



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

**Compte rendu intégral
des interpellations
et des questions**

Commission du logement

**RÉUNION DU
JEUDI 29 AVRIL 2021**

SESSION 2020-2021

**Integraal verslag
van de interpellaties
en de vragen**

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 29 APRIL 2021**

ZITTING 2020-2021

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 de la direction des comptes rendus. 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
E-mail : criv@parlement.brussels

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
www.parlement.brussels

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 directie Verslaggeving. De vertaling is een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie Verslaggeving
Tel. 02 549 68 02
E-mail criv@parlement.brussels

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Alexia Bertrand 1

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "l'état des lieux du projet des Dames Blanches".

Discussion – Orateurs :

Mme Alexia Bertrand (MR)

M. Jonathan de Patoul (DéFI)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de M. Marc Loewenstein 6

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "la création d'un bureau unique d'inscriptions destiné aux PMR pour l'obtention d'un logement adapté dans les SISP".

Question orale de Mme Joëlle Maison 9

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "le manque de grands logements dans le parc locatif des agences immobilières sociales".

Question orale de Mme Joëlle Maison 12

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Alexia Bertrand 1

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de stand van het project "Witte Vrouwen".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Alexia Bertrand (MR)

De heer Jonathan de Patoul (DéFI)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van de heer Marc Loewenstein 6

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de oprichting van een uniek registratiebureau voor de PBM's voor het verkrijgen van een aangepaste woning in de OVM's".

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 9

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "het gebrek aan grote woningen in het huurwoningenbestand van de sociale verhuurkantoren".

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 12

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "le manque de données récentes relatives au coût des différents instruments mobilisés dans le cadre de la politique du logement".

Question orale de Mme Joëlle Maison

12

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "le relogement temporaire des locataires sociaux sur le marché locatif privé".

Question orale de Mme Zoé Genot

19

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "la fin du moratoire sur les expulsions, son évaluation et l'étude sur la prévention des expulsions".

Question orale de M. Pierre-Yves Lux

22

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "l'aide psychosociale aux locataires sociaux, l'action 23 du PUL et les relations entre le SASLS et les SISP".

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "het gebrek aan recente gegevens over de kosten van de verschillende instrumenten die worden ingezet in het kader van het huisvestingsbeleid".

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 12

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de tijdelijke herhuisvesting van sociale huurders op de particuliere huurmarkt".

Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot 19

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "het einde van de opschorting van de huisuitzettingen, de evaluatie ervan en de studie over de preventie van huisuitzettingen".

Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux 22

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de psychosociale begeleiding van sociale huurders, actie 23 van het NPH en de betrekkingen tussen de DMBSH en de OVM's".

103 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

105 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME ALEXIA BERTRAND**

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW ALEXIA BERTRAND

105 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

105 **concernant "l'état des lieux du projet des Dames Blanches".**

betreffende "de stand van het project 'Witte Vrouwen'".

107 **Mme Alexia Bertrand (MR).**- Il s'agit d'un dossier, vieux de pratiquement 40 ans, qui concerne le dernier terrain non bâti de la commune de Woluwe-Saint-Pierre. Classé Natura 2000, ce terrain de neuf hectares, enclavé entre l'avenue des Dames Blanches et la forêt de Soignes, appartient à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et s'est vu adjoindre un projet d'urbanisation, à chaque fois différent, en moyenne tous les dix ans.

Mevrouw Alexia Bertrand (MR) (in het Frans).- De voorbije veertig jaar zijn er meerdere projecten voorgesteld voor het terrein van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) tussen de Witte Vrouwenlaan en het Zoniënwoud.

Tijdens de vorige legislatuur ging de burgemeester akkoord met een project van 250 tot 550 woningen, dat heel wat protest uitlokte. De buurtbewoners vrezen voor mobiliteitsproblemen, de verdwijning van het residentieel karakter van de wijk en overstromingsrisico's. Bovendien beantwoordt het project niet aan de noden van jonge gezinnen of senioren. Tijdens het participatieproces werd evenwel geen rekening met hun opmerkingen en suggesties gehouden.

Lors de la dernière législature, le bourgmestre s'était engagé dans une collaboration avec la SLRB, en vue d'y ériger entre 250 à 550 logements, suscitant une vive inquiétude chez les riverains. À l'issue d'un processus participatif qu'on peut allègrement qualifier de biaisé, aucune des remarques ni suggestions de fond formulées par les représentants de riverains n'a été prise en compte. Cet état de fait, mis bout à bout avec les problèmes de mobilité, le non-respect du caractère résidentiel du quartier, le risque d'inondations en raison de l'imperméabilisation du sol et l'absence totale de considération des besoins des jeunes ménages ou des personnes plus âgées dans ce projet de logements, explique la large opposition qui en a découlé.

109 Notre formation avait, dès les années 2000, fait approuver par la Région un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) qui prévoyait la construction de maximum 130 à 140 logements, respectant ce faisant la densité du quartier. C'était un PPAS équilibré, avec à la fois des maisons quatre façades, trois façades, deux façades et des logements sociaux. Celui-ci, adopté après consultation et très large consensus des habitants des quartiers avoisinants, permettait de réduire l'impact sur la circulation et de prendre en compte la perméabilité du sol. Toutefois, en 2016, l'élaboration d'un plan directeur avait été commanditée par la Région, faisant entièrement fi de ce PPAS et prévoyant d'ailleurs son abrogation.

Op initiatief van de MR-fractie keurde het gewest in de jaren tweeduizend een bijzonder bestemmingsplan (BBP) goed waarin het aantal woningen tot 130 tot 140 werd beperkt, waardoor de dichtheid van de wijk werd gerespecteerd en de impact op het verkeer en de doorlaatbaarheid van de bodem werd beperkt. In 2016 bestelde het gewest evenwel een richtplan dat zelfs in de afschaffing van het BBP voorziet.

Hoever staan de onderhandelingen tussen de BGHM en de gemeente?

Hebben er gesprekken plaatsgehad sinds het begin van de legislatuur? Waarover gingen die?

Hoeveel woningen zijn er gepland in de huidige versie van het project? Gaat het over koopwoningen, huurwoningen of sociale woningen?

Welke ruimte is er voor burgerparticipatie?

Zal er rekening worden gehouden met de dichtheid en het residentieel karakter van de wijk?

Pourriez-vous faire le point sur ce dossier ? Le bourgmestre a fait part de réunions entre la SLRB et la commune. Où en est-on ?

Des discussions à ce sujet ont-elles été organisées depuis votre entrée en fonction ? Le cas échéant, quelle en a été la teneur et quelle est la mouture actuelle du projet ?

Pourriez-vous nous indiquer le nombre de logements prévu dans la dernière version du projet d'urbanisation, et étayer votre réponse par type de logement (acquisitif, locatif, social) ?

Quelle place sera faite à la consultation citoyenne ? Une consultation populaire est-elle prévue ? Quelle importance accorderez-vous au respect de la densité des quartiers avoisinants ainsi qu'à la nécessité de préserver la qualité résidentielle de ces quartiers ?

La crise du Covid-19 a démontré toute l'importance de préserver des espaces verts, de maintenir la biodiversité. Le bourgmestre s'est d'ailleurs exprimé en ce sens. Un projet qui aille dans le sens d'une agriculture urbaine serait-il envisageable ? Notre groupe a toujours défendu le PPAS actuel et nous ne souhaitons pas son abrogation.

Enfin, quelles sont les solutions qui sont aujourd'hui analysées pour, d'une part, garantir la réduction de l'impact sur le plan de la mobilité et, d'autre part, pour prévenir tout risque d'inondations ? Quelle est votre position quant au PPAS tel qu'il a été adopté dans les années 2000 ?

111 **M. Jonathan de Patoul (DéFI).** - Je ne vous apprends rien en vous disant que nous sommes confrontés à une crise du logement. Plus de 49.000 ménages précarisés sont actuellement inscrits sur les listes d'attente en vue d'obtenir d'un logement social. Face à cette crise, le gouvernement bruxellois a adopté un plan d'urgence logement (PUL) assez ambitieux. Nous y apprenons que 15 % de logements publics à finalité sociale doivent être répartis de manière équilibrée dans chaque commune. Woluwe-Saint-Pierre n'est pas encore tout à fait en ordre, mais il n'est bien sûr pas question que la commune se soustraie à ses obligations.

En ce qui concerne le projet des Dames Blanches, j'aimerais rappeler quelques points fondamentaux pour le groupe DéFI. Tout d'abord, nous sommes profondément attachés à la consultation citoyenne. Il nous semble vraiment nécessaire d'écouter les préoccupations des citoyens, même s'il va bien falloir, à un moment donné, trancher dans ce dossier.

Ensuite, je rejoins ma collègue Mme Bertrand au sujet de la nécessité d'un nombre raisonnable de logements. J'ouvre ici une parenthèse : le nombre de logements n'est pas toujours un bon indicateur. L'impact sur un quartier sera très différent selon qu'il est décidé de créer 100 logements pour une personne âgée par logement ou 100 logements destinés à des colocations pour cinq jeunes travailleurs. La densité du vieux quartier Joli-Bois, tout proche et très agréable, peut être à cet égard un indicateur intéressant.

Par ailleurs, le groupe DéFI souhaite préserver autant que possible l'équilibre entre les différents types de logement, tel que proposé par la ministre Fremault sous la précédente législature : un tiers de logements sociaux, un tiers de logements locatifs moyens, un tiers de logements acquisitifs moyens. Cet équilibre nous paraît important.

113 En outre, si les logements doivent être spacieux et confortables, le projet doit aussi être qualitativement exemplaire en matière de performance énergétique du bâtiment (PEB). Il est également très important que la Société du logement de la Région de

Tijdens de coronacrisis is nogmaals gebleken hoe belangrijk groene ruimten zijn. Waarom wordt er geen stadslandbouwproject overwogen?

Hoe zal de impact op de mobiliteit worden beperkt en overstromingsgevaar worden voorkomen?

Hoe staat u tegenover het BBP uit de jaren tweeduizend?

De heer Jonathan de Patoul (DéFI) (in het Frans). - Meer dan 49.000 kwetsbare gezinnen staan op een wachtlijst voor een sociale woning. Om die wooncrisis het hoofd te bieden, heeft de regering het ambitieuze Noodplan voor huisvesting opgesteld. Sint-Pieters-Woluwe heeft de doelstelling van 15% woningen met sociaal karakter nog niet helemaal bereikt, maar zal zich niet aan haar verplichtingen onttrekken.

DéFI is een groot voorstander van burgerparticipatie, ook al moeten er op een bepaald moment knopen worden doorgehakt.

Het is belangrijk dat het aantal woningen redelijk blijft, maar het aantal woningen is niet altijd een goede indicator. De impact op de wijk is heel verschillend bij 100 woningen voor senioren of 100 woningen voor jonge werkenden.

DéFI pleit ook voor een evenwicht tussen de soorten woningen. Een derde sociale woningen, een derde huurwoningen voor middeninkomens en een derde koopwoningen voor middeninkomens, zoals voormalig minister Fremault voorstelde, lijkt ons perfect.

Bovendien moeten de woningen niet alleen ruim en comfortabel, maar ook energievriendelijk zijn en moet de BGHM aandacht hebben voor de doorlaatbaarheid van de bodem.

Bruxelles-Capitale (SLRB) soit attentive à la perméabilité des sols.

Enfin, le groupe DÉFI veut un quartier encourageant la mobilité douce, avec un système de voitures partagées. Nous visons un ratio entre nombre de voitures et ménages de 0,75, voire 0,5. C'est ainsi que nous pourrions répondre aux éventuels problèmes de mobilité.

Nous invitons le gouvernement régional à affiner ses études de mobilité et à étudier plus avant l'impact du projet des Dames Blanches sur le quartier. Il conviendra en tout cas de limiter ses conséquences sur le trafic automobile, de favoriser la mobilité douce et de connecter efficacement le site au réseau de transports en commun.

115 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Ce terrain suscite, en effet, d'après débats depuis plusieurs décennies.

Dès ma prise de fonction et comme je vous l'ai déjà dit, j'ai effectivement entrepris un tour de toutes les communes, afin d'aborder l'ensemble des aspects de la politique du logement avec chacun des dix-neuf échevins du logement et les bourgmestres. À cette occasion, nous avons discuté des projets en cours ou à venir sur l'ensemble des territoires des communes bruxelloises.

M. Cerexhe, le bourgmestre de Woluwe-Saint-Pierre, m'a reçue au début de l'été 2020. À la suite de cette rencontre, un groupe de travail rassemblant des représentants du collège et des membres de mon cabinet a été mis sur pied afin d'avancer sur le projet des Dames Blanches. Dans ce cadre, des réunions se sont tenues à intervalles réguliers jusqu'à avant Pâques.

Ces discussions ont principalement porté sur la recherche d'un consensus entre les acteurs régionaux et communaux au sujet du développement de ce terrain qui, je le rappelle, appartient à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Le point de départ de la discussion a été le plan directeur, approuvé par le conseil d'administration de la SLRB fin 2017.

Rappelons que lors de l'élaboration de ce plan directeur, un processus de concertation a permis à divers acteurs, dont les riverains, de s'exprimer à son sujet. Dans la synthèse qu'il propose, ce plan directeur me semble être une vision qualitative de l'aménagement durable des lieux.

Je sais que les autorités communales tiennent à poursuivre l'information et la discussion avec les riverains dans le cadre du développement futur du projet. C'est en effet un élément important. Toutefois, il ne s'agit pas d'en faire une condition préalable au lancement du projet, mais bien un processus qui court en parallèle, afin d'alimenter les études futures.

117 Pour en revenir au plan directeur, si certains points sont à améliorer, il n'en reste pas moins que la proposition me semble adéquate, et l'est encore plus, à la suite de la crise sanitaire que nous traversons. Cette réinterprétation contemporaine de la cité-

Tot slot pleit DÉFI voor een wijk waarin de zachte mobiliteit wordt aangemoedigd, met een autodeelsysteem. Een ratio van 0,75 of 0,5 auto's per gezin zou ideaal zijn. Ook een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer is noodzakelijk.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Bij mijn aantreden heb ik met de gemeenten een gespreksronde over het huisvestingsbeleid gevoerd en over de lopende en toekomstige projecten op hun grondgebied.*

Na mijn ontmoeting met burgemeester Cerexhe van Sint-Pieters-Woluwe in het begin van de zomer 2020 werd een werkgroep voor het project Witte Vrouwen opgericht, die geregeld bijeenkwam. Het doel was de totstandkoming van een consensus tussen het gewest en de gemeente over de ontwikkeling van het terrein, dat eigendom van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is. Het uitgangspunt was het richtplan dat eind 2017 door de raad van bestuur van de BGHM werd goedgekeurd.

Tijdens de overlegprocedure hebben verschillende spelers, waaronder de buurtbewoners, hun mening over het richtplan kunnen geven. Hoewel sommige punten van het richtplan voor verbetering vatbaar zijn, getuigt het voorstel van een kwalitatieve en duurzame visie. De hedendaagse interpretatie van de tuinvijk staat garant voor een aangenaam leefkader. Niet alleen zijn de woningen goed ontworpen en over de site verspreid, maar er blijft genoeg groene ruimte over voor buitenactiviteiten.

De voorgestelde dichtheid komt overeen met die in de aangrenzende Mooi-Boswijk en Sinte-Aleidiswijk. De dichtheid

jardin offre, en effet, toutes les garanties d'un bon-vivre : d'une part, les logements sont conçus et implantés de manière optimale sur le site, et d'autre part, la présence d'espaces verts ouverts garantit les dimensions nécessaires aux activités extérieures.

La densité proposée respecte celle des quartiers Joli-Bois et Sainte-Alix, tel que prévue dans le cahier des charges de la mission d'auteur de projet du plan directeur. La densité du secteur statistique Corniche Verte, soit une typologie de villas quatre façades avec de grands jardins privés, ne correspond pas à une densité urbaine et ne constitue donc pas la référence imaginée pour le projet des Dames Blanches.

Les aspects de mobilité seront, quant à eux, réévalués plus finement qu'ils ne l'avaient été par le passé, dès que les études du projet seront lancées.

Pour la question des inondations, le plan directeur évacuait déjà cette problématique. Il prévoit en effet une implantation des logements ajustée sur la topographie du site et évite de construire dans la partie basse de la parcelle, puisqu'elle agit comme une cuvette qui réceptionne les eaux en cas de fortes pluies.

Par ailleurs, comme vous l'avez justement rappelé, un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) est actuellement en vigueur dans ce périmètre. Celui-ci contraint de manière forte le développement du site, notamment du point de vue des zones bâissables, de leur gabarit ou encore de leurs caractéristiques. Trois pistes sont donc possibles pour pouvoir développer un projet sur la parcelle :

- soit le développement se réalise dans le cadre des prescriptions du PPAS, éventuellement en y dérogeant pour certains aspects ;

- soit le PPAS est abrogé ou modifié. Comme vous le savez, depuis la réforme du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) qui a eu lieu sous la précédente législature, ce sont désormais les communes qui sont aux commandes en la matière ;

- soit le gouvernement décide d'élaborer un plan d'aménagement directeur (PAD), qui a notamment pour effet de pouvoir modifier les prescriptions du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ou d'un PPAS.

119

Nous évaluons actuellement ces trois options. Le gouvernement ne s'est pas encore prononcé à ce sujet, mais je suis confiante dans le fait que nous dégagerons prochainement un consensus avec la commune. C'est sur cette base que l'option adéquate sera choisie. Il faudra évidemment mettre le cadre réglementaire existant en balance avec le nombre de logements qu'il peut accueillir. Le projet des Dames Blanches doit, lui aussi, contribuer à répondre à la crise du logement abordable que connaît notre Région.

in de residentiële wijk Groene Corniche is zeer laag en werd nooit als referentie voor het project Witte Vrouwen gebruikt.

De mobiliteitsaspecten zullen grondiger worden onderzocht in de projectstudies.

Het richtplan houdt rekening met de topografie van het terrein. Om het overstromingsrisico te beperken, komen er bijvoorbeeld geen woningen op het laagste gedeelte van het terrein.

Er is overigens een bijzonder bestemmingsplan (BBP) in de maak dat de ontwikkeling van de site sterk beperkt.

Er zijn drie scenario's mogelijk:

- ofwel leeft het project globaal de voorschriften van het BBP na en worden er eventueel uitzonderingen voor enkele aspecten toegekend;

- ofwel wordt het BBP afgeschaft of gewijzigd;

- ofwel wordt er een richtplan van aanleg opgesteld waarmee de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan of het BBP kunnen worden gewijzigd.

De regering heeft nog geen beslissing genomen. Het wettelijk kader moet afgestemd zijn op het aantal woningen, maar dat ligt nog niet vast. Alles hangt af van de onderhandelingen met de gemeente Sint-Pieters-Woluwe.

In het project is altijd naar een evenwicht gestreefd tussen sociale huurwoningen en huur- en koopwoningen voor middeninkomens. Er is evenwel grote nood aan sociale woningen. Als er in de onderhandelingen met de gemeente prioriteiten moeten worden aangegeven, zal dat sociale huisvesting zijn, maar het zal nog altijd een gemengd project blijven.

Le nombre de logements sur le site n'est pas encore arrêté et dépendra de l'issue des discussions toujours en cours avec la commune de Woluwe-Saint-Pierre.

Pour la répartition entre les typologies de logement, il a toujours été prévu, à l'échelle de la parcelle, un équilibre entre du logement locatif social, moyen ou modéré et acquisitif moyen. Cela étant dit, je dois insister sur la prégnance du besoin en logements sociaux locatifs, qui dépasse de loin les deux autres catégories. Si des priorités doivent être établies dans les négociations avec la commune, je n'ai d'autre choix que de favoriser le logement social. Ce développement s'inscrira toutefois dans une logique de mixité de logements.

¹²¹ **Mme Alexia Bertrand (MR).**- Voilà qui ne me rassure guère. Nous sentons une volonté d'avancer, mais ne voyons aucune piste concrète. Celle d'un plan d'aménagement directeur (PAD) est nouvelle pour moi.

Ce que vous dites aujourd'hui va à l'encontre de ce qu'a déclaré le bourgmestre il y a deux jours à peine : la consultation populaire était pour lui une condition sine qua non pour avancer sur ce projet. Vous, par contre, n'en faites qu'un élément important parmi d'autres. Ceci m'inquiète beaucoup ; tout un quartier vit autour de ce projet, qui aura un impact énorme sur l'habitat, la mobilité et la vie de quartier.

Vos déclarations sur les choix et priorités que vous aurez à définir me préoccupent également, puisqu'elles ne tiennent pas compte des balises mises en place par le bourgmestre. Or, celles-ci s'écartent déjà du PPAS actuel, pourtant soutenu par l'ensemble des habitants et du conseil communal à l'époque.

Le projet évolue de plus en plus vers une densification peu en phase avec la vie de ce quartier. Vous nous dites en sus vous écarter potentiellement des balises un tiers de logements sociaux, un tiers de logements locatifs moyens, un tiers de logements acquisitifs moyens, pour favoriser le logement social. Je doute que cela réponde aux souhaits du quartier, extrêmement mixte, avec un volume important de logement social devenu aussi logement acquisitif au fil du temps. Il est une vraie réussite. Il me paraît indispensable de préserver cet équilibre et de rester attentifs aux souhaits du quartier.

¹²³ **M. Jonathan de Patoul (DéFI).**- Il y a quelques mois, Louvain-la-Neuve fêtait ses 50 ans. En me penchant sur l'histoire et la construction de cette ville, bien que comparaison ne soit pas raison, j'ai été interpellé par le côté visionnaire de l'époque, avec la création d'une ville du XXI^e siècle qui se voulait piétonne.

En tant que responsables politiques, nous devons avoir ce devoir de visionnaires, de regarder vers l'avenir et se demander comment nous voulons que les gens se logent dans 50 ans.

Comme l'a rappelé Mme Bertrand, nous vivons actuellement une crise qui bouleverse la situation. Néanmoins, c'est le moment d'y réfléchir. Il faut aller vers un quartier à la fois vert, mixte au niveau social, favorisant la cohésion et le lien social, et peut-être

Mevrouw Alexia Bertrand (MR) (in het Frans).- Uw antwoord stelt mij niet echt gerust. We voelen dat u wilt vooruitgaan, maar er is nog altijd geen concreet project.

Bovendien staat uw antwoord lijnrecht tegenover de uitspraken die de burgemeester twee dagen geleden deed. Voor hem is de volksraadpleging een noodzakelijke voorwaarde, voor u niet. Dat baart mij zorgen, want het project zal een grote impact op de mobiliteit en het buurtleven hebben. U houdt bij uw keuzes ook geen rekening met de krijtlijnen die de burgemeester heeft uitgezet. En die krijtlijnen wijken al af van het huidige BBP.

We evolueren steeds meer naar een verdichting die niet bij de wijk past. Bovendien wil u blijkbaar de sociale huisvesting bevoorrechten. Ik denk niet dat de buurtbewoners daar gelukkig mee zullen zijn. Het is belangrijk om het evenwicht te bewaren in deze heel gemengde wijk.

De heer Jonathan de Patoul (DéFI) (in het Frans).- De gezondheids crisis is een uitgelezen kans om na te denken over ons woonbeleid. We moeten naar een groene en sociaal gemengde wijk streven die de sociale verbondenheid bevordert. En waarom geen voetgangerswijk creëren, waar de parkeergelegenheid anders wordt georganiseerd? Het wordt tijd dat we de mobiliteitskwestie vanuit een ander oogpunt benaderen.

un quartier piéton, avec un parking à organiser différemment, le tout pour réfléchir à la question de la mobilité dans ces quartiers, avec un prisme différent.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je tiens à vous rassurer, Mme Bertrand, je continuerai toujours à travailler de manière très constructive avec les autorités communales. J'accorde aussi beaucoup d'attention à ce que les concertations avec les riverains se poursuivent. En effet, à la suite de ces rencontres avec les communes et les riverains, ce sont ces recommandations-là que la commune transmet à mon cabinet. Nous en tiendrons compte évidemment. Le travail suit son cours, mais nous ne renoncerons pas à la construction de logements mixtes sur le territoire des Dames Blanches.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. MARC LOEWENSTEIN

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "la création d'un bureau unique d'inscriptions destiné aux PMR pour l'obtention d'un logement adapté dans les SISF".

M. Marc Loewenstein (DéFI).- Vous le savez mieux que quiconque, la crise du logement n'a jamais été aussi criante dans notre Région. Vous le précisez d'ailleurs vous-même dans votre plan d'urgence logement (PUL) : 128.270 personnes sont en attente d'un logement social à Bruxelles, soit 49.135 ménages (contre un peu moins de 40.000 il y a à peine cinq ans), lesquels représentent 10,5 % de la population bruxelloise. La part du budget des ménages bruxellois consacrée au logement ne cesse, elle aussi, d'augmenter.

Les Bruxellois les plus vulnérables n'ont quant à eux pas accès à un logement décent et adapté ou éprouvent des difficultés à en trouver. Parmi ces derniers, on trouve les personnes porteuses de handicap, qui doivent en outre vivre, pour 40 % d'entre elles, avec une allocation de handicap sous le seuil de pauvreté.

Se loger à Bruxelles dans ces conditions relève du parcours du combattant, voire du miracle. Il ressort de témoignages que j'ai reçus que des familles qui ne parviennent pas à trouver de logement adapté pour leur parent porteur de handicap se retrouvent dans une telle détresse qu'il ne leur reste plus que la solution du placement en maison de repos. Or, s'il n'y a pas de logements adaptés en suffisance à l'heure actuelle, il en existe néanmoins.

Comment savoir où ils se trouvent ? Tel est le nœud du problème, auquel je m'apprête à répondre par une solution simple - évidente même -, déjà avancée par le passé : à l'instar de ce que réalise AccessAndGo pour la société immobilière de service public (SISP) En bord de Soignes à la Cité de l'amitié, l'idée consiste

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *We zullen constructief met de gemeente blijven samenwerken en ook de burgerparticipatie voortzetten. We zullen rekening houden met de opmerkingen en aanbevelingen, maar er zullen zeker verschillende soorten woningen op de site Witte Vrouwen komen.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MARC LOEWENSTEIN

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de oprichting van een uniek registratiebureau voor de PBM's voor het verkrijgen van een aangepaste woning in de OVM's".

De heer Marc Loewenstein (DéFI) (in het Frans).- *Het Brussels Gewest beleeft een ongeziene huisvestingscrisis. De kwetsbaarste Brusselaars hebben helemaal geen of slechts uiterst moeizaam toegang tot een degelijke en aangepaste woning. Dat geldt zeker voor mensen met een beperking, van wie 40% het met een uitkering onder de armoedegrens moet rooien. Sommige gezinnen met een gehandicapt familielid zijn zo wanhopig dat ze hun toevlucht zoeken in een rusthuisopname.*

De kern van het probleem is hoe een gepaste woning te vinden. Daarvoor is er een eenvoudige oplossing: een uniek inschrijvingsloket voor alle openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) ten behoeve van personen met een beperking.

Zo'n systeem biedt het voordeel dat er eindelijk een register met aangepaste woningen komt, waardoor mensen die zo'n woning zoeken, een ruimere keuze krijgen. Bovendien verlicht het de administratieve rompslomp voor OVM's. Ook woningen in beheer van de sociale verhuurkantoren (SVK) en gemeentelijke woningen zouden in het register kunnen worden opgenomen.

à créer un bureau unique d'inscription pour toutes les SISP à destination des personnes à mobilité réduite (PMR).

Ce système est extrêmement vertueux : il permet enfin d'établir un cadastre des logements adaptés et élargit l'éventail des solutions qui s'offrent aux personnes à la recherche d'un logement adapté. Il soulage également les SISP des démarches administratives liées à la vérification des conditions requises pour bénéficier d'un logement adapté et à ces inscriptions. Et au-delà des logements sociaux liés aux SISP, les logements gérés par les agences immobilières sociales (AIS), ainsi que les logements communaux, pourraient être référencés au sein de ce bureau unique d'inscription.

133 Pour parfaire le système, on pourrait suggérer aux propriétaires privés de biens adaptés de s'adresser à ce bureau unique pour y faire enregistrer leurs biens. Ils seraient assurés de pouvoir continuer à louer à des personnes porteuses de handicap et ne seraient donc pas obligés de rénover leurs biens afin d'y supprimer des outils d'assistance parfois lourds pour les remettre dans le circuit des biens classiques.

Mme la secrétaire d'État, avez-vous eu connaissance de cette situation ? Dans l'affirmative, comment prévoyez-vous d'y répondre ? Étudiez-vous la possibilité de créer un bureau unique d'inscriptions pour toutes les SISP ? Si oui, comment avez-vous prévu de procéder ? Un groupe de travail est-il mis en place avec des acteurs spécialisés dans le logement adapté, tel que l'asbl AccessAndGo ? Prévoyez-vous d'étendre ce système aux logements communaux et des AIS pour avoir une vue encore plus précise de l'offre en logements adaptés existant en Région bruxelloise ? Prévoyez-vous enfin de permettre aux propriétaires privés, sur une base volontaire, d'y inscrire leurs biens adaptés ?

135 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Je vous remercie pour votre question, qui me permet de développer brièvement les actions menées pour l'intégration des personnes porteuses de handicap. En effet, il est essentiel pour la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) de jouer son rôle d'opérateur immobilier public social en permettant à ces personnes d'avoir accès à un logement adapté à leur handicap.

Cela étant dit, au-delà des majorations de revenus ou des protections supplémentaires pour les locataires installés dans un logement, l'arrêté locatif prévoit aussi, pour les candidats locataires, l'octroi de deux points de priorité lorsqu'un membre du ménage est reconnu comme étant en situation de handicap. Je vous rappelle également que 100 % des logements construits dans le cadre du plan régional du logement (PRL) ou de l'alliance habitat, sont des logements accessibles aux personnes en situation de handicap et 5 % d'entre eux sont des logements adaptés.

S'agissant de la nature des travaux sollicités par les locataires, sachez que la demande est identique dans toutes les sociétés immobilières de service public (SISP) : dans l'immense majorité des cas, il s'agit de transformer des baignoires classiques en baignoires ou douches accessibles pour les personnes à mobilité

Om het register te vervolledigen, zouden we privé-eigenaren kunnen suggereren om hun aangepaste vastgoed ook te laten registreren.

Hebt u weet van de problemen? Hoe wilt u die verhelpen? Overweegt u de inrichting van een uniek loket voor alle OVM's? Hebt u een werkgroep met alle gespecialiseerde organisaties opgericht? Wilt u het systeem uitbreiden naar gemeentelijke woningen en woningen van SVK's en privé-eigenaren?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - Naast de verhoging van de inkomens of de aanvullende bescherming voor huurders kent het huurbesluit kandidaat-huurders twee voorrangspunten toe voor een gezinslid met een erkende handicap. Alle woningen onder het beheer van het Gewestelijk Huisvestingsplan of de Alliantie wonen zijn toegankelijk voor personen met een beperking en 5% ervan is aangepast.

Het merendeel van de verzoeken om aanpassingen die OVM's krijgen, draait om de installatie van een aangepaste badkuip of douche. De aanpassingen worden veelal systematisch goedgekeurd en vallen ten koste van de huurders, die vaak een financiële tegemoetkoming krijgen. De meeste OVM's helpen hun huurders ook bij de zoektocht naar financiering.

De Lakense Haard peilde vorig jaar naar de gezondheidstoestand van zijn huurders om hen zo nodig naar een aangepaste woning te laten verhuizen. Die werkwijze lijkt vruchten af te werpen.

réduite (PMR). Ces modifications, quasi systématiquement approuvées par la SISP, sont à charge des locataires qui bénéficient souvent d'interventions financières. En outre, la majorité des SISP, par le biais des travailleurs sociaux, aident les locataires dans leur recherche de financement pour ces travaux.

Par ailleurs, je me permets de mettre l'accent sur une SISP en particulier, qui teste un nouveau dispositif. En effet, Le Foyer laekenois a mis en place, l'année dernière, une enquête préalable auprès des locataires afin d'identifier clairement leur état de santé et ainsi leur fournir un logement directement adapté à leurs besoins. Lorsque cela s'avère nécessaire, Le Foyer laekenois propose aux locataires une mutation vers des logements adaptés à leur état de santé. Cette méthode de travail semble porter ses fruits.

137

Concernant l'idée d'un bureau unique, comme vous le savez, la centralisation des inscriptions au logement social est déjà une réalité, que ce soit pour les logements adaptés ou non. Une réflexion est par ailleurs en cours pour la mise en œuvre d'une inscription en ligne unique pour le logement social. Néanmoins, le système actuel qui permet aux candidats locataires de s'inscrire auprès de la SISP de leur choix, leur garantit de pouvoir maintenir des liens de proximité avec leur quartier.

Nous proposerons qu'une méthodologie commune à toutes les SISP soit définie, à l'occasion du contrat de gestion 2 en cours d'élaboration, liant la SLRB et les SISP.

Les SISP ont pris l'habitude de travailler avec les acteurs publics et associatifs du secteur du handicap, comme le service Personne handicapée autonomie recherchée (Phare) et AccessAndGo, et comme vous le faites remarquer, M. Loewenstein, c'est une collaboration qu'il faut saluer.

Concernant les AIS, l'administration dispose déjà d'une vue précise sur les logements destinés à des personnes handicapées, étant donné que ceux-ci bénéficient d'une majoration de subvention.

De plus, vous aurez constaté à l'action 11 du plan d'urgence logement, que nous avons pour projet de travailler à la centralisation des inscriptions. Une telle centralisation sera plus compliquée à mettre en place entre AIS qu'entre SISP. Néanmoins, elle serait hautement bénéfique pour les candidats locataires à la recherche d'un logement, qu'il soit ou non destiné à des PMR.

Enfin, je suis prête à étudier toute initiative permettant de favoriser le développement de logements pour PMR sur le marché privé, même si le niveau actuel des loyers privés restera un frein tout aussi important, en particulier pour les 40 % de PMR devant vivre avec une allocation de handicap.

139

M. Marc Loewenstein (DéFI). - Pour mon groupe, ce bureau unique d'inscription destiné à pouvoir offrir un logement adapté aux PMR semble relever du bon sens. J'entends que l'amélioration de la centralisation est l'un des objectifs du

De eenmalige inschrijving voor een sociale woning bestaat al, ongeacht of het om een aangepaste woning gaat. Er wordt trouwens onderzocht of dat ook online kan. Het huidige systeem biedt echter het voordeel dat mensen zich bij de OVM van hun keuze kunnen inschrijven.

We hopen dat beheerscontract 2 een eenvormige werkwijze oplevert die bij alle OVM's ingang vindt.

De OVM's zijn het gewoon om met openbare instellingen en belangenorganisaties in de gehandicaptensector samen te werken.

De administratie heeft al een duidelijk beeld van de SVK-woningen voor mensen met een beperking, aangezien ze daar verhoogde subsidies voor uitkeert.

Actie 11 van het Noodplan voor huisvesting beoogt trouwens de centralisering van de inschrijvingen, iets wat bij SVK's moeilijker is dan bij OVM's, maar ze zal kandidaat-huurders hoe dan ook ten goede komen.

Ik ben bereid om alle initiatieven die de bouw van aangepaste privéwoningen stimuleren, te onderzoeken, ook al blijven de huurprijzen op de privémarkt een belangrijk obstakel.

De heer Marc Loewenstein (DéFI) (in het Frans). - Volgens mijn fractie is zo'n eenmalige inschrijving voor een aangepaste

nouveau contrat de gestion. Au-delà des SISP, le but est de centraliser cette offre de logements adaptés pour mieux répondre à la demande et pour éviter le parcours du combattant actuellement en vigueur.

Dans ce cadre, nous entendons collaborer avec les SISP, les AIS voire les logements publics communaux, et permettre aux propriétaires privés d'intégrer leur logement adapté dans cette base de données unique. Il me semble qu'il s'agit de la solution la plus efficace en vue de répondre aux besoins des PMR.

En d'autres termes, si le contrat de gestion prévoit d'améliorer la centralisation, celle-ci doit avoir lieu aussi à ce niveau, et non pas uniquement dans le champ des SISP. Il en va également d'une demande du secteur. Le travail se fait très bien au niveau de Woluwe-Saint-Pierre. Vous avez cité un autre exemple à Laeken, mais il ne devrait pas s'agir de cas isolés. Nous devons mettre en œuvre un système unique qui permettrait aux PMR de disposer, le plus facilement possible, d'un logement adapté à leur handicap. Je conclus donc en insistant sur l'importance de la mise en place d'un tel bureau unique.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "le manque de grands logements dans le parc locatif des agences immobilières sociales".

Mme Joëlle Maison (DéFI). - Le nombre de biens mis en location par l'intermédiaire des agences immobilières sociales (AIS) a considérablement augmenté au cours des dernières années. Les statistiques récemment communiquées par la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) révèlent qu'entre septembre 2017 et septembre 2020, le parc locatif des AIS est passé de 4.795 à 6.897 logements, ce qui représente une progression d'environ 730 unités par an.

Si les dirigeants des AIS se réjouissent du succès rencontré par leur secteur, ils constatent néanmoins que la croissance de leur parc locatif est nettement plus lente en ce qui concerne les grands logements. Le portefeuille de biens géré par les 24 AIS bruxelloises agréées se compose actuellement de 83,55 % de petits logements, à savoir des studios et des appartements pourvus d'une seule chambre ou de deux chambres.

Dans le parc locatif des AIS, on retrouve une faible proportion d'habitations comprenant trois chambres - seulement 9,85 % - et une très faible proportion de grands logements comptant au moins quatre chambres - soit 6,60 % -. Or, il semblerait que le nombre de grands ménages - autrement dit ceux composés

woning een kwestie van gezond verstand, want nu is de zoektocht vaak een echte lijdensweg.

Daarom willen we dat er samenwerking komt met de OVM's, de SVK's en de gemeenten en moeten ook aangepaste privéwoningen in het bestand worden opgenomen.

De centralisering werkt uitstekend in Sint-Pieters-Woluwe en u verwees naar een voorbeeld uit Laken, maar het mag niet tot opzichzelfstaande initiatieven beperkt blijven. Er moet een eenvormig, toegankelijk systeem komen om een aangepaste woning aan te vragen en daarom is het belangrijk om zo'n uniek loket in het leven te roepen.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "het gebrek aan grote woningen in het huurwoningenbestand van de sociale verhuurkantoren".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - *De afgelopen jaren worden er steeds meer woningen verhuurd via een sociaal verhuurkantoor (SVK). Tussen 2017 en 2021 steeg het aantal woningen dat de SVK's in hun portefeuille hadden, van 4.795 naar 6.897.*

Het aantal grote woningen stijgt evenwel niet mee. Het woningenbestand van de SVK's bestaat op dit moment voor 83,55% uit kleine wooneenheden (studio's en een- en tweekamerappartementen). Slechts 9,85% van de huurwoningen telt drie kamers en amper 6,60% vier kamers of meer. Tegelijk staan er steeds meer gezinnen met minstens vijf personen op de wachtlijst. Zij moeten vaak jarenlang wachten op een geschikte woning. De verantwoordelijken van de SVK's kaarten die grote nood al jaren aan bij het gewest.

d'au moins cinq personnes - inscrits sur les listes d'attente des différentes AIS ne cesse de croître.

À l'instar de ce que nous observons dans le secteur du logement social, les familles nombreuses inscrites auprès des AIS doivent généralement patienter de nombreuses années avant de se voir proposer un logement adapté à la composition de leur ménage. Depuis plusieurs années, les responsables des AIS tentent d'attirer l'attention de la Région sur les réelles difficultés qu'ils éprouvent à capter des logements.

147

Dans son mémorandum publié en 2019, la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) plaide pour que le gouvernement régional bruxellois adapte la grille des loyers applicable au secteur en vue d'inciter davantage de propriétaires de grandes habitations à confier leur bien en gestion à une agence immobilière sociale (AIS). Pour rappel, cette grille des loyers - reprise à l'article 16, § 1er de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les AIS - fixe différents plafonds de loyer en fonction de la taille du logement donné en location. Le plafond le plus élevé s'applique à deux catégories de grands logements, à savoir les appartements comportant au moins cinq chambres et les maisons comptant au moins quatre chambres.

La Fedais propose d'étendre et d'affiner la grille des loyers AIS en y intégrant de nouvelles catégories de logements de très grande taille. En d'autres termes, il ne s'agirait pas de relever les plafonds de loyer actuellement applicables aux grandes habitations - les appartements pourvus de cinq chambres ou plus et les maisons comprenant quatre chambres ou plus -, mais plutôt d'instaurer des plafonds supplémentaires pour de nouvelles catégories de très grands biens : un plafond pour les appartements comportant six chambres, un autre pour les maisons pourvues de cinq chambres, un autre encore pour les maisons comptant sept chambres et ainsi de suite.

Les habitations de grande taille peuvent s'avérer très précieuses pour les AIS, dans la mesure où elles permettent non seulement de loger des familles nombreuses, mais également de mettre en œuvre des projets de colocation pour étudiants, de logement intergénérationnel ou encore d'habitat groupé inclusif et solidaire qui, vous le savez, sont très chers à notre groupe.

Lorsque ma collègue Ariane de Lobkowicz vous a interrogée en octobre 2019 à propos de la faible proportion de grands logements dans le parc locatif des AIS, vous nous avez annoncé que le gouvernement régional allait plancher sur la proposition d'extension de la grille des loyers AIS émise par la Fedais. L'examen de cette proposition s'inscrirait dans le cadre d'une réflexion plus globale au sujet d'une éventuelle révision de l'arrêté du 17 décembre 2015.

149

Quelles mesures le gouvernement régional bruxellois a-t-il adoptées depuis le début de la législature en vue d'encourager les propriétaires de grands logements à mettre leurs biens en location par l'intermédiaire d'une AIS ?

In 2019 publiceerde de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) een memorandum waarin ze pleitte voor een aanpassing van het rooster van de referentiehuurprijzen voor de SVK's. Op die manier zouden meer eigenaars van een grote woning geneigd zijn hun eigendom te verhuren via een SVK.

Dat rooster geeft een indicatie van de maximumhuurprijzen op basis van de grootte van de woning. Het hoogste plafond geldt voor appartementen met minimaal vijf kamers en woonhuizen met minimaal vier kamers. De FEDSVK stelt niet voor om de maximumprijzen op te trekken, maar om bijkomende maximumprijzen in te stellen voor nieuwe categorieën van nog grotere woningen.

Grote wooneenheden zijn waardevol voor SVK's, niet alleen om er grote gezinnen in onder te brengen, maar ook voor bijvoorbeeld studentenhuishuizing, kangoeroewonen en inclusieve en solidaire samenleefprojecten.

In 2019 zei u dat de regering het rooster van de SVK-huurprijzen zou uitbreiden. Dat idee kaderde binnen een ruimere denkoefening over een eventuele herziening van het besluit uit 2015 betreffende de SVK's.

Met welke maatregelen probeert de regering eigenaren van grote woningen over de streep te trekken om hun vastgoed te laten verhuren door een SVK?

Le gouvernement a-t-il déjà analysé la possibilité d'adapter la grille des loyers AIS, afin d'y introduire de nouvelles catégories de grands logements ?

Si le gouvernement bruxellois décidait de modifier l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales en instaurant des plafonds de loyer plus élevés pour les nouvelles catégories de grandes habitations, cette révision aurait-elle un coût pour la Région ? En effet, elle entraînerait une hausse proportionnelle de la part subsidiée des loyers pour les biens concernés.

Êtes-vous en mesure de nous fournir une estimation de l'ampleur des moyens budgétaires que le gouvernement régional devrait débloquer pour pouvoir financer une extension de la grille des loyers AIS à ces nouvelles catégories de logements de très grande taille ?

Enfin, le gouvernement régional a-t-il également examiné la possibilité d'accroître le montant de la majoration - actuellement fixée à 522 euros - du subside annuel octroyé par la Région aux AIS pour la prise en gestion d'un logement comportant au moins quatre chambres ?

151

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- À ce stade, aucune mesure incitative n'a été prise en vue d'encourager les AIS à prendre en gestion de grands logements. Néanmoins, il convient de garder à l'esprit, d'une part, que les AIS sont pleinement autonomes pour décider du type de logements et du type de projets qu'elles souhaitent signer et, d'autre part, que l'arrêté relatif aux AIS en vigueur prévoit déjà des incitants en vue d'encourager les AIS à prendre ce type de logements en gestion.

En vue de l'accompagnement de la croissance mis en place cette année, nous avons décidé d'inscrire les grands logements dans la liste des logements prioritaires. En outre, dans le cadre de la mise place du comité d'évaluation des projets de logements neufs, nous avons décidé de favoriser les projets proposant une proportion élevée de grands logements.

Une modification de l'arrêté relatif aux AIS en vue d'y inclure une modification de la grille des loyers n'est pas à l'ordre du jour : l'actualité des AIS est déjà extrêmement chargée et les AIS n'ont jamais mis cette demande à l'ordre du jour de nos nombreuses concertations.

Actuellement, en plus du suivi de la croissance et de l'encadrement des projets neufs, de nombreux chantiers sont en cours : contrôle financier, élaboration du logiciel de gestion HMS, audit du secteur, etc. Ceux-ci sont susceptibles d'affecter la gouvernance des AIS et la capacité de suivi et de contrôle de l'administration. Il convient donc de garder un calendrier de mesures qui soit plus gérable. Néanmoins, nous restons attentifs à toutes les demandes qui pourraient être formulées par le secteur

Overweegt de regering om in het rooster nieuwe categorieën van extragrote woningen onder te brengen? Wat zou dat de begroting kosten, want dan zouden ook de huursubsidies hoger liggen? Zal het bedrag worden verhoogd dat het gewest uitkeert aan een SVK dat een woning met minimaal vier kamers in zijn verhuurportefeuille opneemt?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Op dit moment zijn er geen nieuwe plannen voor aanmoedigingsmaatregelen. Vergeet niet dat de sociale verhuurkantoren volledig autonoom hun woningtypes en projecten kiezen, én dat er in het besluit betreffende de SVK's al incentives staan om grote woningen in de portefeuille op te nemen.*

We hebben besloten om grote wooneenheden op te nemen in de lijst van prioritaire woningen. Ook stimuleren we bouwprojecten waarin plaats wordt gemaakt voor grote woningen.

Een herziening van de referentiehuurprijzen is nu niet aan de orde. De SVK's zijn geen vragende partij en hebben op dit moment al meer dan genoeg op hun bord: een financiële controle, een nieuw softwaresysteem, een audit. Toch blijven we aandachtig voor alle verzuchtingen die tijdens onze veelvuldige contacten met de sector zouden kunnen opborrelen.

Brussel Huisvesting kan nu geen schatting geven van hoeveel het het gewest extra zou kosten om ook woningen met meer dan vier of vijf kamers in de roosters op te nemen.

lors de nos nombreuses concertations ou des échanges qui auront lieu dans le cadre de l'audit.

Par ailleurs, Bruxelles Logement n'est pas en mesure de fournir une estimation de l'ampleur des moyens budgétaires supplémentaires qui seraient nécessaires à l'inclusion dans la grille des loyers de compléments pour les logements de plus de quatre ou cinq chambres. Cela dépendra en effet de l'ampleur de la hausse des plafonds de loyers qui seraient instaurés et du nombre de logements concernés.

153 Même si aucune piste n'est exclue à ce stade, aucune majoration des subsides n'est envisagée par le gouvernement. Comme vous le savez, la forte croissance des AIS fait peser sur l'enveloppe régionale dédiée une pression importante.

Notre priorité est de continuer à soutenir cette croissance dans un contexte budgétaire particulièrement difficile. En outre, les grands logements ne sont pas les seuls logements AIS à faire l'objet de demandes de majoration. Je pense notamment aux logements de transit et à ceux destinés aux sans-abri.

Il va de soi qu'une modification du mode de financement des AIS demande une approche globale afin de s'assurer de l'équilibre général du système.

155 **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Plus les chantiers sont importants et nombreux, a fortiori lorsqu'ils sont accompagnés d'un audit, plus il est opportun d'inclure une réflexion supplémentaire. Nous pourrions ainsi repenser, voire réformer, le fonctionnement à la lumière de l'audit, des besoins, de la croissance et de votre volonté d'encadrer les logements neufs. Les grandes habitations manquent et le logement public ne répond pas aux besoins des familles, même avec les 30 % prévus dans la construction des nouveaux ensembles.

J'en prends acte, tout comme de votre volonté d'écoute du secteur. Je note que si la Fedais formulait une proposition pour ces grands logements, vous seriez disposée à l'examiner.

- L'incident est clos.

159 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

159 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

159 concernant "le manque de données récentes relatives au coût des différents instruments mobilisés dans le cadre de la politique du logement".

161 **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - En 2012, M. Doukeridis a chargé la société Isis Consult de réaliser une étude ayant pour objet d'estimer le coût des différents dispositifs régionaux mis en place dans le cadre de la politique du logement. Cette étude, qui se

In dit stadium komt er geen verhoging van de subsidies. De forse groei van de SVK's zorgt al voor genoeg budgettaire druk en die groei blijven we ondersteunen.

Overigens komen binnen het SVK-bestand niet alleen de grote woningen in aanmerking voor zo een vraag tot verhoging: hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor transitwoningen en huisvesting voor daklozen. Een eventuele herziening van de financiering moet globaal en evenwichtig gebeuren.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - Zeker bij grote uitdagingen, en al helemaal als er audits aan te pas komen, is het raadzaam om extra grondig over de zaken na te denken. Er is een groot gebrek aan grote woningen en een hervorming moet oog hebben voor die nood.

Ik onthoud dat als de FEDSVK een voorstel met betrekking tot grote woningen zou doen, u dat nader zult onderzoeken.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "het gebrek aan recente gegevens over de kosten van de verschillende instrumenten die worden ingezet in het kader van het huisvestingsbeleid".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - In 2012 bestelde staatssecretaris Doukeridis een studie bij Isis Consult

fondait sur des données se rapportant à la période allant de 2007 à 2011, a été partiellement actualisée en 2013.

Pour rappel, les chercheurs d'Isis Consult se sont employés à associer à chaque instrument de la politique du logement, un coût moyen calculé sur la base des réglementations alors en vigueur. Afin de pouvoir évaluer l'ampleur de l'intervention financière de la Région pour chacune des politiques examinées, les auteurs de l'étude ont élaboré deux indicateurs clés : le coût unitaire des interventions publiques et le taux de subventionnement moyen.

Isis Consult s'est penché non seulement sur les instruments visant à faciliter l'accès des ménages précarisés à la location d'un logement, mais aussi sur l'accès à la propriété.

S'agissant de l'accès à la location, les auteurs de l'étude ont constaté que le coût annuel des logements sociaux gérés par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et par les sociétés immobilières de service public (SISP) s'élevait, en moyenne, à 3.780 euros par logement, ce qui représente un taux de subsidiation moyen de 56 %.

Pour les aides locatives du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) en dehors du plan régional du logement (PRL), celles-ci s'élevaient en moyenne à 1.100 euros par logement, soit un taux de subventionnement moyen de 31 %. Pour les opérations réalisées par le FLRBC dans le cadre du PRL, le taux de subsidiation s'avérait nettement plus haut, s'élevant à 43 %. L'intervention annuelle moyenne de la Région pour les biens mis en location par l'intermédiaire des agences immobilières sociales (AIS) était, quant à elle, estimée à 2.370 euros par logement, soit un taux de subventionnement de 37 %.

En ce qui concerne la politique de soutien à l'accès à la propriété, les chercheurs ont observé que le coût moyen des prêts hypothécaires à taux réduits octroyés par le FRLBC s'élevait à 35.450 euros, soit un taux de subsidiation de 23 %. Pour sa part, le montant moyen des interventions financières de la Région pour la production de logements acquisitifs par citydev.brussels était estimé à 76.520 euros, ce qui correspond à un taux de subventionnement de 34 %.

163

De toute évidence, ces observations ne peuvent plus être exploitées aujourd'hui, dans la mesure où elles s'appuient sur des données devenues quelque peu obsolètes et qui n'ont pas pu tenir compte de certains nouveaux mécanismes destinés à favoriser l'accès au logement, comme les contrats de quartier durable, les contrats de rénovation urbaine (CRU), les logements moyens ou modérés loués par les SISP, les allocations loyer, l'abattement des droits d'enregistrement sur la première tranche de 175.000 euros du prix de vente ou encore la production de logements acquisitifs sociaux par le Community Land Trust Bruxelles (CLTB).

À ma connaissance, aucune autre étude portant sur la comparaison des coûts de différents instruments de la politique du logement n'a encore été réalisée en Région bruxelloise depuis lors. Comme vous le savez, le groupe DéFI est

over de kostprijs van de verschillende gewestelijke instrumenten die worden ingezet in het huisvestingsbeleid.

De onderzoekers berekenden een gemiddelde kostprijs voor de periode 2007-2011, op basis van de toen geldende wetgeving. Zo stelden ze vast dat de jaarlijkse kostprijs van de sociale woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's), gemiddeld 3.780 euro per woning bedraagt. Dat vertegenwoordigt een gemiddelde subsidiëringsgraad van 56%.

De ondersteuning van de huurprijs door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest buiten het Gewestelijk Huisvestingsplan bedraagt gemiddeld 1.100 euro per woning, een gemiddelde subsidiëringsgraad van 31%. Binnen het Gewestelijk Huisvestingsplan is dat 43%. De tussenkomst voor panden die verhuurd worden via de sociale verhuurkantoren, bedraagt 2.370 euro per woning, een subsidiëringsgraad van 37%.

Verder geven de onderzoekers aan dat de gemiddelde kostprijs van de hypothecaire leningen van het Woningfonds 35.450 euro bedraagt, een subsidiëringsgraad van 23%. De financiële bijdrage van het gewest voor de productie van koopwoningen door citydev.brussels bedraagt 76.520 euro, een subsidiëringsgraad van 34%.

Die vaststellingen zijn natuurlijk gebaseerd op achterhaalde gegevens. Ze houden geen rekening met allerlei nieuwe mechanismen die bedacht zijn om de toegang tot huisvesting te vergemakkelijken.

Bij mijn weten is er geen andere, meer recente studie die de kostprijs van de verschillende instrumenten van het huisvestingsbeleid vergelijkt. Heeft de Brusselse regering ooit een nieuwe studie besteld? Hebben Brussel Huisvesting en de verschillende vastgoedoperators de noodzakelijke gegevens zorgvuldig bijgehouden? Heeft de regering de evolutie van de kostprijs gedurende de voorbije jaren geanalyseerd? Bevestigen de resultaten daarvan de conclusies uit de oudere studie?

profondément attaché à l'évaluation des politiques publiques et nous considérons donc qu'il serait opportun de mettre à jour l'étude d'Isis Consult sur la base de données plus récentes, collectées entre 2014 et 2020, en incluant dans le périmètre de l'analyse les nouveaux dispositifs précités visant à faciliter l'accès à la location et à la propriété.

Le gouvernement bruxellois n'a-t-il commandé aucune étude comparative des coûts des différents instruments mobilisés dans le cadre de la politique du logement ?

Bruxelles Logement et les différents opérateurs immobiliers publics ont-ils néanmoins veillé à collecter, de façon rigoureuse et systématique, des données ayant trait au coût relatif unitaire des divers dispositifs régionaux visant à favoriser l'accès au logement ? Dans l'affirmative, le gouvernement a-t-il procédé à une analyse approfondie de ces données pour étudier l'évolution de ces coûts durant les sept ou huit dernières années ? Si tel est le cas, pouvez-vous nous donner les résultats cette analyse ? Ceux-ci confirment-ils les enseignements de l'étude réalisée par Isis Consult en 2013 ?

165 Le gouvernement bruxellois a-t-il examiné la possibilité de demander à un bureau d'études de procéder à une analyse comparative des coûts des divers instruments ? Dans l'affirmative, a-t-il lancé un marché public pour sélectionner le prestataire ? Un budget a-t-il été débloqué pour financer cette hypothétique étude ?

Dans le document présentant le plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement bruxellois indique que le comité de pilotage chargé d'assurer le suivi des nombreuses actions prévues devra "tenir compte du coût annuel par personne des solutions développées en termes de logement - comparaison des coûts d'un logement social, d'un logement AIS, d'un logement conventionné, etc." Quand le comité de pilotage du PUL devrait-il être en mesure de se livrer à une première comparaison des coûts des divers instruments de la politique du logement ?

167 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Depuis 2013, le gouvernement bruxellois n'a effectivement commandé aucune étude sur la comparaison des coûts des différents instruments mobilisés dans le cadre de la politique du logement.

Aussi intéressante que soit l'étude réalisée par Isis Consult, le prestataire lui-même reconnaît que sa comparaison connaît de nombreuses limites et doit être prise avec précaution. En effet, des différences de coûts peuvent s'avérer totalement justifiées au regard des différences de fonctionnement, de publics, de conditions d'accès, etc.

Quant à la collecte de données, chaque opérateur subsidie est tenu de compiler les données nécessaires à son contrôle et qui attestent de son bon fonctionnement. Néanmoins, une comparaison complète peut demander la mobilisation de données extérieures à ces acteurs.

Is de openbare aanbestedingsprocedure gestart voor een nieuwe studie? Is daar een budget voor?

In het Noodplan voor huisvesting geeft de regering aan dat het stuurcomité rekening moet houden met de jaarlijkse kostprijs per persoon van alle huisvestingsmogelijkheden die ontwikkeld worden. Wanneer kan het stuurcomité een eerste vergelijking bieden van de verschillende instrumenten van het huisvestingsbeleid?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Er heeft sinds 2013 geen nieuwe studie plaatsgevonden over dit onderwerp. Isis Consult erkent dat de studie haar beperkingen heeft en dat de resultaten dus voorzichtig benaderd moeten worden. Prijsverschillen kunnen immers perfect gerechtvaardigd zijn als het gaat om verschillende instrumenten met een andere werking of doelgroep.*

Elke operator die gesubsidieerd wordt, is verplicht om alle gegevens bij te houden die een controle van de werking mogelijk maken. Voor een volledige vergelijking tussen de verschillende instrumenten zijn echter nog andere gegevens nodig.

De regering heeft geen nieuwe studie besteld. Het stuurcomité van het Noodplan voor huisvesting moet nagaan of dat nodig is.

Ainsi, l'évaluation du coût des agences immobilières sociales (AIS) nécessitera la prise en compte du manque à gagner pour la Région en matière de précompte immobilier.

À ce stade, aucune nouvelle étude comparant le coût des différents dispositifs de la politique du logement n'est commandée. Il appartiendra au comité de pilotage du plan d'urgence logement (PUL) d'évaluer ses besoins en matière de données par rapport aux coûts des solutions développées.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Vous confirmez ce que je pensais. Aucune étude n'a donc été commandée entre-temps. Les données ont été systématiquement relevées et le prestataire a déclaré à l'époque que la différence de coût se justifiait par une série de facteurs que j'admets. Veuillez m'excuser de ne pas avoir été attentive à la suite de votre réponse.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- J'ai simplement ajouté qu'il reviendrait au comité de pilotage du plan d'urgence logement (PUL) d'évaluer la nécessité de mener une étude.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Lors du vote relatif au PUL, la volonté d'examiner le coût des différents instruments a été exprimée, et elle rejoint évidemment l'objet de mon interpellation. Je présume dès lors que la réponse du comité de pilotage sera affirmative.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "le relogement temporaire des locataires sociaux sur le marché locatif privé".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Lorsqu'une société immobilière de service public (SISP) entreprend une rénovation lourde de certains de ses logements, il est parfois nécessaire de faire déménager provisoirement les occupants et de les reloger pendant la durée des travaux. Or, les SISP éprouvent généralement d'énormes difficultés à proposer des solutions rapides de relogement, leur parc locatif étant déjà sollicité à l'excès. Dans certains cas, les sociétés n'ont d'autre alternative que de postposer les travaux de rénovation. Par ailleurs, même lorsqu'une SISP parvient à reloger rapidement les occupants des logements sociaux devant faire l'objet d'une rénovation lourde, il n'y a pas lieu de se réjouir car les biens ainsi mobilisés pour accueillir temporairement les locataires déplacés sont autant d'habitations qui ne peuvent pas être attribuées aux candidats locataires patientant sur les listes d'attente depuis plusieurs années.

Il apparaît indispensable de développer des solutions alternatives de relogement rapide des locataires sociaux. À cet égard, la

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Het slot van uw antwoord is mij ontgaan.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik zei dat het stuurcomité van het Noodplan voor huisvesting met beslissen over een eventuele nieuwe studie.*

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Hopelijk vindt het stuurcomité dat nodig.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de tijdelijke herhuisvesting van sociale huurders op de particuliere huurmarkt".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Wanneer openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) zware renovatiewerken uitvoeren, moeten de huurders soms tijdelijk in een andere woning worden ondergebracht. De OVM's hebben evenwel vaak moeite om snel een herhuisvestingsoplossing voor te stellen, aangezien er een grote vraag naar hun woningen is. In sommige gevallen hebben de OVM's geen andere keuze dan de werken uit te stellen.*

In het regeerakkoord staat dat de regering de herhuisvestingsoplossingen kan uitbreiden tot de privéhuurmarkt om de start van renovatieprojecten te versnellen en tegelijkertijd woningen in de buurt aan te bieden.

Toen ik u daarover in september 2020 interpeleerde, deelde u mee dat de OVM's een denkoefening waren begonnen over de inhoud van de oproep aan de privésector. Al snel gaven de OVM's aan dat ze voorstander zijn van een stockovereenkomst

déclaration de politique régionale (DPR) prévoit ce qui suit : "Afin d'accélérer le redémarrage des projets de rénovation tout en proposant des logements à proximité, le gouvernement pourra étendre les solutions de relogement au marché locatif privé."

Lorsque je vous ai interrogée à ce sujet en septembre 2020, vous nous avez informés que les SISP planchaient sur le contenu de cet appel au secteur locatif privé. Des premières réflexions, il est ressorti que le secteur du logement social souhaitait apporter des précisions quant à la typologie des logements nécessaires au relogement temporaire des locataires, qu'il se prononçait en faveur de la conclusion de marchés de type accord-cadre et qu'il plaidait pour l'octroi d'une aide structurelle aux SISP pour l'organisation des déménagements prévus dans le cadre des relogements.

Vous nous avez également précisé qu'en 2021, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) lancerait un projet pilote de relogement temporaire des locataires sociaux sur le marché locatif privé, en partenariat avec une SISP. Dans le plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement précise que la SLRB et les SISP examineront d'autres solutions innovantes de relogement temporaire des locataires sociaux pendant la durée des chantiers de rénovation, notamment la mise à disposition de préfabriqués. Il importe encore de relever qu'en 2021, l'exécutif régional a prévu de débloquer une enveloppe d'un million d'euros pour financer les solutions alternatives de relogement.

181 La SLRB a-t-elle déjà lancé le projet pilote de relogement temporaire de locataires sociaux sur le marché locatif privé ? A-t-elle, à tout le moins, déterminé les immeubles de logements sociaux devant faire l'objet d'une rénovation complète et dont les occupants devraient être provisoirement relogés dans le cadre de ce projet pilote ? Quelle est la SISP impliquée dans ce projet ? Combien de ménages devront-ils être temporairement relogés ?

Comment seront calculés les loyers versés aux propriétaires-bailleurs privés qui accepteraient de mettre leur bien à la disposition de la SISP concernée pour y héberger les locataires sociaux déplacés ? Dans votre réponse à ma question écrite posée en septembre 2020, vous affirmiez que ce calcul pourrait se baser sur la grille des loyers actuellement appliquée pour déterminer le montant à verser aux propriétaires mettant leur bien en location par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale (AIS). Confirmez-vous que c'est l'option retenue ?

Où en est la réflexion de la SLRB et des SISP sur le contenu de l'appel à manifestation d'intérêt de logements au marché locatif privé ? Quand cet appel sera-t-il lancé ? Combien de logements du secteur locatif privé la SLRB et les SISP espèrent-elles louer temporairement durant cette législature ? Pouvez-vous nous fournir une estimation des moyens budgétaires qui y seront dédiés ? L'enveloppe d'un million d'euros débloquée pour 2021 répondra-t-elle à l'ensemble des besoins de relogement durant cette législature ou couvrira-t-elle seulement le projet pilote ?

en van een structurele ondersteuning voor de organisatie van de verhuizingen. U kondigde eveneens aan dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) in 2021 een proefproject voor de tijdelijke herhuisvesting van sociale huurders op de privémarkt zou organiseren.

In het Noodplan voor huisvesting staat dat de BGHM en de OVM's nog andere vernieuwende oplossingen zullen onderzoeken, zoals prefabwoningen. De regering heeft in 2021 overigens een miljoen euro voor die alternatieve herhuisvestingsoplossingen vrijgemaakt.

Is de BGHM al met het proefproject gestart? Heeft ze op zijn minst bepaald hoeveel gezinnen tijdelijk zullen worden geherhuisvest tijdens het proefproject? Welke OVM is bij het project betrokken?

Zullen de huurprijzen van de privéwoningen worden vastgesteld op basis van de huurprijstabellen van de sociale verhuurkantoren, zoals u aangaf in september 2020?

Hoever staat de denkoefening van de BGHM en de OVM's over de inhoud van de oproep tot de privémarkt? Hoeveel privéwoningen hopen ze tijdelijk te kunnen huren tijdens deze regeerperiode? Hoeveel zal dat kosten? Zal de begrotingsenveloppe van 1 miljoen euro volstaan voor alle herhuisvestingsbehoeften tijdens deze legislatuur of is ze enkel bestemd voor het proefproject?

Hoever staat de ontwikkeling van prefabwoningen voor de tijdelijke herhuisvesting van sociale huurders tijdens renovatiewerken? Heeft de BGHM al dergelijke woningen ter beschikking van de OVM's gesteld? Zo ja, tegen welke kostprijs? Zal de regering in de bestekken voor renovatieprojecten een clausule over de tijdelijke herhuisvesting van de huurders invoeren?

Enfin, qu'en est-il du développement d'autres solutions innovantes de relogement temporaire, notamment les préfabriqués ? La SLRB en a-t-elle déjà mis à disposition des SISP pour y reloger provisoirement des locataires sociaux durant des rénovations ? Dans l'affirmative, quel en est le coût ? Le gouvernement examine-t-il la possibilité d'insérer une clause de relogement temporaire des locataires sociaux pendant la durée des travaux dans les cahiers des charges pour les marchés publics liés aux projets de rénovation, conformément à ce que prévoyait la lettre d'orientation 2020-2021 ?

183

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je vous remercie pour vos questions qui me permettent de vous faire part des derniers développements concernant ce projet.

Tout d'abord, face au manque criant de logements abordables dans notre Région, il est essentiel que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) puisse respecter ses calendriers de rénovation et de construction de logements sociaux afin d'en attribuer un maximum, et ce, dans le but de faire baisser la durée moyenne d'attente des candidats locataires sur la liste.

À cette fin, la piste du relogement des locataires dans le secteur privé a effectivement été étudiée et une enveloppe d'un million d'euros avait été prévue à cet effet pour lancer un projet pilote. Un appel à manifestation d'intérêt a été envoyé aux sociétés immobilières de service public (SISP) en date du 25 novembre 2020. Six SISP ont marqué leur intérêt et seulement deux d'entre elles ont détaillé leur demande.

Par la suite, l'une de ces deux SISP, à savoir Le Logement bruxellois, s'est rétractée. Il lui était trop difficile de mettre en œuvre ce relogement sur le marché locatif privé, sur la base des constats suivants, d'ailleurs partagés par l'ensemble du secteur. Dans le cas de relogement au sein d'un établissement hôtelier pour une longue durée, les SISP estiment que cette solution n'est envisageable que pour des locataires habitant seuls dans des studios. Cela excluait donc les familles, raison pour laquelle les SISP n'ont pas souhaité s'engager dans ce sens.

Dans le cas d'un relogement temporaire par le biais d'une solution modulaire, les locataires y sont réticents, même pour une courte durée. En outre, cette solution n'est pas envisageable en cas de relogement à moyen et long termes dans le cadre de rénovations longues et lourdes. De plus, la proximité des modules avec le lieu des travaux et ses désagréments pose également problème.

185

Sachez toutefois que des contacts ont été pris auprès d'une organisation œuvrant pour ce type de relogement afin d'en estimer le coût. Pour un module de type studio, il s'élève à 38.000 euros. Vu la limitation aux personnes seules et le coût par module pour cette solution temporaire, la SLRB et les SISP se sont désistées et n'ont pas souhaité poursuivre dans cette voie.

Le budget d'un million d'euros initialement prévu à cet effet a donc été réaffecté dans un autre projet : la construction de logements modulaires définitifs. Ce projet, mis en œuvre par

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Om de programma's voor de renovatie van sociale woningen te kunnen respecteren, werd de mogelijkheid bestudeerd om huurders tijdelijk op de privémarkt te herhuisvesten. Er werd zelfs een miljoen euro voor een proefproject uitgetrokken.*

Zes OVM's reageerden op de oproep, maar slechts twee beschreven hun vragen uitvoerig. Nadien trok een van de twee OVM's zich terug, omdat ze het te ingewikkeld vond om huurders op de privémarkt te herhuisvesten. Die vaststelling wordt overigens door de hele sector gedeeld.

De OVM's vinden een langdurige herhuisvesting in een hotel niet geschikt voor gezinnen, maar enkel voor huurders die alleen wonen in een studio. Tijdelijke prefabwoningen zijn dan weer heel duur en dus geen optie bij lange en zware renovaties. Bovendien veroorzaakt de nabijheid van de werken overlast voor de bewoners.

Om al die redenen wensten de BGHM en de OVM's die oplossing niet verder te onderzoeken. Het budget van 1 miljoen euro werd dus voor een ander project ingezet, namelijk de bouw van definitieve prefabwoningen uit hout. Die oplossing lijkt het best bij de behoeften van de sector aan te sluiten.

Om die oplossing verder te ontwikkelen, heeft de BGHM zich gebaseerd op de gespreksronde in 2016, onder meer met de OVM's die eigenaar zijn van sites met veel open ruimten waar prefabwoningen zowel tijdelijk als voor onbepaalde duur kunnen

la SLRB, est en voie d'aboutissement et rencontre l'objectif opérationnel 5 de la note d'orientation à laquelle vous faites référence.

Parmi les pistes développées, celle des pavillons modulaires préfabriqués en bois semble prendre en considération les besoins spécifiques du secteur. Efficace et rapide, cette solution peut être utilisée pour des opérations tiroirs dans le cadre de grandes rénovations.

Pour déployer cette solution, la SLRB s'est appuyée sur les consultations qu'elle avait réalisées en 2016, notamment auprès de SISP propriétaires de grands ensembles d'immeubles situés dans des sites aérés et confrontés à la question complexe du relogement dans le cadre de grandes rénovations. Ces pavillons peuvent être installés tant de manière temporaire qu'à durée indéterminée.

Dans ce cadre, un marché pilote a été lancé. Il concerne trois lots situés sur les sites de la Cité modèle, du Peterbos et du Dries. Les dossiers relatifs à la Cité modèle et au Dries suivent leur cours, tandis qu'une nouvelle étude de faisabilité est menée en bordure du site du Peterbos.

À la Cité modèle, la pose des pavillons modulaires a débuté le lundi 19 avril dernier. Pour ce projet spécifique, les modules sont placés en bordure de site et non au pied des immeubles, ce qui permet d'évacuer les écueils soulevés par les SISP dans le cadre des modules de relogement temporaire.

Vingt logements seront aménagés sur le site de la Cité modèle à Laeken :

- douze appartements une chambre ;
- un appartement une chambre, réservé pour une personne à mobilité réduite (PMR) ;
- six appartements trois chambres ;
- un appartement trois chambres, réservé pour une PMR.

Concrètement, ces pavillons permettront de vider les tours Cité modèle 1 et Cité modèle 8 plus vite, et de gagner ainsi près d'un an sur le calendrier de rénovation du site. Notre objectif était de trouver des solutions de relogement rapides et innovantes. C'est ce que propose la SLRB avec l'installation de ces pavillons modulaires qui pourront déjà accueillir vingt familles de la Cité modèle à la fin de cette année.

Ces pavillons modulaires présentent de nombreux avantages :

- leur construction et leur assemblage sont réalisés en atelier. Le chantier ne dépend donc pas des conditions climatiques ;
- cette technique réduit de moitié le temps de construction. Les travaux de construction et d'installation des pavillons, lancés

worden geïnstalleerd, en heeft ze proefprojecten opgezet in de wijken Modelwijk, Peterbos en Dries.

In de Modelwijk is de plaatsing van prefabwoningen op 19 april 2021 gestart. De woningen worden aan de rand van de site geplaatst en niet aan de voet van de woonblokken, zodat de bewoners minder hinder van de werken ondervinden.

Er komen twintig woningen, waarvan twaalf eenkamerappartementen, een eenkamerappartement voor een persoon met beperkte mobiliteit, zes driekamerappartementen en een driekamerappartement voor een persoon met een beperkte mobiliteit.

Dankzij die woningen kunnen de torens 1 en 8 sneller worden vrijgemaakt en kan er bijna een jaar voorsprong op de renovatiekalender worden genomen.

Prefabwoningen bieden meerdere voordelen:

- *de bouw en montage gebeurt in de werkplaats en wordt niet beïnvloed door de weersomstandigheden;*
- *de techniek halveert de bouwtijd. De woningen zullen ten laatste eind 2021 beschikbaar zijn;*

en novembre 2020, se termineront au plus tard fin 2021. Il s'agit donc d'une solution rapide et surtout de qualité pour le relogement des locataires dont le logement fait l'objet d'une rénovation lourde ;

- ces logements se situent à proximité du lieu de vie habituel des locataires, qui ne sont donc pas coupés de leurs habitudes quotidiennes ;

- les pavillons modulaires représentent aussi, à terme, une solution efficace et durable pour agrandir le parc immobilier social de la Région.

Nous manquons encore de recul sur ce projet, mais l'installation des locataires dans ces pavillons en bois fera désormais partie des solutions à étudier pour les opérations tiroirs. Il faut également laisser le temps à la SLRB de prendre du recul et d'analyser les résultats de ces projets. Je suivrai donc également très attentivement les projets pilotes Dries, à Watermael-Boitsfort, et Peterbos, à Anderlecht.

189

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je partage votre inquiétude concernant le respect des calendriers de rénovation. Il reste ce problème de déménagement pour les rénovations lourdes. J'ai pris acte des arguments analysés et écartés pour des pavillons modulaires de courte durée.

Je salue également la créativité de celles et ceux qui ont planché sur cette solution modulaire de pavillons modulaires définitifs en bois. Elle ne concerne que les lieux aérés et spacieux. Telle est la limite du projet, même si cela n'ôte rien à son intérêt, puisque le deuxième avantage de ce projet réside dans le caractère définitif du modulaire : une fois les travaux terminés, les locataires pourront en effet regagner leur logement, permettant ainsi à d'autres locataires de s'installer dans ces pavillons modulaires.

Je présume que des études et des exemples sur la pérennité de ces pavillons sont disponibles dans d'autres villes similaires.

Ce projet pilote est très intéressant, et nous étudierons avec grand intérêt son déploiement, ainsi que sa multiplication éventuelle lorsque la configuration des lieux le permettra.

- *L'incident est clos.*

193

QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT

193

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

193

concernant "la fin du moratoire sur les expulsions, son évaluation et l'étude sur la prévention des expulsions".

195

Mme Zoé Genot (Ecolo).- La crise sanitaire est beaucoup plus longue que nous ne l'avions imaginé. Lorsque nous avons

- *de woningen kunnen dicht bij de gebruikelijke woonplaats van de huurders worden geplaatst, zodat ze hun dagelijkse gewoonten niet hoeven aan te passen;*

- *ze zijn op termijn ook een efficiënte en duurzame oplossing om het sociale woningpark uit te breiden.*

We moeten evenwel de BGHM de tijd geven om de resultaten van dit proefproject en van de proefprojecten Dries en Peterbos te analyseren.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *De definitieve prefabwoningen uit hout lijken een interessante oplossing op sites waar voldoende plaats is. We kijken uit naar de resultaten van de proefprojecten.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "het einde van de opschorting van de huisuitzettingen, de evaluatie ervan en de studie over de preventie van huisuitzettingen".

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *De coronacrisis duurt nu al veel langer dan we ooit voor mogelijk hielden.*

décrété le premier moratoire contre les expulsions le 16 mars 2020, nous ne nous doutions pas que la situation allait dégénérer à ce point et que nous travaillerions toujours à distance un an après. Toutefois, dès le mois de mai 2020, nous discussions déjà de la nécessité que ce moratoire contre les expulsions ait une fin. Nous savions l'importance de l'anticiper et d'en prévoir une date d'échéance.

Entre-temps, contrairement à d'autres Régions, la Région de Bruxelles-Capitale a courageusement prolongé ce moratoire à plusieurs reprises. Elle a débloqué 30 millions d'euros pour les CPAS pour venir en aide à des locataires en difficulté, a soutenu les sans-abri et a laissé des citoyens actifs créer divers squats d'hébergement.

La situation que nous vivons aujourd'hui est complexe : la situation sanitaire reste préoccupante, la crise se fait plus que jamais sentir et le moratoire sur les expulsions a pris fin le 25 avril. Nous nous dirigeons vers une reprise des activités judiciaires, et surtout une reprise des jugements.

(Inaudible)

Les centaines de jugements rendus relatifs à des expulsions risquent à présent d'être rendus exécutoires. Nous allons donc assister à une vague d'expulsions. Ce n'est clairement pas notre volonté de voir des centaines de familles bruxelloises mises hors de leur maison dans un contexte de crise sanitaire, sociale et économique. Ces risques d'expulsion exigent donc que nous prenions des mesures urgentes.

197

Pour une année normale, par exemple 2018, le rapport parle de 5.000 expulsions demandées par le tribunal, dont environ 1.200 sont organisées et 600 sont effectives. Les premières données des CPAS indiquent que ces chiffres auraient presque doublé au cours du premier trimestre 2021.

Dans un article publié en mars par la RTBF, le Syndicat des locataires attirait notre attention et demandait un accompagnement social de ces expulsions, comme cela se fait pour les logements sociaux. L'action 28 du plan d'urgence logement (PUL) prévoit une évaluation de la législation en matière d'expulsion et un contrôle des expulsions. Une étude a été lancée en 2020.

La déclaration de politique régionale, elle, prévoyait que des associations puissent aider le locataire dans sa défense devant la justice de paix. C'est une mesure qui permettrait de soutenir les locataires.

Quels éléments sont-ils pris en considération pour évaluer la nécessité ou non de prolonger le moratoire contre les expulsions ? Quels sont les résultats de cette évaluation ? Combien d'expulsions étaient-elles en attente pendant le moratoire ?

L'étude annoncée dans le PUL a-t-elle bien été lancée en 2020 ? Quels sont ses objectifs, son calendrier, ses modalités ? Par qui

Al in mei 2020 was duidelijk dat dit eerste moratorium op uithuiszettingen, dat was ingegaan op 16 maart, tijdelijk was.

In de tussentijd heeft het Brussels Gewest, anders dan de andere gewesten, het moratorium al een aantal maal verlengd. Het gewest maakte 30 miljoen euro vrij zodat de OCMW's huurders in moeilijkheden konden bijstaan, ving daklozen op en stond kraakacties van burgers toe.

De gezondheidssituatie blijft zorgen baren. De crisis laat zich voelen als nooit tevoren en het moratorium liep op 25 april af. Er komt een lawine aan gerechtelijke vonnissen en uithuiszettingen op ons af.

(Onverstaanbaar)

In deze crisissituatie willen we geen honderden gezinnen op straat zien belanden. Daarom moeten we dringend stappen zetten.

Op basis van de eerste cijfers van de OCMW's zou het aantal uithuiszettingen in het eerste trimester van 2021 dubbel zo hoog liggen als in een normaal jaar.

In maart vroeg de Franstalige huurdersbond Syndicat des Locataires op de RTBF om sociale begeleiding bij uithuiszettingen. In het Noodplan voor huisvesting staat dat de wetgeving inzake uithuiszettingen zal worden geëvalueerd en dat er controle komt op de uithuiszettingen. In de beleidsverklaring staat dan weer dat een huurder zich voor de vrederechter mag laten bijstaan door verenigingen.

Welke elementen spelen mee in de beslissing om het moratorium al dan niet te verlengen? Hoeveel uithuiszettingen werden opgeschort tijdens het moratorium? Worden de uithuiszettingen opgeschort tijdens de wintermaanden? Hoe verloopt de controle op de uithuiszettingen?

Hebt u het voorstel van het Syndicat des Locataires bestudeerd? Neemt u het op in uw beleid?

est-elle effectuée ? La mise en place d'un moratoire hivernal est-elle également examinée ?

Avez-vous avancé sur le contrôle des expulsions ? Pouvez-vous nous expliquer plus avant cette mesure ?

Avez-vous analysé la proposition du Syndicat des locataires ? Dans l'affirmative, allez-vous l'intégrer dans les mesures du gouvernement ?

199

BX1 a communiqué sur son site Internet, le 21 avril dernier, que vous auriez dégagé une enveloppe de 30 millions d'euros pour dédommager les propriétaires, mais que, pour le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC), ce montant ne suffirait pas.

Nous pensons aussi qu'un fonds des impayés pourrait être une solution intéressante à développer, ainsi qu'un numéro de téléphone vert auquel pourraient s'adresser tant les propriétaires que les locataires, lorsqu'ils ont besoin d'une aide pour éviter une expulsion.

Quels sont les contacts entre le gouvernement et les propriétaires ?

(Inaudible)

Une enveloppe de 30 millions d'euros a-t-elle bien été dégagée pour dédommager les propriétaires, comme l'affirme BX1 ? Pouvez-vous nous dire précisément ce dont il s'agit ?

201

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Le ministre-président a, par un arrêté de police du 1er avril 2021, prolongé l'interdiction sur les expulsions domiciliaires jusqu'au 25 avril 2021. Il a été décidé de ne pas prolonger le moratoire au-delà de cette date. L'opportunité de sa prolongation est analysée à chaque fois au regard de la situation sanitaire belge et bruxelloise. Une balance des intérêts entre les différents impacts sanitaires et socio-économiques est évidemment réalisée.

Le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) a, conjointement avec plusieurs bailleurs, introduit cinq procédures, dont trois en référé. Trois recours ont déjà été rejetés, tant par le Conseil d'État que par la présidente du tribunal de première instance, et deux procédures sont encore pendantes devant le Conseil d'État.

J'ajoute que la Région et le pouvoir fédéral ont débloqué des fonds pour soutenir les CPAS qui viennent en aide aux locataires bruxellois touchés par la crise sanitaire et socio-économique.

Nous ne disposons pas encore de chiffres quant aux expulsions annulées ou en attente d'exécution. Néanmoins, mon collègue chargé de l'action sociale, M. Maron, a interrogé les CPAS pour obtenir des chiffres.

L'étude relative à l'effectivité du droit au logement sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale a effectivement

Op 21 april stond op de website van BX1 dat u 30 miljoen euro hebt uitgetrokken om huiseigenaren schadeloos te stellen, maar volgens het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS) volstaat dat bedrag niet.

Een compensatiefonds voor onbetaalde rekeningen zou een interessante oplossing kunnen zijn, net als een gratis nummer waar zowel huurders als verhuurders terecht kunnen voor informatie over uithuiszettingen.

Welke contacten zijn er tussen de regering en de eigenaren?

(Onverstaanbaar)

Klopt het bericht van BX1 dat u 30 miljoen euro hebt vrijgemaakt?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *De minister-president verlengde het verbod op uithuiszettingen bij politiebepaling tot en met 25 april 2021. Daarna zou het moratorium niet meer worden verlengd. Bij elke verlenging werden alle belangen zorgvuldig tegen elkaar afgewogen.*

Het NEMS maakte samen met verschillende huurders vijf zaken ahangig, waarvan drie in kort geding. Drie zaken zijn afgewezen, twee zitten nog bij de Raad van State.

Het gewest en de federale overheid passen bij voor de OCMW's die huurders in moeilijkheden te hulp komen.

We hebben nog geen cijfers over geannuleerde of nakende uithuiszettingen. De heer Maron, binnen de GGC bevoegd voor Welzijn, heeft die opgevraagd bij de OCMW's.

In december 2020 kreeg de Universiteit Saint-Louis-Bruxelles de opdracht te onderzoeken hoe het in het Brussels Gewest staat met het recht op huisvesting. Het eindverslag wordt verwacht in juni 2021.

été attribuée en décembre 2020 à l'Université Saint-Louis - Bruxelles. Le comité de suivi s'est déjà réuni à deux reprises et le rapport sera disponible au mois de juin 2021.

203 Les objectifs de cette étude sont de vérifier :

- l'effectivité de la protection, tant du locataire privé que social, qu'offre la législation applicable sur le territoire bruxellois ;

- l'efficacité du droit au logement pour les personnes les plus précarisées et à risque d'expulsion ;

- la possibilité d'un accompagnement actif des locataires de la part des associations qui œuvrent pour l'insertion et le droit au logement.

L'objet de la mission porte sur la matière du logement au sens large, en ce compris le suivi des expulsions, les procédures d'expulsion et la trêve hivernale.

J'ai également chargé le soumissionnaire d'analyser la création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyers. J'y tiens autant que vous. Comme vous le savez, ce point figure dans mon plan d'urgence logement (PUL) en cours d'élaboration et bientôt mis en œuvre.

Tous les acteurs du logement bruxellois ont été ou seront interrogés dans le cadre de cette étude et le prérapport sera présenté au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL) à la fin du mois de mai. Le Syndicat des locataires pourra donc faire valoir utilement toutes ses remarques et propositions à ces deux occasions.

205 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Nous attendons avec beaucoup d'intérêt les résultats de l'étude que vous aviez commandée en décembre 2020.

(Inaudible)

Nous pensons effectivement qu'il est judicieux de développer les pistes concernant les fonds de prise en charge des arriérés de loyers, ainsi que l'accompagnement actif des locataires par des associations.

Malheureusement, ces personnes vont se retrouver face aux huissiers dans les semaines à venir. Or, cela fait presque un an que nous aurions pu anticiper cette situation. Une partie de ces personnes ne se rendra pas dans les CPAS ; toucher ce public constitue un réel enjeu.

- *L'incident est clos.*

209 **QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX**

De studie moet nagaan hoe goed de huurder (zowel op de privémarkt als in de sociale sector) wettelijk beschermd is, hoe het zit met de meest kwetsbaren en met diegenen voor wie uithuiszetting dreigt, en hoe verenigingen hen kunnen begeleiden.

Ik heb ook gevraagd de mogelijkheid te onderzoeken om een fonds voor huurachterstallen op te richten. Dat is een van de punten in het Noodplan voor huisvesting, dat binnenkort van kracht wordt.

Alle spelers op de woningmarkt zijn of worden binnenkort in het kader van de studie geconsulteerd. Een eerste voorlopig rapport zal eind mei worden voorgelegd aan de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans).*- *We kijken met veel belangstelling uit naar de resultaten van de studie.*

(Onverstaanbaar)

Een fonds voor achterstallige huur en de begeleiding van huurders door verenigingen zijn goede initiatieven.

De komende weken zullen deurwaarders weer op stap gaan. We hadden daarop al een jaar kunnen anticiperen. Een aantal huurders zal nooit aankloppen bij het OCMW. Hen bereiken is een ware uitdaging.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "l'aide psychosociale aux locataires sociaux, l'action 23 du PUL et les relations entre le SASLS et les SISP".

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo). - La pandémie continue de se propager en Belgique et à Bruxelles, et suscite beaucoup de crainte, d'angoisse et d'anxiété parmi les citoyens bruxellois. La santé mentale est revenue au cœur de l'actualité et l'impact psychologique du confinement a été démontré, surtout quand celui-ci doit être respecté dans un logement exigü. Le niveau de solitude et de dépression augmente. Cela tend à démontrer que la Région, que ce soit en temps de pandémie ou pas, doit accorder une grande importance à l'accompagnement psychosocial de ses habitants, notamment dans un objectif de vivre ensemble et de bien-être.

Le gouvernement l'a bien à l'esprit et cela se traduit, notamment, dans le plan d'urgence logement (PUL) qui y consacre une de ses actions. Ainsi, l'action 23 vise à instituer une équipe mobile de soutien psychosocial aux locataires sociaux. Concrètement, il s'agit de constituer, au sein du Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS), une équipe mobile d'appui psychologique composée de deux assistants sociaux spécialisés en santé mentale et d'un psychiatre dont l'expertise permettra d'assurer, à la demande des assistants sociaux, un suivi social et médical des locataires sociaux en détresse psychologique. Il s'agit là d'une action intéressante qui répond manifestement à un besoin de terrain exacerbé par la crise que nous vivons.

Pouvez-vous nous dresser l'état des lieux de la mise en œuvre de cette action ? Les recrutements ont-ils été réalisés ou sont-ils en cours ? Dans la négative, quand sont-ils prévus ? Quel est le calendrier global de la mise en œuvre de cette action ?

Les sociétés immobilières de service public (SISP) ne figurent pas parmi les acteurs consultés. Pourquoi ?

Sur le plan opérationnel, pouvez-vous préciser la manière dont fonctionnera cette équipe mobile ? Plus concrètement, comment son déploiement sera-t-il hiérarchisé ? Quelles interactions sont envisagées avec d'autres acteurs de la santé mentale en Région de Bruxelles-Capitale ? Ses interventions pourront-elles être demandées par l'ensemble des équipes sociales actives au sein des SISP ou uniquement par les assistantes et assistants sociaux du SASLS ?

Plus largement, un tel soutien psychosocial est-il envisagé pour les locataires d'autres types de logements publics ? Je songe notamment aux locataires des agences immobilières sociales et du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC).

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de psychosociale begeleiding van sociale huurders, actie 23 van het NPH en de betrekkingen tussen de DMBSH en de OVM's".

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans). - De regering neemt de psychosociale begeleiding van de Brusselaar ernstig, zo blijkt uit actie 23 van het Noodplan voor huisvesting die tot de oprichting van een mobiel psychosociaal team voor sociale huurders moet leiden. Het team zal bestaan uit twee maatschappelijke assistenten met specialisatie geestelijke gezondheid en een psychiater. Daarmee beantwoordt het plan aan een nood die door de crisis nog is toegenomen.

In welke mate is actie 23 al in praktijk gebracht? Wanneer wordt het team volledig operationeel?

Waarom zijn de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) niet geraadpleegd?

Hoe zal het mobiele team te werk gaan? Hoe gaat het samenwerken met andere organisaties in de geestelijke gezondheidszorg? Kunnen alleen de sociale teams van de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH) de hulp van het mobiele team inroepen? Is er ook psychosociale steun voor huurders van andere types van openbare woningen?

Hoe interageert de DMBSH met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de OVM's? Over welke financiële middelen en welk personeel beschikt de dienst? Volgens welke criteria worden medewerkers van de DMBSH aan OVM's toegewezen?

Blijkbaar loopt de samenwerking tussen de OVM's en de DMBSH niet altijd van een leien dakje. Hoe ziet u dat?

J'en viens au SASLS et ses relations avec les SISP. Pouvez-vous nous dresser l'état des lieux du dispositif SASLS : sa structure, ses interactions institutionnelles avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les SISP, ses moyens financiers et humains, le nombre de ses travailleurs, les critères de répartition de ces travailleurs au sein des SISP ?

Il nous revient que les interactions entre les SISP et le SASLS, notamment ses travailleurs de terrain, ne sont pas exemptes de difficultés. C'est le cas entre les travailleurs du SASLS et ceux des SISP, mais aussi dans les interactions plus institutionnelles entre les SISP et le SASLS. Avez-vous eu de tels échos et pouvez-vous nous partager votre lecture à cet égard ?

Une évaluation du dispositif a-t-elle été réalisée récemment ? Dans l'affirmative, quand et quelles en étaient les principales conclusions ? Dans la négative, est-ce prévu prochainement ?

215

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Concernant la mise en œuvre de l'action 23 du PUL, le SASLS a déjà procédé au recrutement des deux assistantes sociales prévues : la première par mobilité interne, la seconde par recrutement externe. Elles ont commencé leur mission ce mois-ci. Le psychiatre doit quant à lui encore être recruté. Nous espérons que l'équipe sera complète avant l'été.

Les assistantes sociales sont actuellement en phase d'observation dans certaines SISP afin d'échanger avec leurs collègues et d'identifier en détail leurs besoins. Les SISP ne figurent pas parmi les acteurs consultés au sujet de cette action 23 pour la simple et bonne raison qu'elles n'en font pas partie. En effet, les SISP sont déjà représentées au sein du SASLS, que ce soit au bureau, à l'assemblée générale ou au conseil d'administration. Elles sont donc parties prenantes au projet.

Par ailleurs, le SASLS a organisé des concertations avec les directions sociales et les responsables sociaux des seize SISP de la Région, afin de répertorier les besoins sur la thématique de la santé mentale. Au cours de ces échanges, force a été de constater que les équipes signalent depuis longtemps des difficultés à gérer les soucis de santé mentale des locataires et que les attentes de soutien du secteur sont énormes. Concernant l'organisation opérationnelle de ce dispositif, le travailleur social reste à tout moment l'acteur principal de la situation. L'équipe mobile vient quant à elle en renfort, si la situation le requiert.

Voici comment cette organisation sera concrétisée. Lorsque le travailleur social aura besoin de ce renfort, il contactera l'équipe santé mentale en lui résumant la situation problématique. S'ensuivra un premier entretien entre l'équipe santé mentale et le travailleur. Il donnera le temps d'analyser la situation, permettra au travailleur de prendre le recul nécessaire et de réfléchir avec l'équipe santé mentale aux différentes pistes de travail envisageables afin de trouver une solution au problème.

Dans une seconde phase, l'équipe essaiera d'entrer en contact avec le locataire afin d'établir une relation de confiance. La présence du travailleur social sera importante lors de ce premier

Is er recent nog een evaluatie van de DMBSH gebeurd? Wat heeft die opgeleverd?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De twee maatschappelijke assistenten van de DMBSH zijn deze maand gestart. De psychiater hopen we nog voor de zomer in dienst te nemen.*

De maatschappelijke assistenten gaan bij een aantal OVM's de toestand observeren om hun noden met hun collega's te bespreken. De OVM's zijn niet geraadpleegd over actie 23 omdat ze indirect, via de DMBSH, betrokken partij zijn.

De DMBSH heeft trouwens overleg met de sociale verantwoordelijken van de zestien OVM's gepleegd om de enorme noden op het vlak van geestelijke gezondheid in kaart te brengen. De maatschappelijke assistent is en blijft het belangrijkste contact, maar het mobiele team kan altijd bijspringen.

In een eerste gesprek tussen het geestelijkegezondheidsteam en de maatschappelijke assistent wordt de toestand geanalyseerd. Daarna probeert het team met de huurder contact te leggen. De aanwezigheid van de maatschappelijke assistent is belangrijk voor de continuïteit. Het mobiele team vervangt de maatschappelijke assistent immers niet.

rendez-vous, afin d'assurer la continuité du travail social. En effet, il est à préciser que l'équipe mobile ne se substituera pas au travailleur social et au réseau déjà mis en place grâce à lui. Elle apportera juste un soutien supplémentaire.

217 Par la suite, les membres de l'équipe se diviseront les tâches en fonction de la spécialité de chacun, pour garantir une prise en charge globale de la situation.

La fin du suivi devra se faire en concertation avec toutes les personnes concernées dans le suivi, à savoir l'équipe mobile, le travailleur social, la société de logement et bien sûr le locataire. Tous les travailleurs des SISP, qu'ils soient salariés par les SISP ou par le SASLS, pourront bien entendu faire appel à cette équipe.

Concernant l'extension du périmètre d'intervention de cette équipe à d'autres opérateurs immobiliers publics, il est encore trop tôt pour l'envisager. Ce dispositif doit tout d'abord fonctionner, se perfectionner et répondre aux besoins urgents des SISP.

Concernant vos questions sur le SASLS et sa collaboration avec les SISP, sachez que 55 assistantes sociales sont actuellement employées par le SASLS et détachées dans les SISP. Le SASLS emploie également un directeur et une directrice adjointe, trois secrétaires et une personne d'entretien. Vous pourrez consulter par après la répartition de ces assistantes sociales dans chacune des SISP. Cette répartition se calcule sur la base du nombre de locataires dans chaque SISP.

Concernant les difficultés rencontrées dans certaines SISP, nous en avons effectivement été informés. Heureusement, les cas sont plutôt rares. Toutefois, afin de limiter ces difficultés, le conseil d'administration de la SASLS et les fédérations de SISP ont travaillé à un nouveau protocole d'accord SASLS-SISP. Ce nouveau protocole permettra notamment de clarifier les rôles et responsabilités de chacun, notamment l'organisation managériale des équipes au sein des SISP. Ce nouveau protocole sera présenté aux directions des SISP la semaine prochaine.

219 Concernant les missions des 55 assistantes sociales détachées en SISP, celles-ci ont géré plus de 39.000 dossiers en 2020. Près de la moitié de ces dossiers concernaient l'accompagnement des locataires dans leurs démarches sociales. Près de 6.000 interventions ont quant à elles porté sur des cas de surendettement et d'arriérés locatifs.

Enfin, concernant le budget du SASLS, dès mon arrivée au poste de secrétaire d'État, je lui ai attribué une dotation conforme à ses besoins budgétaires, à savoir 3,3 millions d'euros. Cette dotation a été qualifiée de bonne surprise par le secteur. En effet, le mandat précédent a été synonyme de restrictions budgétaires pour le SASLS, avec une dotation allouée systématiquement inférieure à leur demande. En outre, le service de médiation de dettes avait également été supprimé. Or, j'estime que s'il y a bien un domaine où l'on ne peut se permettre de faire des

Daarna verdelen de teamleden de taken volgens ieders specialisatie.

Er komt pas een einde aan de begeleiding na overleg tussen het mobiele team, de maatschappelijke assistent, de huisvestingsmaatschappij en de huurder. Alle werknemers kunnen een beroep doen op het team, ongeacht of ze voor een OVM of de DMBSH werken.

Het is nog te vroeg voor uitbreiding tot andere openbare vastgoedbeheerders. Dat kan pas als de dringendste noden bij de OVM's zijn gelenigd.

De DMBSH telt 55 maatschappelijke assistenten die naar een OVM zijn gedetacheerd. De dienst heeft ook een directeur en een adjunct-directrice, drie secretaresses en een onderhoudsmedewerker. De verdeling van maatschappelijke assistenten over de OVM's gebeurt in verhouding tot het aantal huurders.

Ik heb ook gehoord dat er bij een aantal OVM's problemen zijn. Daarom hebben de raad van bestuur van de DMBSH en de federatie van OVM's een nieuw protocolakkoord uitgewerkt dat de verantwoordelijkheden verduidelijkt. Het wordt volgende week aan de directies van de OVM's voorgelegd.

De 55 maatschappelijke assistenten die naar een OVM zijn uitgezonden, hebben in 2020 meer dan 39.000 dossiers beheerd, waarvan bijna de helft betrekking had op de begeleiding van huurders. Bijna 6.000 dossiers gingen over zware schuldenlasten en huurachterstanden.

Sinds mijn aantreden heb ik de DMBSH een budget van 3,3 miljoen euro toegekend, na een mandaatperiode waarin er systematisch te weinig middelen werden vrijgemaakt.

économies budgétaires, c'est celui de l'accompagnement social des ménages les plus fragiles.

221

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Pourriez-vous me communiquer par écrit le détail du nombre d'assistants sociaux employés dans chaque SISP ?

Je suis content que nous nous rejoignons sur ce sujet. Travailler sur les conséquences psychosociales de la crise, qui exacerbe les difficultés de nos locataires sociaux, est un enjeu majeur. L'action 23 permet de renforcer ces démarches et je suis heureux que les choses n'aient pas traîné. Nous aurons dans les prochains mois l'occasion d'évaluer cet accompagnement et de voir ensuite s'il est possible et intéressant de l'élargir aux locataires des autres acteurs immobiliers publics, qui sont également susceptibles de se trouver en état de détresse psychosociale.

Je suis convaincu de la pertinence de ce dispositif liant le SASLS et les SISP. J'étais inquiet des retours mitigés - voire problématiques - sur les interactions, mais je suis rassuré que des concertations aient eu lieu et donné naissance à un nouveau protocole, qui sera mis en place dès la semaine prochaine. Cela se fera au bénéfice des locataires sociaux, ce qui doit être notre principale préoccupation.

- *L'incident est clos.*

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- Kunt u me een overzicht bezorgen van het aantal sociaal assistenten per OVM?

De psychosociale gevolgen van de coronacrisis vormen een grote uitdaging. Actie 23 maakt het mogelijk om er werk van te maken en het stemt me tevreden dat er schot in de zaak zit. We kunnen later nagaan of we de begeleiding kunnen uitbreiden tot huurders van andere openbare instellingen.

Ik ben overtuigd van het nut van de samenwerking tussen de DMBSH en de OVM's. Het is goed dat er een nieuw protocol komt. Dat zal de sociale huurders ten goede komen.

- *Het incident is gesloten.*