".

Discussion – Orateurs : 50

M. Olivier de Clippele (MR)
Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)
M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)
M. Arnaud Verstraete (Groen)
M. Emmanuel De Bock (DéFI)
M. Alain Maron (Ecolo)
Mme Michèle Carthé (PS)
Mme Céline Fremault, ministre

QUESTIONS ORALES 69

Question orale de M. Emmanuel De Bock 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 "la production de logements sur le site du Chant des cailles à Watermael-Boitsfort".

Question orale de M. Alain Maron 76

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'arrêté relatif à l'octroi de subsides aux associations œuvrant à l'insertion par le logement".

Question orale de Mme Caroline Désir 80

belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de overmatige huurprijzen te Brussel en de middelen die het gewest aanwendt ter bestrijding daarvan".

Bespreking – Sprekers: 50

De heer Olivier de Clippele (MR)
Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)
De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)
De heer Arnaud Verstraete (Groen)
De heer Emmanuel De Bock (DéFI)
De heer Alain Maron (Ecolo)
Mevrouw Michèle Carthé (PS)
Mevrouw Céline Fremault, minister

MONDELINGE VRAGEN 69

Mondelinge vraag van de heer Emmanuel De Bock 69

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

betreffende "de bouw van woningen op de site van de Kwartelzang in Watermaal-Bosvoorde".

Mondelinge vraag van de heer Alain Maron 76

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

betreffende "het besluit betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting".

Mondelinge vraag van mevrouw Caroline Désir 80

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 pétition de la Confédération Construction relative aux investissements publics dans la construction".

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

betreffende "de petitie van de Confederatie Bouw met betrekking tot de openbare investeringen in de bouw".

Présidence : Mme Michèle Carthé, deuxième vice-présidente.
Voorzitterschap: mevrouw Michèle Carthé, tweede ondervoorzitter.

INTERPELLATIONS

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle les interpellations.

INTERPELLATION DE MME MATHILDE EL BAKRI

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

concernant "le plan de la SLRB de 200 millions d'euros pour la création de 500 logements moyens via des partenariats publics-privés".

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Il y a quelques semaines, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a présenté, lors d'un séminaire organisé au Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI), son appel à projets de partenariats publics privés (PPP) pour créer 500 nouveaux logements moyens à Bruxelles.

Outre le choix de la Région d'un PPP, que l'on sait dangereux et coûteux pour le public, d'autres questions concernant cette mesure persistent pour la SLRB.

Premièrement, il est question d'un montant de 198 millions d'euros pour 500 logements, soit un peu moins de 400.000 euros par logement. Or, ce budget soulève des questions quand on le compare à la volonté de la SLRB de consacrer 598 millions d'euros à la création de 4.000 logements sociaux

INTERPELLATIES

Mevrouw de voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW MATHILDE EL BAKRI

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

betreffende "het plan van 200 miljoen euro van de BGHM om 500 middelgrote woningen tot stand te brengen via publiek-private partnerships".

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

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Enkele weken geleden heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestings-maatschappij (BGHM) haar projectoproep voorgesteld voor een publiek-private samenwerking (PPS) om 500 middelgrote woningen te bouwen in Brussel.*

Naast de keuze van het gewest voor een publiek-private samenwerking, die gevaarlijk en duur is voor het publiek, rijzen er nog andere vragen.

Ten eerste is er sprake van een bedrag van 198 miljoen euro voor 500 woningen, met andere woorden iets minder dan 400.000 euro per woning. Dit bedrag roept vragen op wanneer we het vergelijken met de wens van de BGHM om tegen 2019 598 miljoen euro te besteden aan de bouw van 4.000 sociale en middelgrote woningen.

et moyens d'ici 2019.

Deuxièmement, il n'y a, pour l'instant, aucune définition précise du terme "logement moyen". Ce dernier doit faire l'objet d'un arrêté du gouvernement bruxellois. Les précisions ne pourront donc pas être apportées avant la première phase de sélection dont la date butoir de dépôt des candidatures est fixée au 26 mai.

Sur la base de quels critères le budget de 198 millions d'euros pour le développement de 500 logements moyens a-t-il été défini ? Sur ce montant, quelle est la répartition entre constructions neuves et transformations ?

La définition de logement moyen n'étant pas encore connue, comment la SLRB fixera-t-elle les conditions de sélection des projets ? En attente de cette clarification, n'y a-t-il pas un risque d'insécurité juridique?

Ten tweede ontbreekt momenteel een duidelijke definitie van de term 'middelgrote woning'. Het is wachten op een besluit van de Brusselse regering, maar voor de eerste selectiefase, waarvoor de kandidaatstellingen nog kunnen worden ingediend tot 26 mei, zal er geen verduidelijking zijn.

Op basis van welke criteria werd het bedrag van 198 miljoen euro voor de bouw van 500 middelgrote woningen bepaald? Welke is voor dit bedrag de verdeling tussen nieuwbouw en renovatie?

Hoe zal de BGHM de selectievoorwaarden voor de projecten vaststellen, wetende dat er nog geen definitie bestaat voor de term 'middelgrote woning'? Bestaat hier geen risico op juridische onzekerheid?

Discussion

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

M. Alain Maron (Ecolo).- On a déjà parlé des arrêtés qui doivent être pris en vertu de l'article 2 du Code du logement. Ils devraient concerner les types de logement et, notamment, préciser la définition du terme "logement moyen". Quand ces arrêtés seront-ils pris ?

Pourquoi les plans se rapportent-ils toujours à des logements sociaux ou moyens ? Il est aussi possible de créer des logements modérés à destination d'un public dont les revenus sont trop élevés pour bénéficier d'un logement social, mais trop faibles pour prétendre à un logement moyen. Pour le marché locatif, il me semble que c'est une voie à suivre.

Mme la présidente.- La parole est à M. Verstraete.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Les défis en matière de logement social sont d'une telle ampleur qu'il me semble*

Bespreking

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

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- We hebben het al gehad over de besluiten die moeten worden genomen krachtens artikel 2 van de Huisvestingscode en die de term 'middelgrote woning' moeten definiëren. Wanneer worden deze besluiten genomen?*

Waarom gaat het steeds over plannen voor sociale of middelgrote woningen? Het is ook mogelijk om kleinere woningen te bouwen voor mensen die een te hoog inkomen hebben voor een sociale woning, maar een te laag voor een middelgrote woning. Voor de huurmarkt lijkt me dat een goede optie.

Mevrouw de voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het onderwerp van deze interpellatie is van groot belang. De uitdagingen op het vlak van sociale

logique que les autorités recherchent des alternatives, y compris auprès du secteur privé, pour accélérer la construction de logements sociaux. Les partenariats public-privé (PPP) doivent faire partie des possibilités, mais ils ne sont toutefois pas synonymes de succès assuré. Il s'agit de bien les appréhender et d'obtenir des garanties suffisantes.

Pouvez-vous nous préciser le calendrier du projet ? Comment le budget est-il réparti ? Combien de logements seront-ils construits et sous quelle forme ?

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

Mme la présidente.- La parole est à Mme Carthé.

Mme Michèle Carthé (PS).- Répondre à la forte demande de production de logements est un défi que la Région tente de relever depuis de nombreuses années.

Si les partenariats public-privé (PPP) représentent une piste pour faire face au manque de logements, à la suite de l'explosion démographique, nous ne délaissons pas pour autant la production, la construction et la rénovation de logements publics, dont certains à finalité sociale.

La rareté du foncier, l'urgence sociale et la pression démographique, ainsi que les difficultés rencontrées dans le passé pour concrétiser les plans relatifs au logement, ont poussé la Région à prendre de nouvelles initiatives, dont celle de suivre la piste des PPP.

Confirmez-vous, Mme la ministre, que le projet mentionné par notre collègue s'inscrit bien dans l'alliance habitat, dans le cadre de laquelle la SLRB a été chargée de produire 4.000 logements, dont 3.000 logements sociaux et 1.000 logements moyens locatifs.

Dans sa déclaration de politique générale, le gouvernement a en effet confirmé que la poursuite du programme alliance habitat était sa priorité et

huisvesting zijn enorm. Het lijkt me logisch dat de overheid op zoek gaat naar alternatieve maatregelen om sneller sociale huisvesting te kunnen realiseren en daarom ook hulp zoekt bij de privésector. Publiek-private samenwerkingen moeten zeker tot de mogelijkheden behoren. Het klopt echter dat een PPS-constructie niet per definitie een succes is. De regering moet zo'n PPS goed aanpakken. Er moeten voldoende garanties zijn op het vlak van de prijs, de oplevering enzovoort. Dergelijke details zijn belangrijk.

Kunt u de timing van het project toelichten? Hoe wordt het budget verdeeld? Hoeveel woningen worden er gebouwd en in welke vorm?

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

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Het Brussels Gewest tracht al jaren te voldoen aan de grote behoefte aan woningen.*

Gezien de explosieve bevolkingstoename is een PPS misschien een interessante optie, maar daarom gaan we niet minder openbare of sociale woningen bouwen of renoveren.

De schaarsheid van gronden, de sociale urgentie, de bevolkingsdruk en de moeilijkheden die we vroeger hebben gekend om woonprojecten te concretiseren, hebben ertoe geleid dat het gewest nieuwe initiatieven heeft genomen, waaronder de PPS-constructie.

Bevestigt u dat het genoemde project wel degelijk past binnen de alliantie Wonen, in het kader waarvan de BGHM werd belast met het bouwen van 4.000 woningen, waarvan 3.000 sociale woningen en 1.000 middelgrote huurwoningen?

De beleidsverklaring vermeldt namelijk dat de alliantie Wonen een prioriteit is en dat het de bedoeling is om tijdens deze legislatuur 6.500 openbare woningen te bouwen. Hiervan zouden er 4.000 worden gerealiseerd in samenwerking met openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's), de gemeenten en de OCMW's van het Brussels

que son objectif était de lancer la production de 6.500 logements publics sous cette législature.

Parmi ceux-ci, 4.000 seraient développés en collaboration avec les premiers partenaires que sont les opérateurs publics, soit les sociétés immobilières de service public (SISP), les communes et les CPAS de la Région bruxelloise.

Dans le cadre de l'alliance habitat, un premier appel à projets a été lancé en 2014, qui a permis de localiser, pour onze SISP, cinq communes et un CPAS, environ 1.000 logements potentiels à construire sur les réserves foncières mises à disposition par ces partenaires publics.

Par ailleurs 1.500 logements publics auraient été identifiés pour être produits dans le périmètre des zones stratégiques déterminées par la Région. Et, enfin, 500 logements seraient à lancer en 2016 dans le cadre d'un partenariat avec le secteur privé.

Il faut donc ici distinguer deux partenariats : d'une part, les instances publiques - communales, CPAS, SISP et autres - et, de l'autre, des PPP. Dans le cadre de ces PPP, il semblerait que le partenaire sélectionné aura la responsabilité de la conception et de la construction.

La SLRB ou le gouvernement ont-ils fourni des directives sur la typologie des logements ?

Y a-t-il des obligations quant aux équipements collectifs et aux infrastructures collectives qui devraient accompagner toute construction d'un nombre important de logements ?

Que comprend le coût de 400.000 euros ? Plus précieusement, un prêt, un financement ou autre est-il prévu dans ce cadre ?

Par ailleurs, qui va ensuite gérer la location de ces logements ?

Pouvez-vous nous fournir un récapitulatif des appels à projets lancés dans le cadre de l'alliance habitat ? Quels sont les partenaires concernés ? Qu'en est-il du calendrier et quels sont les logements identifiés ?

Vu votre dynamisme et l'activité de vos services, il serait vraiment utile de joindre au rapport de

Gewest.

In het kader van de alliantie Wonen werd in 2014 een eerste projectoproep gedaan die het mogelijk heeft gemaakt om ca. 1.000 woningen in te plannen voor 11 OVM's, 5 gemeenten en 1 OCMW.

Ook zouden er 1.500 openbare woningen kunnen worden gebouwd binnen de perimeter van de strategische zones, vastgesteld door het gewest. Tot slot worden er in 2016 nog 500 woningen gepland in samenwerking met de privésector.

Er dient dus een onderscheid te worden gemaakt tussen twee partnerships: enerzijds de openbare instellingen (gemeenten, OCMW's, OVM's en andere) en anderzijds de PPS, waarbij de gekozen partner verantwoordelijk is voor het ontwerp en de bouw.

Heeft de BGHM of de regering richtlijnen gegeven omtrent het type woning? Bestaan er verplichtingen op het vlak van collectieve voorzieningen? Wat is er omvat in de prijs van 400.000 euro? Wordt er voorzien in een lening, financiering of iets anders?

Wie gaat die woningen verhuren?

Kunt u ons de projectoproepen in het kader van de alliantie Wonen opsommen? Welke zijn de betrokken partners? Hoe ziet de planning eruit en welke woningen werden er gekozen? Een samenvattende tabel met deze informatie zou misschien handig zijn?

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

cette commission un tableau récapitulatif des divers appels à projets lancés dans le cadre de l'alliance habitat.

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

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Mes collègues ayant déjà posé des questions balisant l'entièreté du sujet, je me contenterai de rappeler deux choses qui me tiennent à cœur dans cette dynamique.

D'une part, la nécessité d'avoir une politique du logement social et une politique du logement moyen. Ces deux politiques sont indispensables pour éviter les pièges à l'emploi et pour encourager certaines personnes à passer d'un statut à l'autre plus facilement.

Dans cette dynamique, la typologie des logements telle que mentionnée par Mme Carthé est une question fondamentale pour garder la main sur ce que l'on construit. Il va de soi que la créativité des architectes dépasse parfois les possibilités dont disposent les conseils d'administration des SISP ou les échevins. Il n'empêche qu'au niveau de la typologie, il convient d'accorder l'attention nécessaire à la création d'un grand nombre de petits logements.

Comme vous l'avez dit, 9.000 chambres sont sous-occupées en Région bruxelloise, car les familles nombreuses ont fait place à des ménages plus réduits qui sont bloqués dans un logement comportant parfois trois chambres alors qu'une seule leur suffirait. Il convient donc d'encourager ces personnes à muter vers un logement moins cher au niveau des charges, plus récent et mieux isolé. Car les logements qui seront construits répondront aux nouvelles normes. Je connais un grand nombre de personnes qui préféreraient emménager dans un logement plus petit, mais mieux isolé et qui leur coûtera moins cher en charges que rester dans une maison disposant de trois chambres dont elles n'ont plus l'utilité et qui représentent aujourd'hui des charges d'entretien beaucoup trop élevées.

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Sociale huisvesting en middelgrote woningen zijn twee noodzakelijke aspecten van het woonbeleid om te vermijden dat mensen in de werkloosheidsval trappen.*

In die context is de woningtypologie waarover collega Carthé het had van groot belang om baas te blijven over wat er gebouwd wordt. Het spreekt voor zich dat de creativiteit van architecten soms de mogelijkheden van de raden van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en schepenen te boven gaat, maar dat neemt niet weg dat we werk moeten maken van een groot aantal kleine woningen.

Zoals u zei worden er in het Brussels Gewest 9.000 kamers niet gebruikt doordat kleine gezinnen woningen met soms drie slaapkamers betrekken, terwijl ze aan een slaapkamer genoeg hebben. We moeten die mensen aanmoedigen om te verhuizen naar een recente, beter geïsoleerde en goedkopere woning.

De 9.000 leegstaande kamers zijn het equivalent van ongeveer 4.000 woningen. Naast nieuwbouwwoningen zouden ze een deel van de woningnood kunnen verhelpen. Om een duidelijk beeld van de situatie te krijgen, moet er een analyse per wijk en per OVM komen.

Anderzijds is het niet mogelijk om alle noden te lenigen zonder publiek-private samenwerkingen (PPS). Die brengen aanzienlijke kosten mee voor het gewest, de gemeenten, de OCMW's en de privésector die we objectief moeten becijferen.

Ik weet wat er op dat vlak speelt in de gemeenten. U weet dat finance.brussels meegewerkt heeft aan die constructie, maar uiteindelijk nemen de gemeenten de contracten over.

Les 9.000 chambres évoquées représentent l'équivalent de 4.000 logements. Elles permettraient de combler en partie la demande de logements, en plus des nouveaux logements qui seront construits.

Il convient également disposer d'une analyse quartier par quartier et société immobilière de service public (SISP) par SISP. Certaines SISP répondent en effet à cette dimension, et d'autres moins.

D'autre part, il n'est possible de répondre à toutes ces demandes sans passer par des partenariats public-privé (PPP), notamment pour des raisons comptables. Ces PPP impliquent un coût pour la Région et pour les communes, les CPAS et le secteur privé. J'estime que cela mérite d'être objectivé.

Je connais un peu cette dynamique du côté de la commune. Vous savez que finance.brussels a participé à ces montages. In fine, ce sont les communes qui reprennent les contrats et qui les gèrent.

(Remarques de Mme Fremault)

Finance.brussels agit sur l'ensemble du territoire de la Région. Plusieurs filiales, dont la SFAR, ont été créées à différents endroits de la Région bruxelloise et toutes les communes ont repris un certain nombre de ces contrats, qui ont été délégués par la Région à finance.brussels qui les a, à son tour, délégués aux communes. Bien souvent, les communes assurent donc des canons emphytéotiques de 27 à 30 ans dans ce cadre.

Elles reçoivent donc un document mentionnant ce qu'elles doivent rembourser - c'est le contribuable qui reprend la charge de l'emprunt via les communes - et, de l'autre côté, disposent d'un tableau avec les recettes des loyers. On leur indique un taux annuel de 2%. Vous savez qu'aujourd'hui, l'indexation n'atteint pas ce niveau. La charge pour les communes est donc supérieure à ce qu'on leur a transmis pendant 27 ans.

Il faudrait que toutes les communes qui participent à cet effort - certaines prenant la dimension du logement plus à cœur que d'autres - ne soient pas trop pénalisées, et que le canon soit ajusté en fonction des recettes réelles. Les recettes

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Finance.brussels is actief in het hele gewest. Elke gemeente heeft een aantal contracten overgenomen. Vaak worden ze op die manier opgezadeld met een erfpacht van 27 tot 30 jaar.

Ze ontvangen een document met de bedragen die ze moeten terugbetalen en beschikken verder over een tabel met de huurinkomsten. Er wordt hun een jaarlijkse rentevoet van 2% opgelegd. U weet dat de indexering momenteel lager ligt. De lasten voor de gemeenten liggen dus hoger dan wat ze gedurende 27 jaar ontvangen.

De gemeenten die bijdragen aan de inspanning, mogen niet te zeer worden gestraft en de erfpacht zou aangepast moeten worden aan de reële inkomsten. De theoretische inkomsten liggen ver van de werkelijkheid omdat de gemeenten opdraaien voor het beheer en het huurrisico op terreinen die het eigendom zijn van het gewest.

théoriques sont bien loin de la réalité, d'autant que les communes assument toute la gestion et les risques locatifs, parfois sur des terrains appartenant à la Région, la commune ou le CPAS n'étant alors qu'un opérateur de gestion.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Depuis deux ans, j'ai toujours fait part de ma volonté de développer des réponses multiples, innovantes et complémentaires aux besoins des Bruxellois en matière de logements publics.

Le lancement de ce partenariat public-privé (PPP) me semble être de nature à y répondre en ce qu'il vise la construction de 500 logements locatifs moyens par l'apport de propriétés foncières provenant de partenaires privés.

Concernant le montage financier, celui-ci avait déjà été défini par le secrétaire d'État au logement de la précédente législature dans le cadre de la rédaction de l'alliance habitat approuvée vers la fin 2013.

Le budget de 198 millions n'est pas à diviser par 500 logements, car effectivement votre calcul de 400.000 euros par logement serait interpellant. Cela ne fonctionne pas de cette manière.

Les investissements dits initiaux à la construction seront à charge de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Dans le plan, il est prévu que les gestionnaires remboursent 66,6% des investissements consentis sur une période de 33 ans. Le budget global de ce volet s'élève à près de 198 millions d'euros dont environ 26 millions pour le coût du foncier apporté par le partenaire privé. Près de 100 millions du budget global couvriront les coûts de construction et 65 millions seront à charge de la Région sur une période de 33 ans, ce qui correspond à une annuité de 1.976.630 euros.

À cela, il faut encore ajouter une indexation annuelle de l'ordre de 2%, une hypothèse de rendement pour les promoteurs privés et une marge de sécurité de l'ordre de 10%, comme c'est prévu sur l'ensemble des projets. Il ne s'agit donc pas d'un régime de faveur par rapport à un secteur

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Om te beantwoorden aan de behoefte aan woningen in handen van de publieke sector, heb ik de voorbije jaren innoverende oplossingen gezocht. De publiek-private samenwerking (PPS) voor de bouw van 500 middelgrote huurwoningen op gronden van privépartners, beantwoordt aan die behoefte.*

De financiële constructie voor het bouwproject werd door de vorige staatssecretaris voor Huisvesting uitgewerkt in het kader van de alliantie Wonen.

U mag het budget van 198 miljoen euro voor het project niet simpelweg door 500 woningen delen, want dan komt u inderdaad uit bij een schokkende 400.000 euro per woning.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) neemt de basisinvesteringen in de bouw voor haar rekening. Het plan bepaalt dat de beheerders over een periode van 33 jaar 66,6% van de investeringen terugbetalen. Het totaalbudget bedraagt 198 miljoen euro, waarvan 26 miljoen voor de grond die de privépartner inbrengt. Ongeveer 100 miljoen dekt de bouwkosten en 65 miljoen komt ten laste van het gewest over een periode van 33 jaar, wat overeenstemt met een jaarlijks bedrag 1.976.630 euro.

Daar komt nog een jaarlijkse indexering van 2% bovenop, naast een verondersteld rendement voor de privépromotoren en een veiligheidsmarge van 10% die voor alle projecten gelden. We passen dus de algemene regel toe, zonder één sector in het bijzonder te bevoordelen.

Dit project mag wat het budget betreft niet worden vergeleken met de bouwprojecten in het kader van de alliantie Wonen, waar de nieuwe woningen worden opgetrokken op grond van de gemeente,

en particulier : on applique la règle générale.

Les projets de construction de logements liés au Plan régional du logement ne sont donc pas comparables d'un point de vue budgétaire puisque, pour ceux-là, le coût du foncier n'entrait pas en ligne de compte. En effet, les terrains étaient mis à disposition par des communes, CPAS ou SISP. Or, c'est justement, et principalement aussi, pour apporter une réponse concrète à la rareté du foncier public que cet appel à des partenariats public-privé (PPP) a été lancé. Et j'ai bon espoir que des projets concrets soient déposés.

Concernant la répartition entre construction et transformation : étant donné que les candidatures à l'appel à projets PPP doivent parvenir à la SLRB pour le 26 mai 2016, je ne dispose pas encore des projets qui lui seront proposés et encore moins de la répartition éventuelle.

Enfin, pour ce qui concerne la définition de logement moyen, il faut savoir que techniquement parlant, il n'y a aucune différence de construction ou de surface entre des logements sociaux et des logements moyens. La seule différence réside dans le public qui les occupera en fonction de ses revenus. Le projet d'arrêté que M. Maron évoque devant clarifier ces aspects est déjà en cours de finalisation, puisqu'il a été approuvé en première lecture par le gouvernement juste après les vacances de Pâques d'avril dernier.

Le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL) doit rendre son avis dans les jours qui viennent et une seconde lecture du texte sera donc encore effectuée avant les congés d'été.

Viendra enfin la troisième et dernière lecture à la rentrée 2016, une fois l'avis du Conseil d'État rendu. Il faut cependant noter que le délai de réalisation des projets étant estimé à 36 à 48 mois, le cadre juridique pour la location des logements sera bien évidemment déjà en vigueur lorsque les premiers logements moyens seront prêts.

Monsieur Maron, la note de l'alliance habitat présentée et approuvée par mon prédécesseur ne contenait pas l'appellation "logement modéré". L'arrêté en cours d'élaboration intègrera cette notion. Je serai attentive à ce que les projets de

het OCMW of de openbare vastgoedmaatschappij (OVM). Omdat gronden in handen van de overheid schaars zijn, deed ik een projectoproep voor PPS. Ik verwacht dat er een aantal projecten wordt ingediend.

De publiek-private partners hebben tot 26 mei de tijd om hun projecten in te dienen, dus kan ik vandaag nog geen informatie geven over concrete projecten of de verhouding tussen nieuwbouw en verbouwingen.

Wat de middelgrote woningen betreft, bestaat er technisch gesproken geen enkel verschil in bouw of oppervlakte met sociale woningen. Middelgrote woningen zijn bestemd voor een publiek met een hoger inkomen. Het ontwerpbesluit dat daarover meer duidelijkheid zal brengen, werd in april in eerste lezing door de regering goedgekeurd.

De Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH) geeft binnenkort zijn advies. Daarna kan de tekst nog voor de zomer in tweede lezing aan de regering worden voorgelegd.

Na de zomervakantie, wanneer we over het advies van de Raad van State zullen beschikken, volgt de derde en laatste lezing. Aangezien het 36 tot 48 maanden duurt voor de projecten rond zijn, is tegen de tijd dat de eerste middelgrote woningen klaar zijn, het juridische kader voor de verhuur van woningen al van kracht.

In het besluit waar ik momenteel aan werk, wordt de definitie van een woning aan een matige huurprijs opgenomen. De door de publiek-private partners ingediende projecten moeten een aantal woningen van dat type omvatten.

BECI maakte tijdens een symposium promotie voor de projectoproep. Voor het einde van het jaar selecteer ik een aantal projecten, zodat de werken in 2018 al kunnen starten.

In het bestek van de BGHM staat duidelijk vermeld dat het om middelgrote woningen gaat. Uit de ingediende projecten zal blijken waar de gemeenschappelijke voorzieningen komen. Het gewest zal zoals gewoonlijk de gemeenten ondersteunen en de OVM's beheren.

Over alle projecten in het kader van de alliantie Wonen kunt u schriftelijke vragen indienen of een

PPP déposés prévoient ce type de logement.

Les offres doivent être déposées pour le 26 mai 2016. Un séminaire au BECI en a fait la promotion. Une sélection est prévue avant la fin de 2016 afin que les chantiers débutent en 2018. Nous voulons faire vite.

Madame Carthé, le cahier des charges de la SLRB est très explicite sur la typologie des logements en indiquant qu'il s'agit de logements moyens. Il faut attendre le dépôt des projets pour savoir où seront situés les équipements collectifs. Si un besoin est clairement identifié, la Région prendra, comme de coutume, son rôle à cœur en appui des communes et gérera les sociétés immobilières de service public (SISP).

Sur l'ensemble des appels à projets de l'alliance habitat, je vous propose soit de déposer une série de questions écrites, soit de me faire une interpellation spécifique où je joindrai les tableaux avec les états d'avancement des différents projets.

Monsieur De Bock, je suis sensible au modèle financier. Les communes auront l'avantage de pouvoir développer ou réaffecter des sites par l'entremise de ce PPP. J'espère ainsi que des quartiers seront revitalisés.

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Confirmez-vous le taux de remboursement de 66% sur une période de 33 ans ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Les investissements de base pour la construction sont 100% à charge de la SLRB. Les gestionnaires remboursent 66,6% des investissements consentis sur 33 ans.

Le budget global s'élève à 198 millions d'euros, dont 26 pour le coût du foncier, près de 100 pour le coût de construction et 65 à charge de la Région sur une période de 33 ans, ce qui correspond à une annuité de 1.976.000 d'euros.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Le chiffre que j'ai cité par unité de logement ne constituait qu'une moyenne.

specifieke interpellatie tot mij richten, zodat ik u een overzicht van de vorderingen binnen de verschillende projecten kan bezorgen.

Het financiële model vind ik belangrijk. De gemeenten kunnen dankzij de PPS terreinen ontwikkelen of een andere bestemming geven en zo bepaalde wijken nieuw leven inblazen.

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

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Klopt het dat er over een periode van 33 jaar 66% moet worden terugbetaald?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De BGHM draagt 100% van de basisinvesteringen voor de bouw. De beheerders betalen over een periode van 33 jaar 66,6% van de investeringen terug.*

Het totale budget bedraagt 198 miljoen euro, waarvan 26 miljoen voor de grond, bijna 100 miljoen voor de bouw en 65 miljoen voor het gewest over een periode van 33 jaar, wat neerkomt op een jaarbedrag van 1.976.000 euro.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Ik had het over een gemiddelde per woning.*

Se pose la question de la répartition entre rénovation et construction. Je m'attendais à ce que ladite répartition ait été préalablement fixée par les pouvoirs publics.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je ne tiens pas à me retrouver avec un appel d'offres auquel personne ne répond. Cela n'a pas de sens.

À un certain moment, il faut voir les projets qui vont être déposés. Ce sera intéressant d'ailleurs, ainsi que de voir comment le secteur réagit. J'espère qu'il y aura beaucoup de projets déposés, sinon ce ne sera pas un bon signal.

- *L'incident est clos.*

Daarnaast had ik verwacht dat u de verhouding tussen nieuwbouw en renovatie vooraf zou vastleggen.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het heeft geen zin om een projectoproep te doen waarop niemand antwoordt.*

Bovendien is het interessant om te zien hoe de sector reageert. Ik hoop dat er veel projecten worden ingediend.

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

concernant "le projet de logements publics sur le site des Dames blanches, appartenant à la SLRB".

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "het openbarehuisvestings-project op de site van de Witte Vrouwen, eigendom van de BGHM".

INTERPELLATION JOINTE DE M. MOHAMED OURIAGHLI,

concernant "le projet d'urbanisation de friches aux Dames Blanches".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI,

betreffende "het stadsontwikkelingsproject Witte Vrouwen".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Le dossier des Dames blanches, dont nous discutions déjà ici avant même la législature 2009-2014, refait surface. C'est une bonne chose. C'est un dossier important en raison de son caractère unique, puisqu'il s'agit d'une réserve foncière de neuf hectares

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

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Er komt gelukkig beweging in het dossier van het stadsontwikkelingsproject Witte Vrouwen. We vragen ons al lang af wat er zal gebeuren met het terrein van 9 hectare dat eigendom is van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij*

appartenant aux pouvoirs publics, en l'occurrence la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). On se demande depuis longtemps ce qui va se passer sur ce terrain.

Le gouvernement précédent, comme les deux qui lui furent antérieurs, ont eu divers plans pour faire bouger ou non ce dossier, mais toujours est-il qu'il n'a jamais véritablement avancé. Rappelons que, début 2007, il était question de construire sur cette zone 1.000 logements. En fin de législature, début 2009, on en était à 625 logements. Après une série d'études notamment urbanistiques, on en arrivait ensuite à environ 500 logements. Le nombre n'était pas le point le plus crucial de ce projet, mais il est souvent venu cristalliser les tensions sur la faisabilité, l'opportunité...

Mille logements, c'était sans doute trop par rapport à l'implantation de la zone, avec des risques de problèmes de mobilité importants et des immeubles de gabarit fort élevé au regard du reste du quartier. Les études urbanistiques postérieures tablent sur des densités et des gabarits beaucoup plus acceptables, avec des dispositifs participatifs, la consultation de la population, etc.

Force est donc que constater qu'on a d'abord attendu les élections communales de 2012, puis ensuite les élections régionales de 2014. En l'absence désormais d'échéance électorale avant un moment et avec un bourgmestre de la même couleur politique que la ministre en charge - ce qui ouvre des canaux de communication plus aisés entre autorités communales et régionales -, les choses devraient avancer. D'ailleurs, la commune, dès 2012, et le gouvernement, dès 2014, s'y sont engagés, afin de construire des logements, a priori publics.

J'ai déjà voulu vous interroger il y a un an, mais cela semblait prématuré et j'ai donc retiré mon interpellation.

En lisant le journal, il y a quelques semaines, j'ai vu que les choses progressaient. En revanche, votre souhait de partir "d'une page blanche" m'a inquiété. Peut-être m'expliquerez-vous aujourd'hui le sens de la phrase. Car, si l'on doit balayer tout le travail antérieur, les études urbanistiques, etc., et recommencer à zéro, l'on n'arrivera à rien de concret avant les prochaines élections communales, et la fenêtre d'opportunité qui existe

(BGHM).

De vorige regeringen stelden diverse plannen voor, maar die werden nooit uitgevoerd. Begin 2007 werd een project voor de bouw van 1.000 woningen voorgesteld. Begin 2009 was er nog maar sprake van 625 woningen. Na een reeks studies werd dat aantal uiteindelijk nog verder teruggeschroefd tot 500.

Het eerste project van duizend woningen was wellicht te ambitieus en zou enorme mobiliteitsproblemen hebben veroorzaakt. De latere stedenbouwkundige studies betroffen woonprojecten met een aanvaardbare omvang. Er zouden ook inspraakprocedures komen, enzovoort.

Blijkbaar heeft men eerst de gemeenteraads-verkiezingen van 2012 en nadien de gewestverkiezingen van 2014 afgewacht. Nu er voorlopig geen verkiezingen meer aankomen en de burgemeester van de gemeente in kwestie tot dezelfde partij behoort als de bevoegde minister, zouden de zaken vooruit moeten gaan.

Enkele weken geleden las ik in de krant dat het project nu werkelijk vordert. Ik ben niettemin verontrust omdat u weer helemaal van voren af aan wilt beginnen. Als u alle voorgaande stedenbouwkundige studies terzijde schuift, zal er geen concreet project kunnen worden gerealiseerd voor de volgende gemeenteraadsverkiezingen. Bovendien bestaat de kans dat het project wordt getorpedeerd als de meerderheden wijzigen. Dat zou bijzonder jammer zijn, aangezien vandaag de gemeentelijke en gewestelijke meerderheid op dezelfde lijn zitten en werk willen maken van het dossier.

Ik ben ook verbaasd over het soort woningen dat u wilt bouwen. U kondigde u aan dat het project voor een derde uit sociale woningen en voor een derde uit koopwoningen zal bestaan. Ik begrijp dat u verschillende soorten woningen wilt creëren, maar als die verdeling nu al vastligt, begint u eigenlijk helemaal niet met een schone lei.

Bovendien is het terrein eigendom van de BGHM, die de opdracht heeft om sociale woningen te bouwen. Ik begrijp dus niet waarom slechts een derde van de woningen sociale woningen zullen zijn.

depuis 2014 va se refermer.

En outre, si les majorités communales - voire régionales - changent, le projet pourrait passer à la trappe. Ce serait dommage dans la mesure où il y a une majorité communale et une majorité régionale qui souhaitent faire avancer ce dossier. C'est d'ailleurs crucial parce que, sur ce terrain de neuf hectares - ce qui est beaucoup - qui appartient à la SLRB, il est question de construire plusieurs centaines de logements, sociaux, moyens et modérés, et éventuellement acquisitifs, ce qui signifie loger plusieurs centaines de personnes.

La typologie de logements que vous envisagez dans l'article a été pour moi un autre sujet d'étonnement. En effet, tout en annonçant que vous ne vouliez vous prononcer ni sur le nombre ni sur les objectifs finaux, vous déclarez néanmoins qu'il n'y aurait qu'un tiers de logements sociaux et un tiers de logements acquisitifs.

Je comprends très bien votre volonté de mélanger les types de logements et de créer des immeubles de logements mixtes. Néanmoins, comment se fait-il que cette répartition-là soit déjà fixée ? La page n'est donc pas tout à fait blanche !

De plus, le terrain appartient à la SLRB, soit à une société dont la mission est de construire et offrir du logement social. Personne ne dit qu'il ne doit y avoir que du logement social - il faut sans doute en effet mélanger les types de logements - mais je ne comprends pas pourquoi vous réservez un tiers seulement du foncier au logement social, sur un terrain qui appartient à la société qui gère le logement social régional.

(Remarques)

Pourquoi a-t-il été décidé de répartir cette zone en trois tiers avec un si faible pourcentage de logements sociaux ?

Sur la densité, différents scénarios ont été proposés. Cependant, un Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) est toujours en vigueur sur cette zone. Il impose 130 logements sur les propriétés foncières de la SLRB dont la majorité sous la typologie de villas quatre façades. Il va donc falloir réfléchir sérieusement non seulement à la densité mais aussi aux outils planologiques, et à tout le moins à abroger ce PPAS.

(Opmerkingen)

Waarom werd beslist om het terrein in drieën te delen en zo weinig sociale woningen te bouwen?

Met betrekking tot de dichtheid van de bebouwing werden verschillende scenario's voorgesteld. Er is evenwel nog altijd een bijzonder bestemmingsplan (BBP) voor die zone van kracht. Volgens dat BBP moeten er 130 woningen komen op de terreinen van de BGHM, hoofdzakelijk vrijstaande villa's. Misschien moeten we dus een wijziging of opheffing van dat BBP overwegen.

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Gezien de omvang van het dossier is het normaal dat het gewest en de gemeente samenwerken, maar het blijft een gewestelijk dossier. Niet alleen is het terrein eigendom van het gewest, maar ook voor de plannen, de stedenbouwkundige vergunningen en het toezicht is het Brussels Gewest bevoegd.

Hoe zult u de geschikte dichtheid van de bebouwing bepalen? Welke planning hebt u in gedachten? Hoe zult u de buurtbewoners bij het proces betrekken?

(Remarques de Mme Fremault)

On peut parler de la commune. Il est normal qu'elle se prononce mais le terrain appartient entièrement à la Région et tous les investissements, financements, outils planologiques et permis d'urbanisme, ainsi que la tutelle, sont régionaux. Au vu de l'ampleur du dossier et des enjeux connexes, la commune et la Région doivent évidemment collaborer, mais ce dossier reste avant tout et entièrement régional.

Comment allez-vous déterminer le niveau de densité adéquat ? Et selon quel calendrier ? Enfin, comment voyez-vous la concertation avec les riverains ?

Mme la présidente.- La parole est à M. Ouriaghli pour son interpellation jointe.

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Le 25 avril dernier, j'ai pris connaissance de vos annonces sur l'urbanisation des friches dites "Dames Blanches" à Watermael-Boitsfort et à Woluwe-Saint-Pierre, annonces que vous avez réservées au journal Le Soir.

Ce site, qui s'étend sur 9,7ha, est la dernière grande réserve de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Il est nécessaire de rappeler que la part de logements sociaux à Woluwe-Saint-Pierre est inférieure à 5%, soit le cinquième taux le plus bas de notre Région, dont la moyenne n'est que de 7%. Nous le savons, en la matière, toutes les communes ne sont pas de bonnes élèves et des efforts sont à consentir vu l'urgence sociale.

Par ailleurs, je ne peux que souscrire à vos propos lorsque vous dites : "Pas besoin de rappeler les prévisions du Bureau du plan qui prévoit une hausse de près de 30% de la population à l'horizon de 2060, avec un chiffre tournant autour du million et demi d'habitants. La demande de logement est donc forte, particulièrement pour le logement public, sachant qu'à Bruxelles, un tiers de la population vit sous le seuil de pauvreté".

Ces propos laissent présager une ambition en matière de création de nouveaux logements, d'autant que, comme vous le rappelez, outre le défi démographique qui attend notre Région, la

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

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Op 25 april jongstleden had u het in Le Soir over de plannen met het Wittevrouwenterrein in Watermaal-Bosvoorde en Sint-Pieters-Woluwe.*

Het Wittevrouwenterrein van 9,7 ha is de laatste grote bouwgrond waarover de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) beschikt. We mogen niet vergeten dat het aandeel sociale woningen in Sint-Pieters-Woluwe minder dan 5% bedraagt, het op vier na laagste percentage in het gewest. Niet alle gemeenten doen hun best en de sociale noden dwingen ons om een tandje bij te steken.

Ik kan het alleen maar met u eens zijn als u zegt dat er in Brussel een sterke nood aan sociale huisvesting is omdat een derde van de Brusselaars onder de armoedegrens leeft en de bevolking tegen 2060 met 30% zal toenemen. Uit die woorden blijkt dat u voorstander bent van een ambitieus woningbouwprogramma.

Het artikel in Le Soir blijft daar echter onduidelijk over. Het zou onvoorstelbaar zijn mocht er op het Wittevrouwenterrein, de grootste grondreserve van de BGHM, gelegen in een gemeente met weinig sociale woningen, een ontoereikend aantal woningen worden geconstrueerd. Overleg met de omwonenden is natuurlijk van groot belang, maar over dit dossier wordt er al veel te lang gepalaverd. We moeten de gulden middenweg

situation du logement en Région bruxelloise est alarmante.

Cependant, à la lecture de l'article paru dans Le Soir, nous restons sur notre faim. En effet, il n'est pas concevable de vouloir faire aboutir un dossier pour produire trop peu de logements, a fortiori quand cela concerne la plus grosse réserve foncière de la SLRB à l'échelle de la Région et l'une des communes les moins dotées en logements sociaux.

Même si la concertation avec les riverains est primordiale, ce dossier traîne, faisant l'objet de négociations depuis trop longtemps. Il faut trouver un juste milieu entre les craintes des riverains, parfois injustifiées, voire fantasmées, et la nécessité de construire du logement. Évidemment, nous saluons votre volonté de concertation, mais pédagogie et information ne sont pas synonymes de compromis, voire de compromission.

Nous constatons l'échec que furent les cités et les grands ensembles, mais estimons aussi que l'effort de mixité sociale, de confort et d'intégration urbaine n'empêche pas la construction d'un nombre convenable de logements à l'échelle de notre Région.

Après la parution de cet article, pourriez-vous nous éclairer sur ce projet ? Vous avez déclaré que le nombre précis d'unités n'est pas encore connu, mais que la répartition sera d'un tiers de logement social, un tiers de logement moyen locatif et un tiers de logement moyen acquisitif. Pourquoi ne pas avoir opté pour du logement social acquisitif, par exemple ?

Où en est la négociation sur l'avenir de ce site qui constitue un foncier important de la SLRB ? Quel est le calendrier envisagé ? La copie est-elle définitive ou les lignes peuvent-elles encore bouger ?

Discussion conjointe

Mme la présidente.- La parole est à M. Verstraete.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Ce projet traîne depuis très*

vinden tussen de verzuchtingen van de omwonenden en de noden inzake huisvesting. Natuurlijk zijn we blij met uw onderhandelingsbereidheid, maar dat mag niet leiden tot oeverloos geschipper.

De grote arbeiderswijken waren geen succes, maar het streven naar een sociale mix, comfort en stedelijke integratie mag niet beletten dat we voldoende woningen bouwen.

Kunt u ons wat meer vertellen over het project? U zei dat het aantal woningen nog niet vastligt, maar dat het om een derde sociale woningen, een derde huurwoningen voor de middenklasse en een derde koopwoningen voor de middenklasse zou gaan. Waarom is er niet geopteerd voor sociale koopwoningen?

Hoe zit het met de onderhandelingen over de toekomst van dit aanzienlijk stuk bouwgrond van de BGHM? Wanneer worden die afgerond? Verkeren ze in de eindfase of kunnen de grote lijnen nog veranderen?

Samengevoegde bespreking

Mevrouw de voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik sluit me aan bij de uitgebreide en interessante vragen

longtemps, alors que la Région bruxelloise a tous les atouts en main pour le faire avancer.

Le ministre-président Vervoort plaide pour le développement d'une ville articulée autour de plusieurs centres et une urbanisation davantage concentrée dans les communes situées en périphérie de la Région. C'est là qu'il faut construire plus de logements et créer plus de mixité sociale, et la construction de logements sociaux supplémentaires à Woluwe-Saint-Pierre y contribuerait.

Pourtant, nous constatons qu'il est très difficile de concrétiser ce projet spécifique de logements sociaux. Je suppose que le syndrome Nimby n'y est pas étranger.

Pour réagir aux craintes des riverains, une réponse serait de combiner logements sociaux, modestes et moyens.

Une autre option serait d'héberger dans les nouvelles constructions des fonctions qui offrent aussi une plus-value aux riverains, comme une crèche, des magasins, un espace vert ou une plaine de jeux.

Comment le gouvernement appréhende-t-il ce défi ? Pourquoi le projet n'avance-t-il pas ? M. Maron a détaillé les études menées. Pourquoi faut-il tout recommencer ?

On peut lire sur le site de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) qu'un schéma directeur est lancé. Pouvez-vous nous en dire plus à ce sujet ? Quel est le fil rouge de ce schéma directeur ? Qu'en est-il du calendrier ? Quand pouvons-nous attendre une décision définitive ? Quand les travaux débuteront-ils et pour quand espérez-vous la réception des logements ?

Nous devons objectiver la situation et en tirer des enseignements.

Pourquoi faut-il si longtemps pour engranger des avancées, alors que nous sommes confrontés à des besoins criants ? Quelles mesures prendrez-vous pour éviter de tels problèmes dans d'autres dossiers ?

van de interpellanten. Dit project sleept al zeer lang aan, zoals minister Fremault maar al te goed weet. Het is opvallend dat hoewel het Brussels Gewest alle troeven in handen heeft om het project te laten vorderen, dat toch niet lukt.

Het Brussels Gewest pleit bij monde van minister-president Vervoort voor de ontwikkeling van een stad met meerdere centra, waarbij de bebouwing meer wordt geconcentreerd in de gemeenten aan de grens van het gewest. Daar moeten meer woningen worden gebouwd en er moet naar meer sociale diversiteit worden gestreefd. Extra sociale woningen in Sint-Pieters-Woluwe zullen daartoe bijdragen. Die maatregel strookt volledig met de doelstellingen van de regering. Zoals iedereen weet, is er een enorme wachtlijst voor sociale woningen. De nood is hoog.

Toch stellen we vast dat het heel moeilijk is om dit specifieke project voor sociale woningen te concretiseren. Ik vermoed dat het te maken heeft met het nimbysyndroom (not in my backyard). Ik kan me voorstellen dat buurtbewoners bang zijn voor een nieuw gesloten, sociaal getto. Ik zeg niet dat die vrees terecht is, maar ik kan me wel voorstellen dat ze leeft. De overheid moet en kan daar goed op reageren.

Een mogelijk antwoord is bijvoorbeeld het combineren van sociale, bescheiden en gemiddelde woningen. Die maatregel wordt blijkbaar overwogen.

Een andere optie bestaat erin om functies onder te brengen in de nieuwe gebouwen die ook een meerwaarde hebben voor de buurtbewoners en ertoe kunnen leiden dat er een ontmoetingsplaats ontstaat. Ik bedoel bijvoorbeeld een crèche, winkels, een aantrekkelijke groene zone of een speelplein. Het is best mogelijk om goed om te gaan met de angst van de omwonenden, zodat het nimbysyndroom kan wegebben.

Hoe gaat de regering met die uitdaging om? Hoe komt het dat het project niet vordert? De zoveelste studie gaat nu van start. Wat weerhoudt u ervan om vooruitgang te boeken? De heer Maron heeft de uitgevoerde studies uitvoerig toegelicht. Waarom is het nodig om helemaal opnieuw te beginnen?

Op de website van de Brusselse Gewestelijke

Huisvestingsmaatschappij (BGHM) staat dat er een richtschema van start gaat. Kunt u daarover meer informatie geven? Wat is de rode draad van dat richtschema? Hoe zit het met de planning? Wanneer kunnen we een definitieve beslissing verwachten? Wanneer starten de bouwwerken en wanneer verwacht u de oplevering van de woningen?

Dit project lijkt wel de processie van Echternach. Het komt zeer moeizaam tot stand. Ik wil niemand beschuldigen, maar we moeten de zaken objectief bekijken en ons afvragen wat we hiervan kunnen leren.

Waarom duurt het zolang om vooruitgang te boeken, terwijl we met zulke nijpende behoeften worden geconfronteerd? Welke maatregelen zult u nemen om gelijkaardige problemen in andere dossiers te vermijden?

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

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Je remercie la ministre de sortir ce dossier constitué de dix ans de petites polémiques.

Le dossier relatif au Moensberg à Uccle est similaire au dossier relatif au site des Dames blanches. Il faut vous rendre à l'évidence. Vous travaillez pour la postérité et ce n'est pas vous qui inaugurerez ces logements mais bien le ministre qui vous succèdera!

Le site du Moensberg était constitué d'un terrain de plusieurs hectares qui n'appartenait pas à la Région mais à un opérateur public, sur lequel le ministre de l'époque voulait construire trois fois plus de logements que ne le permettait le Plan particulier d'affectation du sol (PPAS), au grand dam des riverains.

Ceux-ci ne comprenaient pas pourquoi ils n'étaient pas autorisés à construire un rez +1+2 +3 alors que les pouvoirs publics se permettaient de construire une tour de 4 à 5 niveaux. Il s'agit d'un souci d'équité.

Je suis favorable à la création de logements publics et sociaux, sur tout le territoire et éparpillés dans la cité. Je suis opposé aux cités

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Het verheugt mij dat de minister dit dossier, waarover al tien jaar wordt geruzied, nieuw leven inblaast.*

Het dossier met betrekking tot de Moensberg in Ukkel lijkt veel op dat van de Witte Vrouwen.

De Moensberg is een terrein met een oppervlakte van meerdere hectare dat niet aan het gewest, maar aan een overheidsinstelling toebehoorde en waarop de voormalige minister van Huisvesting driemaal meer woningen wilde bouwen dan toegestaan door het bijzonder bestemmingsplan (BBP). De buurtbewoners begrepen niet waarom zij geen woningen met drie verdiepingen mochten bouwen terwijl de overheid gebouwen met vier of vijf verdiepingen wilde optrekken.

Het is belangrijk dat openbare en sociale woningen over het volledige grondgebied worden gespreid en dat de armste inwoners van ons gewest niet worden weggestopt in monotone woontorens aan de rand van de stad, zoals doorheen de geschiedenis is gebeurd.

Het is positief dat u erin geslaagd bent om het dossier van de Witte Vrouwen uit het slop te

uniformes où les plus pauvres sont relégués dans les lieux les plus écartés de l'urbanisation. Il s'agit d'un constat historique, il vous suffit de regarder une carte. Excepté la commune de Watermael-Boitsfort où la proportion de logements sociaux frôle les 20%, la plupart des communes au nord et au sud de Bruxelles ont construit les cités de logements sociaux sur le pourtour de la Région, à l'écart des zones urbanisées. Lorsqu'on a construit le Palais de justice, les plus pauvres ont été relogés dans le quartier du Chat à Uccle, qui était alors en banlieue.

Il en est de même de la cité du Homborch et de celle de Melkriek. Il s'agit d'un processus historique.

Il est positif que vous soyez parvenue à sortir de l'ornière le dossier Dames blanches. Il convient de déterminer quelle suite réserver à ce dossier. La clé souligne la différence d'approche par rapport au gouvernement précédent, qui vise notamment à construire du logement social et de favoriser la mixité de fonction, sociale et de revenu. Le gouvernement a établi une proportion de 80/20, comme c'est le cas dans le nouveau projet. Sauf exception concernant certains projets où la proportion est de 90%, certaines communes ne produisent pas de logements moyens.

M. Alain Maron (Ecolo).- Il s'agit du gouvernement précédent. Il ne faut pas tout mélanger, M. De Bock !

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Vous étiez d'accord de faire de la mixité à 20%.

M. Alain Maron (Ecolo).- C'est une obligation inscrite dans le Code du Logement.

Certaines communes ne comptent pas de logements moyens. D'autres parviennent à créer à la fois du logement moyen et du logement social, et d'autres encore, notamment celles de la seconde couronne, atteignent un taux de 95% en logements sociaux et de 5 % en logements moyens. Cette situation est donc problématique.

Opérer une dualisation en prévoyant seulement des logements sociaux d'un côté et uniquement des logements résidentiels de l'autre, pour les personnes disposant de revenus plus élevés, n'est

halen. U hanteert duidelijk een andere aanpak dan de vorige regering. U hebt een verdeelsleutel 80/20 vastgesteld om het aantal sociale woningen te verhogen en de sociale gemengdheid te bevorderen. Met uitzondering van enkele projecten waar de verhouding 90% is, creëren sommige gemeenten geen middelgrote woningen.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- U verwijst naar de vorige regering en haalt alles door elkaar, mijnheer De Bock!*

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Op het gebied van gemengdheid hanteerde u een streefpercentage van 20%.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Dat staat in de Huisvestingscode.*

Sommige gemeenten hebben geen woningen voor middelgrote inkomens. Andere slagen erin om zowel woningen voor middelgrote inkomens als sociale woningen te creëren, terwijl de overheidswoningen in andere Brusselse gemeenten, in het bijzonder aan de grens met het Vlaams Gewest, uit 95% sociale woningen en 5% woningen voor middelgrote inkomens bestaan.

Het lijkt mij dan ook geen goed plan om enkel sociale woningen en koopwoningen voor personen met een hoger inkomen te creëren. Er moet een

pas une bonne chose.

Il faut créer un lien entre les deux types de logement et établir également ce lien au sein des quartiers.

J'aimerais savoir qui sera l'opérateur public. La commune, le CPAS ou la SISP locale ?

Il ne faut pas oublier que le logement moyen va également permettre de dégager des marges. Quand vous demandez non pas un loyer social plafonné à 20% des revenus, mais celui correspondant à un logement moyen, vous récupérerez de l'argent pour mener d'autres politiques sociales.

Concernant le logement acquisitif, il faudra faire en sorte que l'acquéreur ne puisse pas s'approprier la plus-value foncière, puisqu'il s'agit d'une acquisition effectuée sur le terrain de la Région. Concrètement, la plus-value générée par le logement acquisitif doit pouvoir être allouée à d'autres politiques sociales.

Il est également important de pouvoir aider les communes les plus éloignées de la moyenne régionale à rattraper leur retard. Par exemple, ce n'est pas à Watermael-Boitsfort, qui se situe bien au-delà de cette moyenne, qu'il faut encore créer du logement social.

Affectons d'abord les moyens dans les communes qui sont les plus éloignées de l'objectif afin d'obtenir cette mixité, malgré les réticences de certains.

Il convient également de tenir compte du fait que les réserves foncières ne sont pas réparties de manière équitable dans la Région.

Pour conclure, je suis plutôt satisfait de cette approche qui est un exemple de volontarisme et de réaffectation de moyens dans d'autres quartiers pour réaliser la mixité sociale et créer des logements sociaux dans d'autres quartiers de Woluwe-Saint-Pierre.

Il serait effectivement intéressant de prendre des mesures pour racheter des logements bordant des voiries dénuées de logements sociaux pour introduire du logement social au sein de ces quartiers afin qu'ils assument leur part de l'effort

link tussen beide soorten woningen en tussen de wijken komen. Woningen voor middelgrote inkomens brengen bovendien geld in het laatje dat je voor andere sociale maatregelen kan gebruiken.

Wie zal de woningen realiseren? De gemeente, het OCMW of de plaatselijke openbare vastgoedmaatschappij (OVM)?

Overigens brengen woningen voor middelgrote inkomens veel meer geld in het laatje dan sociale woningen. Dat geld kan worden gebruikt om een sociaal beleid te voeren.

Daarnaast moet worden vermeden dat kopers van een woning die op een overheidsterrein wordt opgetrokken de winst opstrijken als ze hun woning weer verkopen. De eventuele meerwaarde van zo'n woning moet voor het sociaal beleid kunnen dienen.

Tot slot moeten de gemeenten met het kleinste aantal sociale woningen hulp krijgen om hun achterstand in te halen als wij de sociale gemengdheid willen bevorderen. Watermaal-Bosvoorde telt bijvoorbeeld al veel meer sociale woningen dan het gewestelijk gemiddelde. Het is dan ook niet aangewezen om daar nog extra sociale woningen te bouwen.

Wij moeten er eveneens rekening mee houden dat de grondreserves niet gelijkmatig over het gewest zijn verspreid.

Ik ben dan ook blij dat er middelen worden uitgetrokken om sociale woningen in andere wijken te creëren en zo de sociale mix te bevorderen. Het zou nuttig zijn als de overheid woningen kocht in wijken met weinig sociale woningen.

régional.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- L'aménagement du site des Dames Blanches, c'est un peu l'Arlésienne du logement public à Bruxelles !

Depuis les années 80, les velléités de faire quelque chose de ce terrain se sont multipliées et les avant-projets se sont succédé, si bien que, près de 40 ans plus tard, le seul élément concret qui s'est produit sur ce site, c'est l'adoption, au début des années 2000, par la commune et le gouvernement régional MR-PS de l'époque, d'un Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) autorisant la construction de 132 logements dont une toute petite partie, à front de l'avenue des Dames Blanches, pouvait uniquement être du logement social, alors que le reste pouvait présenter des villas de type quatre façades.

Pour rappel, le site des Dames Blanches représente une belle superficie de 9,3ha, dont 8,6ha sont constructibles, compte tenu de la zone de protection non constructible en Forêt de Soignes. L'étendue de ce champ pose toute une série de questions.

Tant quantitativement que qualitativement, ce PPAS n'est plus en phase avec les besoins régionaux actuels en matière de logements publics. On est en droit de se demander comment on a pu approuver un PPAS à ce point défavorable aux instances régionales, à la SLRB, propriétaire du site, principalement.

Sous l'impulsion de Françoise Dupuis lorsqu'elle était secrétaire d'État bruxelloise au Logement, après avoir parlé de la construction de 1.000 logements sur le site, le conseil d'administration de la SLRB a adopté, début 2009, un projet d'aménagement de ses parcelles des Dames Blanches, y prévoyant la construction de 612 logements (dont 50% de logements sociaux et 50% de logements moyens), d'un supermarché, d'un peu d'équipement collectif et de trois accès routiers au site, dont l'un nécessitait la démolition d'une crèche, et un autre, la création d'une route en zone forestière classée et répertoriée Natura

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De plannen voor de bouw van sociale woningen op het terrein Witte Vrouwen dateren al van de jaren tachtig. De enige vooruitgang die sindsdien werd geboekt, bestaat erin dat er aan het begin van de jaren 2000 een bijzonder bestemmingsplan (BBP) werd goedgekeurd om de bouw van 132 woningen mogelijk te maken. Slechts een klein aantal daarvan zouden sociale woningen worden.*

Het terrein is 9,3 ha groot, waarvan 8,6 ha bebouwbaar is. De omvang ervan leidt tot heel wat vragen.

Zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht voldoet het BBP niet meer aan de gewestelijke behoefte aan openbare woningen. Het is bijzonder ongunstig voor de gewestelijk instellingen en in het bijzonder voor de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de eigenaar van de grond. We kunnen ons afvragen waarom dat BBP ooit werd aangenomen.

Onder impuls van toenmalig staatssecretaris voor Huisvesting Françoise Dupuis, die 1.000 woningen op het terrein wilde laten optrekken, besliste de raad van bestuur van de BGHM begin 2009 uiteindelijk om er 612 woningen te bouwen, waarvan 50% sociale woningen en 50% woningen voor middelgrote inkomens. Verder zouden er een supermarkt, gemeenschappelijke voorzieningen en drie toegangswegen komen, waarvoor een kinderdagverblijf moest worden gesloopt en een weg door beschermd bosgebied moest worden aangelegd. Dat plan was met andere woorden onuitvoerbaar.

De bewoners konden vooraf ideeën aanbrengen, maar daar werd niets mee gedaan. De buurtbewoners waren gefrustreerd omdat ze niets van hun inbreng in het door de BGHM goedgekeurde project terugvonden.

De heer Doulkeridis, die tijdens de vorige regeerperiode staatssecretaris voor de Huisvesting was, kondigde geen nieuwe plannen

2000 de surcroît : bref, un projet irréalisable…

Une participation de la population au processus avait été mise en place préalablement au travail du bureau d'études, mais sans aucun retour de celui-ci, ou de la SLRB, vers les riverains. Ceux-ci se sont légitimement sentis frustrés de ne pas retrouver une partie des idées amenées et discutées dans le projet approuvé par le conseil d'administration de la SLRB.

Mon prédécesseur, M. Doulkeridis, ne semble avoir pris conscience du potentiel des Dames Blanches qu'après quatre années de législature, sans toutefois communiquer de nouveaux projets. Les riverains en sont donc restés à ce projet initial de 1.000 unités qui fait curieusement penser un empilement de morceaux de sucres sur une superficie et des voies d'accès posant question.

Je souhaite qu'un projet se concrétise à cet endroit : avoir une réserve foncière de cette ampleur à Bruxelles est une aubaine vu notre besoin de logements publics. Je veux mettre en place les balises et documents réglementaires nécessaires à la concrétisation du projet, mais ce n'est évidemment pas durant cette législature que l'on aura l'occasion de l'inaugurer.

Je pense par ailleurs que les méthodes employées précédemment ont montré leurs limites. Depuis dix-huit mois, tenant compte du chapitre relatif aux Dames Blanches repris dans la Déclaration de politique communale à partir de 2012, mes collaborateurs et moi-même, en association étroite avec le cabinet du ministre-président, avons réfléchi à une méthode, pesé le pour et le contre des différentes configurations, pris des contacts avec les acteurs pressentis et testé toute une série de pistes pour relancer ce dossier. Aujourd'hui, un ensemble de conditions favorables semblent réunies pour imaginer avancer dans ce projet avec plus de sérénité que sous les législatures précédentes.

Je ne vous cache pas qu'à l'origine, ma volonté et celle du ministre-président étaient de faire travailler les trois opérateurs publics de logements dans une proportion égale, à savoir un tiers de locatif (social) et deux tiers d'acquisitif (modéré et moyen). S'est rapidement posé le problème de savoir si le Fonds du logement et citydev.brussels avaient la capacité financière de faire face à

aan voor het terrein. De buurtbewoners denken nog steeds dat er 1.000 woningen zullen komen, wat uiteraard erg veel is.

Het terrein biedt een enorme buitenkans voor het Brussels Gewest, dat een grote behoefte heeft aan openbare woningen. Ik zal de nodige stappen ondernemen om eindelijk woningen te kunnen bouwen op het terrein van de Witte Vrouwen. Het wordt echter onmogelijk om die woningen nog tijdens deze regeerperiode in gebruik te nemen.

Samen met de minister-president heb ik nagedacht over een nieuwe methode om woningen te bouwen op het terrein van de Witte Vrouwen. Vandaag lijken de sterren gunstiger te staan dan tijdens de voorbije regeerperiodes om vooruitgang te kunnen boeken in dit dossier.

Aanvankelijk wilden we de drie instanties die zich bezighouden met openbare huisvesting inschakelen om een derde sociale huurwoningen en twee derde koopwoningen voor bescheiden en middelgrote inkomens te bouwen. Al snel rees echter de vraag of het Woningfonds en citydev.brussels voldoende geld hebben om elk een derde van de grond aan te kopen. Uit een schatting van het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAO) bleek dat dat niet het geval was.

Omdat de BGHM sinds de recentste herziening van de Huisvestingscode ook actief kan zijn op de markt, leek het mij beter om slechts één overheidsinstantie in te schakelen. Volgens de Huisvestingscode moet de BGHM immers ook woningen voor middelgrote inkomens realiseren.

l'incidence foncière résultant de l'acquisition d'un tiers de terrain chacun. L'estimation du terrain réalisée par le Comité d'acquisition d'immeubles régional (CAIR), fraîchement transféré du pouvoir fédéral, a démontré l'infaisabilité de cette réflexion, notamment pour des questions de densité extrême.

Dès lors, à partir du moment où la SLRB peut également être active sur le marché du logement moyen depuis la dernière révision du Code du logement - et c'est là que je ne rejoins pas tout à fait l'interprétation de M. Maron -, il m'a paru sage de ne mobiliser qu'un seul acteur public. Selon le Code du logement, la SLRB doit aussi être active sur le secteur du logement moyen.

M. Alain Maron (Ecolo).- Par exception, 40%, après décision spécifique et motivée du gouvernement.

Mme Céline Fremault, ministre.- Il m'a paru sage de ne mobiliser qu'un seul acteur public, de surcroît propriétaire du terrain, à savoir la SLRB.

Reste à clarifier ce qu'il en sera du tiers acquisitif tout en sachant que la SLRB a déjà mené des opérations de ce genre et qu'il me parait fondamental que les pouvoirs publics restent propriétaires du foncier. La piste d'une emphytéose est privilégiée.

Monsieur Ouriaghli, vous estimez que les cités et grands ensembles de logements publics, sociaux en particulier, sont des échecs mais je suis plus nuancée. Cependant, je pense comme vous que mixité sociale et intégration urbaine ne sont pas antagonistes avec la construction d'un nombre convenable de logements. Mon récent voyage à Lyon, en compagnie de tous les acteurs du logement public à Bruxelles ainsi que du "bouwmeester", a renforcé ma volonté de développer au maximum la mixité dans tous les projets d'une certaine ampleur, ce qui est bien le cas du site des Dames blanches.

Lyon est un excellent exemple, le quota par projet est de 25% de logement social. Le secteur privé participe à la construction. Cependant, le projet vise un ensemble avec une vision urbanistique globale et un même immeuble comporte du logement social et privé. La mixité se fait au sein

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Na een specifieke, door de regering gemotiveerde beslissing, mag de BGHM uitzonderlijk 40% woningen voor middelgrote inkomens aanbieden.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het leek mij beter slechts één openbare instantie in te schakelen. De BGHM is bovendien eigenaar van het terrein.*

Alleen de kwestie van de eigendom moet nog worden beslecht. De BGHM leidde eerder al vergelijkbare operaties en ik vind het belangrijk dat de grond in overheidshanden blijft. Daarom geef ik de voorkeur aan een erfpacht.

Ik zou niet meteen beweren dat de sociale woonwijken een mislukking zijn, maar ik ben het er wel mee eens dat een sociale mix en stedelijke integratie de bouw van voldoende woningen niet in de weg mogen staan. Ik wil op de Witte Vrouwen-site dan ook een project van een zekere omvang met een zo groot mogelijk sociale mix.

Bij een werkbezoek aan Lyon zag ik dat die Franse stad een quotum van 25% sociale woningen per project hanteert. De privésector neemt een deel van de bouw voor zijn rekening, terwijl het project toch gericht is op een geheel met een globale stedenbouwkundige visie, waarbij binnen één gebouw zowel sociale als private woningen worden ondergebracht. In Lyon werkt dat uitstekend. In wijken waar 85% van de woningen sociale woningen waren, heeft de stad voor een nieuw evenwicht in de sociale mix gezorgd en ook daar zijn de resultaten

même des unités de logement. Et cela n'entraine pas de révolte ! Nous avons visité une série de quartiers et cela fonctionne très bien. Dans les cités qui comportaient 85% de logement social, la ville a rééquilibré la mixité globale de différents quartiers avec des résultats très probants.

Aux Dames Blanches, les quartiers alentours sont occupés, d'une part et majoritairement, par des logements privés et, d'autre part, par 300 logements sociaux dans le quartier Joli-Bois et sur l'avenue des Dames Blanches. Un projet supplémentaire de construction de 15 logements sociaux, soutenu par la commune, sortira de terre au Rond-Point de l'Orée, tout proche. Par contre, aucun logement conventionné moyen n'est situé actuellement dans ces mêmes quartiers. Il me parait donc tout à fait défendable de planifier une programmation favorisant le logement moyen et ce, d'autant plus que la SLRB gardera la propriété foncière de l'ensemble des 8,6 hectares bâtissables.

Dans la même logique et concernant le pourcentage ou la proportion de typologies de logements, il ne s'agit à ce stade que d'une déclaration d'intention d'intégrer la mixité, ce qui a cruellement manqué dans les projets précédents qui n'ont pas abouti. Le Code du logement prévoit en son article 67, 9° que le nombre de logements modérés et moyens locatifs ne peut dépasser le seuil des 20% des logements construits ou, dans des circonstances motivées, 40%. Avec 33% de logements moyens locatifs, on serait donc en-deçà du seuil autorisé moyennant justification.

En ce qui concerne la délicate question de la densité, je réitère mes propos repris dans la presse : il est trop tôt pour arrêter des chiffres, car ils ont toujours fait capoter ces projets ! Le nombre total de logements dépendra d'une série de paramètres, et notamment de la manière dont le plan directeur tirera profit des conditions environnementales du site, autrement dit de la qualité de la réflexion qui sera menée par le bureau d'études mandaté par la SLRB, avec les riverains et la commune.

Je veux que ce projet soit exemplatif. Vous avez pris l'exemple de Watermael-Boitsfort, qui a un haut taux de logements sociaux. Il faut travailler ici sur un modèle de type cité-jardin du XXIe siècle en lien les potentialités et les atouts du site,

overtuigend.

Rond de Witte Vrouwen-site liggen enerzijds een wijk met hoofdzakelijk privéwoningen en anderzijds een wijk met driehonderd sociale woningen. Daarnaast wil de gemeente nog vijftien bijkomende sociale woningen in de buurt bouwen. Tegelijkertijd is er daar geen enkele woning voor middeninkomens. Het is dan ook verdedigbaar om voor de Witte Vrouwen-site de voorkeur te geven aan middelgrote woningen, zeker omdat de BGHM eigenaar blijft van de 8,6 ha bouwgrond.

In dit stadium betreft het alleen een uiting van de wil om de sociale mix te verbeteren, wat bij de voorgaande plannen, die op niets zijn uitgelopen, ontbrak. In de Huisvestingscode staat dat het aantal bescheiden en middelgrote huurwoningen niet meer dan 20% van de gebouwde woningen mag bedragen. In uitzonderlijke, gemotiveerde omstandigheden kan dat tot 40% oplopen. Met 33% blijven we onder die bovengrens.

Het totale aantal woningen hangt af van een reeks parameters, waaronder de resultaten van het overleg tussen het adviesbureau, de buurtbewoners en de gemeente.

De Witte Vrouwen-site moet een voorbeeldproject worden, een tuinwijk van de 21e eeuw, waar alle mogelijkheden, landschappelijke troeven en de landbouwfunctie in worden geïntegreerd.

De site heeft echter ook zwakke punten waarmee er rekening moet worden gehouden. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 350 m. Tijdens de piekuren stopt daar om de twaalf minuten een bus van lijn 36. De site is dus moeilijk bereikbaar met het openbaar vervoer. Daar moet verandering in komen als er meer woningen komen dan in het BBP is vastgelegd. Het is niet de bedoeling dat de bewoners zich voortdurend met de auto verplaatsen.

Bij de bevraging over het Busplan 2018 stelde de gemeente Sint-Pieters-Woluwe voor om buslijn 28 door te trekken, wat een goed idee is, want die bus rijdt vaker. De MIVB leek niet geneigd om op dat voorstel in te gaan. Ik zal de maatschappij erop wijzen dat het doortrekken van lijn 28 belangrijk is in voor de ontwikkeling van de site.

Ik kan nu niet zeggen of er meer of minder

qui a de très belles qualités paysagères mais également encore une fonction agricole. Dans le voisinage se trouvent la cité-jardin de Joli-Bois, construite dans les années 1920, le quartier Sainte-Alix, d'urbanisation plus récente, un noyau commercial dynamique et de nombreux équipements scolaires et culturels. La forêt de Soignes le jouxte également. Le site ne manque donc pas d'atouts fondamentaux.

Mais il serait peu réaliste de ne pas tenir compte des contraintes ou faiblesses qui y sont liées, par exemple en termes de mobilité. Ce site n'est aujourd'hui presque pas desservi par la STIB. L'arrêt le plus proche est celui du bus 36, situé à plus de 350m de son entrée, et avec une cadence d'un bus toutes les douze minutes en heure de pointe. La qualité de cette desserte est tout sauf exemplaire et devra être renforcée, si nous souhaitons construire plus de logements que ceux prévus par le PPAS et imaginer un autre type de mobilité que le tout-à-la-voiture. Je pense que tout le monde a évolué sur ce type de conception dans le cadre de l'implémentation de nouveaux quartiers.

Je souligne le positionnement de la commune de Woluwe-St-Pierre lors de l'enquête sur le plan bus 2018 de la STIB, puisque celle-ci a proposé la prolongation du bus 28 jusqu'au rond-point de l'Orée, avec une desserte de l'avenue des Dames Blanches. Cela ouvre un peu plus de perspectives, car les cadences sont plus intéressantes. Il me revient que la STIB serait peu encline à réfléchir à cette proposition, mais cela me semble relativement capital, et nous le lui ferons savoir.

Dès lors, vous dire que la densité sur les Dames Blanches sera plus ou moins élevée que la moyenne des quartiers voisins m'est aujourd'hui très sincèrement impossible. Je ne me battrai pas pour construire un nombre de logements aussi ridicule que celui prévu dans le Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) : je n'ai pas pour habitude de verser dans la basse compromission. Mais vous devez également reconnaître que tous les projets qui ont été imaginés jusqu'à présent avaient peut-être pour but - et je suis rarement dans le jugement et la critique de ce qui a été fait par le passé - de faire du chiffre sans tenir compte de l'environnement dans lequel ils s'inséraient. On voit où on en est, 40 ans plus tard, avec un nombre de logements allant de 132 à 1.000 pour

woningen op de Witte Vrouwen-site komen dan in de omliggende wijken. Het in het BBP vermelde aantal vind ik veel te laag, maar het is wel belangrijk dat er bij de bouw van woningen rekening wordt gehouden met de omgeving.

Hoewel de doelstellingen stilaan vorm krijgen, is er nog niets helemaal zeker. Het enige wat vaststaat, is dat we aandacht moeten hebben voor kwaliteit en integratie in de omliggende wijken. Anders heeft dit project geen enkele kans op slagen!

Overleg met de buurtbewoners en de handelaars is zeer belangrijk. Ik ben ervan overtuigd dat de inwoners van Sint-Pieters-Woluwe niet tegen het stadsontwikkelingsproject zijn. Nu hebben maar weinig mensen iets aan het terrein.

Om ervoor te zorgen dat de buurtbewoners de stadsontwikkeling aanvaarden, is overleg van groot belang. Ze moeten gehoor vinden voor hun wensen en bezorgdheden. Daarnaast is het belangrijk dat we aantonen dat iedereen baat heeft bij de verkaveling van het terrein.

De BGHM schakelt daarom een in overleg gespecialiseerd bedrijf in, dat een neutrale positie inneemt. Het bedrijf zorgt ervoor dat alle standpunten aan bod komen. Daarnaast organiseert het informatiesessies en geeft het input bij de opmaak van het bestek.

Ik vind het belangrijk dat wanneer het masterplan klaar is, de buurtbewoners daarover ingelicht worden en uitleg krijgen over waarom er van bepaalde standpunten werd afgeweken.

Ten slotte is er nog het tijdspad. De BGHM publiceerde de aankondiging van de opdracht op 9 mei. Tegen eind september moeten er drie spelers geselecteerd zijn. Hun dossiers moeten tegen het einde van het jaar binnen zijn. De opdracht zal tijdens het eerste semester van 2017 lopen. Het overleg met de buurtbewoners loopt tegelijkertijd en start voor de zomervakantie met een informatievergadering waaraan ik deelneem.

redescendre à 600 : il n'y a toujours pas un logement sur cette réserve foncière à Bruxelles.

Si les objectifs à atteindre se mettent petit à petit en place, rien n'est figé. Sur mon bureau, l'urbanisation des Dames Blanches est réellement un page blanche. Si l'on n'aborde pas ce projet avec des buts d'objectivation de qualité et d'intégration au quartier existant, cela ne fonctionnera pas !

S'agissant de la concertation, M. Maron, j'y suis autant attachée que vous, et je prendrai le temps nécessaire pour rencontrer les riverains et les commerçants. Selon moi, les habitants de Woluwe-Saint-Pierre ne sont pas tous opposés à l'aménagement du site des Dames Blanches, au contraire. Le terrain est vierge et il profite à peu de monde.

Une des garanties d'acceptation de l'urbanisation des Dames Blanches résidera dans ce processus de concertation et d'écoute des envies et des craintes. Nous devrons démontrer que le lotissement de ce terrain sera bénéfique à tous. C'est aussi une vie de quartier qui se crée.

Pour ce faire, la SLRB s'adjoindra les services d'une société spécialisée dans la concertation. C'est son cœur de métier. Elle devra jouer un rôle totalement neutre, faciliter l'expression des avis et des idées de chacun, privilégier les séances d'information et de travail pour fournir des inputs à la rédaction du cahier spécial des charges, donner corps aux idées exprimées légitimement.

Je ne veux pas qu'en fin du processus d'élaboration du plan directeur, les citoyens ne soient pas informés de l'aboutissement des processus auxquels ils ont participé. Or tel a été le cas jusqu'ici. Si on s'écarte des points de vue des uns et des autres, les raisons doivent en être données. Il est essentiel d'expliquer la situation avec un peu de pédagogie.

J'en viens au calendrier de la mission. L'avis de marché a été publié par la SLRB le 9 mai, les trois équipes appelées à remettre offre devraient être sélectionnées à la fin du mois de septembre et leur dossier rentré pour la fin de l'année civile. Les six mois de la mission devraient dès lors couvrir le premier semestre 2017. La mission de concertation citoyenne sera menée en parallèle et

débutera avant les grandes vacances par une réunion d'information à laquelle je serai présente.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Vous avez parlé de Lyon. Je vous citerai d'autres chiffres à propos de Lyon. Lyon compte 19% de logements sociaux, alors que Woluwe-Saint-Pierre doit culminer à 4 ou 5%.

(Colloques)

Mme Céline Fremault, ministre.- Lyon compte des municipalités comparables aux nôtres. Vous prenez une commune sur les dix-neuf. Je peux vous donner le nom de municipalités de la région de Lyon qui comportent également des "Woluwe-Saint-Pierre" !

M. Alain Maron (Ecolo).- Il est possible de comparer Lyon à l'ensemble de la Région bruxelloise. Toujours est-il que Lyon compte 20% de logements sociaux sur l'ensemble de son territoire. Il existe également une obligation de 25% de logements sociaux dans tous les projets privés. Il s'agit de la loi Duflot de 2012.

Vous savez qu'il existe des systèmes via les charges d'urbanisme à Bruxelles. Les résultats sont extrêmement peu convaincants jusqu'à présent, en termes d'imposition de logements sociaux et même en termes de logements conventionnés dans les projets privés. Or, votre gouvernement a la responsabilité de mettre cela en œuvre.

À Lyon, la situation est tout de même un peu différente. Quand ils ont créé le secteur de Confluence, qui compte plusieurs centaines de logements, ils ont commencé par aménager une ligne de tram qui relie ce secteur au centre-ville.

À Bruxelles, il est effectivement compliqué d'aménager des lignes de tram ou de bus.

Je sais que vous insistez pour que la STIB augmente la desserte de bus dans le quartier et je vous remercie pour vos réponses complètes à ce sujet.

Si j'ai bien compris, le plan directeur sera finalisé

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

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- U hebt naar Lyon verwezen. Lyon telt 19% sociale woningen, terwijl dat in Sint-Pieters-Woluwe slechts 4 of 5% is.*

(Samenspraak)

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- In Lyon zijn er gemeenten met een vergelijkbare situatie als bij ons. U neemt slechts een van de negentien Brusselse gemeenten als voorbeeld. Er zijn in de regio Lyon gemeenten die het niet beter doen dan Sint-Pieters-Woluwe.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Dat neemt niet weg dat Lyon 20% sociale woningen telt op het hele grondgebied, waardoor we de stad kunnen vergelijken met het Brussels Gewest. Voorts zijn privéontwikkelaars er sinds de wet-Duflot van 2012 verplicht om 25% sociale woningen te bouwen.*

In Brussel is er het systeem van de stedenbouwkundige lasten, waarmee privéontwikkelaars kunnen worden verplicht om een aantal sociale of geconventioneerde woningen te bouwen, maar tot nu toe hebt u die mogelijkheid nauwelijks toegepast.

De situatie in Lyon is niet helemaal dezelfde. Bij de ontwikkeling van de wijk Confluence, die meerdere honderden woningen telt, werd eerst een tramlijn aangelegd die de wijk met het stadscentrum verbindt. In Brussel is het moeilijk om tram- of buslijnen aan te leggen. Het verheugt mij niettemin dat u er bij de MIVB op aandringt om de buslijnen in de wijk te verbeteren.

Het masterplan moet tegen half 2017 voltooid zijn. Zult u tot dan wachten om het BBP op te heffen of zult u dat nu al doen, zodat er na de studies over het masterplan een nieuw BBP kan worden opgesteld?

Hoe ziet de verdere planning er na de eerste helft van 2017 uit?

au premier semestre de 2017. Aucune décision ne sera donc prise sur les outils planologiques et, malheureusement, il y en a déjà un. Vous avez rappelé l'ineptie de ce plan particulier d'affectation du sol (PPAS) et vous avez raison.

Allez-vous dès lors attendre la fin du plan directeur pour abroger le PPAS ou allez-vous entreprendre dès à présent son abrogation ? S'il est abrogé, il sera possible, au terme des études sur le plan directeur, d'en lancer un nouveau, voire de s'en passer le cas échéant.

Quelle est la suite du calendrier à l'issue du premier semestre de 2017, sachant qu'il peut évoluer dans le temps ?

Mme la présidente.- La parole est à M. Ouriaghli.

Mevrouw de voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Vos réponses sont extrêmement complètes, Mme la ministre. Je salue également votre collaboration étroite avec le ministre-président sur ce dossier.

Vous avez invité à Lyon les principaux acteurs régionaux du logement public, mais vous nous avez néanmoins oubliés. Or, la Ville de Bruxelles est l'acteur principal du logement public au niveau régional.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Het verheugt mij dat u in dit dossier nauw samenwerkt met de minister-president.*

U hebt de belangrijkste openbare huisvestingsspelers uitgenodigd in Lyon, maar u bent Brussel-Stad vergeten, terwijl die de meeste publieke woningen in het gewest telt.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous invite à vous y rendre avec la commission.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik nodig u uit om met de commissie Lyon te bezoeken.*

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- J'aurais peut-être été plus modéré dans mon interpellation si j'avais été invité à Lyon.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Mijn toon was misschien gematigder geweest, als ik ook was uitgenodigd om mee te gaan naar Lyon.*

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

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mme Céline Fremault, ministre.- Mme El Bakri va m'interroger sur ce voyage à Lyon et vous pourriez reformuler votre déception de ne pas y être convié. Cependant, si j'avais invité 45 personnes, je me serais peut-être fait trucider.

(Colloques)

À titre personnel, si une ville est à visiter par cette

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Mevrouw El Bakri zal nog een vraag stellen over het werkbezoek aan Lyon. U kunt zich daarbij aansluiten. Ik begrijp uw ontgoocheling, maar ik kon onmogelijk 45 personen uitnodigen. Dan had ik ook kritiek gekregen.*

(Samenspraak)

commission, c'est bien la ville de Lyon. La Ville de Bruxelles sera, en l'occurrence, très intéressée par toutes les modifications qu'a subies le quartier de la Duchère sur les hauteurs de Lyon.

- Les incidents sont clos.

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 d'avancement du plan quadriennal 2014-2017 de rénovation des logements sociaux".

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

Mme Caroline Désir (PS).- Selon les chiffres extraits du Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2015, le parc du logement social comprend actuellement près de 40.000 logements, dont un peu moins de 10% sont vides, en raison d'une rénovation ou d'une vacance locative. Une grande partie de ces logements ont plus de 40 ans et leur bâti est souvent en mauvais état. Nombre d'entre eux nécessitent donc d'importants travaux de rénovation. C'est pourquoi la Région bruxelloise a lancé, depuis une quinzaine d'années, des programmes d'investissement pour encourager les sociétés de logements sociaux à entretenir leurs logements et les remettre en état.

Sous la précédente législature, le gouvernement bruxellois avait affecté 300 millions d'euros à un nouveau plan quadriennal (2014-2017) de rénovation des logements sociaux. Quelque 17.000 logements devraient être rénovés par ce biais d'ici 2017. Un tiers de ce montant important est exclusivement consacré à la remise dans le circuit des logements sociaux inoccupés.

Ik kan de commissie zeker aanraden om Lyon te bezoeken. Brussel-Stad zou heel wat kunnen opsteken van de wijzigingen die de wijk Duchère heeft ondergaan.

- De incidenten zijn gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

betreffende "de vordering van het vierjarenplan 2014-2017 voor de renovatie van de sociale woningen".

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Volgens het Brussels armoederapport 2015 telt het gewest momenteel zo'n 40.000 sociale woningen, waarvan een kleine 10% leegstaat. Een groot deel van die woningen is ouder dan 40 jaar en in slechte staat. Aanzienlijke renovatiewerken zijn dus aan de orde. Daarom startte het Brussels Gewest vijftien jaar geleden een investeringsprogramma om socialehuisvestingsmaatschappijen ertoe aan te zetten hun vastgoed op te kalefateren.*

Tijdens de vorige regeerperiode trok de Brusselse regering 300 miljoen euro uit voor een nieuw vierjarenplan (2014-2017) dat moest leiden tot de renovatie van 17.000 woningen tegen 2017. Een derde van dat aanzienlijke bedrag is bestemd voor het bewoonbaar maken van leegstaande sociale woningen.

Hoe staat het met de uitvoering van dat vierjarenplan? Beschikt u over een lijst van de renovatieprojecten die de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) tot nu toe geklaard

Où en sommes-nous dans l'exécution du plan quadriennal 2014-2017 ? Disposez-vous d'un cadastre des projets de rénovation exécutés à ce jour par les SISP ? Combien de logements sociaux inoccupés ont-ils pu et pourront-ils être remis sur le marché grâce à ce plan quadriennal ?

Qu'en est-il de la situation de la procédure relative au prochain plan ? Les critères de sélection des projets seront-ils les mêmes ? Envisagez-vous de consacrer autant de moyens budgétaires au programme de rénovation et de remise en circuit de logements inoccupés dans le prochain plan ?

Enfin, le processus de rénovation est extrêmement lent. Avez-vous lancé une réflexion pour diminuer ses délais ?

hebben? Hoeveel leegstaande sociale woningen zullen er dankzij het vierjarenplan opnieuw beschikbaar worden?

Hoe zit het met de procedure? Worden de projecten volgens dezelfde criteria geselecteerd als bij het vorige plan? Wilt u hetzelfde bedrag uittrekken? Bekijkt u hoe de renovatie sneller kan?

Discussion

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Merci, Mme Désir, pour votre question qui me permet de faire part des efforts consentis par le secteur du logement social en matière de liquidation des moyens budgétaires alloués à la politique de rénovation et de mise en conformité du patrimoine régional.

La rénovation fait partie de nos priorités. Nous avons eu ces derniers mois une série de rendez-vous pour faire le point et examiner si des adaptations étaient nécessaires.

Nous nous devons de montrer l'exemple dans la lutte contre la vacance immobilière. Des montants importants ont été dégagés ces dernières années pour assumer cette politique. En octroyant des moyens considérables aux programmes quadriennaux qui se succèdent depuis quinze ans, la Région n'a clairement pas failli à ses obligations. Ce principe de mise à disposition des moyens budgétaires pour garantir la sécurité, la conformité, la performance des logements vise à garantir la qualité des logements sociaux, objectif qui est à renforcer dans les programmes.

Plusieurs programmes ont été lancés ces dernières

Bespreking

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Renovatie is een van onze prioriteiten. We zijn de voorbije maanden nagegaan of het beleid bijgestuurd moet worden.*

De gewestregering heeft de voorbije vijftien jaar het voorbeeld gegeven en is de strijd tegen de leegstand aangegaan door middelen vrij te maken in het kader van verscheidene vierjarenplannen. De regering wil immers de kwaliteit van de sociale huisvesting waarborgen.

In oktober 2002 ging het eerste vierjarenplan 2002-2005 van start met een begroting van 200 miljoen euro. Voor 2004-2007 kwam er een vierjarenplan bis met een begroting van 80 miljoen euro.

Voor het tweede vierjarenplan (2006-2009) werd opnieuw 200 miljoen euro uitgetrokken. Het subsidiepercentage ten gunste van de OVM's werd opgetrokken van 25 naar 50%. Er werden ook nieuwe investeringsprioriteiten gesteld op het vlak van energiebesparing en het bewoonbaar maken van leegstaande woningen.

Voor het derde vierjarenplan (2010-2013) werd,

années. Je vous les rappelle rapidement.

En octobre 2002, le gouvernement de la Région a approuvé un premier programme quadriennal 2002-2005 portant sur une enveloppe de 200 millions d'euros.

Ensuite, un programme quadriennal bis (2004-2007) d'une enveloppe de 80 millions d'euros a été consenti.

En mai 2006, un second programme quadriennal (2006-2009) d'un montant de 200 millions d'euros a été entériné. Il offrait aux SISP un taux de subsidiation de 50% contre 25% lors du précédent programme. Il visait à répondre aux nouvelles priorités en matière d'investissement : des aménagements permettant des économies d'énergie et la réhabilitation de logements inoccupés

En octobre 2009, malgré le contexte de sévère restriction budgétaire, un troisième programme quadriennal (2010-2013) a été retenu. Son budget était de 206 millions d'euros avec un taux de subsidiation toujours à 50%. L'ambition était de travailler sur la base d'un diagnostic complet de l'état des logements en finançant en priorité les projets de rénovation les plus urgents pour assurer la remise à niveau complète du patrimoine et améliorer la qualité du bâti.

Enfin, en septembre 2013, un montant de 300 millions d'euros a été réservé pour un nouveau programme d'investissement 2014-2017 en vue de la rénovation du patrimoine. Celui-ci a été structuré en affectant l'enveloppe selon les modalités suivantes :

- 200 millions doivent être accordés en appliquant la méthode de répartition de l'article 17 du contrat de gestion de niveau 2, soit les travaux portant sur la sécurité, la conformité au Code bruxellois du logement, sur la qualité énergétique des logements et les logements inoccupés.

- 80 % de ces 200 millions, soit 160 millions, sont réservés à des projets introduits par les SISP ;

- 30 millions seront octroyés pour les droits de tirage propres aux SISP ;

- 8 millions seront affectés aux travaux urgents ;

ondanks de besparingscontext, 206 miljoen euro uitgetrokken. Bovendien bleef het subsidie-percentage behouden op 50%. Het was de bedoeling om in de eerste plaats de dringendste renovaties te financieren.

In september 2013 werd nog eens 300 miljoen euro vrijgemaakt voor een nieuw renovatie-programma 2014-2017. Twee derde daarvan gaat naar werken om de veiligheid te garanderen, de overeenstemming met de Huisvestingscode te waarborgen, de energieprestaties te verbeteren en de leegstand tegen te gaan. 160 van die 200 miljoen euro gaat naar OVM-projecten, 30 miljoen gaat naar trekkingsrechten van de OVM's, 8 miljoen naar dringende werken en 2 miljoen naar projecten met een artistieke inslag.

Het resterende bedrag van 100 miljoen euro is bestemd om de problematische leegstand in de grote woningblokken weg te werken.

Mijn kabinet werkt al enkele maanden aan de analyse van dat probleem en ik moet toegeven dat het dossier niet snel genoeg vordert.

Voor slechts 16,38% van de projecten heeft de openbare aanbesteding tot een concrete toewijzing geleid. Het vierjarenplan 2014-2017 is in de praktijk dus nog maar net van start gegaan.

Om uw vragen te kunnen beantwoorden, moet ik de regels die van toepassing zijn op de OVM's in herinnering brengen.

Voor elk renovatieproject moeten de OVM's een timing respecteren. Na de toekenning van de kredieten beschikken ze over 48 maanden om de werkzaamheden te starten, wat erg lang is.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaat-schappij (BGHM) waakt erover dat de OVM's ook een aantal tussentijdse deadlines halen. Door dat permanente toezicht krijgt de betrokken OVM de gelegenheid om problemen die tot vertraging leiden, te melden.

De tussentijdse deadlines en gemiddelde tijdspanne zijn:

- aanduiding van de projectontwerper via een aanbesteding: 12 maanden;

- 2 millions seront affectés à des projets intégrant une dimension artistique ;

Cette ventilation concerne les 200 premiers millions.

Il reste alors 100 millions qui doivent être affectés sur les grands sites problématiques en termes d'inoccupation : 85 millions sont destinés aux travaux permettant la résorption du nombre de logements inoccupés et 15 millions pour les droits de tirage.

Pour autant, et je le concède entièrement, car cela fait quelques mois que nous travaillons sur l'analyse au sein du cabinet, les choses n'avancent pas assez vite en regard de l'ambition des moyens dégagés.

Ainsi, actuellement, seulement 16,38% des projets sont au niveau de la désignation des marchés publics. Le quadriennal 2014-2017 n'en est donc qu'au début de son initiation.

Permettez-moi quelques éléments d'explication complémentaires.

L'état d'avancement du dernier programme intervient alors que la décision du gouvernement visant l'octroi de ces crédits remonte à 2014.

La réponse à vos questions nécessite de rappeler les règles applicables aux SISP, telles qu'elles sont définies dans le contrat de gestion de niveau 2 qui les lie à la SLRB.

Dans ce cadre, les SISP se sont engagées à respecter un planning pour chaque opération de rénovation, quelle que soit son ampleur. En matière de délai de mise en œuvre, il convient d'avoir à l'esprit que cet outil impose un début des travaux endéans un délai maximal de 48 mois après la notification de l'octroi des crédits à la SISP, ce qui implique que les SISP entament les travaux de rénovation au plus tard en septembre 2018. C'est long !

De son côté, la SLRB veille, dans le cadre de comité de suivi des investissements périodiques, à ce que la SISP respecte également certaines échéances intermédiaires. Ce suivi permanent permet à la SISP de faire état des difficultés rencontrées en cours de processus et qui seraient

- indiening van een voorontwerp en goedkeuring door de OVM: 12 maanden;

- indiening van de nodige vergunningen: 10 maanden;

- indiening van het dossier voor de uitvoering van de werkzaamheden: 8 maanden;

- aanwijzing van een aannemer via een aanbesteding: 6 maanden.

Ik heb persoonlijk bekeken of we ergens tijd konden winnen, maar het lijkt erop dat de OVM inderdaad zo veel tijd nodig heeft om elke stap voor te bereiden en de BGHM haar toezichthoudende rol te laten spelen.

Het geringe uitvoeringspercentage valt te verklaren door het aantal lichte renovatiewerken, waarvoor geen dienstenopdracht nodig is. Bovendien zullen de kredieten voor een heleboel zware renovaties pas eind 2018 aangesproken worden.

Door de OVM's tussentijdse deadlines op te leggen, wordt de timing beter nageleefd. In 2015 respecteerden de OVM's 94% van de deadlines, wat een verbetering betekende met 20% tegenover het begin van het proces in 2012. Het is dus van fundamenteel belang om de BGHM toezicht te laten houden. Ik weet niet waarom daar niet eerder werk van gemaakt is.

Permanente monitoring van overheidsgeld is nodig als er zulke grote bedragen in het spel zijn. De planningen van de OVM's zijn een referentie-instrument voor de BGHM, die niet over een kadaster beschikt maar wel permanent toezicht houdt op de planningen.

Dankzij het laatste renovatieprogramma konden 365 woningen grondig gerenoveerd worden. Het gaat om 16% van de woningen die op 31 december 2014 leegstonden. Voor 1.901 van die woningen was er al eerder financiering vrijgemaakt. Dat betekent dat er nog 285 woningen op renovatie wachten. Dat is een klein percentage, maar het is nog altijd te groot.

Ik heb de BGHM gevraagd om het volgende vierjarenplan voor de renovatie voor te bereiden. Ik wil dat de OVM's snel van start kunnen gaan

de nature à compromettre leur obligation de 48 mois relative à l'entame des travaux.

Ces étapes intermédiaires et les délais moyens sont les suivants :

- désignation de l'auteur de projet nécessitant un marché de service : 12 mois ;

- dépôt d'un avant-projet approuvé par la SISP : 12 mois ;

- dépôt des permis nécessaires : 10 mois ;

- dépôt du dossier d'exécution des travaux : 8 mois ;

- désignation de l'entreprise adjudicataire nécessitant un marché de travaux : 6 mois.

J'ai moi-même décortiqué chacune des étapes pour savoir où l'on pouvait gagner du temps. Ces délais comportent pour chaque phase le temps utile à la SISP pour préparer l'étape en question ainsi que les délais utiles en matière de marchés publics (constitution des offres, analyse par le pouvoir adjudicateur, délai de recours, etc.) et enfin le délai nécessaire à la SLRB pour l'exercice de son pouvoir de tutelle.

Ces délais sont maximaux. Cependant la moyenne s'en approche.

Le faible taux d'exécution s'explique principalement par des projets de rénovation légère ou de mise en conformité qui en sont à la désignation du marché de travaux et qui n'ont pas nécessité de marché de services préalable.

Gardons à l'esprit que nombre de dossiers de rénovation lourde en sont au stade de l'avant-projet et que la consommation budgétaire des crédits ne commencera qu'à la dernière étape, à la fin 2018.

L'engagement pris par les SISP dans leur planning opérationnel a permis d'améliorer le respect des délais. Nous constatons à cet égard, qu'en 2015, le taux de délais respectés par les SISP est de 94%, c'est une amélioration de 20% par rapport à 2012, année du lancement de ce monitoring. Celui-ci est fondamental pour que le SLRB puisse surveiller où en est l'exécution des projets des SISP. J'ignore

met hun projecten. Daarom moeten we anticiperen.

De technische medewerkers van de BGHM hebben bekeken welke grootschalige renovatieprojecten voor het volgende vierjarenplan in aanmerking komen.

Daarnaast hebben we beslist om de samenwerking tussen de BGHM en de OVM's voort te zetten, zodat samen met hen bekeken kan worden welke projecten in aanmerking komen, op basis van criteria zoals minimumcomfort, ouderdom, bewoonbaarheid, energieconsumptie, enzovoort.

Ik heb gevraagd om de projecten te triëren, zodat we tijdens de uitvoering van het volgende vierjarenplan beter opschieten. Aan een deel van de geselecteerde projecten is immers al een haalbaarheidsstudie of een structureel onderzoek gewijd. Het is de eerste keer dat de BGHM zo te werk gaat. Als de financiering eenmaal goedgekeurd is, zullen we in de volgende etappes tijd winnen omdat de OVM's en de BGHM een veel preciezere omschrijving van de projecten zullen hebben.

Ik heb de BGHM trouwens de opdracht gegeven om een vierjarenplan bis voor de periode 2016-2017 uit te werken. Ik hoop dat ik dat nog voor het zomerreces aan de regering kan voorleggen.

De nieuwe beheersovereenkomst van niveau 2 tussen de OVM's en de BGHM is in de maak. Misschien zal die maatregelen omvatten die de renovatie van sociale woningen versnellen.

pourquoi il n'a pas été mis en place plus tôt.

Un monitoring permanent des dépenses publiques est effectivement indispensable quand de tels montants sont engagés. Les plannings des SISP constituent donc l'outil de référence pour la SLRB. Ce n'est donc pas un cadastre mais bien un monitoring permanent et dynamique régulièrement mis à jour dans les comités de suivi périodiques des plans quadriennaux.

Pour les logements inoccupés, ce programme aura permis la remise sur le marché de 365 logements nécessitant une rénovation lourde ou une mise en conformité des installations techniques. Ceci équivaut à 16% du nombre total des logements inoccupés constatés au 31 décembre 2014 et pour lesquels 1.901 unités étaient déjà couvertes par un financement antérieur et donc en bonne voie de rénovation. Le solde est donc de 285 unités à rénover pour lesquels une demande de financement n'a pas encore été rencontrée ou les fonds propres s'avèrent insuffisants, ou encore pour lesquels il faut encore élaborer un projet. C'est peu en pourcentage, même si cela reste trop.

Pour la méthodologie retenue en vue de préparer le prochain programme quadriennal de rénovation et rendre possible une meilleure programmation et utilisation des moyens budgétaires, j'ai demandé un travail préparatoire à la SLRB. En effet, je souhaite que les SISP puissent démarrer leurs projets dans des délais rapides. Ceci nécessite une anticipation et une meilleure préparation en amont.

Pour ce faire, les référents techniques de la SLRB ont analysé les plans stratégiques d'investissement 2015 des SISP et en ont extrait les grands projets de rénovation qui pourraient être repris au prochain plan quadriennal tout en identifiant ceux qui nécessitent une étude de faisabilité pour déterminer ou confirmer le type d'intervention projetée et affiner l'estimation.

Parallèlement à ce travail, il a été décidé de poursuivre la collaboration entre les référents de la SLRB et les SISP. Il sera ainsi déterminé avec chaque SISP la sélection des projets répondant à des critères de pathologie comme le confort minimum, la vétusté, la sécurité, la salubrité ou l'énergie et les extraits des plans stratégiques, de même que la nécessité d'études de faisabilité, la

sélection des projets qui ne nécessitent pas d'étude de faisabilité et dont on peut lancer les sondages et autres relevés, et l'identification des projets dont l'étude de faisabilité a déjà été réalisée.

J'ai demandé à ce que l'on trie les opérations pour nous permettre d'atteindre de meilleurs délais de réalisation pour le prochain programme quadriennal.

En effet, les projets qui seront sélectionnés auront, pour certains, déjà fait l'objet d'une étude de faisabilité voire, pour d'autres, de sondages structurels. C'est la première fois que la SLRB agit de la sorte, en amont des projets. Une fois le financement approuvé, cela permet de gagner un temps précieux dans les étapes suivantes car les SISP et la SLRB auront une définition beaucoup plus précise des contours des projets.

Par ailleurs, j'ai chargé la SLRB d'étudier la possibilité d'effectuer un "quadriennal intermédiaire ou bis" 2016-2017. L'analyse est en cours et j'espère pouvoir soumettre une proposition au gouvernement avant les congés d'été.

Le renouvellement du contrat de gestion de niveau 2 SLRB-SISP est en cours. Dans ce cadre, d'autres réflexions ou nouvelles mesures pourraient émerger en vue d'accélérer à l'avenir le rythme des rénovations des logements sociaux.

Mme Désir, je tiens à vous remercier pour votre question. Elle nous permet de mettre en exergue le travail considérable réalisé au quotidien selon les paramètres tels que le délai, le tri, la mise en œuvre, le taux d'exécution par programme (81%), les types de SISP, les obstacles.

Il importe de se pencher sur cette question. J'invite d'ailleurs la commission à approfondir son travail au-delà de cette interpellation.

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

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mme Caroline Désir (PS).- Je remercie la ministre pour sa réponse très complète.

J'ai entendu avec plaisir qu'une nouvelle méthodologie sera développée pour le prochain quadriennal, avec une meilleure définition des

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Ik ben blij dat er voor het volgende vierjarenplan een nieuwe methode gehanteerd zal worden. Hoe zal de concrete planning eruitzien? Wat is de exacte bedoeling van het vierjarenplan bis voor de periode 2016-2017?*

contours des projets et un meilleur travail en amont des SISP et de la SLRB. Avez-vous déjà une idée du calendrier ?

Vous parlez également d'un quadriennal bis qui viendrait s'intercaler. À quoi servirait-il ?

Mme Céline Fremault, ministre.- L'objectif est d'accélérer le processus, notamment pour les rénovations plus légères.

Il serait intéressant de procéder à des auditions dans le cadre de ce dossier.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De bedoeling is om het proces te versnellen, zeker als het lichte renovatiewerken betreft.*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF

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'annulation de l'arrêté fixant les règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales".

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

betreffende "de nietigverklaring van het besluit tot bepaling van de regels van toepassing op woningen die te huur worden gesteld door openbare vastgoedoperatoren en de SVK's".

Mme la présidente.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf (MR).- Par décisions rendues les 21 et 28 avril derniers, le Conseil d'État a annulé l'arrêté du gouvernement du 27 juin 2014.

La situation est quelque peu particulière, car ladite annulation repose sur des motifs de procédure et de compétence : "L'arrêté a été adopté le 27 juin 2014, à une date où le nouveau parlement s'était déjà réuni après les élections de mai de la même année. La circonstance que le gouvernement en place n'avait pas encore démissionné à cette date

Mevrouw de voorzitter.- De heer De Wolf heeft het woord.

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Met haar uitspraken van 21 en 28 april heeft de Raad van State het regeringsbesluit van 27 juni 2014 vernietigd. Dit besluit werd genomen door de vorige regering, maar na de verkiezingen van 25 mei. De toenmalige regering verkeerde dus in lopende zaken maar heeft niettemin voortgewerkt zoals voorheen.*

Sociale verhuurkantoren (SVK's), gemeenten, OCMW's en de grondregie waren tegen de genomen besluiten en er werd beroep tegen

n'enlève rien au fait qu'il n'avait pas été élu par le nouveau parlement et qu'il devait, donc, limiter son action à l'expédition des affaires courantes."

Le 10 juin 2014 déjà, la section de législation du Conseil d'État - qui avait remis un avis sur l'arrêté attaqué - avait attiré l'attention du gouvernement : les élections du 25 mai avaient pour conséquence que, depuis cette date jusqu'à la formation du gouvernement, l'équipe précédente ne disposait pas de la plénitude de ses compétences. Et malgré cela, le gouvernement a persévéré dans cette voie.

Il est évident que vous pourrez prendre un nouvel arrêté, puisque vous n'êtes plus en période d'affaires courantes. Des agences immobilières sociales (AIS), des communes, des CPAS et des régies foncières avaient exprimé leur opposition aux arrêtés pris, et des recours avaient été introduits.

Une décision avait déjà été rendue par la Cour constitutionnelle sur l'article 28 bis du Code du logement, qui annule la commission indépendante. La raison invoquée était le manque d'équité entre les CPAS et les communes. En effet, les premiers n'avaient pas la possibilité de déléguer des membres à ladite commission.

Des entités publiques avaient exprimé leur réticence à respecter l'arrêté. Un recours était possible, mais sur la base des principes régionaux désormais annulés. Dans l'intérêt général et pour la protection des personnes demandeuses d'un logement, il est urgent qu'une nouvelle réglementation soit prise.

Quelles mesures comptez-vous prendre pour pallier les effets de cette annulation de la réglementation bruxelloise ?

Un calendrier a-t-il été fixé ?

Discussion

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Mme la ministre, je me joins à certaines questions de M. De Wolf. J'ai

aangetekend. Uiteraard heeft de huidige regering volheid van bevoegdheden en kan ze naar wens een nieuw besluit nemen.

Het Grondwettelijk Hof heeft al een beslissing genomen over artikel 28 bis van de Huisvestings-code, die de onafhankelijke commissie vernietigt. De aangehaalde reden was het gebrek aan gelijkheid tussen de OCMW's en de gemeenten. De OCMW's konden immers geen leden afvaardigen naar de commissie.

Sommige openbare instellingen hadden hun terughoudendheid uitgedrukt in verband met het naleven van het besluit. Een beroep was mogelijk, maar slechts op basis van de vernietigde gewestelijke principes. In het algemeen belang en ter bescherming van de mensen die een woning zoeken, moet er dringend een nieuwe reglementering komen.

Welke maatregelen zult u nemen om de gevolgen van deze vernietiging op te lossen? Is er daarvoor een tijdschema?

Bespreking

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

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Ik zou willen horen dat u bevestigt dat de*

également lu l'arrêt et ses questions sont pertinentes.

J'aimerais que vous confirmiez que les règlements communaux approuvés par les conseils communaux concernant les attributions demeurent bien valables dans leur intégralité, y compris au niveau des procédures de recours en cas de non-attribution d'un logement.

Ces règlements ont été votés par les conseils communaux et l'annulation de l'arrêté régional ne change pas la donne à ce niveau-là. J'en demande donc confirmation.

Par ailleurs, les arrêtés relatifs aux règlements d'attribution ont déjà fait précédemment l'objet d'une annulation en raison d'une erreur, en ce sens qu'il était demandé que la commission d'attribution par commune soit en charge non seulement des logements communaux, mais aussi des logements des CPAS. C'est effectivement impossible. Mais la solution est relativement simple : une commission d'attribution communale pour les logements communaux et une commission d'attribution spécifique pour les logements des CPAS. La Cour constitutionnelle a d'ailleurs encouragé à agir de la sorte.

Les modifications de cet arrêté vont-elles dans cette direction ?

Certains d'entre nous ne sont pas très satisfaits de cet arrêté et le remettent régulièrement en question. Ils désapprouvent, par exemple, le fait que le Code du Logement prévoie de manière explicite l'interdiction de toute discrimination sur la base de la fortune dans le cadre de l'attribution de logements communaux. L'on ne peut donc pas refuser un logement à quelqu'un parce que ses revenus seraient insuffisants, sachant que cette discrimination fondée sur la fortune est interdite sur le marché privé.

Le Code du Logement a consacré cette interdiction dans les logements publics. Allez-vous la confirmer dans l'arrêté, sachant que vous n'avez pas d'autre choix si le Code du Logement doit être modifié ?

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Selon M. De Wolf, il n'y aurait plus de règles fixant l'attribution des logements. Je gemeentelijke reglementen betreffende de toekenningen die door de gemeenteraden zijn goedgekeurd, integraal geldig blijven, ook voor wat de beroepsprocedures betreft in het geval van een niet-toekenning van een woning. Deze reglementen werden goedgekeurd. De vernietiging van een gewestelijk besluit verandert daar niets aan.*

De besluiten betreffende de toekenningsregels werden vroeger al eens vernietigd: de commissie had de toekenning per gemeente gevraagd, ten koste van zowel de gemeenten als van de OCMW's. Dat was fout. De oplossing is echter eenvoudig: een toekenningscommissie voor woningen van de gemeente en een andere toekenningscommissie voor woningen van het OCMW. Het Grondwettelijk Hof heeft zich ook in die zin uitgesproken.

Volgen de wijzigingen in het besluit dit denkspoor?

Sommigen onder ons zijn niet tevreden met dit besluit. Zij zijn het er bijvoorbeeld niet mee eens dat de Huisvestingscode bij het toekennen van een woning uitdrukkelijk discriminatie verbiedt op basis van het vermogen. Men kan iemand dus geen woning weigeren omdat hij of zij onvoldoende middelen ter beschikking heeft. Op de privémarkt is discriminatie op basis van het vermogen ook verboden.

De Huisvestingscode legt een dergelijk verbod op voor woningen in overheidshanden. Zult u het ook opnemen in het besluit, wetende dat u geen andere keus hebt als de Huisvestingscode wordt gewijzigd?

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- De heer De Wolf zegt dat er nu geen regels meer zijn voor de toewijzing van woningen. Ik had echter

crois plutôt qu'il existe encore une base juridique par le biais de l'ordonnance en question. Celle-ci est encore valable en droit, mais il existe néanmoins un vide juridique, puisque l'arrêté d'application correspondant n'est plus valide.

Pouvez-vous expliquer l'ampleur de ce problème ? Quels sont les effets de l'annulation de l'arrêté pour les agences immobilières sociales (AIS), les communes, les CPAS et les régies communales autonomes ?

Quelles mesures prévoyez-vous ? Le gouvernement va-t-il prendre un nouvel arrêté ? Si oui, quand le fera-t-il ?

Le gouvernement compte-t-il adopter à nouveau l'arrêté annulé ? Des modifications sont-elles prévues ? Si oui, lesquelles ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Le 21 avril dernier, le Conseil d'État a annulé l'arrêté du 27 juin 2014 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par les opérateurs immobiliers publics et les agences immobilières. La haute juridiction administrative a jugé qu'il y avait en l'occurrence excès de pouvoir de la part du gouvernement, celui-ci ayant adopté l'arrêté en période d'affaires courantes.

Ce moyen étant en soi suffisant pour annuler l'arrêté, le Conseil d'État ne s'est pas prononcé sur les autres moyens et donc sur la présence ou l'absence d'autres illégalités grevant le texte. Cela ne nous rend pas vraiment service. Nous aurions en effet préféré savoir s'il y avait d'autres illégalités éventuelles, pour éviter de remanier inutilement le texte, sans savoir s'il est sujet à d'autres faiblesses sur le plan juridique. Cela nous aurait permis de gagner du temps. Nous ne remettons pas pour autant en cause le fonctionnement du Conseil d'État, qui est parfaitement dans son droit.

Le 12 mars 2015, consécutivement à l'arrêté de la Cour constitutionnelle du 12 février 2015, le Conseil d'État a annulé partiellement et de manière marginale l'arrêté du 27 juin 2014 sur les

begrepen dat er nog steeds een wettelijke basis bestaat voor de toewijzing, namelijk de ordonnantie ter zake. Die is immers nog steeds rechtsgeldig. Er is echter een juridisch vacuüm ontstaan omdat het bijbehorende uitvoerings-besluit niet meer rechtsgeldig is.

Kunt u de omvang van dat probleem toelichten? Hoe groot is de impact? Welke gevolgen heeft de vernietiging van het besluit voor de toewijzing van sociale woningen door sociale verhuurkantoren, gemeenten, OCMW's, autonome gemeente-bedrijven enzovoort?

Welke maatregelen zult u nemen? Komt er een nieuw besluit van de Brusselse regering? Zo ja, wanneer?

Wat zal de regering concreet ondernemen? Zal ze het vernietigde besluit opnieuw aannemen? Zijn er volgens u aanpassingen nodig? Zo ja, welke?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het regeringsbesluit van 27 juni 2014 houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedoperatoren en door sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld, is vernietigd door de Raad van State. De Raad heeft geoordeeld dat er sprake was van bevoegdheidsoverschrijding vanwege de toenmalige regering, die het besluit heeft goedgekeurd tijdens een periode van lopende zaken.*

Omdat dit volstond om het besluit te vernietigen, heeft de Raad van State zich niet uitgesproken over andere eventuele fouten in de tekst. Dat helpt ons jammer genoeg niet veel verder. Als er nog juridische onjuistheden in stonden, hadden we dat liever geweten.

Op 12 maart 2015 heeft de Raad van State naar aanleiding van de uitspraak van het Grondwettelijk Hof het besluit van 27 juni 2014 gedeeltelijk vernietigd, in het bijzonder de bepalingen betreffende de onafhankelijke commissie die de woningen toewijst en het aantal afwijkingen.

Op dat ogenblik was het grootste deel van het

points d'exécution des articles du Code du logement annulés, à savoir les dispositions concernant la Commission indépendante d'attribution des logements et le quota de dérogations.

À ce moment-là, le "gros" de l'arrêté avait été validé a contrario par le Conseil d'État puisqu'il n'avait annulé l'arrêté que de manière extrêmement limitée. Pour rappel, l'arrêté s'appliquait aux opérateurs immobiliers publics suivants :

- les communes ;

- les CPAS ;

- les régies communales autonomes ;

- la Régie foncière de la Région de Bruxelles-capitale ;

- le Fonds du Logement ;

- citydev.brussels ;

Les AIS sont également concernées. Les SISP et la SLRB ne le sont pas.

Cet arrêté exécutait les obligations contenues dans le Code du logement sur les points suivants :

- exécution des obligations d'information, notamment au gouvernement (ministres en charge du Logement et de la tutelle sur les CPAS), de l'inventaire des logements mis en location ;

- exécution des obligations d'information envers le citoyen, notamment à propos du règlement d'attribution des logements.

- exécution des règles à suivre lors de l'attribution des logements : règlements-types d'attribution et procédure en cas de recours, règles régissant le maintien d'un registre de candidatures.

Il s'agit donc d'un arrêté indispensable pour la bonne application du Code du logement, même s'il convient de rappeler que ce dernier détermine déjà un certain nombre de règles, telles que :

- l'obligation d'avoir un registre des candidatures ;

besluit a contrario gevalideerd door de Raad van State omdat het besluit slechts voor een beperkt deel was vernietigd. Dat besluit was van toepassing op de gemeenten, de OCMW's, de autonome gemeentebedrijven, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het Woningfonds en citydev.brussels. Ook de SVK's waren betrokken partij. De OVM's en de BGHM niet.

Dit besluit werkte de volgende verplichtingen van de Huisvestingscode uit:

- informatieverplichting aan de regering over de inventaris van huurwoningen;

- informatieverplichting aan de burgers, in het bijzonder over reglement van toekenning van woningen;

- de verplichting om over een register van kandidaten te beschikken;

- het verbod om kandidaten te weigeren op grond van woonplaats of inkomen;

- het feit dat sociale woningen in chronologische volgorde worden toegekend maar dat binnen redelijke grenzen afwijkingen mogelijk zijn op basis van objectieve en meetbare criteria.

Ik tracht zo snel mogelijk een nieuw besluit te laten goedkeuren. Dit besluit zal weinig verschillen van het vorige dat vernietigd werd. Er zal evenwel rekening worden gehouden met de arresten en standpunten van de Raad van State. De lokale overheden zullen worden geraadpleegd op basis van een tekst die in eerste lezing wordt goedgekeurd.

Het arrest van de Raad van State heeft als belangrijkste juridische gevolg dat de akte die werd aangevochten, retroactief volledig verdwijnt van de juridische ordonnancering.

Wat de toekenningsbeslissingen en de beroepen betreft, is het in de rechtspraak meestal zo dat er geen nieuwe beroepstermijn komt voor een rechtshandeling die voortvloeit uit een vernietigde bepaling. Kortom, zelfs in de hypothese dat een persoon schade heeft geleden door het vernietigde regeringsbesluit, is het niet mogelijk om hem of haar een woning ter beschikking te stellen die

- l'interdiction de refuser un candidat pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal de ses revenus ;

- le fait que la décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique mais peut être pondérée par des critères objectifs et mesurables.

Je m'emploierai à adopter dans les plus brefs délais un nouvel arrêté. Celui-ci ne sera pas fondamentalement différent de celui qui a été annulé. Il sera néanmoins tenu compte des arrêts et avis du Conseil d'État. Les acteurs locaux seront consultés sur la base d'un texte adopté en première lecture.

L'arrêt du Conseil d'État a pour principale conséquence juridique que l'acte qui est attaqué disparaît de l'ordonnancement juridique de façon rétroactive et erga omnes, c'est-à-dire à l'égard de tous.

Concernant les décisions d'attribution ou non et les recours, la jurisprudence majoritaire est ainsi fixée qu'aucun nouveau délai de recours n'est ouvert contre un acte dit dérivé d'un acte annulé. Il en résulte que l'annulation de l'arrêté ne devrait pas permettre à une personne lésée d'accéder à un logement dès lors qu'il a été attribué par une décision devenue définitive.

Cependant, il n'est pas exclu d'engager une action en responsabilité sur la base des articles 1382 et 1383 du Code civil en invoquant l'excès de pouvoir, constaté dans l'arrêt du Conseil d'État du 21 avril. L'issue d'une telle action est incertaine : le demandeur pourrait dire que l'adoption fautive - parce qu'illégale sur la base de l'acte passé en juin 2014 au regard de la question des affaires courantes - lui a causé un dommage. Et si la faute est déterminable, ce n'est pas le cas du dommage, et le lien de causalité entre dommage et effet doit aussi être établi. Il faut voir comment un juge se prononcerait. Le demandeur devrait prouver qu'il aurait pu raisonnablement prétendre à obtenir le logement ainsi que les liens de causalité entre "notre" faute et le dommage. Il sera difficile de prouver que l'opérateur aurait adopté un règlement d'attribution différent en l'absence d'arrêté, car c'est la période des affaires courantes qui brouille tout, et qui pourrait aussi brouiller la question de l'application des articles 1382 et 1383 en termes de temporalité.

reeds definitief aan iemand anders werd toegewezen.

Niettemin zou iemand die zich benadeeld voelt, naar de rechter kunnen stappen en aanvoeren dat de bevoegdheidsoverschrijding hem of haar schade heeft berokkend. Het is dan aan de rechter om te beoordelen of er een oorzakelijk verband is tussen de bevoegdheidsoverschrijding en de geleden schade. Voor de betrokkene zal het echter niet gemakkelijk zijn om te bewijzen dat bijvoorbeeld de huisvestingsmaatschappij andere toewijzingsregels had gehanteerd indien het niet tot een bevoegdheidsoverschrijding was gekomen.

(Opmerkingen)

Ik ben niet gespecialiseerd in aansprakelijkheids-analyse, maar ik denk dat het standpunt dat ik vandaag uit de doeken doe, verdedigbaar is. Uiteraard valt echter niet te voorspellen hoe de rechter hierover zou oordelen. De toekennings-regels kunnen de facto niet als onwettig worden aanzien. De vernietiging is slechts het gevolg van een vormelijk probleem, in casu de beslissing tijdens de periode van lopende zaken. De Raad van State heeft zich niet uitgesproken over andere argumenten.

Moeten wij ervan uitgaan dat de reglementen illegale bepalingen bevatten? Daar kan ik jammer genoeg niet op antwoorden. De analyse blijft zeer juridisch. Wij werken zo snel mogelijk: tweede lezing, Raad van State en ten slotte raadpleging van de operatoren.

(Remarques)

Le Code du logement détermine déjà une série de choses.

Je ne suis pas spécialisée dans l'analyse de la responsabilité dans ce domaine, mais je pense que celle que je vous livre aujourd'hui peut être défendue. Je ne peux évidemment pas préjuger d'un recours ou d'une interprétation de la législation par le juge. Les règlements d'attribution ne peuvent pas de facto être considérés comme illégaux au sens premier. L'annulation s'est faite sur la base d'un problème de forme dans l'adoption de l'arrêté, considérant que les affaires courantes ne sont qu'un vice de forme. Le Conseil d'État ne s'est pas prononcé sur d'autres moyens. Peut-on en tirer la conclusion que les règlements seraient entachés d'illégalité ? C'est une question très ouverte, à laquelle je vous avoue ne pas avoir de réponse à ce stade. Mais il est évident que les communes pourront modifier leur règlement de manière moins cadrée du fait de l'annulation de l'arrêté. On va aller le plus vite possible, pour éviter un vide juridique dû à la question de cette adoption au mois de juin 2014.

Cette analyse est à ce stade très juridique. Je n'ai évidemment pas d'indications sur d'autres faits d'illégalité, la question des affaires courantes ayant de facto bloqué l'analyse des autres moyens. Nous irons le plus vite possible : deuxième lecture, Conseil d'État et puis consultation des opérateurs sur le sujet. Je ne puis faire autrement : je suis entravée par cette période qui entaché l'arrêté d'illégalité.

Mme la présidente.- La parole est à M. De Wolf.

Mevrouw de voorzitter.- De heer De Wolf heeft het woord.

M. Vincent De Wolf (MR).- Sur le plan purement politique, je déplore l'imprudence du gouvernement. Je remercie la ministre pour la sincérité de sa réponse, mais je pense que le gouvernement a commis une erreur politique, ou porte à tout le moins une responsabilité politique en ayant décidé de faire fi de l'avis de la section de législation du Conseil d'État, qui avait attiré l'attention du gouvernement sur son absence de compétence.

Je ne comprends pas pourquoi le gouvernement a pris l'arrêté, alors que l'avis de la section de

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Op politiek vlak betreur ik de onvoorzichtigheid van de regering omdat ze geen rekening heeft gehouden met het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State, die de vorige regering erop had gewezen dat ze niet meer beschikte over volheid van bevoegdheden. Het gevolg is een juridische impasse.*

Sinds de arresten van het Hof van Cassatie van 1980 en 1982 weten we dat een vernietiging door de Raad van State het gevolg is van een fout. Het debat ging ook nog over het causaal verband en

législation affirmait clairement que vous ne jouissiez pas de la plénitude de vos compétences. Résultat : aujourd'hui, l'arrêté est annulé et nous sommes dans le marasme juridique.

Depuis des arrêts de la Cour de cassation datant de 1980 et 1982, nous savons pourtant que l'annulation par le Conseil d'État, que ce soit pour un motif de forme ou de fond, implique d'office l'existence d'une faute. C'est la théorie de l'unicité entre la faute et l'illégalité. Certes, le débat portait encore alors sur le lien de causalité et sur le dommage, mais il est tout de même regrettable que le gouvernement se soit englué dans une telle situation.

Par ailleurs, s'il est vrai que tout n'a pas été annulé et que des règles du Code du logement ont été conservées, notamment l'ancienneté de l'inscription, cela peut être facilement modifié par l'application des autres critères de pondération, qui sont liés aux règlements communaux. Même si aujourd'hui ces critères ont été annulés par le Conseil d'État et que les règlements communaux peuvent être modifiés en un mois, il n'est pas certain que vous puissiez, au niveau de la tutelle, y faire obstacle vu le principe de légalité de la tutelle et de l'absence de normes supérieures existantes.

Reste aussi la question des actions en responsabilité. Les règlements d'attribution sont-ils encore pleinement efficaces ? La réponse ne me paraît pas aussi simple puisque la base juridique sur laquelle reposaient ces règlements a disparu ab initio, comme si elle n'avait jamais existé.

(Remarques de Mme Fremault)

M. Alain Maron (Ecolo).- La plupart d'entre eux sont imposés par le Code du logement depuis 2010.

M. Vincent De Wolf (MR).- Le gouvernement plonge les demandeurs dans une insécurité juridique qui aurait pu être évitée. La ministre doit faire diligence pour pouvoir combler cette lacune créée par l'arrêt du Conseil d'État.

- L'incident est clos.

de schade, maar het is hoe dan ook betreurenswaardig dat de regering die situatie heeft veroorzaakt.

Sommige regels van de Huisvestingscode bleven behouden, zoals bijvoorbeeld de volgorde van inschrijving, maar deze kunnen gewijzigd worden door de invoering van andere wegingscriteria in de gemeentelijke reglementen, die in een handomdraai kunnen worden aangepast. Het is niet zeker of het gewest zich daartegen zou kunnen verzetten.

Dan zijn er nog de aansprakelijkheids-vorderingen. Zijn de toekenningsregels nog van toepassing? Het antwoord lijkt me niet eenvoudig omdat de juridische basis voor die regels verdwenen is.

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- De meeste zijn sinds 2010 door de Huisvestingcode opgelegd.*

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- De regering doet de kandidaten in een juridische onzekerheid belanden die vermeden had kunnen worden. De minister moet een oplossing vinden voor de juridische lacune ten gevolge van het arrest van de Raad van State.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

concernant "les loyers abusifs à Bruxelles et les moyens mis en œuvre par la Région pour lutter contre ce phénomène".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Il y a quelques jours, l'association Les Équipes populaires liée au Mouvement ouvrier chrétien a fait savoir que son action contre les loyers abusifs avait connu un premier épilogue positif.

Cette association accompagne une série de locataires, manifestement victimes de propriétaires réclamant des loyers abusifs au regard de la qualité - ou plutôt du manque de qualité - de leur logement. Le travail est compliqué dans la mesure où ces personnes sont souvent dans des situations de précarité, ne connaissent ni la législation ni les procédures juridiques et, surtout, craignent d'affronter leur bailleur et de, tôt ou tard, se retrouver sans toit.

La méthode d'accompagnement est assez originale puisque la pression sur le propriétaire se fait via une "grève" des loyers. La part du loyer jugée excessive n'est plus versée au propriétaire mais provisionnée sur un compte spécifique.

Dans le cas présenté par Les Équipes populaires, le propriétaire, après des négociations de plusieurs semaines et l'intervention d'un avocat, a accepté de baisser substantiellement le loyer qui est passé de 650 à 350 euros par mois. Cette baisse significative illustre bien que le loyer de départ était abusif. Le propriétaire a aussi restitué une garantie locative qui avait dû être payée de la main à la main, pratique encore courante et contraire à la loi sur les baux.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de overmatige huurprijzen te Brussel en de middelen die het gewest aanwendt ter bestrijding daarvan".

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

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Enkele dagen geleden meldde de vereniging Équipes populaires van het Mouvement ouvrier chrétien dat haar actie tegen buitensporige huurprijzen een eerste positief resultaat heeft opgeleverd.*

De vereniging begeleidt huurders die het slachtoffer zijn van eigenaars die te hoge huurprijzen voor hun woning vragen. Het gaat vaak om personen die sociaal kwetsbaar zijn en de wetgeving en de juridische procedures niet kennen en die bang zijn om op straat te worden gezet.

Als drukkingsmiddel is voor een originele maatregel gekozen, namelijk een huurstaking. Het deel van de huurprijs dat te hoog wordt bevonden wordt niet aan de eigenaar gestort, maar op een speciale rekening geplaatst.

In het bewuste geval heeft de eigenaar na weken van onderhandelen en de tussenkomst van een advocaat aanvaard om de huurprijs te verlagen van 650 naar 350 euro per maand en om de huurwaarborg, die cash werd betaald, opnieuw samen te stellen. Die laatste praktijk is nog altijd heel gangbaar, ook al is ze in strijd met de huurwet.

Op 7 januari 2016 hebt u tijdens een debat over de regionalisering van de huurwet verklaard dat er voor de conflicten tussen huurders en verhuurders een beroep zal worden gedaan op alternatieve oplossingen, zoals arbitrage,

Nous avons déjà débattu de ce sujet dans cette commission, que ce soit à l'occasion d'interpellations ou lors du dépôt de plusieurs textes relatifs à la régulation du marché locatif.

Le 7 janvier dernier, dans le contexte des discussions et réflexions autour de la régionalisation de la loi sur le bail, vous avez déclaré que "concernant la résolution des conflits (entre bailleurs et locataires), il est question de recourir aux modes alternatifs de résolution des conflits, tels l'arbitrage, la conciliation et la médiation, l'objectif étant de pouvoir résoudre plus rapidement les conflits, et ce à coût similaire".

Un mois auparavant, soit le 3 décembre, en réponse à une autre de mes interpellations, vous spécifiiez : "Un autre outil de la politique des loyers pourrait être mis en place par le biais de la régionalisation du bail. C'est la grille indicative des loyers qui devrait permettre de contester les loyers abusifs, et ce sans porter atteinte à la liberté de contracter".

À deux reprises, donc, vous avez publiquement indiqué travailler, notamment dans le cadre de la réforme de la loi sur le bail, sur les loyers abusifs, ainsi que sur des modes alternatifs de résolution des conflits pour lutter contre ce phénomène. Vous avez dit travailler sur les grilles indicatives de loyer et les modes alternatifs de résolution des conflits.

Avez-vous pris connaissance des informations diffusées par les Équipes populaires ?

Avez-vous pris des mesures concrètes pour lutter contre les loyers abusifs ?

L'inspection régionale du logement peut être un outil, non pour agir directement sur les loyers mais sur l'état des logements. Les dernières modifications du Code du logement constituent des moyens de pression supplémentaires pour obliger les propriétaires à mettre leur logement aux normes sans augmenter les loyers.

J'aimerais en outre savoir si une concertation est opérée avec les communes sur cette question, les pouvoirs locaux étant souvent bien placés pour organiser une concertation ou une médiation préalable entre bailleurs et locataires s'estimant

verzoening en bemiddeling.

Een maand eerder, op 3 december 2015, antwoordde u op een van mijn interpellaties dat de regionalisering van de huurwet het mogelijk maakt om indicatieve huurtabellen in te voeren op basis waarvan te hoge huurprijzen kunnen worden betwist.

Kent u het initiatief van Équipes populaires?

Hebt u maatregelen genomen om buitensporige huurprijzen te bestrijden?

De gewestelijke huisvestingsinspectie kan een instrument zijn, niet om een directe invloed op de huurprijzen uit te oefenen, maar wel op de staat van de woningen. De jongste wijzigingen van de Huisvestingscode vormen extra drukkings-middelen om de eigenaar te verplichten zijn woningen conform te maken zonder de huurprijs te verhogen.

Is er overleg met de gemeenten gepleegd, die goed geplaatst zijn om te bemiddelen tussen de eigenaars en de huurders die zich benadeeld voelen?

Hebt u contacten met de verenigingen op het terrein, zoals de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's)? Welke resultaten hebben die opgeleverd?

Hoe ver staat de reflectie over de integratie van de indicatieve huurtabellen, de conflictbeheersings-procedures en het begrip 'buitensporige huurprijs' in de huurwet?

Naar aanleiding van de voorstellen van Ecolo, Groen en de PTB over de regulering van de huurmarkt hadden wij een openbaar debat over die punten gevraagd. De meerderheid heeft evenwel niet alleen onze voorstellen, maar ook elk verder debat verworpen.

Een dergelijk debat leek u niet opportuun, omdat een studie bij de universiteit Saint-Louis is besteld waarbij de verschillende stakeholders van het huisvestingsbeleid zullen worden geraadpleegd (vertegenwoordigers van de eigenaars, de huurders, enzovoort). Blijft u bij dat standpunt? Zou het niet nuttig zijn, gelet op de mobilisatie van de burgerbewegingen en de teksten die werden

lésés.

Êtes-vous, par ailleurs, en contact avec les associations de terrain - les associations d'insertion par le logement (AIPL) et autres - qui travaillent sur cette question ? Dans quels termes et avec quels résultats ?

Où en êtes-vous dans la réflexion concernant l'inscription dans la loi sur le bail des notions auxquelles vous avez précédemment fait référence, telles que loyers abusifs, grilles indicatives de loyers et modes de médiation et de résolution des conflits ?

À propos de l'ouverture du débat sur la place publique, nous avions demandé que des débats publics puissent être ouverts à l'occasion des dépôts de textes par Ecolo et Groen mais aussi le PTB concernant la régulation du marché locatif. Nous n'avons pas demandé le vote sur nos textes mais nous avions demandé l'ouverture du débat au sein de cette assemblée, ou en lien avec cette assemblée, concernant précisément ces questions : régulation du marché locatif, grilles indicatives de loyer,... Il n'a pas été possible d'avancer sur ces questions puisque la majorité a décidé d'écarter non seulement nos textes mais aussi toute discussion.

En commission, vous avez vous-même expliqué que, pour vous, cela n'était pas opportun et que concernant la loi sur le bail en général - l'ensemble des aspects liés à la loi sur le bail -, une étude avait été commanditée à l'Université Saint-Louis qui a eu pour mission d'interroger les différents acteurs en lien avec la politique du logement (représentants de propriétaires, de locataires et autres). Vous avez affirmé vous en tenir à cela. Est-ce toujours votre position aujourd'hui ou bien ne pensez-vous pas qu'il soit utile, au regard notamment de la mobilisation citoyenne des associations et des textes qui ont été déposés, qu'il puisse y avoir un débat public plus large avec le parlement sur la régulation du marché locatif ?

Discussion

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

ingediend, om een ruimer openbaar debat te voeren over de regulering van de huurmarkt?

Bespreking

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

M. Olivier de Clippele (MR).- L'interpellation de M. Maron couvre de nombreux aspects de la relation entre les propriétaires et les locataires. Je suppose qu'il vise essentiellement les propriétaires privés et dès lors les locataires qui trouvent à se loger dans le marché privé.

Je serais assez favorable à un débat objectif et comparatif pour vérifier ce qui se passe dans les pays où les marchés sont fort régulés. Nous avons déjà mené plusieurs fois ce débat au sein de cette commission et à chaque fois, les experts nous ont mis en garde contre une régulation du marché qui effraie les investisseurs et réduit le marché. Il y aura donc forcément moins de logements, voire une pénurie. Ce n'est aujourd'hui heureusement pas le cas à Bruxelles.

Il est évident que des lois sont nécessaires pour encadrer les relations entre propriétaires et locataires. Ces lois doivent être équilibrées pour que chacune des parties puisse y trouver son compte. Il serait dommage de promulguer des lois qui réduisent les investissements immobiliers à Bruxelles. Je rappelle que, malgré tous les efforts financiers que nous consentons depuis des années pour la création de logements sociaux, nous ne parvenons pas, depuis la création de cette Région, soit depuis plus de vingt-cinq ans, à augmenter le nombre de logements sociaux effectivement occupés, tant la charge d'entretien ou de construction des logements publics est élevée.

Par conséquent, il faudra procéder de manière intelligente avec le secteur privé pour permettre aux personnes disposant de ressources et revenus modestes de se loger aux conditions les plus décentes possibles. C'est la raison d'existence de techniques proposées, comme celle de l'allocation-loyer.

Mais si l'on promulgue une loi générale de régulation des loyers, comme dans d'autres pays européens, nous serons confrontés exactement au même phénomène, à savoir la pénurie de logements.

Je ne pense pas que ni la Région, ni les locataires y trouveront leur compte.

Nous pouvons mener un nouveau débat à ce sujet, écouter encore une fois l'avis des experts, mais si nous voulons faire taire le marché immobilier, il

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).- De interpellatie van de heer Maron betreft ongetwijfeld vooral de private huurmarkt.*

Deskundigen waarschuwden herhaaldelijk voor marktregulatie, waardoor investeerders worden afgeschrikt en het aanbod slinkt. Daardoor zou er woningnood ontstaan. Gelukkig is dat vandaag in Brussel niet het geval.

Uiteraard zijn er evenwichtige wetten nodig die de relatie tussen huurders en verhuurders regelen, maar het zou jammer zijn als die de vastgoedinvesteringen in Brussel in gevaar brachten. Al sinds de stichting van het Brussels Gewest 25 jaar geleden doen de opeenvolgende regeringen inspanningen om meer sociale woningen te bouwen. Toch neemt het aantal bewoonde sociale woningen amper toe. Dat heeft te maken met de hoge kosten voor het onderhoud en de bouw van woningen in overheidseigendom.

Om die reden moet de regering op een intelligente manier met de privésector omspringen, zodat wie over een gemiddeld inkomen beschikt een zo goed mogelijk onderkomen kan vinden. Een huurtoelage kan daarbij helpen.

Een regulering van de huurprijs zoals die in andere Europese landen bestaat, zou in Brussel tot een tekort aan woningen leiden en daar is niemand bij gebaat.

Het enige wat de regering moet doen, is de huurcontracten reguleren en de administratie vragen om de 50.000 contracten die jaarlijks in het gewest worden gesloten, te controleren.

suffira de réguler tous les baux et de demander à une administration de contrôler les 50.000 baux signés chaque année dans la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Les orateurs précédents ont bien résumé la situation.

Il s'agit d'une petite victoire obtenue par Les Équipes populaires qui sont parvenues à faire baisser significativement le loyer d'un locataire - une baisse de 650 euros à 350 euros - pour un logement de 18m² dans un état déplorable. Si un loyer onéreux pour un logement aussi misérable ne vous pose pas de problème, M. de Clippele, sachez que cette situation concerne une majorité de locataires bruxellois.

Cette petite victoire prouve que la fixation des prix des loyers peut être modifiée dans notre Région et doit être cadrée par des règles objectives, ce qui n'est pas le cas actuellement, puisque Bruxelles reste une des villes les plus libérales en termes de fixation du prix des loyers.

Cette victoire met aussi en lumière le prix prohibitif des loyers pratiqué à Bruxelles ainsi que l'état des logements mis en location sur le marché privé.

Concernant le prix des loyers, cette victoire positive ouvre des perspectives de changement. Elle est aussi révélatrice d'un manque d'organes de concertation, une situation qui contraint le locataire à devoir négocier systématiquement en tête à tête avec son propriétaire. Cette situation montre aussi combien il manque des mesures et des outils structurels pour lutter efficacement contre les loyers abusifs et la hausse des prix en général.

Concernant la négociation, dans le cas présent, le locataire a obtenu gain de cause après d'importantes mises sous pression, allant de la menace d'expulsion à la coupure de courant en passant par la destruction de la sonnette de la part de son propriétaire. Il s'avère que le locataire et le propriétaire ont finalement établi un accord à

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

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Équipes populaires is erin geslaagd om de huurprijs voor een woning van 18 m² in erbarmelijke staat terug te brengen van 650 naar 350 euro. Die kleine overwinning bewijst dat de huurprijzen dringend door objectieve regels moeten worden ingeperkt. Momenteel is Brussel een van de meest liberale steden op het vlak van de huurprijzen.*

Dit dossier maakt voorts duidelijk dat er een gebrek aan overlegstructuren is, waardoor de huurder verplicht is om direct met de eigenaar te onderhandelen, en aan structurele mechanismen om buitensporige huurprijzen en de stijgende tendens van de huurprijzen tegen te gaan.

De huurder in kwestie werd door de eigenaar sterk onder druk gezet (dreiging tot uitzetting, afsluiting van de elektriciteit, vernietiging van de deurbel), maar uiteindelijk hebben de huurder en de eigenaar een minnelijk akkoord bereikt dankzij de inspanningen van de verenigingen. Dat toont aan hoe belangrijk het is om collectieve onderhandelingsstructuren te creëren.

Door het gebrek aan structurele maatregelen is het niet evident voor een huurder om misbruik aan te vechten. Bovendien worden de onderhandelingen met de eigenaar bemoeilijkt door de krapte op de huisvestingsmarkt. De regering moet de huurders ondersteunen bij het onderhandelen van hun huurprijs. Ze moet zorgen voor een duidelijk kader dat de huurders bescherming biedt als ze buitensporige huurprijzen aanvechten.

Volgens de sociale barometer heeft 26% van de Brusselse huurders klachten over de kwaliteit van zijn woning (schimmel, vochtigheid, te klein). Dat percentage ligt heel wat hoger dan in de andere gewesten. De dienst die bevoegd is voor de herhuisvestingstoelage blijft echter onderbemand.

l'amiable qui n'aurait pu être obtenu sans un travail collectif et un soutien des associations en amont. Ceci montre la nécessité d'être encadré par des structures collectives de négociations.

Un manque de mesures structurelles place les locataires en situation de faiblesse face à leur propriétaire auquel il est difficile de tenir tête en cas d'abus. La situation tendue du marché du logement nuit à la possibilité de négocier avec son propriétaire, vu que des dizaines de ménages sont en attente d'un logement sur le marché. Le gouvernement ne peut laisser les locataires seuls dans la négociation de leur loyer et doit développer un cadre défini pour leur permettre de contester les loyers abusifs dans une structure sécurisée qui les protège.

Cela nous ramène aussi à la question de l'encadrement des loyers.

Cet événement met en lumière une situation vécue par de nombreux locataires à Bruxelles. Le baromètre social cite 26% de locataires se plaignant de la qualité de leur logement, comme des moisissures, de l'humidité ou de l'exiguïté. Ce taux est bien supérieur à celui des autres Régions. L'équipe de l'allocation de relogement (ADIL) reste pourtant en sous-effectif pour combattre ce problème.

Que pensez-vous des revendications du mouvement des Équipes populaires, prônant une grille de loyers de référence, la constitution d'une commission paritaire locative et des sanctions pour les bailleurs appliquant des loyers abusifs ?

L'urgence du problème ne pourrait-elle pas fournir l'occasion d'organiser dans cette commission un réel débat sur l'encadrement des loyers ? Plusieurs propositions d'ordonnance sont sur la table, mais il y aussi des demandes d'audition des représentants associatifs militant pour le droit au logement. Cette demande, déposée il y a plus d'un mois, reste sans réponse.

Je propose aussi d'organiser une journée d'études à Paris afin d'analyser le système français.

Mme la présidente.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

Équipes populaires pleit voor indicatieve huurtabellen, een paritaire huurcommissie en sancties voor eigenaars die buitensporige huurprijzen vragen. Wat vindt u van die voorstellen?

Noopt de urgentie van het probleem ons er niet toe om in deze commissie een echt debat over de omkadering van de huurprijzen te organiseren? Er zijn verschillende voorstellen van ordonnanties ingediend. Daarnaast werd meer dan een maand geleden een hoorzitting voorgesteld met de verenigingen die ijveren voor het recht op huisvesting, maar daar is nog geen gevolg aan gegeven.

Ik stel ook voor om een werkbezoek aan Parijs te organiseren om het Franse model te bestuderen.

Mevrouw de voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Il y a un mois, après de longues discussions, nous avons adopté une position claire sur ce dossier.

La ministre nous a présenté un nouvel état des lieux, à la demande expresse de notre commission. Elle a fait preuve d'une élégance exceptionnelle, du jamais vu dans ce parlement.

(Sourires)

Nous avons tous souhaité la régionalisation du bail, car le contrôle de la grille indicative des loyers est au cœur d'une série de politiques que nous devons mener.

Quant aux statistiques transmises par Mme El Bakri, les fameux 26%, on peut leur faire dire ce que l'on veut. Je prétends qu'ils n'ont rien d'étonnant vu le taux de locataires plus élevé à Bruxelles que dans les autres Régions, à savoir 61%.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Les chiffres que je cite proviennent du Baromètre social.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Certains chiffres ne révèlent pas toute la vérité. Je comprends les collègues qui tentent de rouvrir un débat sous le moindre prétexte. Le gouvernement travaille et viendra nous proposer un texte lorsqu'il sera approuvé et nous pourrons alors entamer un débat.

Recentrons-nous sur l'essentiel de nos interpellations plutôt que de faire de multiples tentatives pour revenir sur d'anciennes questions résolues.

Mme la présidente.- La parole est à M. Verstraete.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- L'action des Équipes populaires montre combien il est urgent de réglementer les loyers à Bruxelles. Cette association a apporté une solution au problème, ce que le gouvernement et le parlement ne sont pas parvenus à faire.*

Le parlement, en tant qu'organe législatif, ne doit pas fermer les yeux sur l'acuité de la situation du logement à Bruxelles. La demande dépasse

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Een maand geleden namen we na lange besprekingen een duidelijk standpunt in.*

De minister gaf op uitdrukkelijk verzoek van de commissie een stand van zaken. Ze gaf tevens blijk van een voor dit parlement uitzonderlijke fijngevoeligheid.

(Vrolijkheid)

De regionalisering van de huurwetgeving is een goede zaak, want de controle van de huurprijzen vormt een belangrijk element in het Brussels beleid.

In het Brussels Gewest zijn er meer huurders dan in de andere gewesten. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er meer huurders klagen over de kwaliteit van hun woning.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Ik heb die cijfers uit de Welzijnsbarometer gehaald.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Cijfers geven niet altijd de volledige waarheid weer. Ik begrijp dat bepaalde collega's elke kans aangrijpen om het debat aan te gaan. Dat kan zodra de regering klaar is met haar tekst.*

We mogen de essentie van de interpellaties niet uit het oog verliezen.

Mevrouw de voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- De actie van Équipes populaires bewijst dat er beslist nood is aan maatregelen om de huurprijzen in Brussel binnen de perken te houden. Deze organisatie heeft voor elkaar gekregen wat de regering en het parlement niet lukt, namelijk een uitweg bieden uit de problemen.

Het parlement mag als wetgevend orgaan de ogen niet sluiten voor de harde realiteit in Brussel. De

largement l'offre, ce qui incite des propriétaires à pratiquer des loyers abusifs auxquels se soumettent les locataires, en position de faiblesse. Le rapport de force entre locataires et bailleurs est totalement biaisé.

L'exemple cité n'est pas l'exception, mais bien la règle. Les initiatives des associations sur le terrain pallient les manquements des pouvoirs publics. Ceux-ci ne sont pas à la hauteur. Néanmoins, il ne faudrait pas que les locataires doivent se reposent sur des associations comme les Équipes populaires. Il ne faudrait pas non plus qu'ils partent en grève contre les excès de leur propriétaire.

La situation est extrêmement grave. Néanmoins, dans le cadre de la régionalisation du bail, le parlement et le gouvernement disposent des outils nécessaires pour faire avancer les choses. Mme la ministre, quelles avancées avez-vous déjà réalisées ?

*Comme les gardiens de prisons, les membres de la Commission du logement, ou plus précisément les membres de la majorité, seraient-ils aussi en grève ? Ils ne font pas leur travail et refusent de discuter des propositions déposées par les groupes Ecolo, Groen et le PTB*PVDA-GO !*

(Colloques)

La majorité refuse de débattre d'une proposition législative. Pour M. Mampaka Mankamba, le débat est clos, alors que celui-ci n'a même pas été entamé ! Vous refusez d'entrer dans le débat. C'est grave, compte tenu de la situation dans laquelle vivent de nombreux locataires. Vous ne faites pas votre travail.

(Remarques)

J'ai beau être député depuis seulement deux ans, je suis à même de constater la gravité de la situation. Il semble que cette commission ne parvienne pas à débattre de solutions. Nous ne pouvons même pas organiser une audition.

De très nombreux Bruxellois vivent dans des conditions dégradantes. Nous devrions instaurer un service minimum pour contraindre le parlement à faire son travail. Par exemple, le président de cette commission, qui est membre du

vraag naar woningen is namelijk veel groter dan het aanbod. Daardoor kunnen eigenaars buitensporige huurprijzen vragen. Uit wanhoop aanvaarden mensen die prijzen. Ze zijn niet bij machte om zich te verzetten. Dat geldt des te meer voor mensen die sowieso al in een kwetsbare positie verkeren. De machtsverhouding tussen huurders en verhuurders is volledig uit balans.

Het voorbeeld dat werd aangehaald, is niet de uitzondering maar de regel in Brussel. Tijdens een bezoek vorige week aan de vzw Biloba Huis vertelden twee bewoners me over hun vorige woning. De ene betaalde 400 euro per maand voor een matras op de grond in een kamer zonder sanitair die hij deelde met anderen. De andere werd fysiek bedreigd en zijn inboedel werd voor zijn ogen vernield door de huiseigenaar tijdens een discussie over de opzegvergoeding. Die laatste persoon heeft zich uit schrik voor represailles niet tegen dat geweld verzet. Iedereen kent wel voorbeelden van dergelijke scheefgetrokken machtsverhoudingen omdat de vraag naar huisvesting veel groter is dan het aanbod.

We stellen vast dat het middenveld creatieve manieren bedenkt om de tekortkomingen van de overheid te compenseren. Dergelijke verzetsacties vinden plaats omdat de overheid tekortschiet. Het kan natuurlijk niet de bedoeling zijn dat huurders in Brussel erop moeten vertrouwen dat ze worden geholpen door bewegingen als Équipes populaires. Het kan evenmin de bedoeling zijn dat ze gaan staken in de hoop dat de huiseigenaar zich redelijk opstelt.

We worden met een enorm probleem geconfronteerd maar door de regionalisering van de huurwet hebben het parlement en de regering voldoende middelen in handen om daar iets aan te doen. Mevrouw de minister, hebt u al vooruitgang geboekt?

U weet het misschien niet, maar niet alleen de cipiers in dit land staken. Ook de leden van de commissie voor de Huisvesting, of meer bepaald de leden van de meerderheid, staken. Ze willen hun werk niet doen en weigeren de voorstellen van Ecolo, Groen en PTB*PVDA-GO! te bespreken.

(Samenspraak)

sp.a, est systématiquement absent lorsque ce sujet est à l'ordre du jour.

Ik zeg het al schertsend, maar eigenlijk is dit een zeer ernstige zaak. De commissieleden van de meerderheid weigeren om een wetgevend voorstel te bespreken. De heer Mampaka Mankamba zegt dat de discussie gesloten is, maar ze is zelfs nog niet begonnen! U weigert om het debat aan te gaan. Gelet op de situatie waarin veel huurders verkeren, is dat bijzonder erg. U doet uw werk niet.

(Opmerkingen)

Ik ben inderdaad nog maar sinds twee jaar parlementslid, maar dat belet me niet om vast te stellen dat we met een enorm probleem kampen op het gebied van huisvesting. Blijkbaar slaagt deze commissie er niet eens in om oplossingen te bespreken. We mogen zelfs geen hoorzitting organiseren.

Veel te veel mensen leven in mensonterende omstandigheden. Misschien moeten we een minimale dienstverlening voor het parlement invoeren, zodat het kan worden gedwongen om zijn werk te doen. De vaste voorzitter van deze commissie, die lid is van de sp.a, is bijvoorbeeld steevast afwezig als dit onderwerp op de agenda staat. Hij aarzelt niet om zijn voeten te vegen aan het reglement.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Laissez le gouvernement travailler !

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- U moet de regering haar werk laten doen!*

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Le rôle du parlement ne se limite pas à interroger le gouvernement, il peut aussi adopter des règles et faire ce qui est nécessaire. Mais il ne le fait pas, alors qu'Ecolo et Groen le souhaitent ardemment.*

La proposition déposée par Ecolo et Groen vise à ce que le prix du loyer soit déterminé de commun accord entre le locataire et le bailleur, en référence à une grille des loyers. En cas d'échec, ils peuvent faire appel à un comité d'arbitrage, composé de représentants des deux parties. Cette proposition permet d'établir un système sain et viable, contrairement à la loi de l'offre et la demande.

Contrairement aux craintes de M. de Clippele, ce dispositif ne découragera pas les investisseurs,

M. Arnaud Verstraete (Groen).- De rol van het parlement is niet beperkt tot het ondervragen van de regering. Als wetgevende macht kan het regels aannemen en doen wat nodig is. Op dit moment gebeurt dat niet. Ecolo en Groen willen nochtans wel. We hebben een concreet en haalbaar voorstel op tafel gelegd. In essentie komt het erop neer dat de huurder en de verhuurder een gemeenschappelijk akkoord moeten vinden over de prijs, maar dat er een kader is voor een huurreferentieprijs. Ze kunnen daarnaar verwijzen om tot een overeenstemming te komen. Lukt dat niet, dan kunnen ze een beroep doen op een bemiddelingsinstantie die uit vertegenwoordigers van beide partijen bestaat.

Dat concrete voorstel laat toe om een gezond en haalbaar systeem te plaatsen tegenover de wet van vraag en aanbod. Ik geloof niet dat een dergelijk

puisqu'il offre un cadre transparent et prévisible. Il importe que les investisseurs sachent à quoi s'attendre. À situations exceptionnelles, cadre exceptionnel. C'est maintenant le cas.

J'ai hâte d'entendre les réponses de la ministre. Le parlement doit néanmoins prendre ses responsabilités, être capable d'organiser une audition et d'ouvrir un dialogue démocratique sur toutes les solutions envisageables.

Quelles mesures le gouvernement a-t-il déjà prises pour limiter les prix des loyers ?

Quelles mesures concrètes peuvent espérer les locataires ? Quand entreront-elles en vigueur ?

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Je salue la victoire symbolique des Équipes populaires – et j'en espère d'autres – ayant permis à cet homme vu dans les médias de voir son loyer diminué. Les abus existent dans notre capitale, des propriétaires véreux profitent de la détresse de certains. Ils doivent être combattus par tous les moyens et pour ce faire, le travail associatif est important. On doit aussi s'interroger si le parlement ne pourra pas créer d'autres outils de lutte. Les auditions ne résoudront pas cette problématique. On aurait déjà pu les faire indépendamment de la régionalisation du bail. Des grilles indicatives des loyers auraient pu être réalisées.

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

(Remarques de M. Maron)

Si elles existent, elles devraient permettre de résoudre une partie du problème. Votre proposition n'aide pas. Les grilles ne sont pas opérationnelles et posent certains problèmes. Le secteur du logement social ne peut être pris en compte et comparé car il relève d'une autre

systeem investeringen zou afschrikken, zoals de heer de Clippele zei. Het zou investeringen mogelijk maken in een transparant en voorspelbaar kader. Het is belangrijk dat investeerders weten wat ze kunnen verwachten. Uitzonderlijke situaties vragen om uitzonderlijke maatregelen. Dat is nu het geval.

Ik ben benieuwd naar de antwoorden van de minister, maar het parlement moet zijn verantwoordelijkheid nemen. Het moet op zijn minst in staat zijn om een hoorzitting te organiseren en om een democratische dialoog te voeren over mogelijke concrete oplossingen.

Welke keuzes heeft de regering al gemaakt om de huurprijzen binnen de perken te houden?

Welke concrete maatregelen kunnen de huurders verwachten? Vanaf wanneer zullen die in werking treden?

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Ik juich het toe dat dankzij Équipes populaires de huurprijs voor die woning is gedaald. In het Brussels Gewest buiten malafide eigenaars huurders uit. Dat moeten we met alle middelen bestrijden. Verenigingen zijn daarbij een belangrijke schakel.*

Kan het parlement geen andere middelen inzetten? Met hoorzittingen lossen we die problemen niet op. Bovendien was een regionalisering van de huurwetgeving niet nodig om huurroosters op te stellen.

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

(Opmerkingen van de heer Maron)

Met huurroosters zou een deel van het probleem al opgelost zijn. Uw voorstel draagt niets bij. De huurroosters worden niet gebruikt en leveren problemen op. Zo houden ze geen rekening met sociale woningen, omdat die onder een andere wet vallen.

législation.

Des problèmes juridiques très pointus se posent. Une étude de plus de 150 pages, réalisée en neuf mois de travail, commanditée à l'Université Saint-Louis, est parue. Elle est très intéressante. Les avis des juristes divergent. Vous estimez que votre texte va résoudre tous les problèmes du marché locatif bruxellois. C'est illusoire. Le monde associatif doit le savoir.

Ce n'est pas parce qu'on ne souhaite pas procéder à des auditions maintenant que l'on escamoterait toute cette problématique. Nous avons dit que le gouvernement avait un modus operandi et besoin de temps pour travailler sur la question et ne désirait pas recevoir un lobby particulier avant d'avoir élaboré son texte.

Ensuite, notre assemblée discutera de l'ensemble. Je ne suis pas certain d'être d'accord sur tout ce que dira le gouvernement. Nous sommes là aussi pour amender un texte. C'est cela le travail du parlement.

Fondamentalement, sur une telle problématique, il faut donner au gouvernement le temps de travailler et puis passer au parlement. Et pas l'inverse ! Il faut accepter le jeu de la démocratie.

(Colloques et remarques de M. Maron)

Le jeu de la démocratie, M. Maron, c'est accepter d'être minoritaire. Je l'ai accepté pendant dix ans.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Le jeu de la démocratie, c'est d'ouvrir les débats, M. De Bock.

(Colloques et remarques de M. Maron)

Mme la présidente.- M. Maron, vous aurez la possibilité de répliquer ensuite.

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Pendant dix ans, j'ai déposé des propositions.

C'est très bien de vouloir changer les choses. Ce qu'il faut aussi, c'est réunir une majorité autour de ces propositions.

Er zijn ernstige juridische moeilijkheden. Uit een uitgebreide studie blijkt dat juristen er uiteenlopende meningen op na houden. U maakt zich illusies als u denkt dat uw tekst alle problemen op de huurmarkt zal oplossen. De verenigingen moeten dat weten.

Het is niet omdat we vandaag geen hoorzitting willen, dat we de volledige problematiek onder de mat vegen. De regering heeft tijd nodig om haar werk te doen en wenst geen lobbyisten te ontvangen voor ze klaar is met haar tekst.

Daarna zal het parlement het geheel bespreken. Ik betwijfel of ik het met alle uitspraken van de regering eens zal zijn. Het is de taak van het parlement om de tekst te amenderen.

U moet de regering haar werk laten doen en pas daarna kan het parlement tussenbeide komen, niet omgekeerd. Zo werkt dat in een democratie.

(Samenspraak en opmerkingen van de heer Maron)

In een democratie moet u aanvaarden dat u tot de minderheid behoort, mijnheer Maron. Ik heb dat tien jaar lang gedaan.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- In een democratie gaat men het debat aan, mijnheer De Bock.*

(Samenspraak en opmerkingen van de heer Maron)

Mevrouw de voorzitter.- Mijnheer Maron, u krijgt straks de gelegenheid om te repliceren.

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Ik heb tien jaar lang voorstellen ingediend.*

Het is goed dat u verandering wilt, maar u moet ook een meerderheid achter uw voorstellen weten te scharen.

Mme la présidente.- M. De Bock, pourriez-vous vous adresser directement à la ministre, à qui je demande aussi de ne pas réagir dès à présent ?

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Excusez-moi.

Nous aurons ce débat et une majorité se dégagera. Qui sait, peut-être même une unanimité ? Car, dans cette commission, nous sommes tous attachés à combattre les abus, à lutter contre des personnes qui profitent de la détresse humaine, et faire en sorte qu'elles soient condamnées.

Ce serait intéressant de voir ce qui se passe dans d'autres pays. J'aimerais que l'on ait des auditions sur les expériences qui se déroulent à l'étranger.

(Colloques)

M. Alain Maron (Ecolo).- Sur quel sujet ?

Mme la présidente.- M. Maron, vous aurez le privilège de répliquer tout à l'heure puisque vous êtes l'interpellant, mais laissez M. De Bock terminer.

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Il y a des initiatives dans d'autres pays qui méritent notre attention.

Au Québec, la Régie du logement, organisme gouvernemental québécois, gère les relations entre les propriétaires et leurs locataires. Elle a pour mission d'équilibrer les intérêts des uns et des autres. Elle fixe les conditions des augmentations acceptables des loyers, traite les litiges entre propriétaires et locataires et dispose d'une compétence exclusive pour entendre les causes relatives aux baux résidentiels. Elle agit à titre de tribunal spécialisé, chargé de statuer sur les hausses de loyer, les conditions de location, le bruit, le chauffage, les réparations à effectuer, ainsi que la résiliation des baux. Elle publie tous ses jugements. C'est intéressant car c'est dissuasif pour les propriétaires véreux et cela permet aux locataires de se prémunir contre un certain nombre de problèmes.

Je ne dis pas que c'est la panacée ni que c'est un modèle transposable chez nous. Simplement, il existe d'autres initiatives que celles défendues par Ecolo qui traitent de cette relation, laquelle doit

Mevrouw de voorzitter.- Mijnheer De Bock, kunt u zich rechtstreeks tot de minister richten, aan wie ik vraag om nu niet te reageren?

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Mijn verontschuldigingen.*

We zullen dit debat voeren en daaruit zal een meerderheid of misschien zelfs unanimiteit blijken. Alle commissieleden zijn het er immers over eens dat misbruik moet worden bestreden en dat de misbruikers moeten worden veroordeeld.

Hoorzittingen over de situatie in het buitenland zouden interessant zijn.

(Samenspraak)

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Waarover?*

Mevrouw de voorzitter.- Mijnheer Maron, aangezien u interpelleert kunt u straks repliceren. Nu moet u de heer De Bock laten uitspreken.

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Bepaalde initiatieven in het buitenland verdienen onze aandacht.*

In Québec regelt een regeringsinstelling de relaties tussen eigenaars en huurders. Het is haar taak het evenwicht tussen de verschillende belangen te bewaren. Bovendien treedt ze als een soort gespecialiseerde rechtbank op. Op die manier worden malafide eigenaars ontmoedigd en kunnen huurders zich beter wapenen tegen bepaalde problemen.

Ik wil niet beweren dat dat een wondermiddel is dat ook in het Brussels Gewest kan worden toegepast, maar het bewijst dat er alternatieven zijn voor het voorstel van Ecolo.

être la plus harmonieuse possible afin que l'on ne soit plus témoin de l'exploitation de la détresse sociale dans nos quartiers.

Mme la présidente.- La parole est à Mme Carthé.

Mme Michèle Carthé (PS).- Je remercie tout d'abord notre collègue d'avoir mis en évidence l'efficacité de l'accompagnement associatif des locataires, en l'occurrence par les Équipes populaires. Cette association a aidé des locataires en difficulté, soulignant des situations qui nécessitent un soutien des pouvoirs publics. Il y a là une complémentarité entre secteur associatif et secteur public.

Vous nous aviez dernièrement annoncé la préparation d'ordonnances qui, dans le cadre de la régionalisation de la législation sur le bail, devraient, entre autres, préciser les relations entre locataires et propriétaires. Ceci concerne des problématiques vastes et urgentes : le saut d'index des loyers, la garantie locative et, non des moindres, le contrat de bail, c'est-à-dire le montant du loyer à déterminer en fonction de la qualité du logement. C'est un grand chantier, on comprend qu'il prenne du temps, qu'il faille avancer avec rigueur et attention, que vous consultiez à ce sujet. Mais nous connaissons tous les abus en matière de loyers excessifs, notamment chez les marchands de sommeil, souvent peu scrupuleux.

Nous avons débattu à de nombreuses reprises dans cette commission - déjà bien avant cette législature - de l'importance d'un encadrement des loyers afin d'en freiner la hausse excessive, à laquelle doivent faire face de nombreuses familles, souvent en situation précaire. Une première étape de cet encadrement, à laquelle vous vous êtes engagée, est l'élaboration de grilles des loyers estimant le degré de confort et de qualité du logement, et donc le montant qui peut légitimement être demandé. Vous nous annonciez un projet gouvernemental à ce propos, attendu avec beaucoup d'impatience. On comprend qu'il faille le temps pour le préparer, et c'est donc au moment où ces projets seront sur la table que les auditions pourront être envisagées et organisées pour y voir clair. C'est le travail parlementaire que de délibérer et discuter des propositions que le gouvernement mettra sur la table. Cela a été dit,

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Ik dank mijn collega dat hij de aandacht vestigt op het uitstekend werk van de verenigingen die de huurders ondersteunen, in het bijzonder van Équipes populaires.*

Naar aanleiding van de regionalisering van de huurwet bereidt u meerdere ordonnanties voor die onder meer de relaties tussen de huurders en eigenaars moeten verduidelijken. Het gaat om een aantal dringende zaken, zoals de indexsprong voor de huurprijzen, de huurwaarborg en de huurovereenkomst (correcte huurprijs ten opzichte van de kwaliteit van de woning). Dit is een omvangrijke materie die tijd en overleg vraagt.

Wij hebben in deze commissie meermaals op het belang van een goede omkadering van de huurprijzen gewezen om een te sterke stijging van de huurprijzen te voorkomen. Een eerste stap in die omkadering is het opstellen van indicatieve huurprijzen die rekening houden met het comfort en de kwaliteit van de woning. Wij kijken vol ongeduld uit naar het ontwerp van ordonnantie dat de regering in dat verband voorbereidt. Het is bij de bespreking van die teksten dat het parlement hoorzittingen kan organiseren om een duidelijker zicht op de situatie te krijgen.

Hoe ver staat het ontwerp van ordonnantie over de indicatieve huurtabellen? Hoe zullen de huurprijzen worden bepaald? Hoe zult u de eigenaars aanmoedigen om rekening met die richtprijzen te houden? Overweegt u fiscale maatregelen?

Hoe ver staat het ontwerp van ordonnantie over de indexsprong voor de huurprijzen?

répété et souligné, et je remercie M. De Bock de l'avoir rappelé.

Où en êtes-vous dans ce volet de grilles des loyers ? Des éléments étaient déjà sur la table, vous avez pris ce dossier à bras-le-corps pour voir ce qu'il était possible d'en faire... Ce n'est pas un chantier facile. Comment ces grilles des loyers seront-elles élaborées ? À la suite de quelles concertations ? Par ailleurs, une fois qu'elles seront rendues publiques, comment inciter les propriétaires à en tenir compte ? Faut-il envisager le niveau fiscal ? Il y a matière à réflexion.

Concernant les ordonnances liées à la régionalisation de la loi sur le bail, pourriez-vous aussi nous informer quant au projet relatif au saut d'index des loyers ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous aurez sans doute lu dans la presse une partie de la réponse qui va suivre, puisque le rythme parlementaire n'est pas celui des médias. En effet, l'édition de ce samedi 14 mai du quotidien La Dernière Heure relate avec de nombreux détails le cas particulier que vous relayez dans votre interpellation.

Si c'est un cas particulier dont il ne faut évidemment pas faire une généralité, il a le mérite de soulever différentes questions que je structurerai en trois axes : la grille indicative des loyers ; l'état du bien ; les modes de résolution alternatifs des conflits.

Avant d'entamer mes réponses, j'aimerais resituer l'ensemble des réflexions dans le contexte plus général de l'évolution des loyers. La sortie récente de l'Observatoire des loyers 2015 est, à cet égard, pertinente.

Cette étude nous éclaire en effet à propos du décalage général entre revenus et loyers. Il faut cependant noter que ce fossé entre revenus et loyers s'est principalement creusé entre 2004 et 2013. Le dernier rapport de l'Observatoire des loyers constate en effet qu'entre 2013 et 2015, "les prix augmentent au même rythme que l'indice santé et l'écart se tasse alors".

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Op 14 mei verschenen er in de krant La Dernière Heure heel wat details over het geval waarnaar u verwijst.*

Uiteraard betreft het één geval, op basis waarvan we niet mogen veralgemenen. Toch roept het een aantal vragen op met betrekking tot de huurroosters, de toestand van huurwoningen en de alternatieve oplossingen voor conflicten.

Uit de publicatie van het Observatiecentrum van de Huurprijzen voor 2015 blijkt dat de kloof tussen het inkomen en de huurprijs vooral tussen 2004 en 2013 groter is geworden. Vanaf 2013 stijgen de huurprijzen in hetzelfde tempo als de gezondheidsindex, waardoor het verschil afneemt.

Dat maakt het probleem van het huurmisbruik niet minder prangend, maar ik wilde het wel vermelden, omdat bij verhuur van misbruik kan worden gesproken als de kwaliteit van de aangeboden woning niet voldoet en de huurprijs niet is afgestemd op de inkomsten van de huurder.

Ik legde hier eerder al uit waarom ik niet achter een verplichte referentiehuur buiten een welomlijnd kader sta.

Dat neemt niet weg dat een huurrooster wel een zeer nuttig instrument is voor het Brussels Gewest,

Ces trois dernières années, les revenus et les loyers ont donc eu tendance à évoluer de concert. Cette baisse de régime, si j'ose m'exprimer ainsi, ne rend pas pour autant la problématique des loyers abusifs moins prégnante, mais j'estimais opportun de le mentionner, car si un loyer peut être considéré comme abusif, c'est principalement pour deux motifs : d'abord, par rapport à la qualité du logement proposé et, ensuite, par rapport aux revenus des personnes qui y logent.

Comme nous l'indique l'Observatoire des loyers, l'origine du fossé entre revenus et loyers remonte à plusieurs années. Il y a lieu, à cet égard, d'observer les actions entreprises par mes prédécesseurs. Ceci me permet de faire le lien avec la question de l'adoption d'une grille indicative des loyers, puisqu'un modèle existe, qui a d'ailleurs été utilisé par les Équipes populaires dans ce dossier.

Je ne reviendrai cependant pas aujourd'hui sur mes raisons de ne pas défendre l'imposition de loyers de référence en dehors de cadres bien définis, tels que les agences immobilières sociales (AIS), le logement social ou la future allocation loyer. J'ai eu l'occasion de m'expliquer en long et en large à ce sujet au sein de cette commission.

Pour autant, j'estime qu'une grille indicative reste un outil très précieux et nécessaire à Bruxelles, où la question des loyers est très sensible. Il s'agit en effet de permettre aux parties à un contrat de bail de se positionner - et c'est le plus important - de façon neutre et objective par rapport au loyer demandé.

L'adoption de cette grille fait partie des principes directeurs retenus le 17 décembre dernier par le gouvernement dans le cadre de la note générale sur les principes directeurs de la régionalisation du bail. Ainsi, il est prévu qu'une grille indicative puisse être mise à disposition des locataires, à titre informatif.

Mon prédécesseur le savait, établir pareil grille est une question aussi délicate que complexe. Elle est délicate, vu la thématique et les craintes ou désirs quant à cette grille. Mais elle est surtout complexe, vu le nombre de facteurs qu'il est possible de prendre en considération dans la formation du loyer. C'est ce dernier aspect qui a concentré le travail de mon cabinet en la matière,

waar het probleem van de huurprijzen tastbaar is. Het biedt de partijen bij het sluiten van een huurcontract immers een objectief referentiekader voor de gevraagde huurprijs.

De goedkeuring van het huurrooster is een van de belangrijkste principes in het kader van de algemene nota over de richtsnoeren van de regionalisering van de huurwetgeving. Daarin is opgenomen dat de huurders louter informatief een huurrooster kunnen krijgen.

Het opstellen van een huurrooster is echter een delicate en complexe opdracht, want velen koesteren twijfels of verwachtingen over het huurrooster. Bovendien beïnvloeden nogal wat factoren de huurprijs van een woning.

Na de goedkeuring van de richtsnoeren voor de regionalisering van de huurwetgeving werd een aanbesteding uitgeschreven en toegekend aan een geograaf van de Université catholique de Louvain (UCL) die heel wat ervaring heeft met de studie van huurprijzen. Hij voert momenteel een studie uit op basis waarvan ik binnenkort een huurrooster zal kunnen opstellen, dat ik vervolgens aan de regering zal voorleggen.

Meer details wil ik daar nu niet over geven.

Naast de huurprijs is ook de staat van de woning een criterium op basis waarvan er van misbruik kan worden gesproken. Het geval waarnaar u verwijst, vormt daar een mooi voorbeeld van.

In het eerste geval misbruikt de verhuurder doelbewust de zwakke positie van de huurder om een buitensporig hoge huur te vragen. Het gaat dus om een huisjesmelker.

In de richtsnoeren voor de regionalisering van de huurwetgeving is opgenomen dat de mogelijkheid moet worden bestudeerd om bij herhaalde inbreuken eigenaars te verbieden een woning gedurende een bepaalde periode te verhuren. Ik zal in de loop van de komende weken een voorstel in die richting indienen bij de regering. Voor de juridische aspecten van de tekst heb ik met een advocatenkantoor samengewerkt, wat absoluut nodig was.

Daarnaast heb ik de minister van Justitie in een brief gevraagd om van de strijd tegen de

tant il ressortait que la précédente grille indicative des loyers était difficile à utiliser et du reste, fort méconnue du grand public.

Depuis l'adoption des principes directeurs de la régionalisation du bail, un marché public a été lancé et attribué à une géographe de l'Université catholique de Louvain (UCL), principalement vu sa grande expertise en matière d'étude des loyers. L'étude est en cours de finalisation et devrait me permettre de présenter sous peu au gouvernement un modèle de grille indicative des loyers.

Vous ne m'en voudrez pas de réserver la primeur des détails au gouvernement.

Au-delà du loyer à proprement parler, c'est évidemment au regard de l'état du logement qu'il faut appliquer ou non la qualification d'abus. C'est là que se situe le deuxième axe de mon intervention. Le cas dont vous faites état est assez révélateur, puisqu'à côté du loyer abusif se présentait toute une série de défauts fondamentaux : absence de chauffage, absence de parois autour de la douche, infiltrations d'eau, pratiques illégales quant à la garantie locative payée de la main à la main, etc.

Une première perspective est celle où le bailleur abuse sciemment de la faiblesse du locataire pour lui demander un loyer excessif. Il s'agit du cas du marchand de sommeil.

J'aimerais vous signaler deux éléments par rapport à cette problématique.

Tout d'abord, les principes directeurs de la régionalisation du bail précisent qu'il faut étudier la possibilité d'interdire, en cas de récidive, aux personnes condamnées sur la base de l'article 433decies du Code pénal, de mettre en location un logement durant un certain temps. Une proposition sera adressée en ce sens au gouvernement lors du dépôt en première lecture du projet d'ordonnance régionalisant le bail. Ce texte devrait être finalisé dans les semaines à venir et non plus dans les mois à venir. Il s'agirait d'une sanction qui viserait la personne du bailleur, et non son bien. Nous avons collaboré avec un cabinet d'avocats sur la mouture juridique du texte et, pour l'avoir relu encore hier, je puis vous assurer qu'il était bien nécessaire de s'entourer d'experts juridiques en la matière.

huisjesmelkers een prioriteit te maken. Tot nu toe kreeg ik daar geen antwoord op. Ik begrijp dat de minister van Justitie momenteel andere prioriteiten heeft. Binnenkort vindt er echter wel een vergadering tussen het parket van Brussel en de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) plaats. Ik houd u op de hoogte van wat daar gezegd wordt. Ik heb er in elk geval op aangedrongen om bijzondere aandacht te besteden aan het probleem van de huisjesmelkers.

Een tweede kwestie is de naleving van de gezondheids- en de veiligheidsnormen. Een huurprijs is te hoog en er is sprake van misbruik als het verhuurde pand niet aan die normen voldoet. De DGHI levert heel wat werk op dat vlak en ik wil haar slagkracht nog vergroten. Daarom breidt het personeelsbestand binnenkort uit van 23 naar 29 medewerkers.

Ik heb van de regionalisering van de huurwetgeving en de bijbehorende wijzigingen van de Huisvestingscode gebruikgemaakt om fouten recht te zetten en bepalingen te verbeteren die geen rechtstreeks verband houden met de huur. Samen met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), het Woningfonds, citydev.brussels en Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) stelde ik wijzigingen voor die ongetwijfeld invloed zullen hebben op het werk van de DGHI, maar ook op de naleving van de gezondheidsnormen. Bovendien zullen ze een hele reeks acties versterken.

Ik vind het niet opportuun om de contractuele privérelatie tussen huurder en verhuurder te gebruiken om normen van openbare orde te doen naleven. Als bij het afsluiten van een huurcontract bijvoorbeeld stedenbouwkundige normen of milieunormen niet worden nageleefd, dan krijgen specifieke administratieve of strafrechtelijke sancties, behoudens gerechtvaardigde uitzonderingen, voorrang.

ik wil evenmin de bevoegdheden van de vrederechter en de sancties die hij kan opleggen te strikt afbakenen. Hij moet per geval kunnen oordelen.

Niettemin bood de regionalisering van de huurwetgeving de gelegenheid om de draagwijdte van sommige bepalingen te verduidelijken en een aantal sancties te ondersteunen. Zo is in de

Par ailleurs, j'ai envoyé un courrier au ministre de la Justice, M. Geens, pour lui demander de faire de la lutte contre les marchands de sommeil une priorité de la politique criminelle. Ce courrier est resté sans réponse à ce jour, mais je peux comprendre que ses priorités soient ailleurs pour l'instant. Cependant, une réunion entre le parquet de Bruxelles et la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) est prévue prochainement dans ce cadre et je vous informerai de son contenu une fois qu'elle aura eu lieu. Nous avons insisté auprès des instances concernées pour que ces réunions soient organisées et qu'une attention particulière soit accordée à cette problématique.

À côté des marchands de sommeil, vis-à-vis desquels le dispositif hors Code pénal sera renforcé, puisque nous traitons ici du Code du logement, se pose évidemment la question du respect des normes de salubrité et de sécurité. Un loyer est forcément excessif et abusif si le bien mis en location ne respecte pas les normes prévues, qui sont d'ordre public. La DIRL fournit un travail considérable à cet égard et, comme vous savez, j'ai souhaité renforcer son pouvoir d'action.

Comme je l'ai expliqué à Mme Désir, qui m'a interpellée récemment à ce sujet, l'effectif de la DIRL passera sous peu de 23 à 29 agents, afin d'augmenter les équipes de terrain. Je vous renvoie pour le reste aux débats que nous avons menés à ce propos.

Dans le cadre de la régionalisation du bail, mon cabinet a profité de l'occasion de la modification du Code du logement pour corriger certaines coquilles ou améliorer des dispositions qui n'ont pas trait directement au bail. Un travail de longue haleine a été mené en collaboration avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), le Fonds du logement, citydev.brussels et Bruxelles Développement urbain (BDU) pour obtenir des propositions de modifications qui toucheront probablement au travail de la DIRL mais également au respect des normes de salubrité, et renforceront toute une série d'actions en la matière.

La dernière perspective que je voulais vous soumettre est que je n'estime pas opportun d'utiliser le cadre d'une relation privée, contractuelle, telle que celle existante entre le

richtsnoeren opgenomen dat als de verhuurder bewust een provisie voor de kosten vraagt die niet overeenstemt met de werkelijke kosten en zijn enige doel daarbij is om zijn pand aantrekkelijker te maken, het mogelijk is om de door de verhuurder invorderbare kosten te beperken tot het bedrag van de provisie. Dat voorstel zal in de geregionaliseerde huurwetgeving worden omgezet.

Ten slotte verdienen alternatieve manieren om conflicten aan te pakken de voorkeur. Zo kunnen geschillen sneller worden opgelost. Ook dat voorstel uit de richtsnoeren neem ik op in de tekst die ik binnenkort in eerste lezing aan de regering voorleg.

Zowel verenigingen als plaatselijke besturen kunnen in een huurconflict bemiddelen tussen de partijen wanneer die onderling niet meer tot een overeenkomst kunnen komen.

Als bepaalde huurders over onvoldoende kennis van de juridische normen en praktijken beschikken, moeten we dat probleem aanpakken. Uiteraard kunnen ook daar de plaatselijke besturen een rol spelen.

De bemiddeling moet op vrijwillige basis en door een volledig neutrale bemiddelaar gebeuren. Voor deze vorm van conflictbeheersing moeten we regels opstellen.

Zodra de regering de tekst over de regionalisering van de huurwetgeving heeft goedgekeurd, wat nog voor de zomer zou moeten gebeuren, kunnen we hier dieper op ingaan.

De tekst bevat enorm veel regels die specifiek zijn voor Brussel. Het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en van de Raad van State zijn dan ook uiterst belangrijk.

locataire et le bailleur, pour faire respecter des normes d'ordre public. Si, par exemple, des normes urbanistiques ou environnementales ne sont pas respectées dans le cadre d'un bail, il existe des sanctions spécifiques, administratives ou pénales, qui doivent, à mon sens et sauf exceptions justifiées, primer.

De même, je ne souhaite pas, a priori, cadrer de façon trop stricte les pouvoirs et le type de sanctions infligées par le juge de paix, qui reste selon moi le plus à même de trancher au cas par cas avec l'arsenal répressif qui est le sien.

Néanmoins, la régionalisation du bail a fourni une occasion de préciser la portée de certaines dispositions et d'appuyer certains types de sanctions, dont l'une est fortement liée au loyer demandé et à l'état du bien. En effet, les charges peuvent aussi constituer un loyer déguisé. Les principes directeurs prévoient que, si le bailleur fixe sciemment les provisions de charges à un montant ne correspondant pas aux charges réelles, dans l'unique but de rendre son bien plus attractif, il sera possible de limiter les charges recouvrables par le bailleur au montant des provisions. Cette proposition sera traduite dans la législation sur la régionalisation du bail.

Je terminerai par le troisième axe de ma réponse, celui des modes alternatifs de gestion des conflits, comme inscrit dans la note du mois de décembre : "Le recours aux modes alternatifs de résolution des conflits sera favorisé avec l'objectif de pouvoir résoudre plus rapidement les conflits et ce, avec un coût similaire, tout en veillant à garantir l'objectif d'accélérer la résolution des litiges". Une fois encore, la proposition telle qu'inscrite dans les principes directeurs se retrouve dans le texte que je présenterai au gouvernement en première lecture.

Vous mentionnez dans votre interpellation la pratique d'une association de terrain et les pouvoirs locaux. Je suis sensible aux deux. Toujours est-il que le point commun entre ces acteurs est qu'ils peuvent servir de lien entre les parties au conflit locatif et d'intermédiaire lorsque s'entendre est devenu presque impossible.

Vous mentionnez également que certains locataires ont peur d'affronter le bailleur et manquent de connaissance des pratiques et des

normes juridiques, bref qu'ils sont culturellement moins bien armés en cas de conflit. J'en déduis qu'il y a lieu de travailler à combler ce manque d'assurance et d'informations juridiques. Le niveau des pouvoirs locaux est évidemment envisagé.

Je désire aussi respecter les principes mêmes de la médiation, à savoir une base volontaire et un intermédiaire totalement neutre, dans le respect d'une saine confidentialité. La question de la médiation est essentielle et il faut donc déterminer les contours de ce type de résolution de conflits.

Je pense que nous aurons l'occasion de discuter de tout cela plus en profondeur une fois le texte sur la régionalisation du bail validé au gouvernement, encore avant l'été. J'espère pouvoir entamer un long débat constructif avec vous, d'ici à la fin de 2016. Le passage devant le conseil consultatif et le Conseil d'État sera fondamental.

Hier, j'ai encore passé plus de deux heures à examiner ce texte qui présente énormément de règles spécifiques à Bruxelles : bail glissant, colocation, logement étudiant, description de biens et autres. L'avis de la haute instance administrative sur tous les processus décrits dans cette législation sera fondamental.

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

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

M. Alain Maron (Ecolo).- J'aimerais faire un préalable sur le débat antérieur, qui n'est donc pas lié à vos réponses : la majorité n'a pas seulement refusé qu'on puisse auditionner des personnes en commission. Elle a aussi refusé qu'on discute du texte, qu'on se prononce sur celui-ci et, même, qu'on le vote. La majorité a tout refusé et a décidé de faire joindre nos textes au futur projet du gouvernement, puisque les textes sont ouverts.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- De meerderheid heeft niet alleen geweigerd om hoorzittingen te organiseren. Ze heeft ook geweigerd om onze teksten te bespreken. In plaats daarvan heeft ze beslist om onze voorstellen bij de ontwerptekst van de regering te voegen.*

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Ce sera joint d'office. Ce n'est pas parce que vous avez un public que vous devez raconter n'importe quoi. Il est difficile de garder son calme face à de fausses assertions.

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Dat gebeurt sowieso. U moet ophouden met de zaken verkeerd voor te stellen.*

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

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Je répète que la majorité a décidé de renvoyer les textes et de les joindre au projet du gouvernement, alors que le règlement prévoit explicitement que cela ne peut être fait qu'avec l'accord des auteurs.

Sur d'autres textes, comme des textes antérieurs du MR sur l'allocation-loyer, le débat a pu avoir lieu. Les textes n'ont pas été refusés. Et il y a eu vote sur ces propositions.

La majorité s'est positionnée il y a quelques semaines sur nos textes. Elle nous refuse les auditions, et il nous est impossible de débattre de nos textes ou de les voter. Nous ne pouvons rien faire ! Ensuite, la majorité les renvoie et les joint, au mépris du règlement. C'est inacceptable.

Par ailleurs, je remercie la ministre pour sa réponse très complète et encourageante sur certains points. Vous dites vouloir avancer sur les grilles et avez mandaté de nouveaux experts universitaires. Certes, les grilles antérieures avaient également été conçues par des experts juristes sélectionnés sur la base d'un marché public. Je ne vous accuse pas de copinage, les nouveaux experts mettent simplement en doute le travail des anciens.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Volgens het reglement moet daarvoor de toestemming van de indieners worden gevraagd.*

Andere teksten, zoals die van de MR over de huurtoelage, werden wel besproken en in stemming gebracht.

In dit geval weigert de meerderheid evenwel om over onze teksten te debatteren of te stemmen. Bovendien voegt ze ze zonder onze toestemming toe aan de regeringstekst. Dat is onaanvaardbaar!

Mevrouw de minister, het is bemoedigend dat u vooruitgang wilt maken met de huurtabellen. U hebt nieuwe universitaire experts aangesteld. De vorige huurtabellen werden opgesteld door juristen die via een aanbesteding werden aangeduid. De nieuwe experts trekken het werk van die juristen in twijfel.

Mme Céline Fremault, ministre.- Le marché datait de 2012 et était assorti de critères sujets à débat.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De aanbesteding dateerde van 2012. Bovendien waren bepaalde criteria voor discussie vatbaar.*

M. Alain Maron (Ecolo).- Tant mieux si vous avancez sur les grilles et les mettez à jour. Je me réjouis que le système de grilles approuvé par le gouvernement soit encore meilleur que celui approuvé par le gouvernement antérieur. Nous jugerons du résultat quand l'occasion nous en sera donnée, mais il est bon que vous avanciez dans cette direction.

Je note avec joie que vous entendez intégrer dans la loi sur le bail un système de médiation. Dans le texte que nous avions proposé, c'est la mission que nous voulions confier à une commission paritaire locative. Mais peu importe l'instance à la manœuvre, tant que le travail de médiation est réalisé, que l'on peut déterminer si un loyer est abusif ou non et, le cas échéant, le faire modifier dans le cadre de la loi sur la médiation,

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Het verheugt mij dat u de tabellen wilt actualiseren.*

Ik ben ook blij dat u een bemiddelingsprocedure in de huurwet wilt opnemen. In onze tekst stelden wij voor om die opdracht toe te vertrouwen aan een paritaire huurcommissie. Het heeft echter geen belang wie er met die bemiddeling belast is, zolang die er maar komt.

Kent u voorbeelden van huurprijscontrole in het buitenland? De heer De Bock verwijst naar het Canadees systeem dat voor een groot deel op bemiddeling gebaseerd is. Ook in Duitsland bestaat een soortgelijk systeem. Ik noteer dat een andere meerderheidsfractie die systemen interessant vindt, ook al kunnen er problemen

parallèlement à un travail au niveau judiciaire.

Avez-vous des exemples de régulation des loyers à l'étranger ? Je trouve intéressant que M. De Bock pointe l'exemple du Canada et des systèmes régulatoires qui y existent et qui reposent en bonne partie sur la médiation. Il ne faut pas partir si loin puisqu'en Allemagne, il existe aussi des systèmes régulatoires sur le marché locatif qui correspondent, dans les grandes lignes, à ce que vous avez relevé au Canada. J'enregistre qu'un autre groupe politique de la majorité trouve ces systèmes régulatoires intéressants et aussi qu'il y ait des limites potentielles par rapport à la liberté contractuelle entre bailleurs et locataires.

(Remarques de M. De Bock)

C'est la première fois que j'ai le plaisir d'entendre ce genre de propos de votre part, M. De Bock.

Nous continuons à penser que, parallèlement au travail effectué au sein du gouvernement, il serait intéressant d'ouvrir davantage les portes. L'étude des Facultés universitaires Saint-Louis, qui fait 130 pages, est intéressante, mais nous n'avons pas vraiment pris connaissance d'exemples étrangers, ni entendu les différentes parties prenantes, outre les seules Équipes populaires. Je plaide donc pour la tenue d'auditions, mais pas uniquement, tout autre type de travail parlementaire est le bienvenu.

Vous avez fait référence à l'inscription dans la loi sur le bail d'un lien avec l'article 400 du Code pénal sur les marchands de sommeil avec une interdiction de mise en location, etc. Le vrai problème des marchands de sommeil réside dans le nombre de dossiers. Beaucoup de dossiers entrent, très peu sont traités et la majorité de ceux qui sont traités sont classés sans suite.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est la raison pour laquelle j'ai organisé des réunions avec la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) et j'ai écrit au Parquet, ce qui est une première.

M. Alain Maron (Ecolo).- Il avait été demandé aux procureurs généraux que la lutte contre les marchands de sommeil soit prioritaire. Il n'y a donc rien de neuf. Il est bon que vous insistiez, mais force est de constater que très peu de dossiers aboutissent à une condamnation.

rijzen met de contractvrijheid tussen huurders en verhuurders.

(Opmerkingen van de heer De Bock)

Het is de eerste keer dat ik u zoiets hoor zeggen, mijnheer De Bock. Dat doet me plezier.

Het werk binnen de regering volstaat volgens ons niet. De studie van de Facultés universitaires Saint-Louis, die 130 pagina's telt, is interessant, maar er werden geen buitenlandse voorbeelden onderzocht en er werden geen stakeholders geraadpleegd, met uitzondering van Équipes populaires. Ik pleit dus voor hoorzittingen, maar ook ander parlementair werk is welkom.

U wilt in de huurwet een verwijzing opnemen naar artikel 400 van het Strafwetboek over de huisjesmelkers. Het probleem is dat maar weinig dossiers over huisjesmelkerij daadwerkelijk worden behandeld. Bovendien worden de meeste dossiers uiteindelijk geseponeerd.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Dat is de reden waarom ik een vergadering met de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie heb georganiseerd en dat ik het parket heb geschreven.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Aan de procureurs-generaal werd gevraagd om prioriteit te geven aan de strijd tegen huisjesmelkerij. In de praktijk wordt er in weinig dossiers een veroordeling uitgesproken.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Le dispositif sera renforcé, notamment par l'impossibilité de relouer le bien. Quoi qu'il en soit, certains parviendront toujours à échapper aux dispositifs légaux. L'objectif est de multiplier les dispositions légales qui découragent ce type de comportement.

M. Alain Maron (Ecolo).- Nous soutenons vos mesures, mais il faut veiller à ce qu'elles soient opérationnelles.

Le fait de travailler sur les grilles locatives et d'inscrire le principe de médiation - donc l'existence de loyers abusifs - dans la réforme du Code du logement et de la loi sur le bail est une bonne chose. Je me permets de déclarer que c'est grâce à la pression des militants de terrain et de certains parlementaires que cette direction est prise.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je me permets de mon côté de dire que le texte élaboré dans le cadre de la régionalisation se base sur des rencontres et que l'étude de Saint-Louis n'y est pas pour rien non plus.

M. Alain Maron (Ecolo).- Nous vous réinterrogerons régulièrement sur ce dossier.

- L'incident est clos.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De strafmaatregelen zullen worden uitgebreid, onder meer met een verbod om de woning nog verder te verhuren. Wij moeten dergelijk gedrag zo veel mogelijk ontmoedigen, maar er zullen altijd personen zijn die erin slagen om de wet te omzeilen.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Wij steunen die maatregelen, maar het is belangrijk dat ze ook uitvoerbaar zijn.*

Het is een goede zaak dat u aan huurtabellen werkt en dat u het bemiddelingsprincipe in de Huisvestingscode zult opnemen. Het is mede dankzij de druk van het middenveld en bepaalde parlementsleden dat de regering die weg is opgegaan.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De tekst is gebaseerd op ontmoetingen en op de studie van de Facultés universitaires Saint-Louis.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Wij zullen regelmatig op dit dossier terugkomen.*

- Het incident is gesloten.

QUESTIONS ORALES

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle les questions orales.

QUESTION ORALE DE M. EMMANUEL DE BOCK

À MME CÉLINE FREMAULT, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU

MONDELINGE VRAGEN

Mevrouw de voorzitter.- Aan de orde zijn de mondelinge vragen.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER EMMANUEL DE BOCK

AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET HUISVESTING,

LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,

concernant "la production de logements sur le site du Chant des cailles à Watermael-Boitsfort".

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Parmi les projets à l'étude dans le cadre de l'alliance habitat, celui du Chant des cailles, à Watermael-Boitsfort, mérite une attention particulière, de par le potentiel qu'il présente. Il convient en outre de relever l'occupation active des lieux par une asbl, dont les activités d'agriculture urbaine seraient alors mises en péril. Il en est de même pour les cultures potagères citoyennes qui occupent une partie non négligeable de ce site de trois hectares au sein d'une zone bâtissable d'habitation au Plan régional d'affectation du sol (PRAS).

Dans ce cadre, j'ai pris connaissance du plan logement communal, qui fait état des différents projets de logements publics à l'étude à Watermael-Boitsfort et nous renseigne plus avant sur les intentions de la commune en matière de densité et de programmation, en cohérence avec l'échelle des quartiers dans lesquels ces logements sont voués à s'intégrer. Le plan communal se veut rassurant en ce qu'il prévoit expressément le maintien d'une partie du site occupée par la Ferme du Chant des cailles. Il y est également précisé que seul un tiers du site est destiné à implanter des logements.

Cette situation d'occupation n'est certainement pas une première dans le cadre de la mise à disposition de terrains par les pouvoirs locaux, et j'imagine qu'il n'est pas toujours possible de concilier la chèvre et le chou lorsqu'il est avant tout question de répondre au défi de la croissance démographique dans notre Région. Cependant, au-delà de cet enjeu fondamental, il est ici aussi question du maintien d'une activité qui allie des défis sociaux, environnementaux, mais également économiques, en ce que cette asbl permet aussi à des personnes de vivre de cette activité d'agriculture urbaine. Ceci répond par ailleurs à la stratégie Good Food que vous avez récemment

LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,

betreffende "de bouw van woningen op de site van de Kwartelzang in Watermaal-Bosvoorde".

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Het potentieel van het Kwartelzang-project in Watermaal-Bosvoorde verdient onze aandacht. Jammer genoeg riskeert de stadslandbouw er te verdwijnen. Momenteel is er een vzw actief en zijn er private moestuintjes te vinden. Die nemen een groot deel in van de site, die in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) als bouwgrond staat ingekleurd.*

In het gemeentelijk huisvestingsplan van Watermaal-Bosvoorde komen de intenties van de gemeente tot uiting. Het plan voorziet in het behoud van een deel van het terrein waar Boerderij Kwartelzang gevestigd is. Slechts een derde van het terrein zou naar woningbouw gaan.

Het is niet de eerste keer dat de lokale overheid zo'n terrein ter beschikking stelt en het is niet altijd mogelijk om de geit en de kool te sparen, aangezien we de demografische groei het hoofd moeten bieden. In dit geval echter wordt het voortbestaan bedreigd van een vzw die sociale, ecologische en economische belangen verenigt. Het project past perfect in uw Goodfoodstrategie.

Hoe ziet u de toekomst van de activiteiten op de site? Kunt u ons zeggen welke juridische regels op de tijdelijke gebruikers van dit bouwterrein van toepassing zijn? Wat kan het gewest doen om de huidige activiteiten te bestendigen?

Worden de bouwplannen op een derde van het terrein en de land- en tuinbouwactiviteiten op het overige deel op elkaar afgestemd? Hoe zit het met de procedure? Tegen wanneer zijn de nieuwe openbare woningen gepland?

lancée, et qui trouve à s'illustrer ici de façon exemplaire.

La présente question vise donc vos compétences du Logement et de l'Environnement, mais aussi l'Agriculture. Je voudrais connaître la vision de la Région sur l'avenir de ce site en ces matières. Pouvez-vous nous préciser le cadre juridique applicable aux usagers occupants précaires de cette zone bâtissable ? Quelles mesures pourraient-elles être prises avec les usagers en vue d'assurer la pérennité de leurs activités, ainsi que le propose le plan logement communal ?

Y a-t-il adéquation entre l'affectation du tiers bâtissable et celle du maintien des activités d'agricultures et potagères sur le reste de la parcelle ? Quel est l'état de la procédure de ce dossier, dont la maîtrise d'ouvrage a été déléguée par le gouvernement à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ? Quel est le délai de réalisation du projet de construction des logements publics ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Merci, M. De Bock, pour cette question intéressante, qui va me permettre de m'exprimer pour la première fois sur ce projet au sein du parlement. Le Chant des cailles fait partie des réserves foncières emblématiques de notre Région, pour ne pas dire remarquables, eu égard aux caractéristiques du quartier et de la commune de Watermael-Boitsfort. Implanté dans un quartier verdoyant à faible densité et à quelques encablures de la forêt de Soignes, ce site est devenu un lieu de rencontres, de partage et d'activités citoyennes, qui se sont installés avec l'assentiment du propriétaire, la société coopérative de locataires Le Logis.

Je relèverai par ailleurs qu'il ne faut pas remonter si loin dans le temps - deux ou trois années tout au plus - pour remarquer que cette parcelle était jusqu'alors cultivée de façon plus traditionnelle qu'aujourd'hui, dans l'attente du devenir de ce site voué à la construction de logements publics, comme convenu à l'époque entre Le Logis et le CPAS de la Ville de Bruxelles, qui jugea bon de lui céder cette parcelle dans cette seule optique.

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Tot twee of drie jaar geleden vonden er in afwachting van de bouw van openbare woningen nog traditionelere landbouwactiviteiten plaats op de site van de Kwartelzang.*

Met haar beslissing uit 2013 om de Kwartelzangsite op te nemen in het programma van de alliantie Wonen en het aantal woningen tot maximaal 80 te beperken, wilde de regering zeker niet uitsluitend de kaart van openbare woningen trekken.

Watermaal-Bosvoorde is een niet zo dicht bevolkte gemeente maar telt het hoogste aantal omkaderde woningen van het gewest (20%). Het is ook de gemeente die zich het sterkst geëngageerd heeft in het kader van de gewestelijke ontwikkeling van openbare woningen. In de Aartshertogenwijk liggen vier dossiers ter studie in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de alliantie Wonen. Alles samen gaat het om zo'n 230 nieuwe openbare woningen, die samen goed zijn voor een gemeentelijke stijging met 10%.

De 80 woningen op de Kwartelzangsite maken

En décidant en 2013 d'intégrer le site du Chant des cailles au programme de l'alliance habitat et en limitant le curseur de production à un maximum de 80 logements, le gouvernement a pris une décision qui n'allait pas dans le seul sens de la construction de logements publics.

Quelques réserves ont été émises, eu égard à certains facteurs qu'il convient de rappeler. En effet, Watermael-Boitsfort est une commune à faible densité, mais dispose à contrario du taux communal de logement encadré le plus élevé de notre Région, à savoir 20% des logements de la commune, parmi lesquels plus de 2.000 logements sociaux, 115 logements communaux, 60 logements du CPAS et 25 logements gérés par les agences immobilières sociales (AIS).

Watermael-Boitsfort est également la commune la plus engagée dans le cadre de la politique de développement régional du logement public. Quatre dossiers sont à l'étude dans le quartier du square des Archiducs, dans le cadre du Plan régional du logement et de l'alliance habitat. Ils représentent un potentiel de 230 logements publics qui viendront s'ajouter à ceux précités, soit une hausse de 10%, ce qui n'est pas négligeable pour une commune de la seconde couronne.

Ces éléments contextuels sont à considérer dans le cadre du débat vu que, si l'on considère le potentiel offert par cette parcelle, le potentiel constructible est en réalité bien supérieur à celui que le gouvernement a convenu de fixer. Or, nous ne pouvons nier le développement historique du logement social dans cette commune et les efforts qu'elle a consentis dans le cadre de son plan logement communal en vue, notamment celui de garantir la cohésion sociale.

Il convient également de rappeler l'évolution du site dans un contexte qui dépasse celui de la seule question de la brique pour intégrer toute une série de dimensions humaines, sociales et environnementales.

Revenons-en donc à cette décision et au contexte d'occupation du site par la Ferme du Chant des cailles, qui a investi les lieux spontanément en 2013 dans la foulée de la décision prise par le gouvernement d'y construire 80 logements. Nous savons que Le Logis dispose d'un terrain qui lui a été cédé par le CPAS, à la condition bien légitime

daar natuurlijk maar een deel van uit, maar we mogen de historische groei van de sociale huisvesting in de gemeente niet vergeten, net zomin als het feit dat de tijdelijke bezetting van de Kwartelzangsite geëvolueerd is naar activiteiten die zowel sociale als ecologische doelstellingen beogen. Het was dan ook om een groot deel van het terrein te vrijwaren, dat de regering besliste om het aantal woningen tot 80 te beperken.

De woningen komen daar waar de landbouw-activiteiten er het minst onder zullen lijden. Logischerwijze zullen ze aan de Kwartellaan gebouwd worden.

Intussen heeft de gemeente haar huisvestigings-plan zo aangepast dat er daadwerkelijk maar een derde van het terrein bebouwd zal worden. Ook het behoud van een deel van de landbouwgrond en de beperking van 80 woningen staan in het plan ingeschreven.

De gebruikers hebben een tijdelijke huur-overeenkomst gesloten met de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) Le Logis. Ik heb een begeleidingscomité in het leven geroepen met vertegenwoordigers van Le Logis, de BGHM, de boerderij en Leefmilieu Brussel. Het is de bedoeling om de activiteiten op het terrein in elkaar te integreren, zodat de site een voorbeeld wordt van de interactie tussen huisvesting, leefmilieu en stadslandbouw, geheel conform de Goodfoodstrategie.

Niets staat een samenwerking in de weg tussen de activiteiten op de boerderij en de nieuwe bewoners van de site. Dat is zelfs de bedoeling. Ik zal erover waken er een project geselecteerd wordt dat die interactie stimuleert.

De BGHM heeft een dienstenopdracht uitgeschreven en vijf projecten geselecteerd waarvoor de betrokken ontwerpbureaus een offerte mogen indienen. Over de aanbesteding was er voorafgaand overleg met de gemeente en Le Logis. De toekenning gebeurt op het einde van dit jaar en wordt onmiddellijk gevolgd door de studiefase. Normaal gezien zullen de werken eind 2019 van start gaan.

Mijnheer De Bock, mijn standpunt is heel duidelijk. Als minister van Huisvesting, Leefmilieu en Landbouw, wens ik dat er een globaal en

d'y construire du logement. Quoi de plus normal pour une société immobilière publique, me direz-vous ?

Entre-temps, les activités de la ferme ont progressivement pris de l'ampleur et ont investi ce site, avec l'accord du Logis, sur le principe d'une occupation précaire. De son côté, la commune de Watermael-Boitsfort est également sensibilisée à cette situation et prend conscience du développement des pôles qui s'organisent pour finalement se constituer en différentes asbl en 2014, alors que la ferme demeure quant à elle l'interlocuteur privilégié du Logis.

Si le gouvernement a, depuis, fixé le curseur à un maximum de 80 logements, c'est bien en vue de préserver une partie non négligeable du site. En l'occurrence, il est question de deux hectares sur les trois hectares du site.

Le programme de logement doit, dans ce contexte, prendre place dans la zone la moins préjudiciable pour les activités de la ferme, étant entendu que celles-ci se sont développées stratégiquement à l'arrière du terrain. Elles se situent donc en retrait de l'avenue, le long de laquelle un projet de logement allait logiquement s'implanter.

Entretemps, la commune a été attentive à consolider cette stratégie en adoptant le principe du tiers bâti dans son plan de logement communal de 2014. Elle y fait clairement état de son intention de maintenir une partie du site occupé par la ferme, tout en confirmant le curseur de la densité de 70 à 80 logements.

Les occupants ont un bail précaire avec le Logis. Pour ce qui est des mesures envisagées avec eux pour assurer la pérennité de leurs activités, telles que proposées dans le plan de logement communal, j'ai demandé à ce qu'un comité de pilotage rassemble les acteurs de terrain – représentants du Logis, de la SLRB, de la ferme et de Bruxelles Environnement – afin de se concerter sur les modalités.

L'objectif est d'assurer l'intégration des activités sur ce site, de façon à ce que cette opération soit un projet exemplaire favorisant l'interaction entre les futurs logements, leurs abords, et les principes de l'agriculture urbaine promus dans la Stratégie good food.

geïntegreerd project komt, waar plaats blijft voor landbouwactiviteiten. Het project zal aansluiting vinden bij de omliggende wijk en zal een sociale en duurzame dimensie hebben. Dat het behoud van de landbouwactiviteiten in de afspraken met Le Logis en de gemeente is opgenomen, vind ik uitermate positief.

En termes d'adéquation et de cohabitation entre les activités de la ferme et la partie du tiers du site bâtissable, rien ne s'oppose à ce qu'une collaboration soit établie. Je veillerai à ce que le futur auteur de projet soit sélectionné en regard de la réponse qu'il apportera aux spécificités du site, et à ce qu'il ne constitue pas un frein aux activités de la ferme, mais interagisse avec elles. Ceci garantira et favorisera la cohésion sociale, ainsi que les échanges entre les usagers du champ et les développeurs du projet qui travailleront sur les futurs logements en récupérant l'eau de pluie pour les cultures, en créant des toitures vertes ou des équipements collectifs pour transformer les légumes et créer d'éventuels emplois.

Concernant la procédure en cours, la SLRB a lancé un marché public de services et a sélectionné cinq bureaux candidats auteurs de projets, qui devront prochainement remettre une offre. La préparation de ce marché a fait l'objet d'une concertation avec les autorités communales et le Logis. L'attribution est prévue pour la fin de cette année et marquera le début de la phase d'étude, avec un lancement des travaux envisagé à la fin de l'année 2019.

M. De Bock, ma position est très claire. En tant que ministre du Logement, de l'Environnement et de l'Agriculture, je souhaite un projet global et intégré respectueux des activités de la ferme, tout en étant ouvert et en symbiose avec le quartier dans lequel il sera socialement et durablement construit. Je ne peux donc qu'encourager et soutenir le développement des activités de la ferme selon le cadre défini avec le Logis, mais aussi avec la commune, qui l'a clairement intégré en 2014 dans son plan.

Ma volonté est donc de concilier les deux projets : celui de la ferme, qui a connu un succès croissant, et celui de la Région, qui compte sur la bonne collaboration du Logis pour développer une vision commune rassemblant les usagers autour d'un site où les dimensions environnementales et du logement seront pleinement intégrées.

Je serai très claire : tout le monde peut s'extasier sur le film Demain, mais quand on a l'occasion, à Bruxelles, de développer un projet pilote qui pourrait, s'il est correctement mené, se généraliser au-delà de Watermael-Boitsfort, il ne faut pas s'en priver. Je connais les écueils, mais je n'accepterai

pas qu'à un moment donné, certains retournent leur veste !

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Je vous remercie pour cette longue réponse.

Il est en effet difficile de concilier les différentes fonctions de la ville. On ne peut se plaindre du manque de logements et, en même temps, rejeter un projet ambitieux. C'est là l'enjeu du politique. Où met-on le curseur ? Le débat n'est pas facile. En l'occurrence, vous avez l'ambition de respecter deux tiers de la parcelle sans rien mettre en péril.

Le projet est important parce qu'il ne privilégie pas l'un ou l'autre type de logement, mais réalise une synthèse.

Le chiffre de 80 logements au maximum a été évoqué.

Mme Céline Fremault, ministre.- Une moitié de logements sociaux et une moitié de logements moyens.

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- C'est important pour les riverains. On peut les comprendre, car Watermael-Boitsfort est une commune qui abrite déjà de nombreux logements sociaux.

J'entends que votre ambition, dans ce projet, est d'établir la mixité sur un terrain et d'éviter de répéter la distorsion entre logement social et moyen, comme on l'a fait pendant vingt ans. Il me semble important de poursuivre cet effort.

J'en viens à la dimension des logements. L'emprise au sol de 80 petits logements sera plus faible que s'il s'agissait de grands logements, en particulier dans une commune comme Watermael-Boitsfort qui, à l'instar d'Uccle, compte des logements plutôt grands. Le parc immobilier de cette commune contient beaucoup de maisons de deux ou trois chambres. Elles étaient occupées jadis par des familles nombreuses, mais comptent aujourd'hui beaucoup de chambres vides, étant donné les mutations que connaît la commune.

Le projet autorisera de loger 80 familles avec trois enfants, soit le double de personnes. J'y vois une

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Het is niet gemakkelijk om verschillende stedelijke functies met elkaar te verzoenen. Klachten over het tekort aan woongelegenheid mogen niet leiden tot het verwerpen van een ambitieus project. Er zouden maximaal 80 woningen komen.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De helft sociale woningen en de helft woningen voor middeninkomens.*

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Dat de omwonenden daar belang aan hechten, valt te begrijpen, want Watermaal-Bosvoorde telt al veel sociale woningen.*

Het is uw ambitie om op het terrein een goed evenwicht tot stand te brengen tussen sociale huisvesting en woningen voor middeninkomens.

Het zal gaan om kleine woningen waar 80 gezinnen met drie kinderen terechtkunnen. De ruimte zal dus optimaal gebruikt worden. Het zou goed zijn om de bevolkingsdichtheid in verhouding tot de bebouwde oppervlakte te kennen. Watermaal-Bosvoorde ligt gedeeltelijk in het Zoniënwoud, waar niet gebouwd mag worden. De gemeente omvat daardoor zowel dichtbevolkte als schaars bevolkte buurten.

Louter het aantal woningen tellen, geeft een vertekend beeld van de bevolkingsdichtheid. In Watermaal-Bosvoorde staan immers veel grote woningen, die soms weinig bewoners of kamers tellen.

manière d'optimiser notre parc.

Il faudrait, un jour, calculer la densité par rapport au bâti. La commune de Watermael-Boitsfort est située en partie sur la Forêt de Soignes, qui n'est pas constructible. Elle présente donc des zones très denses et d'autres qui le sont moins.

De même, faire le calcul sur le nombre de logements est aussi trompeur. Des communes, dont Watermael-Boitsfort, comptent beaucoup de grands logements. La moyenne n'est donc pas relative au nombre de chambres ou de personnes logées.

Je vous invite, à l'avenir, à calculer le nombre de logements, mais aussi le nombre de personnes logées. Cela permettrait d'affiner les politiques des communes visant à loger à meilleur prix les citoyens qui en ont le plus besoin.

Mme Céline Fremault, ministre.- J'espère très sincèrement que ce dossier va connaître une issue favorable. De nombreux opérateurs publics, en matière de logement, étaient prêts à poursuivre la logique de contrat d'occupation précaire sur une série de terrains, en favorisant l'agriculture urbaine.

Aujourd'hui cependant, près de 100% des opérateurs publics me disent que si c'est pour se retrouver dans une situation comme celle du Chant des cailles, ils ne le feront pas. Je trouve cela infiniment regrettable. C'est en cela que, pour moi, la limite de l'exercice sera la question de savoir qui a retourné sa veste, et dans quel contexte.

Mme la présidente.- Je rappelle - même si nous avons une certaine souplesse - que le dernier mot en question orale reste au parlement. Il ne faut pas oublier non plus qu'une réplique dans le cadre d'une question orale doit être plutôt courte.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

À MME CÉLINE FREMAULT,

Als u het aantal woningen en het aantal bewoners in kaart brengt, kunnen de gemeenten hun beleid beter afstemmen op de burgers met de grootste nood aan een betaalbare woonst.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik hoop van harte dat dit dossier gunstig zal evolueren. Heel wat openbare spelers waren voorstander van het tijdelijk gebruik van de site om er stadslandbouw te ontwikkelen. Nu zeggen ze echter allemaal dat ze afhaken als de huidige situatie bestendigd wordt. Dat is uiterst jammer. Voor mij is het belangrijk te weten wie van gedachte is veranderd en waarom.*

Mevrouw de voorzitter.- Ondanks de soepelheid die wij hanteren, heeft het parlement toch steeds het laatste woord bij een mondelinge vraag. Het antwoord op een mondelinge vraag dient ook kort te zijn.

- Het incident is gesloten

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

AAN MEVROUW 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'arrêté relatif à l'octroi de subsides aux associations œuvrant à l'insertion par le logement".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Le secteur des associations d'insertion par le logement (AIPL) attend un arrêté qui doit fixer un nouveau cadre pour l'obtention de subsides, le précédent remontant au début des années 90. Une première mouture est passée en première lecture au gouvernement et a été transmise à une série d'acteurs et d'instances pour avis.

Si personne ne remet en cause la nécessité d'un nouvel arrêté, plusieurs points du texte soumis à avis ont cependant attiré l'attention et suscité quelques craintes dans le secteur. Je souhaiterais donc vous entendre sur plusieurs aspects du texte et sur la prise en compte de ces avis.

D'une façon générale, les acteurs s'inquiètent de l'approche d'évaluation principalement quantitative, et des effets pervers que celle-ci peut entraîner, comme une surproduction de missions dans le chef des associations concernées.

D'aucuns pointent une approche trop cloisonnée et pas assez intégrée, éloignée de la pratique. Certains réclament que d'autres missions que celles actuellement prévues puissent figurer dans l'arrêté, telles que la lutte contre les logements inoccupés, axe non négligeable étant donné la situation bruxelloise.

Est également épinglé le flou autour du programme pluriannuel, dont ni le contenu ni la structure ne sont évoqués.

Par rapport à l'agrément, plusieurs aspects ont aussi fait l'objet de remarques, tant sur le personnel au sens large - les vacataires et

MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,

betreffende "het besluit betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting".

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

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- De verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) wachten op een besluit dat de toekenning van hun subsidies regelt. De regering keurde de tekst in eerste lezing goed. Vervolgens werd hij voorgelegd aan een reeks actoren en instellingen, die hun advies konden geven.*

Niemand stelt de noodzaak van een nieuw besluit in vraag, maar een aantal punten roept wel twijfels op. De sector maakt zich zorgen over de hoofdzakelijk kwantitatieve benadering van de evaluatie en de perverse effecten die ze kan meebrengen, zoals een te groot aantal opdrachten voor de betrokken verenigingen.

Anderen wijzen dan weer op een te verbrokkelde benadering die te ver van de praktijk staat. Sommigen vinden dat andere opdrachten in het besluit opgenomen moeten worden, zoals de bestrijding van de leegstand.

Een andere opmerking betreft de onduidelijkheid over het meerjarenplan, waarvan inhoud noch structuur wordt vermeld.

Ook over de erkenning kwamen er meerdere opmerkingen, meer bepaald over het personeel en over de duur die op drie jaar werd vastgelegd. De sector pleit voor een erkenning van onbepaalde duur of voor minstens vijf jaar. Daarnaast heeft de sector ook vragen bij de vooropzeg wanneer de erkenning niet wordt vernieuwd.

De verenigingen maken zich bovendien zorgen over de verplichting om zich in de beleidsprioriteiten in te schrijven. De sector wil

bénévoles - à prendre en compte pour avoir une vue plus réaliste des besoins et ressources nécessaires, que sur la durée de l'agrément fixée à trois ans. Le secteur a, en effet, plaidé pour un agrément à durée indéterminée, ou de cinq ans minimum. L'étendue du préavis en cas de non-renouvellement de l'agrément semble également poser question.

Par ailleurs, s'agissant de l'agrément, l'obligation de correspondre aux priorités du gouvernement inquiète le secteur, qui souhaite garder une liberté d'action et une certaine autonomie. Il est vrai qu'il est assez bizarre de soumettre des agréments au respect de priorités qui ne seraient inscrites nulle part ailleurs que dans un accord de gouvernement, en tout cas pas dans un texte réglementaire ayant fait l'objet des concertations requises.

Enfin, la création d'une fédération des AIPL est prévue. Elle devra faire le lien avec le comité d'accompagnement qui réunira le cabinet, l'administration et ladite fédération. Le secteur plaide pour que ce soient les associations pratiquant déjà un travail collectif et fédérant avec les AIPL, soit le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) et la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul), qui participent au comité.

Pouvez-vous nous détailler l'état d'avancement des discussions, les points d'attention que vous retenez à la suite des remarques du secteur et ceux sur lesquels vous travaillez à faire évoluer le texte ?

Selon quelle méthode ?

Quel est le calendrier fixé pour ce nouvel arrêté ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- L'arrêté actuellement en vigueur encadrant le dispositif date de 1992. Depuis lors, la problématique du logement a connu de nombreuses évolutions. Le Code du logement a d'ailleurs été substantiellement modifié et adapté pour, entres autres, tenir compte de ces évolutions.

En outre, en juin 2012, la Cour des comptes

immers enige autonomie behouden. Ook ik vind het bizar dat een erkenning afhankelijk wordt gemaakt van de naleving van prioriteiten die alleen in het regeerakkoord zijn terug te vinden en niet in een wettekst waarover overleg werd gepleegd.

Ten slotte komt er een federatie van VIH's, die de link zal vormen met het begeleidingscomité waar niet alleen de federatie maar ook het kabinet en de administratie vertegenwoordigd zullen zijn. De sector pleit ervoor om de verenigingen die vandaag al collectief werk verrichten in samenwerking met de VIH's, namelijk de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) en de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV), in het comité te laten zetelen.

Hoever staat u met de bespreking van die punten en de aanpassing van de tekst? Hoe gaat u daarbij te werk? Wanneer zal het nieuwe besluit er komen?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het huidige decreet dateert van 1992. Sindsdien is de huisvestingsproblematiek sterk geëvolueerd. De Huisvestingscode heeft die ontwikkeling gevolgd.*

Bovendien publiceerde het Rekenhof in juni 2012 een verslag over de subsidiëring van de sociale verhuurkantoren (SVK's) en de verenigingen voor

publiait un rapport portant spécifiquement sur le subventionnement des agences immobilières sociales (AIS) et des associations œuvrant à l'insertion par le logement. À l'occasion de ce rapport, la Cour a pu identifier les insuffisances du cadre juridique existant. Parmi celles-ci, la Cour relevait notamment la nécessité de définir un champ d'action clairement délimité qui associe de manière aussi concrète et mesurable que possible les agréments et subventions à des objectifs clairs et vérifiables. Malgré cet avis, mon prédécesseur n'a jamais présenté de texte modificatif au gouvernement.

Compte tenu de ce qui précède, il me paraissait indispensable de faire évoluer la législation. L'objectif était donc à la fois de mieux refléter les nouvelles réalités sociétales en permettant notamment la prise en compte de nouvelles thématiques reprises par le Code du logement et la remédiation des carences constatées dans le dispositif en vigueur.

Le 10 mars dernier, le gouvernement a adopté un avant-projet d'arrêté destiné à remplacer la réglementation existante. Celui-ci prévoit des modifications sur

- la définition des missions des AIPL ;

- le mode de détermination du subside ;

- les demandes et retraits d'agréments.

J'ai depuis le début de mon mandat toujours privilégié une approche collaborative avec les acteurs de terrain. C'est ainsi que j'ai largement consulté dans le cadre de la réforme du secteur des agences immobilières sociales (AIS) ; je l'ai également fait dans le cadre de la réforme du bail et je continue d'ailleurs à le faire.

Dans le cas présent, j'ai largement consulté le secteur sur la base de ce texte adopté en première lecture. J'ai donc à la fois consulté le Conseil consultatif du logement et l'ensemble des AIPL. J'ai bien pris note de leurs remarques, qui globalement ont été très constructives. Toutes ne pourront bien entendu pas être suivies. Néanmoins, une grande partie d'entre elles ont déjà été prises en compte dans le cadre du texte adopté en seconde lecture jeudi dernier.

integratie via huisvesting (VIH's), waarin het de tekortkomingen in het bestaande juridische kader omschreef. Het onderstreepte dat er nood was aan een duidelijk afgebakend werkterrein, zodat de subsidies zo meetbaar mogelijk aan duidelijke doelstellingen verbonden konden worden. Ondanks dat advies heeft mijn voorganger nooit een voorstel tot wijziging ingediend bij de regering. Het lijkt me absoluut nodig om de wetgeving vandaag te laten evolueren.

Op 10 maart jongstleden keurde de regering een voorontwerp van besluit goed ter vervanging van de huidige regelgeving. Het omvat wijzigingen in verband met de omschrijving van de opdrachten van de VIH's, de berekeningswijze van hun subsidies en de aanvraag en stopzetting van hun erkenning.

Sinds het begin van mijn mandaat ben ik voorstander van samenwerking met de verantwoordelijken op het terrein. Daarom heb ik de sector uitgebreid geraadpleegd op basis van de tekst die in eerste lezing was goedgekeurd. Ik heb nota genomen van de opmerkingen en heb er vele verwerkt in de tekst waarvan de tweede lezing donderdag heeft plaatsgevonden.

Ik kan niet dieper ingaan op de inhoud van het besluit, aangezien het nog niet definitief goedgekeurd is. De tekst wordt momenteel door de Raad van State bestudeerd. Ik wil hem voor de zomer in derde lezing laten goedkeuren. U kunt er me dan in september opnieuw een vraag over stellen.

Vous comprendrez que je ne développerai pas plus avant le contenu de cet arrêté, qui n'est pas encore adopté définitivement. Le texte est actuellement à l'examen au Conseil d'État. Je compte l'adopter en troisième et dernière lecture avant l'été. Je vous propose de m'interroger à nouveau en septembre sur le sujet.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Je me réjouis que vous ayez intégré certaines remarques formulées par le secteur dans le texte adopté en deuxième lecture, mais vous omettez de préciser lesquelles.

Je reviendrai donc vers vous à ce sujet et j'imagine que, de toute façon, ce texte sera aussi envoyé, pour information, aux organes consultatifs que vous interrogez assidûment. J'évoque bien ici le texte adopté en deuxième lecture et envoyé au Conseil d'État. Il serait judicieux et constructif que vous l'adressiez au secteur, afin qu'il puisse évaluer ce qui a ou non été intégré.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME CAROLINE DÉSIR

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

concernant "la pétition de la Confédération Construction relative aux investissements publics dans la construction".

Mme la présidente.- À la demande de l'auteure, la question orale est retirée et transformée en question écrite.

_____

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

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Het verheugt mij dat u een aantal opmerkingen van de sector in de tekst verwerkt hebt. U vergeet echter te verduidelijken welke precies.*

De tekst zal ter informatie aan de adviesorganen worden bezorgd. U zou hem ook aan de sector kunnen overmaken, opdat die zou kunnen evalueren met welke van zijn opmerkingen is rekening gehouden.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

betreffende "de petitie van de Confederatie Bouw met betrekking tot de openbare investeringen in de bouw".

Mevrouw de voorzitter.- Op verzoek van de indiener wordt de mondelinge vraag ingetrokken en in een schriftelijke vraag omgezet.

_____