

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

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

INTEGRAAL VERSLAG VAN DE INTERPELLATIES EN DE VRAGEN

COMMISSION DU LOGEMENT

COMMISSIE VOOR DE HUISVESTING

RÉUNION DU JEUDI 10 JUIN 2021

VERGADERING VAN DONDERDAG 10 JUNI 2021

COMPTE RENDU PROVISOIRE

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

VOORLOPIG VERSLAG

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

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

[107]

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

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

betreffende "de brandveiligheid van huisvestingen ten gevolge van de brand in Anderlecht".

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE,

betreffende "de naleving van de huisvestingscode voor woningen in Brussel, ten gevolge van de brand in Anderlecht".

[111]

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).- In de nacht van zondag 19 april op maandag 20 april woedde in de Heyvaertstraat in Anderlecht een allesverwoestende brand. Ondanks het uitstekende werk van de Brusselse brandweer vielen er meerdere slachtoffers te betreuren. Er waren ook veel gewonden, waaronder kinderen, die op het ogenblik van de indiening van mijn vraag nog altijd in kritieke toestand in het ziekenhuis lagen.

Er wordt nog gezocht naar de oorzaak van de brand. Of er sprake was van huisjesmelkerij, valt moeilijk te bepalen. Gezien het aantal slachtoffers, staat in ieder geval vast dat er meer mensen in het pand aanwezig waren dan de negen gezinshoofden die bij de gemeente Anderlecht stonden ingeschreven.

De brand is een wake-upcall in verband met de brandveiligheid van Brusselse huurwoningen. In Brussel bevinden zich veel oude panden die in meerdere appartementen zijn opgedeeld en de controle op de kwaliteit van die huurwoningen schiet tekort.

Worden de brandveiligheidsregels nageleefd? Is er een veilige vluchtroute, zijn er voldoende brandmelders, zijn de trappen en vluchtwegen vrij van obstakels, is de elektriciteitsinstallatie brandveilig? Bij heel veel panden in Brussel hebben we er het raden naar. Noch de gemeentelijke of gewestelijke instanties noch de brandweer beschikken over die informatie.

Het is de hoogste tijd om daar iets aan te doen. Laten we het aanpakken zoals we dat eerder al deden bij studentenwoningen, waar de controle is opgevoerd. We hoeven maar naar Vlaanderen te kijken, waar een conformiteitsattest voor een huurwoning door strengere controles en hogere boetes de norm is geworden.

We stellen met allerlei wetten en reglementen hoge eisen aan huurwoningen in Brussel, maar op dit moment blijven die regels dode letter. Het is een papieren werkelijkheid die niet strookt met de realiteit op het terrein. Er is nood aan efficiënte regels die we door meer controle en handhaving op de kwaliteit van huurwoningen in Brussel ook echt kunnen afdwingen.

[113]

Branden zullen helaas blijven voorkomen. Dat er daarbij slachtoffers vallen, valt niet altijd uit te sluiten. Het is echter onze plicht om het risico dat de bevolking loopt op een ramp zoals in Anderlecht te minimaliseren. Dit is niet evident in dichtbevolkte wijken met veel appartementen in oude gebouwen, waar veel gezinnen op een kleine oppervlakte wonen. Het vraagt van ons en van u als staatssecretaris dat we onze inzet en ambitie verhogen en dat we erkennen dat de huidige toestand tot een gevaarlijke situatie kan leiden. De Brusselse regering moet hier iets aan doen.

Is er ondertussen meer duidelijkheid over de oorzaak van de brand in de Heyvaertstraat in Anderlecht? Zijn er elementen uit het onderzoek die wijzen op gebreken in de woningen of overtredingen van de wetgeving? Welke zaken waren volgens u niet in overeenstemming met de Brusselse regelgeving voor huurwoningen?

Aan welke oplossingen werkt u om de brandveiligheid van huurwoningen in Brussel te verhogen? Is er nieuwe wetgeving op komst? Zijn er extra controles gepland? Kijkt u naar bestaande goede praktijken, zoals de controle op de brandveiligheid van studentenkotten of hoe het conformiteitsattest in Vlaanderen wordt gebruikt voor verhuurders van woningen? Is er door u of door de gewestelijke administratie een analyse gemaakt van de manier waarop een verplicht conformiteitsattest kan bijdragen tot meer huurwoningen in Brussel die in overeenstemming zijn met de wetgeving? Wat zijn volgens u de voor- en nadelen van een verplicht conformiteitsattest?

[115]

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Op 19 april vond er een ernstige brand plaats in Anderlecht, met een zware balans tot gevolg: drie mensen lieten het leven en dertig mensen werden naar het ziekenhuis gebracht. Er waren meerdere zwaargewonden, onder wie kinderen. Het was een bijzonder trieste en choquerende ervaring voor de slachtoffers, de buurtbewoners en de Brusselaars.

Meerdere elementen vallen op bij dit voorval. Zo omvatte het gebouw meerdere bijgebouwen die moeilijk bereikbaar waren voor de brandweer en waren er wel heel veel mensen in het gebouw aanwezig. Verschillende elementen wijzen in de richting van huisjesmelkerij. De vraag rijst bijvoorbeeld of het aantal wooneenheden door de dienst Stedenbouw was erkend. In Brussel telt quasi elke woning meerdere deurbellen. Dat is een courant gegeven. Wanneer het evenwel om heel veel deurbellen gaat, kan dat een indicator zijn dat er veel meer huishoudens in het gebouw zijn ondergebracht dan toegestaan is door de Brusselse Huisvestingscode.

Een andere vraag betreft de verplichte rookmelders. Die zijn essentieel om bijvoorbeeld slapende mensen op tijd bewust te maken van brandgevaar, zodat ze zichzelf en hun naasten kunnen redden. De vraag is of er zo veel slachtoffers te betreuren zouden zijn geweest als het gebouw op dat vlak in orde was. Meer in het algemeen roept dit vragen op over de effectieve naleving van de regels in de Huisvestingscode. Een verhuurder is verplicht om een rookmelder in elke woning te plaatsen, maar wordt dat ook echt gedaan?

In De Standaard las ik "Het drama in Anderlecht is het drama van Brussel". Voor een stuk klopt dat helaas. De armoede in ons gewest is enorm groot. Meer dan 48.000 gezinnen staan op een wachtlijst voor een sociale woning. Gezinnen nemen hun toevlucht tot woningen die te klein zijn en niet aan de veiligheidsnormen beantwoorden.

[117]

We moeten hier lessen uit trekken en er alles aan doen om dergelijke drama's in de toekomst te vermijden.

Volstaan de huidige regels op het vlak van brandveiligheid? Hoeveel inbreuken op de verplichte aanwezigheid van rookmelders stelde de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) in 2020 vast? Hoeveel controles werden er uitgevoerd? Welke maatregelen neemt u om deze verplichting beter te doen naleven? Hoe verbetert u de handhaving?

Hoe verhindert de DGHI de te verregaande opdeling van gebouwen in kleine wooneenheden? Wat doet ze om dergelijke inbreuken op de stedenbouwkundige regels proactief vast te stellen? Met welke maatregelen zal die aanpak worden versterkt?

Vaak staat in advertenties op vastgoedwebsites zoals Immoweb en Immovlan dat de stedenbouwkundige situatie van een pand niet in orde is. Niet alleen zijn sommige woningen dus niet in overeenstemming met de regelgeving, maar het wordt bovendien letterlijk aangegeven op websites. U hebt ook toegang tot die informatie. Wat plant u in dit verband?

Welke lessen trekt u uit dit tragische voorval?

[119]

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik dank de heer Verstraete en de heer Ahidar voor hun terechte kritiek op dit voorval. Zelf heb ik al meerdere vragen gesteld over de strijd tegen huisjesmelkers. Uit deze brand blijkt helaas weer het probleem dat ik al heb aangekaart: zowel de gemeenten als het gewest treden veel te weinig op tegen wantoestanden.

In de commissie voor de Huisvesting van 11 maart zei u zelf dat de gewestelijke en gemeentelijke instanties intensiever moeten gaan samenwerken, zodat bijvoorbeeld adressen van gebouwen waar zich problemen voordoen, kunnen worden uitgewisseld. Vandaag staan we helaas nog geen stap verder. De aanpak van het probleem van niet-conforme woningen verschilt sterk van gemeente tot gemeente. Er lijkt zowel bij de gemeenten als bij het Brussels Gewest verwarring te bestaan over de huidige bevoegdheidsverdeling. Dat werd trouwens bevestigd door de burgemeester van Anderlecht, die pleitte voor een multidisciplinaire aanpak, in samenwerking met de dienst Bevolking, de politie, de stedenbouwkundige diensten en het gewest.

Volgens het Globaal Veiligheids- en Preventieplan (GPVV) van 2021-2024 werden er in 2019 38 gevallen van huisjesmelkerij geregistreerd. Dat is meer dan een verdubbeling op vijf jaar tijd. In werkelijkheid zijn er helaas nog veel meer huisjesmelkers in Brussel die de ellende van anderen uitbuiten.

In 2020 werden er 497 klachten ingediend bij de bevoegde gewestelijke inspectiediensten. Koplopers zijn Brussel-Stad (82 klachten), Schaarbeek (72 klachten) en Sint-Jans-Molenbeek. Die klachten leidden tot 214 ingebrekestellingen en 181 verhuurverboden. Problemen worden natuurlijk alleen gemeld wanneer er een klacht wordt ingediend. De overheid treedt dus vrijwel nooit proactief op.

[121]

Het is de hoogste tijd dat u de ernst en de omvang van dit probleem in Brussel onder ogen ziet en veel actiever optreedt. Van de ongeveer 580.000 woningen in Brussel verkeert volgens een voorzichtige schatting immers minstens 2 à 3% in een slechte staat. Huisjesmelkers of malafide verhuurders krijgen zo goed als vrij spel in Brussel omdat er nu eenmaal een gebrekkige samenwerking is tussen de gemeenten en het gewest. Soms ontbreekt die samenwerking zelfs helemaal.

De drempel om een klacht in te dienen is ook veel te hoog voor velen. Het gaat dan vaak om de meest kwetsbare personen die ofwel geen inkomen hebben uit regulier werk of niet over een verblijfsvergunning

beschikken. Die mensen zullen omwille van hun situatie sowieso geen klacht indienen. Daarom moet het gewest bijkomende inspecteurs aanwerven en hun bevoegdheden uitbreiden. Ze moeten permanent controles uitvoeren op slechte behuizing, en dit in samenwerking met de politie en justitie.

Uw inspectie heeft in 2020 slechts twee dossiers inzake huisjesmelkerij doorgespeeld aan het parket. Twee dossiers op een jaar tijd in dit gewest, dat is wraakroepend en moet veel beter!

Ik sluit me aan bij de vragen van de voorgaande sprekers en roep nogmaals op om rond dit thema verder te werken in deze commissie, over de grenzen van meerderheid en oppositie heen. We moeten samen een sterk beleid uitschrijven. Daar heeft Brussel heel veel nood aan. Wie de stad een beetje kent, kan meteen vaststellen dat dit een zeer ernstig probleem is.

Welke bijkomende acties hebt u ondernomen om de huisjesmelkerij een halt toe te roepen? Zult u werk maken van proactieve controles om dit probleem aan te pakken?

[123]

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Je tiens tout d'abord à exprimer le soutien du groupe socialiste aux familles qui ont été touchées et endeuillées par l'incendie de la rue Heyvaert. En voyant les images, je n'ai pu m'empêcher de repenser à l'incendie terrifiant de la tour Grenfell à Londres. Rappelez-vous, cette tour de logements sociaux de 24 étages a pris feu en 2017, causant plus de 70 morts et autant de blessés.

À l'époque, notre commission s'en était émue et la question de la sécurité incendie de nos propres tours de logement était au cœur des discussions. Que la destination de l'immeuble soit privée ou publique, la sécurité en matière d'incendie mérite notre attention maximale. En cette matière, depuis 2014, la Région et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ont pris une série de dispositions, la plupart en collaboration avec le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (Siamu). Elles ont notamment libéré les moyens financiers nécessaires pour équiper les sociétés immobilières de service public (SISP) de détecteurs incendie ou encore réalisé une enquête sur les immeubles hauts du patrimoine social en vue de leur mise en conformité.

L'incendie de la rue Heyvaert met en lumière plusieurs problèmes : l'accès aux issues de secours pour les locataires, la surpopulation des logements, souvent pour des raisons économiques, ainsi que le non-respect de l'obligation de placement de détecteurs de fumée. Il est nécessaire de faire en sorte que ces obligations ne restent pas lettre morte et de réfléchir collectivement pour éviter que de telles tragédies ne se reproduisent.

(inaudible)

Il est prévu de revoir les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements mis en location. Cette mesure, qui inclut les questions de sécurité incendie, est cruciale. Chaque année, en Belgique, 10.000 incendies dans des bâtiments occasionnent de nombreux décès, des brûlures graves et d'importants dégâts matériels.

Quels moyens prévoyez-vous pour revoir ces normes ? S'adressent-ils autant au parc de logements publics que privés ?

[125]

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).- In naam van de Open Vld-fractie wil ik eerst en vooral mijn medeleven betuigen aan de families van de slachtoffers, want dit is een ramp die Brussel in het hart treft.

Het is niet te vatten dat die ramp is gebeurd, want er zijn wetten en normen inzake brandveiligheid. Waar is het dan fout gelopen? Als de conformiteitsregels met de voeten zijn getreden, beschikken zowel de gemeente als het gewest over voldoende instrumenten om de brandveiligheid te controleren.

De Open Vld-fractie vindt het dan ook niet nodig om de hele markt te reglementeren, want dat zou uitgebreide administratieve rompslomp teweegbrengen. Het volstaat om de bestaande regels te handhaven. Mocht de woning niet conform zijn, dan is er sprake van een gebrek aan handhaving, niet aan regels.

Je kunt je wel afvragen of de controlemiddelen volstaan. Wij willen geen cowboys op de huizenmarkt en zijn gewonnen voor controle en handhaving, ongeacht of het om openbare of private woningen gaat. Ik denk dan aan de brand in een Schaarbeekse sociale woning een aantal jaar geleden, die helaas ook een slachtoffer maakte. Alle sectoren moeten de wetgeving respecteren.

Ik sluit me aan bij de vragen van de collega's.

[127]

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Nous avons tous été bouleversés par ces événements, qui soulignent à nouveau la dangerosité, sous de multiples formes, de trop nombreux logements à Bruxelles. Certains sont dangereux parce qu'ils sont trop humides et créent des problèmes respiratoires. D'autres représentent un danger en raison d'installations électriques défectueuses, qui risquent d'entrer en contact avec de l'eau qui ruisselle. Parfois, ce sont les issues de secours qui sont particulièrement périlleuses.

Tant que la Région ne sera pas capable de produire plus de logements corrects et abordables, certains locataires n'auront malheureusement d'autre choix que d'accepter des logements inadéquats. Il est donc de notre responsabilité d'intensifier les contrôles afin de corriger ces situations dangereuses.

Comment évaluez-vous le cas précis qui nous occupe, mais aussi la situation en général ? Quels outils existent déjà ? Comment ont-ils pu être activés et pourquoi certains ne le sont-ils pas suffisamment ? Sont-ils suffisants ? Faut-il renforcer des services comme la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), qui agissent dans le domaine ?

Par ailleurs, par le passé, des contrôles étaient effectués dans le cadre des allocations loyer. Ces contrôles ne devant plus être réalisés, les agents concernés vont-ils renforcer les équipes qui travaillent sur l'insalubrité et qui, outre les budgets votés, doivent être renforcées au maximum. Ce genre de situation ne plaide-t-il pas encore plus pour une accélération de la réflexion sur le permis locatif ?

[129]

J'avoue avoir été, pour une fois, interpellée par une information communiquée par M. Vanden Borre sur le peu de cas transmis au parquet. La Région bruxelloise est effectivement confrontée à de nombreux marchands de sommeil, qu'il convient de signaler à la justice. Une évaluation est de mise concernant les acteurs censés transmettre les dossiers à la justice et les possibilités de saisir la justice.

[131]

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Nous présentons toutes nos condoléances aux familles endeuillées par l'incendie de la rue Heyvaert à Anderlecht. Nous sommes attristés par cette situation, et également révoltés que de tels accidents puissent encore se produire dans notre Région. Nous voulons en tout cas que toute la lumière soit faite sur ce drame.

Les premiers éléments dont nous disposons indiquent que l'immeuble était surpeuplé, avec 24 habitants pour cinq appartements, ce qui atteste une fois de plus la difficulté d'accès à un logement abordable et digne dans notre Région. Les loyers sont tellement élevés pour des appartements de plusieurs chambres que les locataires n'ont d'autre choix que de s'entasser dans des logements plus petits. Certaines familles sont contraintes de dormir à quatre, voire à cinq, dans une même chambre. Cette situation est totalement inadmissible dans notre Région, qui est l'une des plus riches d'Europe.

D'après les échos qui nous sont parvenus, les propriétaires auraient négligé les conditions de vie des occupants et profité financièrement de personnes sans papiers, en situation de grande fragilité et qui ont encore plus de mal à se défendre que d'autres locataires, en exigeant parfois un supplément de loyer de cent euros.

[133]

Cela montre que le gouvernement bruxellois doit prendre des mesures structurelles et plus contraignantes sur le marché locatif privé. Pour le moment, nous sommes toujours dans des politiques d'encouragement, fondées sur la bonne volonté des propriétaires, lesquels bénéficient parfois de subventions. Il n'y a pas suffisamment de politiques de sanction à l'égard des propriétaires louant une maison insalubre à un loyer beaucoup trop élevé. Or, cette situation engendre une augmentation débridée des prix de location et d'achat.

Qu'est-il mis en place pour qu'un logement réponde aux normes minimales de sécurité et de salubrité ? Il me semble important de doter les services de la direction de l'inspection régionale du logement de moyens humains suffisants, afin d'effectuer un contrôle efficace à cet égard.

Disposez-vous de davantage d'éléments permettant d'expliquer l'incendie à Anderlecht ? Confirmez-vous que cet immeuble était surpeuplé ? Les personnes concernées ont-elles été relogées ?

Enfin, qu'avez-vous prévu concernant le contrôle de la conformité et de la sécurité électrique des logements ? Allez-vous renforcer les équipes de la DIRL ?

[135]

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Ik diende destijds een actualiteitsvraag in over dit onderwerp omdat er enkele weken nadien een tweede brand was in Anderlecht. Ons medeleven gaat uit naar de familie, de nabestaanden en de slachtoffers van de branden. Er vielen vele gewonden en enkele mensen overleefden de brand niet. Dat stemt ons uitermate triest.

Het probleem van de huisjesmelkerij werd vandaag al vaak aangehaald als een van de mogelijke oorzaken van deze ramp. Men kan op zijn minst veronderstellen dat de betreffende woningen niet recentelijk werden gecontroleerd door de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI). Toch werden de huizen bewoond, vaak door te veel mensen in te kleine woonruimtes. Ze hebben immers geen andere keuze.

De Brusselse Burgerassemblee heeft zich gebogen over huisvesting en vindt dat het grondwettelijk recht op een degelijke woning beter afdwingbaar moet worden gemaakt. Daarom moet er een verhuurvergunning worden ingevoerd. Daar zullen we in deze commissie verder aan werken. Die verhuurvergunning zou kunnen voorkomen dat dergelijke branden kunnen ontstaan, omdat de bewoonbaarheid van woningen dan proactief gecontroleerd worden. Ik weet niet of dit in dit specifieke geval had geholpen, daar hebt u misschien meer informatie over.

Wat is de stand van zaken van de controle op de bewoonbaarheid? Komen er meer controles? Wordt de DGHI versterkt?

Zijn die controles geografisch verdeeld? Het viel me op dat beide branden in Anderlecht plaatsvonden. Hoe is de verdeling van de controles en vaststellingen in het Brussels Gewest?

Hoe zit het met de vastgestelde inbreuken en de doorverwijzingen naar het gerecht? Mijnheer Vanden Borre heeft al enkele tipjes van de sluier opgelicht met zijn meer recente cijfers.

Plant u proactievere controles zodat mensen alleen in degelijke woningen kunnen gaan wonen? Het is natuurlijk moeilijk om enkel op basis van klachten te controleren. Vaak durven mensen geen klacht in te dienen omdat ze nergens anders heen kunnen wanneer de woning onbewoonbaar wordt verklaard.

De grote uitdaging is om de weinige betaalbare woningen die beschikbaar zijn in Brussel toch kwaliteitsvol te maken en te voorkomen dat de Brusselse Huisvestingscode overtreden wordt. Wij denken daarbij aan de verhuurvergunning zoals de Brusselse Burgerassemblee die voorstelt, maar misschien nam u ook reeds stappen en dan hoor ik dat graag.

[137]

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Mijn gedachten gaan in de eerste plaats uit naar de slachtoffers en hun gezin. De brand in de Heyvaertstraat in Anderlecht is een tragedie en ik wil mijn solidariteit betuigen met de naasten van de slachtoffers.

Zoals u weet, voert het parket momenteel een onderzoek uit. Ik moet dus het principe van de scheiding der machten in acht nemen. U zult dan ook begrijpen dat ik uw vragen over de voortgang van het onderzoek of de oorzaken van de brand in de Heyvaertstraat niet kan beantwoorden. Mijn antwoorden zullen daarom uitsluitend betrekking hebben op de huidige voorschriften inzake brandveiligheid en de instanties die bevoegd zijn voor de handhaving daarvan. Daarna zal ik toelichten welke maatregelen er worden genomen om de strijd tegen ongezonde woningen op te voeren.

Er zijn verschillende instanties betrokken bij de bevoegdheden inzake brandbestrijding. De Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp is niet alleen bevoegd voor brandbestrijding en dringende medische hulp, maar is ook belast met opdrachten inzake brandpreventie. Die taken omvatten het geven van adviezen over aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen.

Om een bouw- of stedenbouwkundige vergunning te kunnen ontvangen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vereist het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening in principe een voorafgaand gunstig advies van de brandweerdienst, een controlebezoek en een gelijkvormigheidsattest.

[139]

Wat Brussel Huisvesting betreft, is de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) bevoegd voor de controle op de naleving van de elementaire eisen in verband met de veiligheid, gezondheid en uitrusting van verhuurde woningen. Bij de controles moet onder meer worden nagegaan of de juiste rookmelders aanwezig zijn, correct geplaatst zijn, goed functioneren en of het model en de batterij ervan conform zijn.

De controles hebben ook betrekking op de conformiteit van elektrische toestellen en gasinstallaties en van verwarmings- en kookuitrustingen. De DGHI controleert ook de praktische bereikbaarheid en de afmetingen van de toegangen zodat een evacuatie in geval van nood mogelijk is.

Volgens de regelgeving moet de verhuurder instaan voor de aankoop- en installatiekosten van de melders evenals voor de vervangingskosten van de melder na afloop van de levensduur van de batterij of ten laatste tien jaar na de oorspronkelijke plaatsing.

In 2019 heeft de DGHI 1.147 onderzoeken uitgevoerd. In 2020 waren dat er 721. Die daling heeft te maken met de twee lockdowns. Vorig jaar heeft de DGHI 238 overtredingen in verband met rookmelders vastgesteld.

Alle beslissingen van de DGHI worden aan de burgemeester overgemaakt met een gedetailleerd verslag over de vastgestelde overtredingen op het vlak van de brandpreventie, de oppervlakte van de woningen, de natuurlijke verlichting, de ventilatie, de plafondhoogte enzovoort.

De DGHI kan ook contact opnemen met de gemeente wanneer zij een ernstige situatie vaststelt waarbij er aanwijzingen zijn dat er sprake is van een stedenbouwkundige overtreding.

[141]

Dat gebeurt vooral bij de meest ernstige situaties, zoals het overdreven opdelen van woningen of bestemmingswijzigingen die leiden tot het creëren van woongelegenheid in ruimtes die daarvoor totaal ongeschikt zijn.

De burgemeester kan in het kader van zijn bevoegdheden op grond van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet onbewoonbaarheidsbesluiten afkondigen indien hij van oordeel is dat er gevaar bestaat voor de openbare orde.

Nu ik de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van iedereen heb geschetst, zal ik u toelichten welke maatregelen ik in het kader van mijn bevoegdheden neem.

Het Noodplan voor huisvesting voorziet in de versterking van het personeel van de DGHI met 14 voltijdse equivalenten. De kredieten voor deze aanwervingen zijn opgenomen in de meerjarenbegroting van het gewest. De bekendmaking van de vacatures en de eerste indiensttredingen zullen dit jaar plaatsvinden.

Dankzij deze personeelsuitbreiding zullen er meer onderzoeken, en dan met name meer bezoeken op eigen initiatief, kunnen worden uitgevoerd, en kunnen de beslissingen tot huurverbod beter worden opgevolgd.

Voor de efficiënte bestrijding van ongezonde woningen is er ook een intensievere samenwerking nodig tussen de gewestelijke en gemeentelijke actoren, zodat zij informatie vanop het terrein, zoals de locatie van probleemgebouwen, kunnen uitwisselen en samen kunnen beslissen over acties die moeten worden uitgevoerd.

Ik stel met name voor om via de huisvestingsovereenkomsten met de 19 gemeenten een geïnformatiseerd waarschuwingssysteem op te zetten dat een melding geeft wanneer een woning met een huurverbod opduikt in een verzoek tot inschrijving in het bevolkingsregister.

[143]

Via dit systeem zullen de gemeenten ook de adressen kunnen doorgeven van woningen waarvoor een onbewoonbaarheidsbesluit werd genomen op grond van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Op die manier kan de DGHI nagaan of de woning in overeenstemming met de normen is gebracht en de verhuurder

desgevallend een boete opleggen. De besprekingen met de gemeenten zijn aan de gang. We hopen de eerste contracten nog vóór de zomervakantie te kunnen ondertekenen.

Actie 25 van het Noodplan voor huisvesting voorziet in de permanente evaluatie en herziening van de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen voor huurwoningen. Voor de vereisten inzake brandpreventie vindt er overleg plaats tussen de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Brussel Huisvesting. Begin mei werd er een werkgroep opgericht om na te gaan of de regelgeving kan worden gewijzigd. Die werkgroep zal een algemene verplichting van rookmelders in alle woningen evalueren, zoals sinds januari 2020 in Vlaanderen geldt. De werkgroep zal zich ook buigen over betere opleidingen voor de huisvestingsinspecteurs.

U hebt mij ook vragen gesteld over de invoering van een certificeringssysteem waarmee kan worden vastgesteld of de woning aan de Brusselse Huisvestingscode voldoet. De DGHI heeft daar ervaring mee, aangezien zij gedurende tien jaar conformiteitsattesten heeft afgeleverd aan verhuurders. Die attesten waren van 2003 tot 2013 verplicht voor de verhuur van woningen van minder dan 28 m² en van gemeubileerde woningen. Dat systeem werd echter in 2013 afgeschaft omdat het inefficiënt werd bevonden.

In de praktijk kwamen veel aanvragen van openbare of institutionele verhuurders als universiteiten. Bij de privéverhuurders ging het vooral om verhuurders die de regelgeving wilden naleven. Huisjesmelkers en andere minder gewetensvolle verhuurders, waarop elk beleid ter bestrijding van ongezonde woningen gericht is, hebben dit systeem omzeild, net zoals ze de stedenbouwkundige vergunningen en EPB-certificaten omzeilen.

Het Noodplan voor huisvesting voorziet in een analyse van een certificering op vrijwillige basis vanwege de verhuurders. Ik wil er niettemin op wijzen dat de DGHI-medewerkers ten volle worden ingezet om te reageren op de klachten van huurders en om op eigen initiatief dossiers te openen om de ernstigste gevallen aan te pakken.

[145]

Die opdrachten moeten een prioriteit blijven. Bij de invoering van een dergelijk attest zal dus rekening moeten worden gehouden met de gevolgen ervan voor het personeelsbeheer bij de DGHI.

Wat de bijkomende vragen van de heer Vanden Borre betreft, wijs ik erop dat de bevoegdheden van de DGHI inzake de uitvoering van de Brusselse Huisvestingscode niet verward mogen worden met de bevoegdheden van de rechterlijke macht. De DGHI is niet bevoegd om strafbare feiten te onderzoeken. Op verzoek van het parket kan de DGHI optreden als deskundige aangaande de technische staat van het gebouw en binnen dat kader samenwerken met de politie. De DGHI bezorgt ook de informatie betreffende gebouwen en huurders waarover ze beschikt aan het parket wanneer dat laatste daarom vraagt.

Dankzij de personeelsuitbreiding van de DGHI zal die samenwerking niet alleen worden voortgezet maar ook nog worden versterkt. Het noodplan voorziet immers in veertien bijkomende betrekkingen. Uw overige vragen meen ik beantwoord te hebben tijdens de commissievergadering van 11 maart 2020.

[147]

(poursuivant en français)

J'en viens aux questions de M. Ouriagli. L'action 25 du PUL prévoit également l'évaluation et la révision des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements mis en location.

Concernant les exigences liées à la prévention incendie, une concertation est menée entre le Siamu et Bruxelles Logement.

Un groupe de travail a été lancé début mai afin d'évaluer l'opportunité de modifier la réglementation. L'obligation généralisée d'installer des détecteurs de fumée dans toutes les habitations, comme c'est le cas en Flandre depuis janvier 2020, sera évaluée par ce groupe de travail. Ce dernier examinera également les modalités d'une meilleure formation des inspecteurs de la DIRL.

J'ai aussi été interrogée sur la mise en place d'un dispositif de certification permettant d'attester la conformité du logement au regard du Code bruxellois du logement. La DIRL dispose d'une expérience en la matière, puisqu'elle a, durant dix ans, délivré aux bailleurs des attestations de conformité, obligatoires de 2003 à 2013 pour la mise en location de petits logements et de logements meublés. Ce dispositif a néanmoins été abrogé en 2013, car il a été jugé peu efficace.

Dans la pratique, beaucoup de demandes émanaient de bailleurs publics ou institutionnels, comme les universités. Du côté des bailleurs privés, il s'agissait surtout de bailleurs soucieux de respecter la réglementation. Les marchands de sommeil et autres bailleurs peu scrupuleux, ciblés habituellement par toute politique de lutte contre l'insalubrité, contournaient le dispositif comme ils contournent les permis d'urbanisme ou les certificats de performance énergétique des bâtiments.

Dans le cadre du PUL, il est prévu d'analyser les modalités d'une certification volontaire des bailleurs. J'attire toutefois votre attention sur le fait que les agents de la DIRL sont pleinement mobilisés pour répondre aux plaintes des locataires et mener des dossiers d'initiative pour s'attaquer aux cas les plus graves. Ces missions doivent rester prioritaires. La mise en œuvre d'un tel certificat devra donc se faire en tenant compte de ses effets sur la gestion des ressources humaines au sein de la DIRL.

[149]

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).- Mevrouw Ben Hamou, u had het over de taken van de DGHI en verwees naar de scheiding der machten. Ik had gehoopt dat u nog wat meer duidelijkheid zou scheppen over wat er precies is gebeurd, maar u hebt de situatie goed toegelicht.

Hopelijk komt er misschien nog een antwoord van het parket. U hebt er terecht op gewezen dat u zich niet kunt inlaten met de rechterlijke macht en dat u zich aan uw bevoegdheid moet houden.

[151]

(poursuivant en français)

Vous avez indiqué votre intention de renforcer la DIRL et je suis certain que vous tiendrez cet engagement. Mais les quatorze membres du personnel supplémentaires seront-ils suffisants ? En effet, les personnes travaillant à la DIRL parlent d'un retard allant de cinq à huit ans. Il s'agit donc d'anciens dossiers qui traînent dans les placards, étant considérés comme non prioritaires. Or, si l'on décidait de résorber ce retard, les quatorze personnes que vous comptez engager devraient s'y consacrer exclusivement.

Par ailleurs, je me réjouis que vous ayez annoncé la mise sur pied, avec les dix-neuf communes, d'un système informatisé qui permettra d'informer automatiquement la commune et la Région dès qu'un problème d'insalubrité ou de non-conformité d'un logement est constaté. Cette solution permettra de travailler plus en amont.

En outre, vous dites analyser les systèmes existants, en Flandre notamment. Devra-t-on passer à un certificat de conformité, par exemple ?

Vous avez aussi expliqué que la commune a le pouvoir d'organiser des contrôles supplémentaires et de fermer certains logements. Il faut néanmoins savoir que les personnes ont peur de porter plainte, car elles n'ont pas d'autre endroit où aller. C'est le nœud du problème. Comme l'a souligné Mme De Smedt, quantité de locataires sont dans des situations précaires, sans papiers ou en difficulté financière et craignent de se retrouver à la rue.

Enfin, ne serait-il pas opportun d'envoyer un document à tous les propriétaires pour leur rappeler leurs obligations ? J'ai en effet l'impression que beaucoup de bailleurs en font fi. Rappeler à un propriétaire ses obligations de base, notamment au sujet des détecteurs de fumée, pourrait soulager nombre de locataires. Ce rappel aurait un coût, mais vaudrait peut-être la peine.

[153]

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Mevrouw de staatssecretaris, de cijfers die u in uw heldere antwoord gaf, waren interessant. Ik heb daar een bijkomende vraag over. In 2020 waren er 721 controles, waarvan er bij 238 een onregelmatigheid werd vastgesteld. Bij hoeveel van de 238 controles was er een probleem met de brandveiligheid?

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).- Ze hebben alle 238 te maken met brandveiligheid.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Bij die 238 ging het om vastgestelde overtredingen betreffende rookmelders.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Dan gaat het dus inderdaad over brandveiligheid. Dat wil zeggen dat bij ongeveer een derde van de controles vastgesteld wordt dat de regels niet worden nageleefd.

U bent van plan om een werkgroep op te zetten om het probleem in kaart te brengen en te verhelpen. Uw cijfers tonen in elk geval aan dat er een groot probleem is. Vandaag is het een loterij. Een derde van de huizen is niet uitgerust met een rookmelder, dus als er iets zou gebeuren, worden de betrokkenen niet tijdig gewekt en krijgen we eenzelfde scenario als in Anderlecht. Dat is een drama dat we moeten vermijden.

Het is goed dat u het probleem onder ogen ziet. Hopelijk levert de werkgroep concrete aanbevelingen op. Weet dat wij, parlementsliden, beschikbaar zijn om zo nodig mee te werken aan een reglementswijziging. Misschien moeten er meer boetes ingesteld worden? De heer Ahidar deed alvast de waardevolle suggestie om een bijkomende informatiecampagne op te zetten. Uw cijfers wijzen er in elk geval op dat de nood hoog is. De gebeurtenissen in Anderlecht waren geen toeval.

Tot slot wilde ik u bedanken voor het feit dat u als Franstalige volledig in perfect Nederlands antwoordt. Het is vreemd dat ik het hierover moet hebben, maar u bent een uitzondering en ik dank u omdat u in het Brussels Parlement het goede voorbeeld geeft. Zoiets werkt verbindend. Maar vooral wil ik u bedanken om het nodige te doen om ervoor te zorgen dat het drama in Anderlecht zich nooit meer herhaalt. Ik kijk dan ook uit naar de concrete resultaten van de werkgroep en de versterkte huisvestingsinspectie.

[163]

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik zie een aantal positieve elementen in uw antwoord waar ik uiteraard achter sta. Zo verwijst u naar de verplichte rookmelders. Op dat gebied moet u zeer snel maatregelen nemen. Het nut van rookmelders staat immers niet ter discussie.

U zei dat u ook meer inspecteurs wilt inschakelen en had het over veertien voltijdse equivalenten. Op zich is het een uitstekende zaak dat de controlediensten worden versterkt, maar u moet wel duidelijkheid scheppen over het takenpakket en de bevoegdheden van die diensten. Zoals de heer Verstraete opmerkte, kan onze commissie daarbij helpen. Er bestaat immers onduidelijkheid over de bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenten en het Brussels Gewest. Zelfs burgemeesters geven toe dat ze niet altijd weten hoe de vork in de steel zit en dat de diensten onvoldoende samenwerken. De onvermijdelijke vaststelling is dan ook dat het beter moet.

Ook de organisatie van een digitaal systeem is een goede zaak. De N-VA is echter geen voorstander van huisvestingsovereenkomsten omdat de zaken daardoor zeer complex worden en er zo nog meer versnippering ontstaat. Ik stel voor om te werken met een unieke woningpas, zoals in Vlaanderen. In Brussel zijn er 580.000 woningen die allemaal zo'n pas zouden moeten krijgen, zodat alle informatie over elke woning centraal beschikbaar is. Op die manier creëer je een uniek loket dat alle informatie over veiligheid, energieattesten, isolatie- en conformiteitsattesten van elke woning bijhoudt. Vanaf dan kan je een echt beleid beginnen te voeren en beschikken de diensten over de nodige instrumenten om te controleren en proactief op te treden.

De heer Verstraete verwees naar de cijfers, die ik zelf ook heb opgezocht. U had het over 238 overtredingen op een jaar tijd. Dat lijkt mij bijzonder weinig. Het toont aan dat de situatie zeer ernstig is, want maar liefst een op de drie woningen is in overtreding. Als er dan maar 238 overtredingen worden vastgesteld op een bestand van 580.000 woningen, waarvan we weten dat er minstens 2 à 3% in zeer slechte staat verkeert, klopt er iets niet. Er is dus nog veel werk aan de winkel. De pakkans voor huisjesmelkers en malafide verhuurders is veel te klein. U moet die mensen het vuur aan de schenen leggen.

[165]

Ik wil u ook tegenspreken als u zegt de bevoegdheidsverdeling met het parket een voldongen feit is en dat de inspectiediensten niet meer kunnen doen. In Vlaanderen kan dat wel. Daar hebben de inspectiediensten ook strafrechtelijke onderzoeksbevoegdheden. Ze kunnen een strafrechtelijk onderzoek voeren in samenwerking met het parket of andere politiediensten en dergelijke meer. Ze kunnen veel sneller en actiever optreden. In Antwerpen werkt men bijvoorbeeld proactief en gebeurt de informatiedoorstroming naar een uniek loket veel sneller. Dan kun je een beleid voeren waarbij je er de ergste gevallen op korte termijn uithaalt en waarbij je op lange termijn de kwaliteit van het woningbestand verbetert.

Ik vrees dat de voorgestelde middelen tekort zullen schieten voor Brussel. We lopen twintig jaar achter op Vlaanderen. Brussel zal met die beperkte middelen geen inhaalbeweging maken want de noden zijn veel groter. Ik roep de commissieleden nogmaals op om de bestaande middelen in Vlaanderen en Wallonië beter te onderzoeken en om daar werk van te maken. Er is een fundamenteel huisvestingsprobleem in Brussel.

[167]

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Je voudrais attirer votre attention sur le manque de suivi après une déclaration d'insalubrité. De nombreux témoignages nous parviennent de personnes qui n'osent pas porter plainte parce qu'elles ne disposent d'aucune solution de relogement. Cela démontre l'importance de disposer de suffisamment de logements de transit.

Par ailleurs, les quatorze équivalents temps plein supplémentaires au sein de la DIRL effectueront-ils des contrôles uniquement à la suite de plaintes de locataires, ou également de manière proactive ?

[169]

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Het is inderdaad een goede zaak dat de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie versterkt wordt. De vraag is echter of dit volstaat, en wat die extra personeelsleden precies zullen doen.

Over de proactieve controles hebt u weinig gezegd. U hebt melding gemaakt van het vroegere systeem van kleine en bemeubelde woningen dat is afgevoerd. Zoals sommige collega's terecht aanhalen, zou een doorgedreven systeem zoals het vandaag ook al bestaat voor de conformiteit van elektrische installaties en energieprestaties, geharmoniseerd kunnen worden met een verhuurvergunning waarmee nagegaan wordt of de woning voldoet aan de Huisvestingscode.

Een laatste element is de informatieverstrekking. De meeste verhuurders zijn niet van slechte wil maar moeten wel gewezen worden op hun rechten en plichten. De Brusselse Burgerassemblee raadt dan ook aan om een korte bijlage toe te voegen aan de huurcontracten waarin heel duidelijk staat vermeld wat mag en niet mag en waar iedereen aan gebonden is. De wetteksten bestaan uiteraard, maar ze zijn niet voor iedereen even leesbaar of verstaanbaar.

[171]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je tiendrai évidemment compte des suggestions émises par les députés, que j'analyserai avec attention.

Mme De Smedt, les quatorze équivalents temps plein pourront également mener des actions proactives.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Sur quelle base ces enquêtes proactives seront-elles menées ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Nous allons améliorer la collaboration avec les communes sur ce point.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- La commune qui soupçonne une insalubrité pourra alors prévenir la DIRL ?

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

- *L'incident est clos.*

[183]

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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

concernant "le logement sous le prisme du genre".

[185]

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Les inégalités en matière de logement traversent plusieurs dimensions sociales, dont le niveau de revenus, l'origine ethnique, le handicap, l'âge ou encore le genre.

Des analyses de genre montrent que l'accès au logement est inégal entre les hommes et les femmes, principalement pour des raisons économiques. En effet, les femmes gagnent moins bien leur vie, sont plus nombreuses à être inactives ou à travailler à temps partiel pour s'occuper des enfants et des charges domestiques et bénéficient, plus tard, d'une pension plus maigre. Elles courent un risque de pauvreté 15 % supérieur à celui des hommes. Cet écart atteint même 36 % pour la tranche d'âge des 50 à 64 ans.

Jusqu'au XXe siècle, comme dans bien d'autres domaines, les habitants étaient rarement pensés au féminin, comme si seuls les hommes, célibataires ou chefs de famille, pouvaient louer un logement. Le statut des femmes les a longtemps empêchées de louer ou posséder un bien propre.

Des chiffres montrent que les femmes subissent de plein fouet la crise du logement abordable et que cette problématique touche davantage des groupes spécifiques de femmes fragilisées tels que les mamans solos, les seniors, les personnes à mobilité réduite et les femmes d'origine étrangère. Déjà dans une situation économique précaire, ces femmes sont davantage discriminées, car elles font aussi l'objet de préjugés et de stéréotypes plus marqués auprès des propriétaires privés, qui refusent parfois de leur louer un logement.

Dès lors, les femmes sont particulièrement confrontées à de moins bonnes conditions de logement. Faute d'autre choix, elles sont plus enclines à rester dans un logement trop petit, voire insalubre, quand elles ne retournent pas vivre chez leurs parents ou ne tombent pas dans des situations dramatiques de sans-abrisme.

[187]

Il va sans dire que des conditions de logement inadéquates ont de multiples conséquences pour les femmes, qui passent en général plus de temps à la maison que les hommes. La localisation et l'environnement du logement peuvent avoir des incidences sur leur sécurité physique, tandis que le manque d'espace et le surpeuplement peuvent avoir un impact sur leur bien-être physique et psychologique.

Enfin, les conditions de logement peuvent être à l'origine de violences à l'égard des femmes. Rappelons que la ligne Écoute violences conjugales a vu ses appels tripler durant le premier confinement de 2020 instauré en réponse à la crise sanitaire. Le confinement a, en effet, révélé les défauts de nombreux logements exigus et peu adaptés à l'accueil d'usages inhabituels, surtout pour les familles. Il a mené à des situations d'oppression, en particulier envers les enfants et les femmes.

Même si cela ne paraît pas évident de prime abord, il existe un lien clair entre femme et pauvreté, qui s'applique aussi dans le domaine de l'habitat. Les femmes subissent avec plus d'acuité que les hommes les effets de la crise du logement, car elles sont davantage exposées à la précarité matérielle. Les discriminations que les femmes subissent les empêchent de jouir pleinement de leur droit à un logement convenable, et c'est probablement vrai depuis la nuit des temps et dans toutes les régions du monde.

La crise sanitaire et, avant elle déjà, l'évolution des besoins et de la sociologie des ménages ont fait émerger de nouveaux défis et nous invitent à imaginer des solutions pour demain en matière de surface des logements, de réversibilité et de flexibilité des espaces, de continuum entre espaces privés et publics, et d'appropriation de ces espaces.

Sur les quelque 49.000 personnes en attente d'un logement social à Bruxelles, pouvez-vous nous dire combien sont des femmes ou des ménages avec une femme cheffe de famille ?

Dans le parc de logements publics, la réglementation interdit le surpeuplement des chambres à partir d'un certain âge et selon le sexe des enfants. Nous savons néanmoins que cette loi a tendance à se retourner contre les familles nombreuses précarisées, puisque peu de grands logements sont disponibles. Le plan d'urgence logement prévoit toutefois de réviser les critères d'attribution des logements sociaux en faveur des familles nombreuses, ce dont je me réjouis.

Pouvez-vous déjà nous dire comment cette nouvelle mesure veillera à la fois à préserver le confort des occupants en matière d'espace et à encadrer les problématiques techniques qui pourraient être engendrées par le nombre d'occupants (condensation dans le logement, réserve d'eau chaude insuffisante pour l'immeuble, etc.) ?

[189]

Existe-t-il des actions sensibles au genre menées au sein des sociétés immobilières de service public (SISP) avec le Conseil consultatif des locataires ou à travers les projets de cohésion sociale, par exemple ? Dans l'affirmative, pouvez-vous nous en dire quelques mots ? Dans la négative, trouveriez-vous opportun d'encourager, voire de mettre en œuvre, ce type de projets ?

Des associations de terrain travaillent sur l'inclusion des femmes et les inégalités de genre en matière de logement. Travaillez-vous avec ces associations ? Dans l'affirmative, avec lesquelles et de quelle manière ?

Pensez-vous vous inspirer, dans vos projets, d'expériences d'urbanisme et d'architecture moins sexistes menées dans des villes européennes telles que Vienne, Berlin et Barcelone ?

[191]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Votre question me permet de mettre en avant un aspect essentiel du travail de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Premièrement, en ce qui concerne la répartition entre les femmes et les hommes en qualité de chef de famille dans la liste d'attente pour un logement social, sachez que cette donnée n'est pas enregistrée stricto sensu dans la page des données régionales. En effet, la SLRB ne fait pas de distinction genrée dans l'attribution des logements. Cependant, elle dispose d'informations concernant le genre du titulaire de la demande de logement social. Dès lors, au 17 mai 2021, quelque 23.378 femmes étaient titulaires d'une demande de logement social, pour 26.349 hommes.

Concernant les règles d'attribution des logements publics en fonction des chambres, selon le nombre, l'âge et le sexe des enfants, je partage effectivement votre analyse. En effet, ainsi que je l'ai déjà précisé en commission, les règles parfois strictes dans l'attribution de ces logements peuvent être à l'origine d'une discrimination à l'égard des familles nombreuses qui, dans le privé, ne peuvent s'offrir le luxe de disposer d'un espace suffisant. Ces familles subissent alors une double discrimination : d'une part, elles ne sont pas éligibles à un logement social et paient donc des loyers excessifs à des propriétaires privés et, d'autre part, les parents et enfants sont obligés de partager des chambres exigües sur le marché locatif privé.

C'est la raison pour laquelle j'ai chargé, au travers de l'action 8 du plan d'urgence logement, un groupe de travail constitué de représentants de la SLRB, des SISP et de mon cabinet de formuler des propositions pour amender les règles d'attribution sur ce volet spécifique. Cette réflexion est en cours, il a été convenu d'un calendrier, et les propositions seront présentées au secteur durant le mois de septembre 2021. Nous veillerons, bien entendu, tout en adaptant les règles existantes, à ne pas faire baisser la qualité de vie du

locataire du logement social. Je prendrai alors une décision sur les règles à adapter au cours de l'année suivante.

J'en viens à votre question sur les actions sensibles au genre menées au sein des SISP. De manière plus générale, je souligne que je suis bien consciente du lien entre genre et difficulté d'accès à un logement adapté. J'ai l'intention, dans les prochains mois, de pousser plus loin cette question dans le cadre du plan d'action de soutien aux familles monoparentales, qui est en cours de préparation.

[193]

J'ai ainsi tenu à inclure une mesure qui consiste en l'établissement d'une étude approfondie sur la question du genre et du logement à Bruxelles. Cette étude devra livrer des recommandations sur la manière de mieux tenir compte de ces enjeux dans la politique du logement au niveau régional. Je serai ravie de pouvoir vous en dire plus une fois le plan approuvé par le gouvernement cet été.

Néanmoins, des initiatives de prise en considération du genre existent déjà. Il faut se rappeler que l'accompagnement social individuel tient compte de chaque situation particulière dans un souci d'équité, et respecte les difficultés rencontrées par les femmes sur le marché du logement, selon le code de déontologie des assistants sociaux et en application des législations en vigueur.

Par exemple, en fonction des besoins, des périmètres d'intervention et des demandes formulées par les locataires, certains projets de cohésion sociale (PCS) organisent des activités en non-mixité, qui permettent aux femmes de se retrouver entre elles, dans un premier temps. Le fait de rester entre femmes peut leur offrir les conditions d'une émancipation et constituer une première étape, avant de participer à d'autres activités PCS en mixité et, dès lors, ouvertes à tous et toutes.

La question du travail des associations de terrain en matière d'inclusion des femmes et des inégalités de genre en matière de logement mérite une attention particulière. Nous sommes attentifs en permanence aux besoins de ces publics à travers le travail que nous menons.

C'est l'une des raisons pour lesquelles je voudrais mettre l'accent sur la question des femmes victimes de violences conjugales, car je mobilise toutes les énergies et tous les moyens légaux pour trouver à ces victimes des moyens de relogement supplémentaires. L'article 36 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 règle l'obligation, pour les SISP, de prévoir un quota d'attribution de 3 % aux personnes victimes de violences entre partenaires ou intrafamiliales.

Cette disposition implique la mise en œuvre d'un partenariat entre les SISP et l'une des maisons d'accueil agréées hébergeant des personnes victimes de violences intrafamiliales. Ce partenariat se fait via des conventions d'attribution prioritaire de logements en faveur des victimes, qui rentrent par ailleurs dans les conditions d'admission au logement social.

[195]

En 2021, douze maisons d'accueil ont conclu une convention avec une ou plusieurs SISP. Sept d'entre elles hébergent un public exclusivement féminin, comme des femmes isolées ou des femmes enceintes, avec ou sans enfant. Il s'agit du Home Victor Dupré, de La porte ouverte, du Chant d'oiseau, de la Maison de la mère et de l'enfant, de la Maison rue Verte, du Chèvrefeuille et de l'Accueil Montfort. À celles-ci s'ajoute l'asbl Les trois pommiers qui, tout en accueillant un public mixte, donne la priorité aux femmes enceintes ou accompagnées d'enfants.

Par ailleurs, l'article 41 du Code bruxellois du logement prévoit que la SLRB a également pour mission d'autoriser et d'encadrer les mises à disposition précaires de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISF. J'ai donc demandé à la SLRB d'étudier les possibilités de relogement pour ces personnes, notamment dans le cadre de la crise sanitaire et au travers de conventions d'occupation précaire.

L'une des conventions d'occupation précaire autorisées par la SLRB porte sur dix-sept flats et a une durée prévue jusqu'à la fin de l'année 2024. Il s'agit d'une convention entre Everecity, l'asbl Communa et Bruss'help, avec l'appui de la Cocom pour la partie relative aux subventions. Le public cible visé par la convention quadripartite entre Everecity, Communa, Bruss'help et la Cocom est constitué de personnes sans abri, notamment celles accueillies provisoirement dans les dispositifs d'urgence mis en place dans le cadre de la crise sanitaire.

Sauf exception, ces logements seront attribués à un public féminin, tout en veillant à une intégration harmonieuse du projet dans le quartier. En outre, chaque occupante bénéficiera d'un accompagnement psychosocial par un opérateur spécialisé dans l'accompagnement de personnes sans abri. L'asbl Communa assurera une permanence dans l'un des appartements du clos des Lauriers roses, qui sera également accessible aux futures occupantes en tant que lieu de rencontre entre elles, mais aussi avec le reste du quartier.

[197]

De plus, l'asbl accompagnera l'inclusion et l'implication des occupants des appartements dans le quartier, notamment grâce au tissu local et aux activités déjà mises en place au sein du quartier, et ce, en concertation avec les structures accompagnantes.

Par ailleurs, dans la même convention, Bruss'help s'est engagée à coordonner la prise en charge des personnes par un opérateur psychosocial agréé par la Cocom. Ce dernier est spécialisé dans l'accompagnement psychosocial de personnes sans abri et dans le suivi habitatif spécifique lié aux problématiques de sortie de rue. Cet accompagnement durera au moins aussi longtemps que l'occupation du logement. Il s'agit en effet de permettre une véritable dynamique de relogement tenant compte de tous les aspects auxquels ce public peut être confronté.

Nous veillerons également en permanence à aider les associations qui travaillent sur cette problématique. Dans le cadre de la mise à disposition d'espaces de travail partagés par la SLRB, Innovation 4 Society accueille l'association Angela. D qui poursuit, entre autres, les objectifs de promotion de l'égalité entre les hommes et les femmes et d'accès à un logement digne pour les femmes, notamment lorsqu'elles traversent un moment de précarité.

De plus, la commission diversité de la SLRB, dans le cadre de la semaine de la diversité de la SLRB, a organisé le 19 septembre 2019 un "midi du logement" portant sur la thématique du "gender tool kit" (mode d'emploi pour une architecture égalitaire). Ce débat était animé par Apoline Vranken, architecte et fondatrice de "L'architecture qui dégenre". Ce débat visait à proposer aux architectes et aux urbanistes, mais aussi aux décideurs et usagers, une boîte à outils dans laquelle puiser afin de concevoir une architecture égalitaire et innovante pour l'habitat.

Enfin, sachez que la SLRB envisage tout prochainement de collaborer avec des associations actives en la matière, dans le but de relire les cahiers des charges de construction et de rénovation, afin d'assurer la prise en considération de la dimension de genre. Il s'agissait d'une demande du secteur, que j'ai eu l'occasion de rencontrer à plusieurs reprises, et je suis assez fière des changements que nous apportons. Un travail du

même type avait déjà été réalisé avec AccessAndGo, afin d'améliorer le cahier des charges concernant l'accueil des personnes à mobilité réduite. Il en sera donc de même concernant le genre.

[199]

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Je me réjouis de votre sensibilité à l'égard du droit des femmes à un logement décent. Il s'agit souvent de mères qui élèvent seules leurs enfants. C'est une réelle occasion de faire bouger les lignes.

- *L'incident est clos.*

[101]

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE

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

betreffende "de compensaties voor eigenaars van de gevolgen van het moratorium op uithuiszettingen".

[103]

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Mijn vraag over het moratorium op uithuiszettingen en de gevolgen ervan voor eigenaars dateert van een tweetal maanden geleden. Ondertussen is er natuurlijk al veel veranderd.

Het moratorium op uithuiszettingen is een belangrijke maatregel om de meest kwetsbare Brusselaars extra bescherming te bieden tijdens deze coronacrisis. Studies voorafgaand aan de pandemie hebben het over gemiddeld 5.000 verzoeken tot uithuiszettingen en 600 effectieve uitzettingen per jaar. Momenteel ervaren meerdere verhuurders de gevolgen van dat verbod op uithuiszettingen. Die eigenaars verliezen nu verwachte inkomsten, waardoor sommigen zelf in de problemen komen. Bruzz publiceerde vorige week verschillende getuigenissen van eigenaars die al maanden geen huurinkomsten ontvangen. Uw kabinet antwoordde daarop dat de controle op uitzettingen gepaard zal moeten gaan met maatregelen om verhuurders schadeloos te stellen. Het lijkt inderdaad aangewezen om snel werk te maken van het fonds dat opgenomen is in het Noodplan voor huisvesting.

Mevrouw de staatssecretaris, we delen de bekommernis om mensen in een kwetsbare situatie te beschermen, maar we moeten ervoor zorgen dat die beschermingsmaatregelen niet ten koste gaan van anderen die ook te goeder trouw handelen. Daarom lijkt zo'n noodfonds een goede oplossing.

Hoeveel verzoeken tot uithuiszetting werden er ingediend vanaf de start van het uitzettingsverbod?

Hoeveel effectieve uitzettingen werden er uiteindelijk tegengehouden door het moratorium?

Omdat 90% van de uitzettingen te wijten is aan huurachterstand, stelt u in het Noodplan voor huisvesting voor om een fonds, meer bepaald een huurwaarborgverzekering, op te richten. Kunt u ons daarover een stand van zaken geven?

Kunnen eigenaars retroactief aanspraak maken op middelen uit het fonds en dus een compensatie vragen vanaf de start van het moratorium?

[105]

Er loopt momenteel een evaluatiestudie rond het uitzettingsverbod. Zijn er al tussentijdse resultaten?

Het verbod op uitzettingen liep tot 24 april 2021. Hoe zit het met de verlenging?

Hoe zullen de huurders die na de stopzetting van het moratorium uit huis worden gezet, worden begeleid? Dat is een zeer relevante vraag omdat we sinds de opheffing van het moratorium kunnen verwachten dat veel gezinnen hier rechtstreeks door getroffen zullen. Wat kunt u voor hen regelen als begeleiding?

[107]

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Ik beschik niet over cijfers van de politiezones betreffende de gevraagde, geannuleerde of nog uit te voeren uithuiszettingen.

De studie naar de doeltreffendheid van het recht op huisvesting in het Brussels Gewest werd in december 2020 toegewezen aan de Université Saint-Louis-Bruxelles. Het opvolgingscomité kwam al twee keer samen. Het verslag zal in de loop van deze maand beschikbaar zijn.

De intekenaar wordt in het bijzonder belast met de analyse van de oprichting en de financiering van een fonds dat de achterstallige huurgelden moet dekken. Daarnaast moet hij de regelgeving inzake uithuiszettingen onderzoeken.

Alle Brusselse huisvestingsactoren worden in het kader van de studie ondervraagd. Het voorlopige verslag wordt voorgelegd aan de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het tijdelijke verbod op uithuiszettingen werd na 25 april niet verlengd.

Tijdens de plenaire vergadering van 29 april antwoordde ik op actualiteitsvragen dat het gewest en de federale overheid een enveloppe van 30 miljoen euro uittrokken voor de OCMW's. Op die manier kunnen zij beantwoorden aan de sociale behoeften die door de Covid-19-crisis zijn ontstaan. De enveloppe werd opgesplitst in een bedrag van 18 miljoen euro voor de bijkomende lopende uitgaven in verband met de coronacrisis, en 12 miljoen euro voor energiebegeleiding, ondersteuning bij huisvesting, schuldbemiddeling, voedselhulp, sociale coördinatie en hulp aan eenoudergezinnen.

Minister Maron beschikt nog niet over cijfers met betrekking tot het bedrag dat de OCMW's investeerden in de betaling van achterstallige huurgelden. Hij kan u wel al meedelen dat 1.115.922,27 euro specifiek is bestemd voor de cellen Huisvesting van de OCMW's.

[109]

Deze cellen bieden ondersteuning aan zowel verhuurders als huurders om uithuiszettingen te voorkomen.

[111]

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik begrijp dat mijn vraag op een ongelukkig moment op de agenda staat. Enerzijds is het meeste nieuws over de stopzetting van het moratorium al bekend en anderzijds is het te

vroeg voor de resultaten van de studie. Ik hoop dat we binnenkort meer zullen weten over die studie en over de concrete uitwerking van het fonds.

Als dat fonds wordt opgezet, is het dan de bedoeling dat getroffen verhuurders er ook retroactief een beroep op kunnen doen of is het nog te vroeg om dat nu al te kunnen zeggen?

[113]

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Ik kan daar helaas nu nog niet op antwoorden.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- In dat geval kijken we uit naar meer informatie.

- *Het incident is gesloten.*

[119]

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "l'impact de la diminution des transactions immobilières en Région bruxelloise sur la stratégie d'acquisition de logements clé sur porte du PUL".

[121]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Les transactions immobilières en Région bruxelloise ont diminué de 6,2 %, selon la Fédération royale du notariat belge. Selon d'autres observateurs, la situation ne s'est pas améliorée depuis la diffusion de cette information. Cette baisse serait liée à la lenteur administrative et aux mesures imposées par la Région à la suite de la pandémie.

Mes questions sont en lien direct avec le plan d'urgence logement (PUL), un document dont j'apprécie la pédagogie. Il prévoit l'acquisition de logements clé sur porte, construits par le secteur privé. Au vu de l'évolution du marché locatif, quelles stratégies déployez-vous pour garantir l'acquisition des 700 logements prévus ?

[123]

Le contexte ayant changé, le budget prévu à cet effet sera-t-il revu à la hausse pour s'adapter aux prix du marché, qui devraient augmenter, voire s'envoler en raison de la loi de l'offre et de la demande, comme le prévoient les experts ? Une adaptation pourrait s'avérer nécessaire pour atteindre votre objectif d'acquisitions.

Le PUL ne comportant pas de mesures favorisant les jeunes ménages, quelles mesures correctives sont-elles prévues par le gouvernement bruxellois afin de faciliter leur accès à la propriété et d'éviter qu'ils ne quittent Bruxelles pour d'autres Régions ? Ces jeunes ménages sont les oubliés de votre politique du logement et du PUL.

[125]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Votre question rejoint pour partie celle de Mme Maison relative au problème structurel du manque de logements en Région bruxelloise, à laquelle je répondrai tout à l'heure.

Par ailleurs, comme je l'ai expliqué dans ma réponse à la demande d'explications de Mme Maison relative aux résultats de l'appel public lancé dans le cadre de la stratégie d'acquisition-rénovation lors de la commission du 27 mai dernier, l'équipe d'acquisition de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) travaille actuellement au renforcement des partenariats public-privé par le biais de deux appels à projets : l'un pour l'acquisition de logements existants, terrains et bâtiments à réaffecter, et l'autre pour l'achat de logements clé sur porte, ainsi qu'à une procédure négociée de conception et construction (design and build) permettant l'acquisition des 700 logements prévus dans le PUL.

La prospection se fait sur l'ensemble de la Région. La SLRB a identifié un certain nombre de projets correspondant à ses critères de sélection. Je vous renvoie donc à ma réponse précédente pour plus de détails quant aux projets déjà en cours d'analyse.

Pour le moment, les perspectives de prospection permettent d'être optimistes sur l'atteinte de l'objectif de 700 logements. Au sujet du budget, les stratégies actuelles permettent d'adapter l'acquisition au prix du marché. L'avantage de la procédure clé sur porte de la SLRB est que le prix est fixé à la signature du compromis. Il n'y a donc pas d'indexation à prévoir, et donc aucun surcoût aux projets entamés.

[127]

Par contre, les constructions ou rénovations sur le terrain de la SLRB coûtent plus cher que prévu à cause de la hausse du prix des matières premières. L'indexation permet de nous y adapter, mais des budgets complémentaires devront être débloqués à terme pour ce genre d'opérations.

Plusieurs segments de la population sont particulièrement victimes de la spéculation immobilière, comme les ménages de plus de quatre personnes, les personnes âgées locataires et les jeunes ménages locataires. Les mesures du PUL visent à répondre en priorité aux difficultés de ces publics. Je ne les ai donc pas du tout oubliés, que ce soit en briques, la création de logements publics et via des mécanismes légaux de la commission paritaire locative (CPL) notamment.

Les chantiers 3 et 5 du PUL visent à soutenir les locataires du marché privé et à favoriser l'accès à la propriété. Je développerai les mesures du plan contribuant à stimuler la protection de nouveaux logements dans ma réponse à Mme Maison.

Les articles récents parus dans la presse sont très clairs. L'accès à la propriété des jeunes ménages est devenu un privilège. Cela résulte de plusieurs facteurs : les règles de la Banque nationale de Belgique, les frais d'achat et surtout l'envolée des prix de l'immobilier bruxellois gonflés par la spéculation. C'est pourquoi notre plan prévoit une réflexion sur la politique fiscale pour favoriser l'accès à la propriété des Bruxellois. Le ministre Sven Gatz doit lancer ce chantier au plus tard en 2022. J'ai déjà entamé ce travail en concertation avec l'Union professionnelle du secteur immobilier et la Confédération construction. Mon cabinet les a reçus mardi et l'un des sujets abordés était la réforme fiscale favorisant l'accès à la propriété.

[129]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je me réjouis que vous vous préoccupiez de renforcer les dispositions des actions 3 et 4 de votre plan d'urgence logement, de sorte à atténuer le problème que rencontrent les jeunes ménages lorsqu'ils souhaitent acquérir un bien en Région bruxelloise.

Il conviendrait de quantifier le phénomène. Nous saurions alors combien de ces jeunes ménages quittent la Région bruxelloise pour cette raison.

- *L'incident est clos.*

[133]

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "la communication des SISP envers les locataires et candidats locataires".

[135]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- À ce jour, plusieurs sociétés immobilières de service public (SISP) proposent un petit journal adressé aux locataires, dont le nombre de pages et le format varient.

Les locataires sociaux forment un public très fragilisé dont une grande partie ne maîtrise pas les outils modernes de communication, à savoir les outils numériques. En outre, ils sont parfois insuffisamment alphabétisés. Généralement, les personnes touchées par la fracture numérique sont celles-là mêmes qui sont sous-scolarisées.

L'objectif n° 4 du contrat de gestion que vous avez conclu avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale oblige la Région à fournir aux SISP des outils de communication tels que des capsules vidéo - cela nécessitera de trouver des metteurs en scène et des réalisateurs -, des brochures et des applications afin d'informer les locataires ainsi que les nombreux candidats locataires, lesquels sont près de 50.000.

[137]

Comment s'assurer que les locataires qui ne possèdent pas d'équipement moderne ont accès à ces capsules vidéo ?

Disposez-vous de chiffres indicatifs qui démontrent que l'utilisation de ce moyen de communication permettra à la majorité des locataires des SISP de bénéficier de cette information capitale ?

Le contrat de gestion précise également que plusieurs applications pourraient être utilisées afin d'atteindre plusieurs locataires ou candidats locataires. Pouvez-vous nous expliquer en quoi cela consiste ? S'agit-il d'une application propre à chaque SISP ou destinée à des personnes de tous âges ou de toutes catégories habitant les logements sociaux ?

Il est prévu à l'article 25 de ce même contrat que des brochures informatives seront publiées par les SISP afin de garder le contact avec les locataires et les candidats locataires. Est-il prévu que tous les candidats locataires de nos seize SISP, à savoir près de 50.000 demandeurs, reçoivent le trimestriel ou le semestriel édité par chaque SISP pour pouvoir s'informer ?

[139]

Quel est le coût de la communication des seize SISP à destination des locataires et candidats locataires ? Je vous pose la question, car, siégeant tous les deux au conseil communal de la Ville de Bruxelles, nous avons déjà dû rationaliser les imprimés publiés par chaque département.

À quoi ce montant correspond-il exactement ? Les frais se limitent-ils à l'impression des brochures ou englobent-ils la rémunération des collaborateurs du service communication de chaque SISP ? Dans certaines sociétés, la présence d'une telle équipe se justifie. En outre, les membres de l'équipe ne se contentent pas de rédiger des publications toutes-boîtes. Certains ont suivi un parcours universitaire et se sont spécialisés en communication d'entreprise.

Cette question est importante, car elle pourrait amener à une rationalisation du coût de ce poste, dont nous ignorons encore le montant total. Nous devons veiller à ce que les frais de gestion de nos SISP ne s'envolent pas.

[141]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je partage votre volonté de bien communiquer avec les locataires sociaux. L'un des objectifs du nouveau contrat de gestion de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) consiste à améliorer la qualité des services qu'elle offre aux SISP. L'article 25 dispose en effet que "la SLRB s'engage à mettre à la disposition des SISP des outils de communication leur permettant de mieux communiquer avec leurs locataires et candidats locataires (...)". Les capsules vidéo dont vous faites mention sont diffusées sur l'application Appinest.brussels, mais également par les canaux numériques de la SLRB et des SISP.

Ces dernières ont par ailleurs reçu les versions originales des vidéos pour les diffuser sur les écrans installés dans leurs locaux d'accueil et dans le hall des immeubles de logements qui en disposent. Ainsi, les locataires sans smartphone auront, eux aussi, accès à ces informations.

De plus, des brochures et des affiches traitant de sujets abordés dans les vidéos pourront être produites selon les besoins des locataires et des SISP. La SLRB a déjà produit des dépliants et des affiches sur la prévention incendie et la condensation.

De manière générale, la SLRB a prévu de continuer à éditer des brochures en collaboration avec les SISP sur des sujets particulièrement utiles, comme il en existe déjà sur les thèmes suivants :

- comment éviter les incendies ;
- comment gérer son logement à haute performance énergétique ;
- comment s'inscrire auprès d'une SISP ;
- comment éviter l'humidité dans votre logement ;
- comment déposer une plainte auprès d'une SISP.

[143]

J'en viens aux applications prévues dans le nouveau contrat de gestion. Comme j'ai déjà pu l'évoquer ici en commission, à de multiples reprises, et en réponse à des questions écrites, la SLRB a développé l'application

Appinest.brussels, dont la poursuite de la mise en œuvre est décrite à l'action 9 de mon plan. Pour rappel, cette application est une initiative régionale de la SLRB visant à offrir aux titulaires d'un bail locatif social de la Région de Bruxelles-Capitale un canal de communication supplémentaire en prise avec les technologies actuelles.

Appinest.brussels est, d'une part, une application mobile sécurisée pour smartphone destinée aux titulaires d'un bail social et, d'autre part, une application disponible également sur des bornes interactives en vue d'éviter au maximum la fracture numérique. Ses fonctionnalités sont divisées en modules :

- connexion et authentification du locataire : ce module garantit la sécurité des authentifications et permet d'identifier la personne qui se connecte, en confirmant qu'elle est bien titulaire d'un bail social ;
- profil du locataire : ce module permet au locataire d'avoir accès à ses données encodées par sa SISP, y compris sa composition de ménage et les données relatives à son logement. Avec ce module, le locataire peut gérer ses préférences (notifications, langue...) et mettre à jour ses données de contact ;
- compte locataire : ce module permet au locataire d'accéder à son solde auprès de sa SISP ;
- contact : ce module renseigne les différents services de la SISP et leurs heures d'ouverture. Il permet également de les contacter par téléphone ;
- centre de messages et de notifications : ce module permet de regrouper les communications personnalisées adressées par la SISP au locataire ;
- actualités de la SLRB : ce module permet à la SLRB d'adresser des actualités génériques destinées aux locataires ;
- trucs et astuces de la SLRB ;
- sondages de la SLRB ;
- demande d'intervention technique : cet important module permet aux locataires de signaler un problème technique dans leur logement ou dans les communs.

[145]

Les modules optionnels sont les suivants : actualités de la SISP, sondages de la SISP, trucs et astuces et suivi des interventions techniques. À terme, d'autres fonctionnalités pourraient être mises en œuvre pour adapter Appinest.brussels aux besoins des différents acteurs, à savoir les locataires, les SISP, la SLRB et le gouvernement.

Il n'est pas prévu que les candidats locataires reçoivent des gazettes, même si dix SISP en distribuent à leurs locataires de manière semestrielle ou trimestrielle. J'ai transmis au secrétariat de commission la liste précise des SISP qui éditent une gazette, ainsi qu'un tableau détaillé, par SISP, des coûts liés à la communication.

[147]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Il est nécessaire d'évaluer, à un moment donné, le coût de toute nouvelle mesure.

Par ailleurs, je me permets de conseiller à votre équipe de veiller à la bonne utilisation des brochures. Plutôt que de diffuser les informations nécessaires, certaines SISP pourraient en profiter pour régler leurs comptes avec l'autorité de tutelle. C'est pourquoi j'estime qu'il faut contrôler le contenu de ces publications.

- *L'incident est clos.*

[151]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "l'évaluation de la mise en œuvre de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant à la régionalisation du bail d'habitation".

[153]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- À la suite de la sixième réforme de l'État, l'autorité fédérale a transféré aux Régions de nouvelles compétences en matière de logement, et notamment celle relative à la législation organisant la location de biens immeubles affectés à l'habitation.

La Région de Bruxelles-Capitale a été la première à se doter d'un tel cadre législatif en adoptant l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation. Ce texte, entré en vigueur le 1er janvier 2018, avait pour objet d'adapter et de moderniser la législation relative aux baux d'habitation héritée du gouvernement fédéral en apportant une série de modifications et en introduisant de nouveaux instruments, comme le bail étudiant, le bail de colocation ou encore le bail glissant.

Dans sa déclaration de politique régionale, le gouvernement bruxellois annonce qu'il "évaluera la mise en œuvre de la réforme du bail et proposera les modifications nécessaires afin de garantir le droit au logement à un loyer raisonnable en luttant contre les loyers abusifs".

Mon collègue, M. Mohamed Ouriaghli, vous a interrogée à ce propos le 11 mars et vous nous avez informés que vous aviez sollicité les services d'un consultant juridique, qui a été chargé de procéder à une évaluation complète de l'ordonnance du 27 juillet 2017 et d'émettre, au besoin, des propositions de modifications législatives ou réglementaires visant à garantir la protection et l'effectivité du droit au logement en Région bruxelloise.

Vous avez choisi d'orienter l'analyse en demandant à l'évaluateur externe de se pencher plus particulièrement sur trois points.

Tout d'abord, le consultant devait s'attacher à formuler des propositions d'adaptations législatives destinées à "corriger le rapport déséquilibré entre le bailleur et le locataire".

[155]

Ensuite, l'adjudicataire devait examiner la possibilité d'introduire dans la législation bruxelloise la faculté d'intenter des actions d'intérêt collectif en matière de logement. Enfin, le consultant devait plancher sur le projet de création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyer : modalités de mise en place, forme

juridique à adopter, sources de financement, obligations à respecter. Le rapport final devait être transmis au gouvernement en juin 2021.

Étant profondément attaché à l'évaluation des politiques publiques, le groupe DÉFI tient à saluer la démarche qui consiste à faire appel à un prestataire externe indépendant pour dresser le bilan de l'application de l'ordonnance de régionalisation du bail. Était-il toutefois souhaitable d'orienter le travail de l'évaluateur en se basant sur le postulat contestable selon lequel la relation contractuelle entre le bailleur et le preneur est, par essence, déséquilibrée ?

Selon DÉFI, la législation en vigueur dans notre Région permet déjà de garantir un certain équilibre entre les droits et les devoirs respectifs des parties. S'il existe dans le secteur locatif privé bruxellois quelques dérives et excès manifestes imputables à des propriétaires peu scrupuleux et à des marchands de sommeil, ceux-ci ne représentent qu'une infime minorité des bailleurs. Telle est précisément la raison pour laquelle les partis de la majorité ont élaboré une proposition d'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs au regard des caractéristiques intrinsèques des logements.

Le gouvernement a-t-il lancé cette procédure ? Votre réponse à M. Verstraete semble le confirmer. Si oui, combien de soumissionnaires ont-ils remis une offre ? Laquelle a été retenue ? Quel est le coût total de cette mission d'évaluation ?

Le consultant a-t-il bien remis au gouvernement bruxellois le rapport final consacré à l'évaluation de la législation adoptée dans le cadre de la régionalisation du bail d'habitation ? Si oui, pourriez-vous nous en présenter les principaux enseignements ?

[157]

Selon l'évaluateur externe, quelles dispositions devraient-elles être adaptées en vue de renforcer la protection et l'effectivité du droit au logement en Région bruxelloise ? Pourriez-vous passer en revue les propositions de modifications législatives et réglementaires émises par le consultant ?

Quelles dispositions ce dernier suggère-t-il d'adapter, d'abroger ou d'insérer dans le Code bruxellois du logement pour corriger le prétendu déséquilibre qui caractériserait les relations contractuelles entre le bailleur et le locataire ? D'après le consultant, quelles devraient être les modalités de l'action d'intérêt collectif en matière de logement ?

Quelles suggestions le prestataire a-t-il émises concernant le projet de constitution d'un fonds de prise en charge des arriérés locatifs ? Ce fonds serait-il intégralement financé par les pouvoirs publics ou serait-il partiellement alimenté par des cotisations versées par les bailleurs et les locataires ?

Comment ce fonds s'articulerait-il avec le dispositif de l'assurance loyer garanti, qui devrait être instauré dans le cadre de la politique de conventionnement des logements privés dont les loyers sont conformes à la grille indicative ?

Comment le gouvernement régional reçoit-il les diverses propositions de modifications législatives et réglementaires formulées par le consultant ?

[159]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Mme la députée, je ne partage évidemment pas vos affirmations selon lesquelles la législation en vigueur aujourd'hui permettrait déjà de garantir un parfait

équilibre entre le bailleur et le preneur. Je me réjouis évidemment du dépôt de la proposition de la majorité relative à la commission paritaire locative, qui répond à une nécessité de mettre en place des mécanismes visant à lutter contre les loyers abusifs.

Je me permets de vous rappeler les chiffres de l'étude du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat que j'énonçais en réunion de commission le 11 mars dernier. Sur tout le contentieux locatif, seuls 7 % des affaires sont introduites par des locataires. Cela signifie donc que 93 % des affaires introduites devant le juge de paix et relatives à un bail d'habitation le sont par des bailleurs. Neuf affaires sur dix introduites par un bailleur portent sur une dette de loyer et s'accompagnent bien souvent d'une demande d'expulsion pour non-respect des obligations du contrat de bail. Cinquante pour cent des locataires assignés devant la justice de paix ne se présentent pas à l'audience pour exposer leur situation et leurs moyens de défense.

Ce déséquilibre manifeste existe donc bel et bien. Aussi, j'ai demandé que l'étude soit réalisée sous l'angle de la pauvreté et c'est un choix politique qui répond à un constat alarmant : celui d'une paupérisation croissante de la population bruxelloise. En effet, entre 2008 et 2018, le nombre de personnes percevant un revenu d'intégration sociale a augmenté de plus de 68 % à Bruxelles. Parallèlement à cette paupérisation des ménages, les loyers ne cessent d'augmenter. Pour reprendre les chiffres de l'Observatoire des loyers pour 2018, ils ont augmenté de 20 %, en plus de l'indexation, par rapport à 2004.

Ce phénomène s'est évidemment accentué avec la crise sanitaire et économique, et pour ne reprendre que deux constats cités par le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, 45 % des jeunes ménages reconnaissent qu'ils ont des difficultés financières, et nous faisons face à une croissance particulièrement élevée du nombre de bénéficiaires du revenu d'intégration sociale.

Alertée par cette précarisation des ménages bruxellois, j'ai souhaité m'assurer de l'efficacité et de la concrétisation du droit au logement pour les personnes les plus vulnérables. C'est l'objet de cette étude.

Pour répondre à vos questions sur la procédure d'attribution, la passation du marché public de services juridiques a été lancée fin septembre 2020, selon la procédure négociée sans publication préalable sur la base de l'article 42, § 1er, de l'article 88 et de l'article 89, § 1er, 2°, de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et de l'article 11 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques.

[161]

Pour satisfaire aux exigences bruxelloises en matière de publicité, le marché a fait l'objet d'une publication au niveau belge sur la plate-forme fédérale officielle e-Procurement en date du 8 octobre 2020. Afin de laisser suffisamment de temps aux prestataires intéressés, la remise des offres était fixée au 16 novembre 2020.

En réponse à la publication, une seule offre a été déposée sur l'application e-Tendering de la plate-forme e-Procurement par l'Université Saint-Louis - Bruxelles. Celle-ci répondait aux attentes du pouvoir adjudicateur et aux enjeux pressentis de la présente mission d'analyse et d'évaluation. Le marché a donc été attribué à l'Université Saint-Louis - Bruxelles en date du 4 décembre 2020, pour un montant total de 78.832,65 euros.

Conformément aux délais fixés par le cahier spécial des charges, le rapport final est attendu pour la fin du mois de juin. Un rapport intermédiaire m'est bien parvenu. Je répondrai à vos questions sur le contenu des recommandations précises du rapport lorsque je disposerai de sa version définitive.

[163]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Il est vrai que nous divergeons politiquement sur le sujet, mais j'estime que vous faites une pétition de principe.

Vous affirmez qu'en Région bruxelloise, le nombre de personnes précarisées qui ne parviennent pas à payer leur loyer et sont assignées par leur propriétaire est en augmentation. Cela ne signifie pas pour autant que l'actuelle législation relative aux baux est déséquilibrée en faveur du bailleur ; ces deux réalités ne sont absolument pas liées.

Je concède qu'un locataire vulnérable confronté à un bailleur peu scrupuleux pourra hésiter à saisir le juge de paix dans un segment du marché locatif en tension. Selon l'Observatoire des loyers, les marchands de sommeil et les biens insalubres doivent représenter jusqu'à 10 % du marché locatif privé bruxellois, lequel compte 330.000 biens. Cela n'implique toutefois en rien que la législation relative aux baux est déséquilibrée en faveur du bailleur.

[165]

Nous devons fournir à ces personnes les outils pour saisir une autre instance que le juge de paix. C'est pourquoi la proposition de saisine d'une commission paritaire locative est une bonne idée. Sur ce point, nous sommes d'accord.

En revanche, à la question du pouvoir d'achat, il faut répondre par l'emploi, la formation, l'accès au CPAS et à une aide sociale. On ne résout pas le problème de la précarité en s'attaquant à un outil juridique et à une législation relative aux baux. Ce n'est d'ailleurs pas la mission que la déclaration de politique régionale avait donnée au gouvernement, puisqu'il s'agissait d'évaluer de nouveaux instruments introduits par l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation et d'en faire un bilan global. Sur ce point, nous ne sommes pas d'accord.

En tout état de cause, il semble que le contenu de l'étude n'avait pas encore été approuvé par le gouvernement, mais que celle-ci devrait l'être prochainement. Je vous réinterrogerai alors avec un nouvel élément, afin de pouvoir en reparler dans cette commission avant la fin de la session parlementaire.

- *L'incident est clos.*

[169]

QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX

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

concernant "la dissolution annoncée de l'asbl GILS et les perspectives en matière de logiciels ERP pour les SISP".

[171]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- L'asbl Gestion informatique du logement social (GILS) a été constituée en 1994 par 16 des 33 sociétés immobilières de service public (SISP), dans le but de permettre à ses membres d'avoir accès à un outil informatique de gestion adéquat, sans être tributaires de sociétés informatiques privées.

Cette association a pour objectif la promotion de l'informatisation des sociétés de logement associées, notamment par la conception, la fourniture et la distribution d'un système informatique intégré sur la base d'un cahier des charges arrêté par l'assemblée générale composée des SISP membres, et prévoyant notamment les éléments suivants : des échanges d'expériences entre les membres en matière d'organisation informatique ; le développement de programmes et d'études y relatives ; un dialogue avec les organismes de tutelle des membres et avec tous les organismes concernés par le logement social pour tout problème lié à l'informatisation des sociétés de logement membres de l'association ; une représentation vis-à-vis des fournisseurs actuels et futurs pour la défense des contrats communs ; la mise en commun des frais de conception et d'entretien de ce système informatique intégré, en vue de réduire les frais de gestion et d'exploitation des sociétés de logement associées.

Le premier programme a été mis en production en 1995 et réécrit à partir de 2008. La réception provisoire du nouveau logiciel a eu lieu à la fin de l'année 2013.

[173]

Il est à noter que la philosophie du projet est résolument collaborative. Outre la mutualisation d'un outil et des coûts qui y sont liés - déterminés au prorata du nombre de logements -, l'expérience de chaque collaborateur des SISP doit permettre à l'outil de se développer. Par ailleurs, les formations sont réalisées en interne par les collègues des autres SISP. La démarche est donc clairement collective.

Lors de la fusion des SISP, plusieurs sociétés ont pris la décision de changer de progiciel de gestion intégré ou ERP. Ce choix d'ERP fut d'ailleurs l'un des grands enjeux des fusions. Toutefois, à la sortie de ce processus, l'asbl GILS avait "gardé" plus ou moins le même nombre de logements qu'auparavant, avec six SISP sur les seize résultant de la fusion.

La situation de l'asbl s'est depuis lors détériorée pour différentes raisons. Dans ce contexte, deux des SISP impliquées ont annoncé leur volonté de quitter le projet et de changer d'ERP. Pour ne pas pénaliser financièrement les SISP restantes au sein de l'asbl, le conseil d'administration a décidé de mettre un terme aux activités de l'association en juin 2023, afin de laisser le temps aux cinq SISP restantes de changer de logiciel et de liquider l'association. Un plan de liquidation sera prochainement présenté en assemblée générale de l'asbl GILS.

À cet égard, soulignons qu'un tel outil est évidemment indispensable au fonctionnement des sociétés concernées et la continuité des opérations de chacune d'elle doit évidemment être garantie. Gardons à l'esprit qu'un tel plan de liquidation occasionne des coûts. Ceux-ci seront en partie pris en charge par les appels de fonds qui seront réalisés en 2021 et 2022 auprès des six SISP et que des frais complémentaires seront indéniablement imputés aux SISP impliquées. On parle ici au total de près de 1,2 million d'euros.

[175]

Enfin, il apparaît qu'à la demande de l'un des membres de l'asbl GILS, une réunion entre les SISP qui en sont membres et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) s'est tenue le 4 mars dernier. L'idée était de proposer à la SLRB de saisir l'occasion où un tiers des SISP présentes sur notre territoire sont amenées à changer d'ERP pour envisager de renforcer et d'élargir ce processus de mutualisation à l'échelle de la Région. À l'issue de cette réunion, la SLRB semble s'être engagée à recontacter les SISP dans un délai de deux semaines, ce qui ne semble toujours pas avoir été fait, à ce jour.

L'amélioration de la qualité des services aux SISP fait partie intégrante du nouveau contrat de gestion de la SLRB, ce qui est une excellente chose. Pour y parvenir, il est notamment prévu de les conseiller, de mettre à

leur disposition des outils et des services centralisés, et de favoriser les collaborations entre elles. À la lecture des éléments contenus dans le contrat de gestion, l'absence de réaction m'interpelle particulièrement.

Avez-vous été informée, avec votre cabinet, de cette séquence et de l'avenir de l'asbl GILS, décidés récemment par ses instances ? Avez-vous des informations complémentaires à apporter à ce sujet ou une analyse à nous communiquer ?

Avez-vous été informée de l'initiative et de la demande des SISP concernées à l'égard de la SLRB et de l'absence de réponse de cette dernière ? Pouvez-vous en expliquer les raisons ?

Voudriez-vous nous fournir un aperçu du secteur en matière d'ERP ? Quels sont les outils utilisés et les fournisseurs concernés ? Des dispositifs de mutualisation existent-ils, parallèlement à ceux mis en place par l'asbl GILS ?

Enfin, comment pensez-vous soutenir les SISP face à la difficulté qu'elles éprouvent à l'égard de leur outil informatique, notamment dans la perspective du nouveau contrat de gestion de la SLRB dont j'ai rappelé quelques passages ? Plus précisément, quelle est votre analyse de la proposition consistant à saisir l'occasion où un tiers des SISP sont amenées à changer d'ERP pour envisager de renforcer et d'élargir la mutualisation à l'échelle de la Région ?

[177]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Mon cabinet et moi-même avons été informés par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) de la dissolution de l'asbl GILS, ainsi que de la possibilité qu'offre cette dissolution d'analyser les programmes susceptibles d'être élaborés avec le secteur. Cette analyse devra se faire en parfaite interaction avec la mise en œuvre de la plate-forme Artémis.

Pour rappel, la plate-forme Artémis figure dans le nouveau contrat de gestion de niveau 1 et sera traduite en actions concrètes dans le contrat de gestion de niveau 2, qui sera négocié d'ici le 1er janvier 2022.

L'article 14 du contrat de gestion dispose : "La SLRB et la Région s'inscrivent en outre dans une dynamique de simplification administrative et de digitalisation, au travers du déploiement de la plate-forme Artémis au niveau du secteur, et visent d'ici 2025 à :

- augmenter annuellement le nombre de nouveaux utilisateurs de la plate-forme Artémis ;
- donner la possibilité aux SISP d'accéder à leurs données financières et techniques directement sur la plate-forme ;
- permettre aux SISP d'introduire et de suivre l'ensemble de leurs dossiers de manière électronique ;
- permettre aux SISP de suivre en temps réel les plannings de rénovation et de construction ;
- permettre aux SISP d'accéder à des informations partagées.

La SLRB a également des exigences vis-à-vis des sociétés de logement et des données fiables et lisibles que ces dernières doivent lui communiquer. La SLRB a toujours recherché un langage commun avec les différents systèmes utilisés pour rendre les données compatibles.

[179]

Les SISP emploient trois logiciels différents : GILS, Pheniks et Ordiges. Le Foyer anderlechtois, BinHôme, le Foyer du Sud, le Foyer schaarbeekois et l'Alliance bruxelloise coopérative utilisent le système GILS. C'est le cas également de Comensia, qui passera à Ordiges en octobre prochain.

En bord de Soignes, Le Logis-Floréal, Log'iris, Lojega, le Logement molenbeekois et les Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode ont choisi Pheniks, tandis que le Logement bruxellois, le Foyer laekenois, l'Habitation moderne et Evercity fonctionnent avec Ordiges.

En revanche, le logiciel de gestion des candidatures - la base de données régionale, plus connue sous le nom de "BDR online" - a été élaboré par la SLRB pour l'ensemble des SISP.

Lors d'une réunion qui s'est tenue en février dernier, la direction de la SLRB a été informée que l'asbl GILS était en train de mettre fin à ses activités. Les SISP qui utilisent son logiciel n'ont pas réussi à se mettre d'accord sur une solution de remplacement commune. Deux d'entre elles ont même indiqué chercher leur propre solution de remplacement.

Lors de la même réunion, la SLRB a annoncé qu'une solution à court terme n'était pas envisageable compte tenu du calendrier fixé par les sociétés pour lancer un cahier des charges d'ici juin 2021 afin de migrer vers un nouveau système ERP d'ici 2023.

Pour la SLRB, une analyse préalable des besoins du secteur est indispensable. L'élaboration d'une solution ERP qui réponde aux besoins de la SLRB et de l'ensemble des SISP est un choix stratégique et complexe qui demande du temps et des ressources, et comporte des risques. Dans cette perspective, la SLRB a procédé à un examen des avantages attendus du système ERP à court et à long termes et des décisions à prendre à cet égard.

[181]

La SLRB a informé le président de l'asbl GILS que, compte tenu de la complexité de la demande et des délais dans lesquels un produit doit être livré, une solution à court terme n'était pas possible et que des travaux seraient réalisés déjà en 2021 dans le cadre d'une analyse des besoins du secteur. Sans cette analyse, la SLRB ne peut décider quelle est la meilleure solution puisqu'elle n'a, jusqu'à présent, jamais été impliquée dans les choix opérationnels des systèmes informatiques.

En outre, de nombreux autres facteurs jouent un rôle en dehors du seul système ERP, tels que les autres modules éventuellement disponibles ou les autres programmes utilisés en conjonction avec le système ERP. Par ailleurs, l'une des recommandations de l'audit de la SLRB était de dresser l'inventaire des ressources informatiques du secteur.

À cela s'ajoute, ainsi que je l'ai déjà évoqué, l'élaboration d'Artemis prévue dans le contrat de gestion en vue d'améliorer la collaboration au sein du secteur par le biais d'un programme numérique unique et de coordonner les processus de travail en commun.

Au vu de tous ces éléments, un projet va donc être lancé. Il étudiera les besoins fonctionnels de la SLRB et des seize SISP en vue du déploiement d'un logiciel ERP en collaboration avec un partenaire extérieur. Ce projet intégrera les aspects suivants :

- une analyse de la volonté d'adhésion des parties prenantes à un système ERP sectoriel ;

-
- une analyse des besoins du système ERP du point de vue des seize SISF et de la SLRB ;
 - la fixation du cadre du système ERP sectoriel et la priorité de chacun de ses éléments ;
 - l'évaluation des systèmes ERP pouvant répondre aux besoins ;
 - la proposition d'un cahier des charges pour la mise en œuvre d'un ERP, selon les résultats de l'analyse des besoins et après validation d'un cadre potentiel par la SLRB. C'est dans cette phase que la SLRB et la Région peuvent jouer un rôle significatif d'orientation.

[183]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Je regrette les délais entre la formulation de la demande au mois de mars et la réponse qui semble avoir été apportée récemment au président de l'asbl GILS.

Concernant Artémis, je ne maîtrise pas très bien l'enjeu, mais je pense que nous ne parlons pas de la même chose. GILS étant un ERP, des liens forts doivent exister et être développés entre les ERP des SISF et Artémis, notamment dans le cadre de la fluidité des transferts de données et l'amélioration des interactions entre l'ensemble des parties prenantes.

Le rôle de la tutelle n'est pas d'imposer un outil aux SISF mais, outre le contrôle de la bonne application des normes et des règles en vigueur, de soutenir les organisations qui en dépendent.

Le nouveau contrat de gestion de la SLRB le prévoit explicitement. Cela entre en lien avec le nouveau dispositif de tutelle différenciée permettant de sortir d'une démarche de contrôle pur, et faisant également office de soutien et d'adaptation des manières de fonctionner et de contrôler.

Les outils informatiques sont essentiels au bon fonctionnement des SISF. Ils sont également au cœur du contrat de gestion de la SLRB et vous l'avez rappelé. Je n'ai pas bien compris les délais dans lesquels le projet de réflexion mené par la SLRB sur les ERP allait pouvoir se tenir. Je crains que ce ne soit un peu court pour les SISF membres de GILS, mais cela reste un pas dans la bonne direction.

La mutualisation des ressources me semble particulièrement indispensable, surtout dans le secteur des SISF, assez homogène en matière de missions des entreprises concernées.

[185]

La mutualisation permet des économies de temps, d'énergie et d'argent. Au-delà de ces considérations pratiques, elle constitue un réel levier pour créer davantage de collaborations entre les SISF, et entre ces dernières et la SLRB. C'est une réelle opportunité de soutien de la SLRB aux SISF. Je suis convaincu qu'il faut avancer dans cette direction. Je suis content d'entendre une volonté en ce sens mais j'ai quelques craintes sur la temporalité. Je vous remercie de faire tout ce que vous pouvez, en bonne intelligence avec la SLRB, pour avancer dans cette voie.

- *L'incident est clos.*

[189]

QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX

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

concernant "le soutien aux propriétaires bruxellois via le démembrement de la propriété tel que proposé par le comité scientifique du logement".

[191]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- En juin 2020, votre gouvernement a mandaté le comité scientifique du logement pour réaliser une étude et aboutir à des recommandations relatives au droit au logement et aux politiques menées et à mener en Région bruxelloise à cet égard, partant des constats mis en exergue par la crise sanitaire et la période de confinement généralisé qui lui est liée.

Parallèlement, la crise s'est poursuivie et les impacts socio-économiques sur les Bruxellois, qu'ils soient locataires ou propriétaires, ne sont plus à démontrer. Nous assistons, d'une part, à une explosion du nombre de locataires éprouvant des difficultés à faire face à leurs charges locatives et, d'autre part, du nombre de propriétaires confrontés à une baisse de revenus - qu'il s'agisse de revenus locatifs ou issus du travail - qui les empêche de faire face à leurs charges d'emprunt. Cela fait autant de ménages qui risquent l'expulsion de leur logement, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants. Il est donc particulièrement important que le gouvernement se saisisse de cette question.

En ce qui concerne les locataires, un dispositif d'aide et de soutien semble prévu. En revanche, en ce qui concerne les propriétaires occupants, la situation est plus floue et il semble qu'aucun dispositif n'existe pour les soutenir face aux difficultés qu'ils peuvent rencontrer et éviter qu'ils n'aient d'autre solution que de revendre leur bien en urgence pour faire face à leurs dettes.

Or, il existe des solutions innovantes en la matière. Ainsi, le comité scientifique du logement émet, dans son rapport, une recommandation qui s'intéresse à cet enjeu spécifique : "favoriser la rénovation et la socialisation du parc de logements privés par le démembrement de la propriété pour des propriétaires en difficulté".

[193]

Concrètement et sans trop entrer dans les détails, l'idée est de proposer aux propriétaires occupants qui ont des moyens insuffisants pour rembourser leur crédit et risquent la vente forcée - et donc l'expulsion - de scinder la propriété du sol de celle du bâti. Dans ce cas, le propriétaire reçoit un montant qui pourra être consacré à la réduction des charges de remboursement et à la mise en place d'un plan de remboursement beaucoup plus réaliste, compte tenu de la situation qu'il vit. Le ménage concerné peut sortir de la difficulté rencontrée, tout en restant propriétaire de son habitation, ce qui me semble être particulièrement important, eu égard à d'autres discussions que nous avons eues aujourd'hui.

Dans sa recommandation, le comité scientifique du logement précise qu'en intégrant l'habitation dans un community land trust (CLT), celle-ci est alors soumise aux mêmes conditions de revente que les habitations CLT, notamment via les mécanismes liés à la limitation de la plus-value en cas de revente. De ce fait, nous accédons à une forme de socialisation du logement privé.

Enfin, rappelons que des dispositifs innovants permettent de faciliter l'accès à la propriété. La déclaration de politique régionale y consacre un chapitre entier où le recours au démembrement et le soutien accru au Community Land Trust Bruxelles occupent une place centrale.

Mme la secrétaire d'État, pouvez-vous nous faire un état des lieux des éventuelles aides prévues pour les propriétaires occupants qui rencontrent des difficultés dans le cadre de la crise sanitaire que nous vivons depuis bien trop longtemps ? Avez-vous fait votre recommandation du comité scientifique du logement visant à demander à Bruxelles Logement de mener une étude portant sur la mise en place d'un outil opérationnel et juridique permettant de procéder à un démembrement de la petite propriété ? Si oui, cette étude a-t-elle été lancée ou en tout cas est-elle bien prévue ? Si non, pouvez-vous nous en donner les raisons ?

[195]

Quelle est votre analyse de ce dispositif de démembrement qui permet tant de soutenir des propriétaires occupants en difficulté qui risquent l'expulsion, ou du moins la revente de leur bien, que de socialiser le parc de logements privés et contribuer ainsi avec créativité et innovation à l'ambition du gouvernement de faciliter l'accès des Bruxellois à la propriété ?

[197]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Le gouvernement bruxellois n'a pas ménagé ses efforts pour compenser ou limiter les pertes de revenus liées à la crise sanitaire. S'il n'y a pas eu de dispositifs spécifiques pour les propriétaires occupants, de nombreuses mesures ont été prises afin de soutenir les travailleurs issus des secteurs les plus touchés. Par ailleurs, les particuliers rencontrant des difficultés financières liées à la crise du Covid-19 pouvaient solliciter auprès de leur banque, jusqu'en mars 2021, un report de paiement de leur crédit hypothécaire pour une période maximale de trois mois. Cette mesure était cumulable avec les précédents reports octroyés en 2020, pour une durée totale maximale de neuf mois.

Actuellement, aucune étude portant sur la mise en œuvre d'un outil de démembrement destiné aux propriétaires en difficulté n'a été commandée à Bruxelles Logement. Nous avons néanmoins été sollicités par un acteur avec un projet de ce type. En matière de démembrement, l'acteur de référence en Région bruxelloise est incontestablement le Community Land Trust Bruxelles (CLTB).

Lors de nos concertations avec les acteurs du CLTB, à la fin de l'année 2020, ceux-ci nous ont confirmé qu'ils étaient en train d'étudier la manière dont le CLTB pourrait intervenir dans le soutien aux propriétaires occupants en difficulté. Le principe de base serait un rachat du foncier par le CLTB, à la suite d'un démembrement, et une diminution du prix à concurrence du montant que le ménage doit encore rembourser à sa banque. En échange, le ménage s'engagerait à respecter les conditions de revente qui incombent à un logement CLTB. Nous leur avons confirmé que nous étudierons avec intérêt toute proposition de leur part qui irait en ce sens.

[199]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo). - Je ne doutais pas des efforts du gouvernement pour soutenir les personnes les plus affectées par la crise sanitaire. Je soumettais en revanche une proposition que je trouve particulièrement innovante et intéressante : celle du démembrement de la propriété du foncier et du bâti.

La mise en œuvre de ce dispositif pourrait répondre à plusieurs préoccupations. Elle permettrait tout d'abord de soutenir les propriétaires occupants mis en difficulté notamment par la crise sanitaire. La proposition permettrait ensuite de lutter contre la pression foncière et la spéculation immobilière, particulièrement importantes en Région bruxelloise. Troisièmement, elle permettrait de mettre en œuvre notre déclaration de politique régionale en suivant une des recommandations du rapport du comité scientifique du logement commandé par votre gouvernement.

Comme vous l'avez rappelé, une réelle expertise est aujourd'hui acquise par des acteurs divers ; celle du CLTB est incontestable.

Je voudrais également citer la nouvelle initiative de Fair Ground Brussels, la coopérative immobilière sociale constituée par toute une série d'acteurs bruxellois et dont la vocation est de mettre en œuvre ce démembrement de la propriété du bâti et du foncier. J'invite mes collègues à se renseigner sur ce projet s'ils ne le connaissent pas encore.

Enfin, des expériences similaires existent à Gand, comme le mentionne le rapport du comité scientifique du logement. Bien que l'objectif soit là légèrement différent, puisqu'il s'agit de soutenir des propriétaires occupants qui éprouvent des difficultés à réaliser des travaux de rénovation de leurs biens, le système reste le même, et ce qui fonctionne à Gand devrait aussi fonctionner à Bruxelles.

Nous reviendrons certainement sur ces enjeux-là dans le cadre de la stratégie de la rénovation du bâti en Région de Bruxelles-Capitale, élément indispensable pour atteindre les objectifs climatiques.

[203]

En conclusion, je suis totalement convaincu de la nécessité de progresser rapidement sur ce dossier. Je savais que le CLTB avançait dans cette réflexion. J'entends qu'aucune étude n'est prévue mais que votre cabinet est disposé à discuter de propositions du CLTB afin d'appliquer ce dispositif dans un cadre juridique solide.

- L'incident est clos.

[207]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "les mesures visant à accroître structurellement l'offre de logements en Région bruxelloise".

[209]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Puisque vous avez rencontré l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) ces jours-ci, je vais passer les questions sur ce point.

Dans le plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement mentionne les statistiques collectées par l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse et perspective.brussels dans le but de fournir un aperçu général de l'offre et de la demande de logements en Région bruxelloise. Ainsi, au 1er janvier 2019, on dénombrait 579.619 unités de logement sur le territoire régional, alors qu'à la même date, la population bruxelloise comptait 551.243 ménages.

À la lumière de ces chiffres, le gouvernement bruxellois constate que "l'offre de logements est théoriquement supérieure à la demande". L'exécutif régional en conclut que les difficultés rencontrées par de nombreux ménages précarisés sur le marché locatif privé ne sont pas dues à un manque de biens, mais à l'inaccessibilité financière des logements pour une part croissante de la population.

Dans une récente note d'analyse consacrée à l'examen de la proposition d'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative, l'UPSI soutient une thèse opposée. Elle reconnaît que la part moyenne des revenus des locataires bruxellois consacrée au paiement du loyer a tendanciellement augmenté au cours des quinze dernières années, mais considère que ce phénomène préoccupant s'explique principalement par le manque criant de logements dans la Région.

[211]

Les auteurs de la note relèvent qu'entre 2001 et 2018, le nombre de ménages bruxellois a crû de 73.056 unités, tandis que le nombre de nouveaux logements n'a progressé que de 65.675 unités.

Entre 2010 et 2020, le nombre d'habitations cadastrées situées en Région bruxelloise n'a augmenté, en moyenne, que de 4.197 unités par an, soit un taux de croissance annuel de 0,8 % (contre 1 % en Flandre et autant en Wallonie).

Selon l'UPSI, la faiblesse du taux de croissance du parc immobilier résidentiel bruxellois serait imputable à plusieurs facteurs tels que le prix du foncier, l'existence de réglementations urbanistiques limitant les possibilités de développement immobilier, la longueur des procédures de délivrance des permis d'urbanisme, des normes de qualité très strictes ou encore une planification de l'aménagement du territoire faisant l'objet de longues négociations politiques et générant donc de l'insécurité juridique.

La trop lente augmentation de l'offre conjuguée à l'ensemble des contraintes précitées a conduit à une hausse sensible des prix des logements neufs sur le marché acquisitif primaire, si bien que ceux-ci sont devenus presque inabordables pour les ménages de la classe moyenne désireux d'accéder à la propriété.

Toujours d'après l'UPSI, près de 50 % des biens neufs produits à Bruxelles sont acquis par des investisseurs disposant de capacités financières importantes. En conséquence, la grande majorité des candidats acquéreurs à revenus moyens tentent plutôt d'acheter un logement existant, ce qui se traduit par un accroissement de la demande sur le marché acquisitif secondaire.

En outre, la demande est soutenue à la fois par la faiblesse des taux d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et par des mesures fiscales avantageuses comme l'abattement des droits d'enregistrement sur la première tranche de 175.000 euros.

Selon les auteurs de l'analyse, l'offre de logements existants mis en vente reste, quant à elle, largement insuffisante et ne permet pas de répondre à la demande croissante, ce qui entraîne inmanquablement une hausse significative des prix sur le marché acquisitif secondaire.

[213]

Il en résulte que les prix de vente des logements neufs et existants sont inaccessibles pour bon nombre de familles de la classe moyenne et, a fortiori, pour les ménages à revenus faibles ou modérés, qui n'ont d'autre choix que d'opter pour la location. L'UPSI affirme qu'à l'instar du marché acquisitif, le marché locatif bruxellois se caractérise actuellement par un déséquilibre entre une offre atone et une demande en hausse constante, qui engendre mécaniquement une hausse des loyers. Étant eux aussi confrontés à l'augmentation des prix d'acquisition, les investisseurs décident généralement de la répercuter sur les loyers afin de pouvoir conserver un rendement locatif satisfaisant.

Pour les diverses raisons exposées, l'UPSI soutient que, si les autorités régionales bruxelloises entendent faciliter l'accès des ménages disposant de revenus faibles ou modérés à des logements de qualité à des prix

raisonnables, elles devront impérativement adopter des mesures visant à accroître structurellement l'offre de logements neufs et existants, ceci de manière à stabiliser - voire à faire baisser - les prix d'acquisition et les loyers. L'UPSI évoque différentes pistes telles que l'instauration de nouveaux avantages fiscaux et un assouplissement des contraintes d'ordre réglementaire en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

[215]

Que répondez-vous aux arguments de l'UPSI qui montrent que le problème de l'inaccessibilité financière du marché locatif privé pour une part croissante de la population bruxelloise trouve son origine dans le manque de logements ?

Quelles initiatives le gouvernement bruxellois a-t-il prises durant les deux premières années de cette législature pour permettre une augmentation structurelle de l'offre de logements dans notre Région ?

Qu'est-il ressorti des discussions avec les dirigeants de l'UPSI ? Pourriez-vous passer en revue les mesures du PUL susceptibles de stimuler la production de nouveaux logements ?

[217]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je vous confirme que mon cabinet et moi-même avons entamé une concertation avec l'Union professionnelle du secteur immobilier et la Confédération construction.

Cette concertation a débuté dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'acquisition avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. À cet effet, nous avons favorisé les échanges et les bonnes pratiques, écouté les besoins des uns et les contraintes inévitables des autres, et ce en toute transparence, pour construire les bases d'un nouveau partenariat afin de relever ensemble les défis du logement à Bruxelles.

Cette collaboration est fructueuse et largement saluée tant par le secteur privé que par nous-mêmes, et je compte bien la poursuivre tout au long de cette législature.

Le problème de l'inaccessibilité financière n'a pas uniquement comme origine le manque de logements. Si l'offre est un élément important, il ne s'agit pas du seul facteur. Il convient aussi de tenir compte du durcissement des exigences de la Banque nationale en matière d'octroi de crédit et bien évidemment de la hausse des prix.

Les causes du prix d'achat élevé du logement à Bruxelles sont multiples. Pour le logement neuf, on peut retenir : le prix du foncier, dû à la raréfaction des terrains à Bruxelles, dont les prix sont liés à la loi du marché ; la longueur des procédures, notamment en matière d'urbanisme ; les charges d'urbanisme ; la TVA à 21 % ; le respect des normes énergétiques ; le ratio logements/parking, le règlement régional d'urbanisme imposant au minimum un emplacement de stationnement par logement privé, ce qui accroît le prix final de 25.000 à 30.000 euros pour les acquéreurs.

De manière plus générale, la Banque nationale explique ce bond de la surévaluation moyenne du marché par les taux d'intérêt bas, qui auraient contribué à stimuler les prix de l'immobilier.

De plus, le confinement a modifié le choix des habitations : la taille du logement, vu le caractère potentiellement permanent du travail à domicile, ou encore le fait de disposer d'un jardin ou d'une terrasse sont devenus des aspects importants.

[219]

Enfin, faute de rendements jugés suffisants sur certains actifs financiers, de nombreux investisseurs se tournent vers la brique en quête de rentabilité. Si toutes ces causes ne dépendent pas de mes compétences, je vous confirme y travailler avec mes partenaires du gouvernement, notamment au travers de notre plan d'urgence logement (PUL).

Vous m'interrogez sur les mesures du PUL qui pourraient contribuer à stimuler la production de nouveaux logements. Je pense avoir déjà répondu largement à plusieurs questions de ce type, notamment dans le cadre des explications données sur les actions 1, 2, 4, 5, 11, 12, 15, 16, 29 et 33. Néanmoins, je reviendrai sur certaines d'entre elles.

Le PUL prévoit notamment un outil indispensable pour accélérer la construction et augmenter le nombre de logements, qu'ils soient sociaux, à finalité sociale ou privés, dans l'ensemble des communes bruxelloises. Il s'agit d'une procédure accélérée de délivrance des permis d'urbanisme, dite procédure "fast lane", dont est chargé mon collègue Pascal Smet. Cette procédure est réservée aux projets immobiliers qui comportent au moins 25 % de logements sociaux.

L'idée est de faire profiter les promoteurs porteurs de vastes projets immobiliers mixtes de cet aménagement spécifique dans les procédures d'instruction des permis. Le permis est obtenu en 95 jours. Néanmoins, une attention particulière sera accordée à la qualité des projets, à leur intégration dans le tissu urbain existant et, surtout, à leur qualité architecturale. Dès lors, j'espère sincèrement que cette disposition permettra l'émergence rapide de nouveaux projets immobiliers dans un contexte bénéfique pour toutes les parties.

Par ailleurs, l'action 33 du plan a pour objectif de poursuivre la production de logements acquisitifs moyens avec notre partenaire citydev.brussels. Celui-ci a désormais bouclé son engagement de production dans le cadre de l'alliance habitat, à savoir 1.000 logements. Son nouveau contrat de gestion 2021-2025 prévoit la construction de 1.000 logements, soit un rythme de 200 logements par an.

[221]

Je rappelle également que l'action 12 du plan a pour objectif la lutte contre les logements inoccupés. S'il ne s'agit pas de production de logements neufs au sens strict du terme, la remise sur le marché des logements inoccupés contribue également à cet effort. Diverses solutions seront offertes aux propriétaires en infraction d'inoccupation, telles que la remise immédiate du bien sur le marché, la prise en gestion publique, la mise en gestion en agence immobilière sociale ou la vente du bien.

Un cadastre régional des logements inoccupés est en cours d'élaboration et devrait être finalisé pour le mois d'octobre. En parallèle, nous poursuivons la simplification du droit de gestion publique pour lutter contre ces logements inoccupés.

Enfin, à côté de la production même de logements, et en attendant que les mesures fassent de l'effet, je rappelle que les chantiers 3 et 5 du plan ont pour objectif de soutenir les locataires du marché privé et de favoriser l'accès à la propriété. Différents projets sont en cours ou à l'étude, notamment l'analyse d'une réforme fiscale pour l'accès à la propriété de primo-acquéreurs, dont la concrétisation doit se faire avec mes collègues du budget et de l'énergie, ou encore la mise en œuvre d'un droit de préférence pour les locataires dont le logement est mis en vente.

Par ailleurs, même si le plan reste l'indéniable fil conducteur de mon action, sachez que je reste ouverte à toute solution novatrice et à toute proposition constructive. À cet égard, nous avons eu une réunion, le 8 juin

dernier, avec des représentants de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) pour discuter de leurs propositions.

Enfin, gardons à l'esprit que toutes ces mesures prévues ou à l'étude seront mises en œuvre dans un contexte post-pandémie qui aura certainement des répercussions sur le marché bruxellois. À ce jour, le meilleur exemple me semble être l'annonce faite par la Commission européenne de réduire sensiblement sa surface de bureaux en raison d'une généralisation du télétravail. Dès lors, un recul important des bureaux à Bruxelles n'est pas à exclure. Dans ce cas, nous devons faire preuve de proactivité et d'imagination pour mobiliser ces surfaces disponibles et mettre en œuvre la politique sociale du logement.

[223]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je me réjouis que vous ayez intensifié les collaborations entre les acteurs de la construction, les investisseurs privés et la Région bruxelloise. C'est une très bonne chose. Le sujet n'est plus tabou.

Nous sommes d'accord que l'offre n'est pas l'élément le plus déterminant mais elle est importante. Vous émettez des considérations sur la période récente de la crise sanitaire mais l'étude de l'UPSI porte sur une période beaucoup plus longue, de 2001 à 2018. Durant ce laps de temps, elle a observé une croissance de 0,8 % à Bruxelles contre 1 % dans les deux autres Régions. Cette différence ne peut être imputée aux taux d'intérêt, qui sont uniformes dans toute la Belgique.

J'entends les mesures de la procédure accélérée qui permettront de promouvoir des projets qui comprennent 25 % de logements sociaux. Toutefois, nous sommes loin d'avoir traité ce sujet. Nous devons entamer une réflexion globale au parlement afin d'accroître l'offre de logements de qualité en stimulant les investissements à Bruxelles. Ce processus produit des réactions en chaîne. Une plus grande offre de logements de qualité à Bruxelles mettra fin à ce cercle vicieux de l'enchérissement des prix, y compris sur le marché locatif.

- *L'incident est clos.*

[227]

Question orale de Mme Zoé Genot

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

concernant "l'adaptation du prêt vert bruxellois avec le Fonds du logement".

[229]

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Le gouvernement bruxellois s'est résolument engagé dans une grande stratégie coordonnée de réduction de l'impact environnemental et climatique du bâti à Bruxelles. Tous les acteurs seront mobilisés pour atteindre les objectifs fixés par la Région, et la politique du logement y sera bien sûr impliquée de diverses manières.

Je cite le premier point du rapport sur la stratégie Révolution : "Les investissements à consentir pour assurer cette transition seront colossaux. L'état du bâti, évoqué ci-avant, et les montants requis pour la réalisation de travaux d'ampleur donnent le ton : les montants à débloquer pour aboutir à un parc de bâtiments durables se

chiffrent en dizaines de milliards d'euros et de nombreux ménages ne disposent tout simplement pas du budget nécessaire pour réaliser de tels travaux. De manière plus générale, il n'est guère envisageable qu'une stratégie de rénovation ait pour effet d'appauvrir la population bruxelloise. Les aides financières doivent dès lors être à la hauteur des ambitions poursuivies par cette stratégie."

La Région, le gouvernement et le ministre Maron ont donc dopé les budgets de soutien à l'isolation et présenté une série de mesures. Dans ce cadre, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et son instrument le prêt vert bruxellois ont été identifiés comme des outils importants de la stratégie Révolution, présentée récemment par le gouvernement. Il est ainsi prévu "d'ouvrir le mécanisme à tous et d'autoriser l'élargissement du prêt aux investissements accessoires aux travaux économiseurs d'énergie ; à moyen terme, d'autres adaptations plus conséquentes sont envisagées, telles que l'allongement de la durée du prêt et l'intégration des primes dans le calcul du montant à rembourser".

Cette initiative est plus détaillée : "Dans un horizon proche, envisager une simplification et une ouverture du prêt vert bruxellois à tout le public des particuliers bruxellois avec un taux fixe à 1 %, en conservant éventuellement un plafond de revenus pour l'accès au prêt vert bruxellois. Selon certaines conditions, conserver un taux de 0 % pour un public cible précarisé."

[231]

Les objectifs à court terme sont subdivisés en quatre missions, à savoir garder le Fonds du logement comme seul opérateur visible, simplifier les procédures avec un taux fixe, réduire les délais et processus par l'intermédiaire de la direction vers un opérateur bancaire pour le demandeur, proposer des investissements annexes.

En tant que tutelle politique du Fonds du logement, qu'avez-vous entrepris avec celui-ci pour travailler dans cette direction ? Quelles modalités de travail ont-elles été définies et selon quel calendrier ?

Quelles sont les modifications légistiques et administratives prévues ?

Un budget supplémentaire sera-t-il alloué au Fonds du logement dans le cadre de la transition du prêt vert bruxellois ?

Un recrutement aura-t-il lieu pour faciliter l'accomplissement de cette mission ?

[233]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Le secteur du bâtiment est le plus grand émetteur de gaz à effet de serre en Région de Bruxelles-Capitale. La rénovation durable du bâti existant constitue dès lors un défi majeur de la transition climatique. Afin d'y répondre, le gouvernement bruxellois a adopté, le 25 avril 2019, la stratégie de réduction des impacts environnementaux du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale, qui comprend notamment une réforme du prêt vert bruxellois.

Actuellement, tant la Coopérative de crédit alternatif (Crédal) que le Fonds du logement sont subsidiés par le gouvernement régional afin d'octroyer des crédits aux Bruxellois qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation de leur logement. Le prêt vert bruxellois est dès lors disponible sous une double forme : d'une part, un crédit à la consommation délivré par Crédal et, d'autre part, un crédit hypothécaire délivré par le Fonds du logement. La dénomination "prêt vert bruxellois" désigne donc deux produits distincts, ce qui rend le dispositif peu lisible pour les usagers. Il a dès lors été décidé de faire du Fonds du logement le seul acteur habilité à octroyer des prêts verts.

Dès 2019, un groupe de travail composé de Bruxelles Environnement et du Fonds du logement a esquissé les grandes lignes d'une réforme du prêt vert. En février 2020, une note d'instruction signée par le ministre-président Rudi Vervoort, le ministre Alain Maron et moi-même a été envoyée à urban.brussels, à Bruxelles Environnement et au Fonds du logement afin de leur communiquer les lignes directrices de la réforme des primes et du prêt vert bruxellois.

Ces réformes visent à permettre au citoyen qui entreprend des rénovations de trouver et de recevoir facilement les primes, l'accompagnement et le financement nécessaires à la réalisation de son projet.

À la fin de l'année 2020, des groupes de travail réunissant urban.brussels, Bruxelles Environnement et le Fonds du logement ont été mis en place pour traiter toutes les questions juridiques, opérationnelles et financières soulevées par le rapprochement des différents systèmes de primes et la réforme du prêt vert. Ce travail administratif sera finalisé d'ici à la fin de l'année.

[235]

Le 17 décembre 2020 et le 27 mai 2021, le conseil d'administration du Fonds du logement s'est également prononcé sur des propositions de mise en œuvre du nouveau prêt vert. Un avant-projet d'ordonnance modifiant l'article 112 du Code bruxellois du logement a été rédigé afin de permettre au Fonds du logement de reprendre la gestion du prêt vert en octroyant également des crédits à la consommation.

Une modification du Code bruxellois du logement sera également proposée afin d'autoriser l'octroi de prêts verts aux associations de copropriétaires, aux propriétaires bailleurs et aux locataires. Cet avant-projet d'ordonnance doit toutefois être approuvé par le gouvernement avant d'être déposé au parlement, à la rentrée.

Les évaluations budgétaires en cours seront intégrées aux travaux d'élaboration du budget 2022. Le Fonds du logement évaluera l'incidence sur la charge de travail en fonction des besoins éventuels. L'ensemble des intervenants s'accordent sur une finalisation de la réforme au premier trimestre 2022.

[237]

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Je constate que les différents groupes de travail ont établi un calendrier qui semble réaliste. L'idée est donc de proposer cette simplification que nous appelons de nos vœux pour tous les Bruxellois qui en ont besoin. En outre, une réflexion est menée concernant les grandes copropriétés.

Les outils dont nous disposons à l'heure actuelle ne sont pas tout à fait adéquats pour relever les défis que vous avez mis en évidence. Nous suivons donc l'évolution de ce dossier avec attention, car nous ne pourrions pas progresser dans ce domaine si ces outils ne sont pas mis à la disposition des citoyens.

- *L'incident est clos.*

[241]

QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX

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

concernant "les marchés publics au sein de la SLRB et des SISP et l'intégration de clauses sociales et environnementales".

[243]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- En tant qu'opérateurs immobiliers publics, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les sociétés immobilières de service public (SISP) sont soumises aux réglementations relatives aux marchés publics. Ces derniers sont évidemment des outils importants, notamment en matière de gouvernance ou d'inclusion de critères sociaux ou environnementaux. Néanmoins, la principale difficulté réside dans la complexité et la lourdeur administrative liées à la mise en œuvre de ces procédures réglementaires.

À ce sujet, la déclaration de politique régionale prévoit que le gouvernement finalisera la rédaction d'un vade-mecum concernant l'application des clauses sociales dans les marchés publics bruxellois - en basant notamment son travail sur les recommandations émanant des secteurs d'activités concernés -, encouragera une politique régionale circulaire en matière de marchés publics et d'achats et proposera aux pouvoirs publics un cahier des charges type exemplaire.

S'agissant des SISP et de la SLRB, les marchés de services et de travaux sont nombreux et représentent des budgets considérables au sein du secteur. La lourdeur de gestion et les enjeux en sont d'autant plus grands, notamment en matière d'incidences de marchés bien pensés, bien réalisés et assortis de clauses sociales et environnementales ambitieuses.

Enfin, la SLRB présente la particularité d'avoir notamment pour mission de soutenir les SISP dans leurs propres missions, y compris pour les marchés de services et de travaux. Ainsi, le nouveau contrat de gestion de la SLRB prévoit les éléments suivants :

- poursuite de la mise en œuvre de techniques juridiques de mutualisation des marchés publics afin d'optimiser les délais de réalisation des travaux de rénovation ;

[245]

- recherche de synergies avec Bruxelles Pouvoirs locaux pour l'exercice de la tutelle des marchés publics, notamment dans une logique d'échange de bonnes pratiques ;

- mise en place d'une centrale de marchés de services, fournitures et travaux pour le secteur ;

- engagement de la SLRB à intégrer la dimension sociale dans la passation et l'exécution des marchés publics, en incluant des clauses sociales pour tous les marchés publics répondant aux conditions de la circulaire du gouvernement bruxellois relative à l'obligation d'insertion de clauses sociales dans les marchés publics. Elle favorise également l'intégration de ces clauses sociales pour les SISP.

Mme la secrétaire d'État, voici mes questions au sujet de cet enjeu important pour la SLRB et pour les seize SISP. Elles portent bien entendu sur l'aspect opérationnel, mais abordent également, de façon plus large, la responsabilité sociétale de ces acteurs publics importants en Région bruxelloise.

Concernant la mission de soutien de la SLRB aux SISP en matière de marchés publics, pouvez-vous nous dresser un état des lieux des dispositifs et des moyens que la SLRB met en œuvre actuellement ? Pouvez-vous également nous préciser ce que prévoit le contrat de gestion, particulièrement au sujet des procédures de mise en œuvre et du calendrier des dispositifs prévus ?

[247]

Pour ce qui est des clauses environnementales et de leur inclusion dans les pratiques de marchés publics au sein de la SLRB et des SISP, pouvez-vous nous présenter un panorama de la manière dont les choses se passent au sein du secteur du logement social ? Quelles sont les clauses utilisées et pour quels types de marché ? Quelles sont les voies d'amélioration et de renforcement des incidences environnementales de l'action des opérateurs immobiliers publics ? Comment la SLRB et les SISP envisagent-elles de les mettre en œuvre ?

Concernant les clauses sociales, quelle est la stratégie et quel est le calendrier de la SLRB par rapport à cet engagement de les inclure dans les marchés publics régionaux et de favoriser leur intégration au sein des marchés publics des SISP ? À ce sujet spécifique, le vade-mecum dont la finalisation est prévue par la déclaration de politique régionale est-il un outil sur lequel la SLRB et les SISP peuvent s'appuyer ?

Enfin, concernant le cas particulier de l'intégration des principes de l'économie circulaire dans les marchés publics de la SLRB et des SISP, pouvez-vous nous dire si ce concept y est déjà intégré ? Si oui, de quelle manière et quels sont les éventuels projets exemplaires en la matière ? Quelles sont les perspectives à ce sujet ? Le cahier des charges type mentionné à ce sujet dans la déclaration de politique régionale est-il déjà disponible et constitue-t-il un outil de soutien pour la SLRB et les SISP ?

[249]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) soutient de diverses manières les sociétés immobilières de service public (SISP) en matière de marchés publics.

Elle dispose en son sein d'une cellule "marchés publics et droits immobiliers", composée d'un coordinateur et de cinq juristes.

La SLRB met à la disposition des SISP des documents types leur permettant de réaliser leurs marchés. Elle organise également des formations en la matière. Un vade-mecum permettant d'accompagner les SISP dans l'attribution des marchés de travaux est également à leur disposition. Chaque SISP a un juriste de référence qu'elle peut saisir pour toute question concernant les marchés publics.

Par ailleurs, le contrat de gestion prévoit d'améliorer la qualité des services offerts par la SLRB aux SISP. Dans ce cadre, il est prévu d'organiser des centrales d'achats au profit des SISP et de poursuivre la mise en œuvre de techniques juridiques de mutualisation des marchés publics afin d'optimiser les délais de réalisation des travaux de rénovation. Il y a également deux projets de nouveaux vade-mecum en cours, concernant la désignation des auteurs de projets et l'exécution des travaux.

À ce stade, la SLRB est en train d'élaborer un calendrier dans le cadre de l'exécution du contrat de gestion de niveau 1. Sa réalisation a été cependant affectée par les urgences provoquées par la crise sanitaire.

Concernant les clauses sociales et environnementales et leur inclusion dans les pratiques de marchés publics au sein de la SLRB et des SISP, la SLRB a organisé des rencontres entre les SISP et des représentants d'Actiris et de la Solidarité des alternatives wallonnes et bruxelloises (SAW-B) afin de les sensibiliser en la matière. Un vade-mecum sur l'utilisation des clauses sociales et environnementales a été élaboré en concertation avec Actiris et SAW-B et présenté aux SISP.

[251]

Dans le développement des projets de construction et de rénovation, les clauses des cahiers des charges prévoient des exigences environnementales. Cet aspect est également pris en considération dans l'attribution des marchés. Les clauses sociales pour les marchés de travaux ont été quant à elles optimisées, notamment par l'introduction de la clause sociale flexible, qui engage l'adjudicataire à mener soit des actions de formation professionnelle de jeunes, soit des actions d'insertion socioprofessionnelle de demandeurs d'emploi, soit des actions d'intégration sociale et professionnelle de personnes handicapées ou défavorisées. Il est prévu d'organiser des rencontres avec des entreprises d'économie sociale en vue de continuer l'effort de sensibilisation.

Enfin, concernant le cas particulier de l'intégration des principes de l'économie circulaire dans les marchés publics, il a été intégré dans la conception de dix projets, tels que les projets Clos des Mariés, Vandeuren, Général Jacques, Petite Île et Comensia à la Cité moderne. Une comparaison a été menée pour la réalisation de cette intégration. Le modèle de cahier des charges utilisé pour la désignation des auteurs de projet chargés de la conception des rénovations exige de tenir compte des possibilités d'économie circulaire dans la rédaction de l'offre et l'exécution de la mission.

[253]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Je remercie tant la secrétaire d'État pour ses réponses que la SLRB et les SISF pour leur application de clauses sociales et environnementales et pour leurs efforts de sensibilisation, d'information et de partage de bonnes pratiques.

En fait, je les remercie d'assumer leurs responsabilités sociétales en leur qualité d'acteurs publics. Je ne peux que les encourager à poursuivre dans cette voie et à donner l'exemple en se montrant dynamiques.

- *L'incident est clos.*