

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

INTEGRAAL VERSLAG VAN DE INTERPELLATIES EN DE VRAGEN

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

COMMISSIE VOOR DE HUISVESTING

COMMISSION DU LOGEMENT

VERGADERING VAN DONDERDAG 12 MEI 2022

RÉUNION DU JEUDI 12 MAI 2022

VOORLOPIG VERSLAG

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

COMPTE RENDU PROVISOIRE

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

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

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'utilisation de panneaux solaires dans les SISP".

[111]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Ce n'est un secret pour personne : l'augmentation des prix de l'énergie occupe, en ce moment, les premières pages de l'actualité économique à Bruxelles comme ailleurs. Malgré les mesures prises par le gouvernement fédéral pour soulager les ménages les plus précarisés dont le pouvoir d'achat s'effondre au jour le jour à la suite de cette envolée tarifaire, les locataires sociaux, dont les revenus sont déjà modestes, sont les plus concernés par cette situation.

Comme vous l'affirmiez dans l'action 5 de votre propre plan d'urgence logement (PUL) pris avant même la crise énergétique, les charges payées par certains locataires dans nos sociétés immobilières de service public (SISP) sont parfois plus élevées que le montant même du loyer.

À ce jour, les SISP les plus dynamiques - car elles ne le sont pas toutes - en Région bruxelloise semblent bien avancer dans l'exécution du plan climat, qui a pour objectifs non seulement d'améliorer les performances énergétiques du parc immobilier de nos SISP, mais surtout de soulager les charges auxquelles sont exposés les locataires sociaux.

Pouvez-vous nous faire un état des lieux de l'utilisation des panneaux solaires photovoltaïques au sein de notre parc de SISP ? Depuis la fusion de ces dernières, il est sans doute possible d'avoir une vue plus complète de la situation.

Depuis votre prise de fonction, quelles sont les évolutions en matière d'utilisation de l'énergie solaire ? Quelles sont les perspectives en la matière d'ici à la fin de la législature ?

Quels sont les objectifs à atteindre sur le plan des kilowatts d'ici à la fin de la législature ? Vous avez pu démontrer, dans le cadre du PUL, que tous ces éléments sont quantifiables et planifiables.

En plus des moyens régionaux engagés pour réduire les factures énergétiques des locataires sociaux, pouvez-vous nous dire combien de projets et pour quel montant sont en voie d'être financés par le Fonds européen de développement régional ?

Nos SISP utilisent-elles le système de tiers payant ? Dans l'affirmative, dans quelle proportion ?

Avez-vous une estimation de l'impact financier actuel de l'utilisation de l'énergie solaire sur les charges des locataires sociaux ?

[115]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Selon les données actuelles du cadastre, 26 sites composés de bâtiments collectifs sont dotés de modules photovoltaïques qui permettent de satisfaire une partie des besoins des communs.

Ces données vont sensiblement évoluer dans les prochaines années étant donné que la Région a prévu de consacrer 10 millions d'euros à l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments de logements sociaux. Cet investissement est consenti sous la forme d'un prêt à un taux avantageux issu du fonds climat. La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a été désignée pour centraliser la gestion de ce projet. Elle est ainsi chargée de coordonner chaque étape du développement, depuis les études de faisabilité sur les toitures des sociétés immobilières de service public (SISP) jusqu'à la réception des travaux.

Pour accompagner la SLRB dans ce projet d'envergure, un bureau d'expertise a été désigné le 10 mai 2021. Les marchés publics pour la désignation des entrepreneurs et du coordinateur de sécurité sont en cours. Les premiers chantiers débiteront dès cette année. La version finale de la convention pour la délégation d'ouvrage a été soumise aux SISP. La SLRB indique que le texte fait l'objet d'un accord global du secteur.

La SLRB a établi une liste de 328 bâtiments prioritaires, répartis sur les dix-neuf communes bruxelloises. L'objectif est d'exploiter le financement mis à disposition pour placer des installations photovoltaïques pour une puissance nominale égale à environ 5 mégawatts-crête d'ici décembre 2024. Sur la base des estimations de la SLRB, une installation photovoltaïque bien dimensionnée et entretenue peut couvrir environ 45 % des charges électriques communes d'un immeuble de logements.

En ce qui concerne la programmation du Fonds européen de développement régional pour 2021-2027, le gouvernement a décidé de réserver un montant de 11 millions d'euros pour des projets de rénovation énergétique des logements sociaux. Le lancement des appels à projets est prévu au second semestre 2022.

Par ailleurs, je peux vous confirmer que les SISP exploitent le système du tiers investisseur pour la pose des systèmes photovoltaïques et de cogénération sur les sites de leur patrimoine. Certaines sociétés utilisent aussi leurs fonds propres pour réaliser des investissements similaires.

De manière plus transversale, le contrat de gestion de la SLRB fixe les objectifs à atteindre en matière de gain énergétique d'ici 2025 grâce, entre autres, à la rénovation du patrimoine par les SISP. Un gain de 73 gigawattheures par an est prévu à la suite de la rénovation de 13.228 unités de logements. À ce jour, le bilan des logements rénovés atteint des économies estimées à 19,2 gigawattheures par an.

[119]

- *L'incident est clos.*

[125]

DEMANDE D'EXPLICATIONS 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 "les mutations inter-SISP".

[127]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Conformément à l'article 3 de l'arrêté locatif du 26 septembre 1996, un locataire d'une société immobilière de service public (SISP) peut faire une demande de mutation lorsque le logement est inadapté à sa composition de ménage.

En novembre 2019, je vous ai interrogée concernant les mutations au sein des SISP depuis la fusion. En réponse à ma question, vous m'avez transmis un tableau faisant état de la situation dans les SISP. Il en ressortait que le nombre de mutations réalisées était assez bas par rapport aux demandes de mutation, soit 496 mutations effectuées pour 4.199 demandes en 2018.

L'objectif de la fusion était de rendre le meilleur service possible aux habitants des logements sociaux, sachant que le parc de logements sociaux est assez restreint et que les demandes sont nombreuses. Si l'arrêté du gouvernement réglemente et fixe les conditions de mutation à l'intérieur d'une même SISP, ce n'est pas pour satisfaire les caprices des locataires sociaux, mais c'est surtout pour permettre aux SISP de jongler de manière efficiente avec les logements disponibles au sein d'une SISP et d'être en adéquation avec les dispositions régionales qui réglementent la notion de logement adapté.

En effet, beaucoup trop de ménages se trouvent à l'étroit en raison de la modification de leur composition. Une des façons concrètes de fournir à ces ménages un logement adapté est d'élargir ou d'étendre les possibilités de mutation à l'ensemble des SISP fusionnées.

Par ailleurs, en réponse à une question posée par Mme Maison en commission du logement du 12 mai 2020 concernant les dernières statistiques relatives aux mutations opérées au sein des SISP, vous nous informiez que des données sur l'occupation des logements avaient été recueillies, pouvant servir d'analyse pour déterminer si les mutations entre SISP apportent des solutions et quelles initiatives législatives seraient nécessaires.

[129]

De telles analyses ont-elles été réalisées ? Dans l'affirmative, quelles en sont les conclusions ?

Quels obstacles vous empêchent-ils d'adopter une ordonnance régionale pour faciliter la mutation entre SISP, sachant que cela permettrait de libérer des logements plus grands, parfois occupés par des ménages dont la composition a changé ?

Quels sont les projets en cours visant à améliorer la gestion des mutations ?

Le système d'informatique décisionnelle (business intelligence) annoncé par vous-même pour améliorer la gestion des mutations a-t-il été lancé ? Dans l'affirmative, quel en est le bilan ?

Ce sujet est digne d'intérêt, au vu des 50.000 demandes en souffrance en Région bruxelloise pour l'obtention d'un logement social.

[131]

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik sluit me aan bij de vragen van de heer Mampaka Mankamba.

Uit cijfers die ik opgevraagd heb, blijkt dat heel wat sociale woningen niet aangepast zijn aan de noden van de bewoners. Zo waren er in 2020 maar liefst 6.623 woningen overbezet. Met andere woorden, ruim 18%

van de sociale woningen was te klein voor het gezin dat erin woonde. Anderzijds waren nagenoeg evenveel woningen onderbezet, want meer dan 18% van de sociale woningen was te groot voor het gezin dat erin woonde. Dat betekent dat 13.356 sociale woningen, of 37%, niet aangepast waren aan de noden van de bewoners.

De regel is dat sociale huisvestingsmaatschappijen de huurprijs moeten verhogen met een toeslag per slaapkamer vanaf de tweede overtollige slaapkamer. Uit de cijfers van 2018 en 2019 blijkt echter dat er in de praktijk slechts zeer zelden een toeslag wordt aangerekend en als dat wel gebeurt, wordt hij nauwelijks betaald. Kortom, de regels worden nauwelijks nageleefd en gehandhaafd in Brussel. Dat moeten we helaas al te vaak vaststellen.

Bovendien staat maar liefst 10% van de sociale woningen leeg, namelijk 4.227 op een totaal van 40.000. Dat is natuurlijk te veel, vooral omdat de wachttijd twaalf jaar bedraagt.

Ik pleit voor een efficiënte, correcte en rechtvaardige toewijzing van de schaarse sociale woningen aan personen die er daadwerkelijk recht op hebben. Dat vereist onder meer een vlotte doorstroming van de sociale huurders, wanneer de woning niet of niet meer aangepast is aan de noden. Het is bijvoorbeeld onaanvaardbaar dat een koppel zou beschikken over een woning met drie of meer slaapkamers, terwijl een gezin met soms vijf of meer gezinsleden in een veel te kleine woning moet verblijven. Dat komt tegenwoordig wel voor.

[133]

Een van die absurd strenge regels houdt in dat een verhuizing alleen mogelijk is binnen eenzelfde gemeente of binnen een straal van 5 km. Die regel zou toch versoepeld moeten worden, bijvoorbeeld om de verhuizing van sociale huurders tussen openbare vastgoedmaatschappijen of van een openbare vastgoedmaatschappij naar een andere speler, zoals een verhuurkantoor, mogelijk te maken.

Hoever staat de tijdens de vorige regeerperiode geplande werkgroep daarover? Zijn er al conclusies? Kunt u mij die bezorgen? Klopt het dat de werkgroep eind 2020-2021 klaar moest zijn?

Hoe vertaalt u de conclusies van de werkgroep naar uw beleid?

[135]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - L'analyse des chiffres d'occupation ne montre pas que les mutations entre sociétés immobilières de service public (SISP) constituent une solution pour résorber le nombre de demandes de mutations.

En effet, il apparaît régulièrement que les locataires souhaitent rester dans leur quartier, surtout les grandes familles qui ont organisé leur vie aux alentours et ne sont pas prêtes à déménager dans un tout autre quartier.

Par ailleurs, chaque société immobilière de service public doit prioritairement gérer les demandes de mutation de ses locataires en interne, par exemple dans le cadre de rénovations lourdes. Le besoin en logements disponibles est de facto interne à la SISP et rend donc difficiles les mutations entre SISP.

Enfin, ce sont souvent des personnes âgées qui habitent un logement dit "suradapté" et qui veulent aussi rester dans leur quartier. La SISP ne peut légalement pas les obliger à muter vers un logement adapté.

En conclusion, les SISP doivent donc gérer ces réalités de terrain auxquelles elles sont confrontées. C'est pour ces raisons qu'une nouvelle ordonnance n'amènera pas plus de logements disponibles pour répondre aux demandes de mutation.

Concernant les projets visant à améliorer la gestion des mutations, une réflexion est en cours pour la mise en place de services spécifiques, qui pourraient faciliter les mutations pour les personnes âgées.

Quant à votre question sur le système d'informatique décisionnelle (business intelligence), je vous confirme qu'une SISP est en train de tester son utilisation. Sur la base des retours de cette expérience, il conviendra de voir si des adaptations sont nécessaires, avant de le proposer à l'ensemble du secteur.

[137]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je suis étonné par votre réponse catégorique, selon laquelle des mutations entre les sociétés immobilières de service public (SISP) ne constitueraient pas une solution à la problématique des mutations en général.

Il m'est difficile de comprendre qu'à Neder-Over-Heembeek, sur un parc de plus de 35.000 logements, au vu des nouveaux logements acquis clé sur porte, il n'y ait pas des locataires heureux de pouvoir être transférés dans une société proposant un logement équivalent en bordure de forêt de Soignes. Ces mutations peuvent être motivées par des changements dans la vie des locataires sociaux, qui ne cherchent pas nécessairement le confort, tels que des inscriptions scolaires ou des changements de travail.

Je ne comprends pas qu'il ne soit pas possible de trouver des locataires sociaux pour lesquels une permutation de logement serait salutaire sur le plan des économies d'énergie et surtout de la mobilité.

Je ne partage pas votre interprétation selon laquelle une mutation inter-SISP n'apporterait pas de solution ni même d'amélioration des conditions de logement. Si les mutations intra-SISP sont possibles, pourquoi les mutations inter-SISP ne constitueraient-elles pas une solution ? Si tel est effectivement le cas, supprimons toutes les mutations.

Je suis stupéfait par votre position. Je pense qu'il est toujours utile de continuer à explorer ce dispositif, dans le cadre d'une rationalisation de la gestion complète, ou d'une recherche d'efficacité de toutes nos SISP. La fusion n'a pas été opérée pour rien. Le nombre de SISP est passé de 33 à 16. Certaines régions disposent de SISP comptant 15.000 logements.

Je vous exhorte à poursuivre les réflexions sur le sujet.

[139]

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Uw antwoord is ontstellend. In Brussel zijn 13.356 sociale woningen niet aangepast aan de noden van de huurders en 37% van de sociale huurders woont in een onaangepaste woning. Dat zijn cijfers die u mij zelf hebt bezorgd. Toch doet u niets om dat probleem aan te pakken.

Uw argument is dat de mensen niet naar een andere sociale woning willen verhuizen, omdat ze in dezelfde buurt willen blijven wonen. Soms is in Brussel aan de overkant van de straat een andere openbare vastgoedmaatschappij bevoegd. Waarom past u de regels niet aan, zodat mutaties tussen openbare vastgoedmaatschappijen mogelijk worden?

Uw beleid is helemaal niet sociaal. De sociale huurders zijn niet uw prioriteit. U doet niets om de problemen op te lossen.

[141]

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Ik heb mijn betoog afgerond met te zeggen dat een werkgroep onderzoekt hoe we de overstap naar een andere openbare vastgoedmaatschappij beter kunnen regelen. Ik heb dus niet gezegd dat er niets gebeurt. Over een maand of twee kunt u me een nieuwe vraag stellen die ik met plezier zal beantwoorden, want tegen die tijd zijn de conclusies van de werkgroep beschikbaar.

U legt me woorden in de mond. Dat is allesbehalve correct.

[143]

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- De werkgroep werd tijdens de vorige regeerperiode al opgericht. Ondertussen zijn we drie jaar verder.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Er is in die tijd niets gebeurd. Er zijn dan ook geen conclusies. Ik heb de werkgroep opnieuw opgericht.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- U bent ondertussen al 2,5 jaar staatssecretaris. De resultaten zouden er stilaan toch mogen zijn.

U zegt dat het probleem nog steeds bij dezelfde werkgroep zit. In politieke middens wordt een werkgroep vaak gebruikt als een middel om problemen voor zich uit te schuiven. In de tussentijd worden ze niet aangepakt.

- Het incident is gesloten.

[151]

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

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 mise en place d'un fonds "assurance loyer garanti"".

[153]

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Des chercheurs de l'ULB et de la VUB ont récemment comptabilisé près de 4.000 expulsions domiciliaires par an à Bruxelles. Un chiffre qui fait froid dans le dos. Selon les premières données révélées par Bru-Home (projet de recherche qui documente les expulsions de logements à Bruxelles), dans plus de huit cas sur dix, les personnes expulsées le sont en raison d'arriérés de loyer.

Vous mentionnez d'ailleurs dans le plan d'urgence logement que "l'augmentation de la proportion du loyer dans les revenus des ménages a pour conséquence qu'un nombre croissant de personnes n'arrivent plus à payer leur loyer. Quelque 90 % des expulsions ont en effet pour motif un arriéré de loyer. Une expulsion coûte en outre beaucoup plus cher à la collectivité que quelques mois de prise en charge du loyer".

Par conséquent, vous envisagiez de créer un fonds de prise en charge des arriérés de loyer, mentionné également dans la déclaration de politique régionale. Nous aimerions avoir des détails sur les avancées et les modalités de la mise en place d'un tel fonds. Il est clair que les arriérés de loyer et donc le nombre d'expulsions pourraient encore s'aggraver, vu les indexations des loyers très élevées ainsi que l'augmentation des prix de l'énergie. Pour le PTB, plus fondamentalement, il est nécessaire de prendre en la matière des mesures structurelles sur le marché privé.

Ma question a été introduite avant que vous ne communiquiez sur le moratoire des expulsions et sur l'existence de ce fonds, qui serait alimenté par des amendes. Quel montant ce fonds contient-il déjà ? Comment cela va-t-il évoluer ? Allons-nous pouvoir garantir d'éviter ces 4.000 expulsions annuelles ?

[155]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Les premiers résultats de l'étude Bru-Home réalisée par des chercheurs de l'ULB et de la VUB sur la problématique des expulsions me sont bien connus. Mon équipe s'est entretenue avec les chercheurs à plusieurs reprises pour adapter l'avant-projet d'ordonnance relatif aux expulsions aux problèmes vécus par les Bruxellois sur le terrain.

Le 28 avril 2022, le gouvernement a adopté l'avant-projet en première lecture. Ce projet déposé à mon initiative prévoit la mise en place d'un moratoire hivernal du 1er novembre au 15 mars pour tout le logement privé et public et une indemnisation des bailleurs privés à travers le fonds de solidarité pour les quatre mois et demi de trêve hivernale.

Ce fonds est alimenté par le produit des amendes pour insalubrité et discrimination. Un montant annuel de 590.000 euros l'alimente pour l'instant. Ce produit est destiné à augmenter dans le futur, étant donné que la lutte contre l'insalubrité et la discrimination ont été renforcées à mon initiative. Concrètement, un propriétaire qui a obtenu un jugement autorisant une expulsion avant ou pendant le moratoire et qui se voit empêcher d'expulser en raison de la trêve hivernale pourra solliciter une indemnisation complète auprès de Bruxelles Logement. Le bailleur devra introduire sa demande au moyen d'un formulaire en ligne, disponible sur le site internet de Bruxelles Logement.

Les propositions contenues dans cet avant-projet d'ordonnance résultent d'une étude réalisée par l'Université Saint-Louis, dont le rapport m'est parvenu en juillet 2021.

Le projet d'ordonnance devrait être soumis au Parlement bruxellois en fin d'année.

[157]

Mme Françoise De Smedt (PTB). - J'aimerais juste souligner que 590.000 euros par an, ce n'est pas énorme si l'on doit payer des arriérés. Je suppose qu'à un moment, les bailleurs vont aussi puiser dedans. Pouvez-vous nous assurer que les gens pourront bien recevoir l'argent et que leur expulsion n'aura pas lieu ?

Par ailleurs, est-il prévu d'autres conditions que la seule introduction d'une demande d'expulsion pour que le bailleur ait accès à ces arriérés de loyer ? N'importe quel bailleur qui demande une expulsion pourra-t-il demander un arriéré de loyer, même s'il prélève un loyer abusif ?

[159]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - La première condition est d'attendre le jugement du juge de paix autorisant l'expulsion, qui devra se prononcer sur le loyer abusif.

- *L'incident est clos.*

[163]

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 résultats de l'audit de performance des agences immobilières sociales".

[165]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Dans son plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement régional bruxellois a annoncé qu'il entendait commander un audit de performance des agences immobilières sociales (AIS), sans toutefois préciser quels en seraient les objectifs et le périmètre d'analyse.

En mai 2021, Bruxelles Logement a lancé une procédure de marché public aux fins de désigner le prestataire externe chargé de réaliser cet audit dans le secteur des AIS. Le marché a finalement été attribué à Impact Public Sector Advisors pour un montant total de 144.000 euros.

En réponse à une question écrite que je vous ai posée en septembre 2021, vous nous avez fourni davantage de précisions sur l'objet exact de la mission d'audit. L'adjudicataire devait analyser le fonctionnement interne des AIS et évaluer la qualité des prestations effectuées par chacune d'elles. Il devait se pencher sur une multitude de sujets liés aux métiers des AIS : gestion des inscriptions et des attributions de logements, relations avec les bailleurs, relations avec les locataires, état des logements, gestion du vide locatif, mutations, fixation des loyers exigés des locataires et des loyers versés aux bailleurs, traitement des plaintes, accompagnement social des locataires, développement de partenariats avec le monde associatif, conditions de mise en gestion, perspectives de croissance du parc locatif des AIS, identification des éventuels freins à cette croissance, etc.

Impact Public Sector Advisors devait examiner la manière dont les AIS remplissent les missions qui leur sont confiées par le Code bruxellois du logement et l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS. L'audit devait aussi permettre de répertorier, dans l'actuel cadre législatif et réglementaire, les éventuelles lacunes et les éventuels obstacles empêchant les AIS d'atteindre certains des objectifs qui leur ont été assignés.

[167]

Par ailleurs, l'adjudicataire devait s'attacher à mettre en évidence les faiblesses structurelles des AIS. Enfin, il devait émettre une série de recommandations visant à optimiser leur mode de gestion et leur fonctionnement interne, ainsi qu'à renforcer l'efficacité du secteur et à améliorer la qualité des services offerts aux locataires et aux candidats locataires. S'agissant de la méthodologie, le consultant entendait mobiliser plusieurs types de données. Il avait notamment prévu de se livrer à une analyse documentaire, de réaliser des entretiens avec des représentants de chaque AIS, d'organiser cinq ateliers de réflexion et d'administrer un questionnaire en ligne à l'ensemble des agences. En principe, le rapport d'audit devait être remis au gouvernement bruxellois en avril 2022.

Le consultant d'Impact Public Sector Advisors a-t-il bien transmis au gouvernement le rapport final consacré à l'audit de performance des AIS ? Si oui, pourriez-vous nous le présenter ?

D'après Impact Public Sector Advisors, quels sont les principaux problèmes auxquels sont actuellement confrontées les AIS bruxelloises ? Pourriez-vous passer en revue les diverses recommandations formulées par les auteurs de l'audit ? Ces derniers proposent-ils d'adapter l'actuel cadre législatif et réglementaire ? Suggèrent-ils d'uniformiser certaines pratiques des AIS et de centraliser certains services afin de renforcer l'efficacité du secteur dans son ensemble ? Quelles mesures Impact Public Sector Advisors recommande-t-il d'adopter en vue d'aider les AIS à capter davantage de grands logements et de biens localisés dans les zones à loyers majorés ? Les auteurs de l'audit suggèrent-ils au gouvernement de procéder à une révision de la grille des loyers appliquée dans le secteur des AIS ?

Comment le gouvernement bruxellois a-t-il reçu les recommandations émises par Impact Public Sector Advisors ? Quelles modifications avez-vous décidé d'apporter au Code bruxellois du logement et à l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS ? Le gouvernement a-t-il déjà adopté des mesures en vue d'améliorer le fonctionnement interne des AIS et la qualité des services offerts ? Pourriez-vous nous fournir une estimation de l'impact budgétaire potentiel de ces mesures ?

[169]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le marché des audits des agences immobilières sociales (AIS) est en cours de conclusion.

L'échéance initiale était bien prévue pour la fin avril, mais un retard a été enregistré dans le calendrier en raison des difficultés rencontrées par certaines AIS pour remplir le questionnaire élaboré par le consultant et remettre des réponses dans le délai imparti. Dès lors, afin de préserver la qualité du travail, il a été décidé de leur octroyer un délai supplémentaire. Ce léger décalage dans le temps n'a que peu d'importance s'il nous permet d'assurer un cadre de travail de qualité dans le respect de tous.

Concrètement, il est prévu que le rapport final soit présenté le 16 mai prochain au comité d'accompagnement de l'étude. En fonction de son degré de qualité, il pourra être définitivement entériné ou devra faire l'objet de quelques corrections et amendements avant son adoption définitive. Selon toute vraisemblance, cette mission devrait donc être validée et clôturée pour le mois de juin.

- *L'incident est clos.*

[173]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "le suivi de la résolution interparlementaire visant à lutter contre la précarité étudiante et à améliorer les conditions de vie des étudiants".

[175]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Avec ses quelque 50 établissements d'enseignement supérieur, Bruxelles accueille plus de 100.000 étudiants sur son territoire, ce qui fait d'elle la ville étudiante la plus importante du pays et l'une des plus importantes d'Europe. D'après les dernières estimations, environ 60 % des jeunes qui fréquentent les universités et les hautes écoles bruxelloises occupent un logement étudiant.

Les résultats de plusieurs études récentes révèlent qu'une proportion significative de ces étudiants éprouve d'énormes difficultés à trouver un logement de qualité à un prix raisonnable à Bruxelles. Certes, quelques institutions d'enseignement supérieur comme l'ULB disposent de leur propre parc de logements qu'elles louent à leurs étudiants en pratiquant des loyers modérés, mais le nombre de kots ainsi mis à disposition par les universités et les hautes écoles s'avère largement insuffisant au regard de la demande.

Des dizaines de milliers d'étudiants doivent donc se tourner vers le marché locatif privé classique, où ils s'acquittent de loyers relativement élevés, absorbant une part substantielle de leurs maigres revenus ainsi qu'une part non négligeable des revenus de leurs parents.

Ayant pris conscience de la nécessité d'élargir l'offre de logements étudiants à des prix raisonnables, le gouvernement bruxellois a adopté en 2015 un ambitieux plan logement étudiant comprenant une dizaine de mesures :

- création d'une agence immobilière sociale étudiante ;
- financement de projets d'habitat intergénérationnel ;
- mise en place d'un label logement étudiant de qualité ;
- modification du règlement régional d'urbanisme ;
- développement de pôles de logements étudiants ;
- élaboration d'un régime juridique spécifique pour le bail étudiant ;
- subventionnement de deux associations d'insertion par le logement venant en aide au public étudiant ;
- conception d'outils informatiques destinés à faciliter la recherche d'un kot ;
- et constitution d'un comité de pilotage assurant le suivi des mesures précitées.

Si les différentes actions contenues dans ce plan ont produit des résultats encourageants, il apparaît néanmoins indispensable de renforcer la politique régionale de soutien à la qualité et à l'accessibilité du marché du logement étudiant.

[177]

En juin 2021, les parlements de la Communauté française, de la Région wallonne, de la Région de Bruxelles-Capitale et de la Cocof ont adopté une résolution interparlementaire visant à lutter contre la précarité étudiante et à améliorer les conditions de vie des étudiants.

Les demandes formulées dans le dispositif de cette résolution visent à diminuer le coût général des études en agissant sur différents postes de dépenses comme le minerval, les supports de cours, le logement, le transport et l'alimentation.

S'agissant plus spécifiquement du logement, les auteurs du texte invitent les gouvernements régionaux à mener une série d'actions : établir un cadastre des besoins en logements étudiants, augmenter l'offre de logements publics sociaux ou socialisés réservés aux étudiants, évaluer le régime du bail étudiant, instaurer

un permis locatif étudiant, aider les étudiants à constituer une garantie locative, promouvoir les projets innovants de logements intergénérationnels, etc.

Quelles mesures le gouvernement bruxellois a-t-il déjà adoptées en vue de mettre en œuvre ces recommandations ?

Votre administration a-t-elle pu établir un cadastre des besoins en logements étudiants dans notre Région ?

Quelles initiatives le gouvernement a-t-il prises afin de développer une offre de logements publics à loyer accessible destinés aux étudiants ?

Avez-vous procédé à une évaluation complète du régime du bail étudiant ? Envisagez-vous d'y apporter des modifications ?

Où en est la réflexion du gouvernement bruxellois sur l'éventuelle instauration d'un permis locatif étudiant visant à mieux contrôler la qualité des kots mis en location ?

Qu'en est-il des dispositifs d'aide à la constitution de la garantie locative s'adressant aux étudiants précarisés ?

Avez-vous demandé au gouvernement fédéral de supprimer les obstacles liés au statut de cohabitant, en matière de colocation entre étudiants et d'habitat intergénérationnel ?

[179]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Ces questions relevant principalement de la compétence du ministre-président, Rudi Vervoort en charge des affaires étudiantes, voici les informations qu'il m'a communiquées à ce sujet.

Le plan d'action quinquennal (2020-2025) de la cellule vie étudiante, approuvé par le gouvernement en février 2020, prévoit la mise en place d'un suivi du logement étudiant afin de mieux connaître les besoins et les disponibilités en Région bruxelloise. En mars 2022, le comité d'expertise qui accompagne la cellule vie étudiante a validé les priorités de la cellule pour la période 2022-2024.

La mise en place de ce suivi du logement étudiant se développera en deux phases. Cette année, une étude méthodologique sera lancée, en faisant appel à l'ensemble des acteurs du secteur. Fin 2023, voire début 2024, une fois la méthodologie définie, un premier suivi régional devrait voir le jour.

En ce qui me concerne, vous aurez noté que de nombreuses demandes reprises dans la résolution interparlementaire sont en concordance avec des actions et des chantiers de l'administration : augmentation du nombre de logements abordables, évaluation du bail, hausse de la qualité des logements, constitution de la garantie locative...

Le plan d'urgence logement (PUL) est le cadre qui guide l'action du gouvernement dans le domaine du logement. La résolution interparlementaire a été adoptée en juin 2021, soit près de six mois après l'approbation du PUL par le gouvernement bruxellois. S'il n'est pas possible de revoir le PUL tous les six mois ou d'y mentionner tous les publics spécifiques, cela ne doit pas être interprété comme un manque de prise en compte des étudiants précaires. La politique du logement a pour objectif de soutenir tous les publics précaires, quels que soient leur âge, leur statut ou leur parcours.

En outre, cette approche par la précarité plus que par le statut étudiant ne signifie pas que nous restons inactifs vis-à-vis de ce public. En effet, le gouvernement continue à soutenir le développement d'une offre de logement étudiant abordable via :

- un soutien continu à l'Agence immobilière sociale étudiante et à la Plateforme logement étudiant,
- la réforme du règlement régional d'urbanisme porté par mon collègue Pascal Smet ;
- la création de 480 chambres dans le cadre de la reconversion des anciennes casernes d'Ixelles.

[181]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Pour ce qui relève des compétences de M. Vervoort, j'entends bien qu'un suivi sera mis en place, mais les dates me semblent un peu lointaines. Il est question de 2023, voire 2024, alors qu'il y a urgence. La résolution interparlementaire a d'ailleurs mis la situation en exergue de façon prégnante. Je suis donc déçue de cette lenteur, mais j'interrogerai M. Vervoort à ce sujet.

En ce qui concerne plus particulièrement vos compétences, vous déployez effectivement un certain nombre d'outils principalement axés sur les locataires en général, et non de manière spécifique sur les locataires étudiants. En revanche, la fin de votre réponse m'incite un peu plus à l'optimisme. Je me réjouis en effet de la création de 480 chambres et de votre engagement à évaluer le bail étudiant ainsi que l'Agence immobilière sociale étudiante.

- *L'incident est clos.*

[185]

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "la structure de pilotage du plan d'urgence logement".

[187]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Dans l'introduction qui présente le plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement dresse un constat d'échec de deux grands programmes gouvernementaux de production de logements publics : le plan régional du logement (PRL) et l'alliance habitat, lancés respectivement en 2004 et 2013.

Ces deux programmes prévoyaient la construction de 11.720 logements publics à finalité sociale, soit 5.000 dans le cadre du PRL et 6.720 dans le cadre de l'alliance habitat. Or, les dernières statistiques disponibles révèlent que, pour l'heure, seuls 3.750 logements ont pu être réceptionnés par les différents opérateurs immobiliers publics qui ont été impliqués.

Le gouvernement a donc décidé d'accorder une attention toute particulière à l'opérationnalisation des différents chantiers du PUL en mettant sur pied une structure de pilotage chargée d'assurer le suivi de l'exécution de chacune des 33 actions contenues dans ce nouveau plan. Il s'agit d'une concrétisation de l'une

des recommandations émises par le comité scientifique du logement, lequel a plaidé pour la constitution d'une "cellule opérationnelle transversale pour superviser la mise en œuvre du plan d'urgence logement".

La structure de pilotage est constituée de deux organes principaux : un comité de pilotage ministériel et une cellule de coordination. Le premier se compose de représentants des différents opérateurs immobiliers publics et de membres des cabinets des ministres compétents. Cet organe doit jouer le rôle de garant de la bonne exécution du plan. Il est également chargé d'exercer une surveillance budgétaire et de présenter au gouvernement régional un bilan financier semestriel, dans le cadre duquel il doit notamment fournir des statistiques relatives au coût annuel par ménage bénéficiaire des divers instruments mobilisés dans le PUL : logement social, AIS, allocation loyer, etc.

Le comité de pilotage peut également émettre des recommandations, sur la base desquelles le gouvernement pourra au besoin procéder à des ajustements budgétaires.

[189]

D'autre part, la cellule de coordination consiste en une équipe restreinte composée d'experts de haut niveau pouvant se prévaloir à la fois d'une connaissance fine du secteur du logement, mais aussi d'une certaine expérience en matière de management et de gestion de projets. Cette cellule est chargée d'assurer la mise en œuvre du plan d'urgence logement (PUL) et a pour mission de faciliter la concrétisation des actions, en recensant les obstacles potentiels, en tirant si nécessaire la sonnette d'alarme, en favorisant la concertation entre les acteurs concernés, en levant rapidement les éventuels blocages et en accélérant la prise de décisions.

La cellule de coordination doit désigner en son sein un responsable, appelé sponsor de chantier, pour chacune des 33 actions. Cet agent doit assurer le suivi permanent de l'action en travaillant en étroite collaboration avec les personnes de référence désignées par les administrations et les opérateurs publics concernés.

Par ailleurs, la cellule de coordination est tenue de transmettre au comité de pilotage un rapport mensuel relatif à l'état d'avancement des chantiers. En outre, elle peut suggérer au comité de pilotage de réorienter certaines politiques ou certaines enveloppes budgétaires.

Pourriez-vous nous dresser un premier bilan des activités de la structure de pilotage du plan ?

Le comité de pilotage ministériel s'est-il réuni au premier trimestre de l'année 2021 ? Si oui, à quelle fréquence ? A-t-il déjà remis au gouvernement bruxellois un premier rapport relatif au contrôle financier du PUL ? Le cas échéant, pourriez-vous nous en présenter les conclusions ? Le comité a-t-il pu fournir au gouvernement une estimation du coût annuel par bénéficiaire de chacun des instruments mobilisés dans le cadre du PUL ? Le comité a-t-il déjà émis des recommandations à l'intention du gouvernement régional ? Si oui, ce dernier a-t-il adapté certaines politiques publiques ou reconsidéré certains choix budgétaires sur la base de ces recommandations ?

La cellule de coordination a-t-elle bien été constituée ? Si oui, quelle est sa composition ? Comment le gouvernement a-t-il sélectionné les experts de haut niveau qui la composent ? Pouvez-vous nous indiquer le montant des rémunérations versées à ces experts ?

[191]

La cellule de coordination a-t-elle recensé d'éventuels problèmes susceptibles d'entraver la mise en œuvre de certaines actions du PUL ? Dans l'affirmative, quelles solutions l'équipe d'experts a-t-elle suggéré

d'apporter à ces problèmes ? Quelles initiatives a-t-elle prises en vue d'optimiser la coopération entre les différentes administrations et différents opérateurs publics immobiliers concernés ?

La cellule de coordination a-t-elle déjà proposé au comité de pilotage de réorienter certaines actions du PUL ? Par ailleurs, a-t-elle bien élaboré les premiers rapports mensuels portant sur l'état d'avancement des divers chantiers ? Si oui, que ressort-il du dernier rapport mensuel ? Enfin, et c'est peut-être la question cruciale, sur les 15.000 solutions concrètes devant être apportées à des ménages en attente d'un logement social, combien ont déjà pu être proposées ?

[193]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Ma réponse sera très courte. Je vous prie de m'en excuser d'avance.

Comme vous le savez, la cellule de coordination du plan d'urgence logement (PUL) a été mise en place fin 2021. Le premier monitoring de la mise en œuvre des actions du PUL est en cours de réalisation. La cellule de coordination effectue pour l'instant le travail de collecte des différentes données (indicateurs et données financières) qui seront présentées au comité de pilotage ainsi qu'au gouvernement d'ici l'été.

C'est pour cela que je ne peux pas répondre à l'ensemble de vos questions. Par ailleurs, les questions que vous m'avez posées n'étaient pas celles qui étaient annoncées.

[195]

Mme Joëlle Maison (DéFI).- De tels outils ont été créés par vous-même et votre gouvernement. Vu la lenteur du déploiement des deux plans précédents, il importe d'envoyer un signal clair, ce que vous faites, mais nous accusons du retard.

[201]

- *L'incident est clos.*

[203]

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 6e vague d'appel à projets de Citydev".

[205]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Le 10 mars, nous avons appris par la presse que citydev.brussels lançait sa sixième vague d'appel à projets pour les logements conventionnés dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Depuis 2010 en effet, citydev.brussels lance des appels à projets pour la construction de logements conventionnés afin d'accélérer sa production de 200 logements par an.

Selon l'article en question, la société Atenor, qui a participé à l'appel à projets de citydev.brussels en 2015, réclame une meilleure coordination des pouvoirs publics afin d'accélérer certains projets.

Les logements prévus dans le cadre de cet appel à projets sont-ils destinés à la vente ou à la location ?

Atenor se plaint du retard en matière de construction de logements publics. Les deux plans précédents ayant échoué, nous avons salué l'arrivée du plan d'urgence logement. D'autres opérateurs se sont-ils également plaints de ce retard ?

En février 2020, vous avez annoncé la création d'une procédure accélérée pour faciliter le processus d'investissement des promoteurs immobiliers et répondre à la demande de création de logements neufs. Les plaintes formulées par Atenor signifient-elles que cette procédure accélérée ne fonctionne toujours pas ? Pouvez-vous nous en dire davantage ?

Par ailleurs, ces appels à projets lancés par citydev.brussels sont-ils réellement comptabilisés dans le plan d'urgence logement ?

Pouvez-vous préciser les contours de cet appel à projets ? De quel type de logements s'agit-il ? Sont-ils destinés aux familles nombreuses ? S'agit-il de logements moyens ou de logements sociaux ?

Quelles sont les performances énergétiques visées de ces logements ? Des logements passifs sont-ils prévus ?

[207]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - M. Mampaka Mankamba, à de nombreuses reprises, en réponse à vos questions écrites, nous vous avons indiqué que citydev.brussels relevait de la compétence du ministre-président Rudi Vervoort. Dès lors, voici les informations qu'il m'a communiquées à ce sujet.

Les logements conventionnés sélectionnés dans le cadre des appels à projets seront vendus selon les conditions de l'arrêté du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Il est difficile de déterminer l'article auquel vous faites référence et de cerner de ce fait le retard et les opérateurs visés par votre question. Néanmoins, les enjeux relatifs à l'obtention de permis d'urbanisme et l'urgence des besoins en logements publics sont totalement connus des autorités et administrations régionales concernées, qui travaillent d'arrache-pied à l'augmentation de la production de logements publics.

D'ailleurs, M. Vervoort et moi-même soulignons, d'une part, l'intérêt dans ce contexte du mécanisme de procédure accélérée mis en place récemment et permettant un traitement rapide des demandes de permis d'urbanisme concernant des projets qui impliquent au minimum 25 % de logements publics sociaux et, d'autre part, l'efficacité de la nouvelle stratégie d'acquisition régionale et des mesures du plan d'urgence logement.

Pour ce qui concerne citydev.brussels, l'institution n'a pas été pas directement intégrée dans le mécanisme de procédure accélérée, mais bénéficie également désormais d'un dialogue privilégié avec urban.brussels dans le cadre de ses demandes de permis d'urbanisme.

Les objectifs de production de logements de citydev.brussels sont bien repris dans le plan d'urgence logement à l'action 1 visant la poursuite de la construction de logements prévus dans le cadre du plan régional du logement et de l'alliance habitat.

Concernant les nouveaux appels à projets lancés par citydev.brussels, les logements doivent répondre aux obligations énergétiques imposées par la Région, c'est-à-dire que les nouveaux logements produits doivent être passifs.

[209]

Les logements moyens conventionnés produits offriront en majorité deux à trois chambres et respecteront le descriptif du logement moyen. Ce dernier vise la production de logements dont le confort dépasse le simple respect des normes et réglementations en vigueur, pour correspondre aux besoins des familles à long terme.

Entre 2010 et 2020, 320 logements ont été produits dans cinq communes à travers ce mécanisme.

- *L'incident est clos.*

[213]

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 "les logements sociaux sur le site de la prison de Forest".

[215]

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Mme la secrétaire d'État, le conseil communal de Saint-Gilles a voté en date du 8 mars une motion visant la réaffectation des anciennes prisons de Saint-Gilles et Forest. Cette décision a aussi été approuvée par la commune de Forest.

La motion votée demande qu'il y ait un équilibre entre les logements, les espaces verts et les services, que les habitants soient associés aux décisions importantes - gouvernance oblige -, et que des projets d'occupations temporaires soient prévus.

Les majorités politiques qui se sont exprimées de manière identique dans les deux communes concernées sont également représentées au sein du gouvernement bruxellois. Ce qui me laisse croire, Mme la secrétaire d'État, que votre cabinet ou vous-même avez été à un moment ou à un autre associés aux discussions et perspectives relatives à ce site. Vous me semblez donc être la personne la mieux placée pour nous éclairer.

Combien de logements sociaux seront-ils construits sur ce site ? À ce stade de la discussion, est-il prévu de construire aussi des logements pour les habitants de la classe moyenne de notre Région, dont la demande est aussi importante que celle des logements sociaux ?

Une réaffectation en plein centre urbain nécessite un processus participatif innovant et une sensibilisation des riverains. Comment voyez-vous la mise en œuvre de ce projet ? Je suis conscient que certaines de mes questions dépassent le champ de vos compétences, mais je suppose que vous pourrez nous éclairer en tant que secrétaire d'État chargée du logement.

[217]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Ces questions relèvent de la compétence du ministre-président M. Vervoort, qui indique que, pour le moment, il n'est pas possible de communiquer de données chiffrées. Pour rappel, les discussions sur la question du foncier sont en cours avec l'État fédéral. Dès qu'un accord aura été trouvé, la programmation pourra être définie de manière plus précise.

Mon collègue rappelle également qu'une étude de faisabilité réalisée en 2014 est disponible sur le site de perspective.brussels. Cette dernière préconisait plusieurs scénarios mixtes, mais toujours axés sur le logement et les équipements. Elle est toujours d'actualité et servira de base pour la suite des travaux.

Enfin, le ministre-président tient à éclaircir un point : même si nous ne nous positionnons pas encore sur le nombre de logements, ce site devra répondre au besoin criant de logements abordables et à finalité sociale. De plus, comme il se situe en zone d'affectation en équipement, il devra également rencontrer des objectifs répondant aux besoins du quartier par la mise en œuvre d'infrastructures.

Les besoins des habitants seront, bien sûr, pris en considération lors d'une procédure participative. Nous avons déjà commencé à rencontrer certains comités de riverains et associations. Les deux communes en question, qui sont plus proches de leurs habitants et ont une connaissance plus fine de leurs besoins, seront bien entendu des acteurs de choix pour nous accompagner dans le pilotage de cette concertation.

Toutefois, je tiens à répéter que les démarches de programmation et de participation ne seront définies que si un accord sur le foncier est trouvé avec l'État fédéral.

- *L'incident est clos.*

[221]

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 participation des acteurs bruxellois du logement au Mipim".

[223]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Durant le mois de mars, vous avez rencontré à Cannes une série de professionnels du secteur immobilier à l'occasion du Marché international des professionnels de l'immobilier (Mipim), grand-messe qui réunit investisseurs, exploitants, promoteurs, prestataires de services et autorités publiques s'intéressant à l'immobilier. Comme lors des éditions précédentes, la Belgique et la Région bruxelloise étaient présentes, et vous, plus précisément, en tant que responsable des politiques du logement en Région de Bruxelles-Capitale.

Étiez-vous accompagnée d'autres acteurs du logement, notamment issus d'administrations ? Si oui, lesquels ?

Quelle position avez-vous défendue lors de vos différentes interventions au sujet de la politique du logement en Région de Bruxelles-Capitale ? Quels projets politiques régionaux avez-vous mis en valeur et quels ont été les éventuels retours par rapport à nos fonctionnements régionaux ?

À l'inverse, des sujets ou interventions particulières, ou des projets innovants ont-ils retenu votre attention en tant que secrétaire d'État chargée du logement ? Pouvez-vous nous en faire part ?

Comment évaluez-vous la présence des acteurs du logement, ou du moins celle de la Région bruxelloise sur les matières liées au logement au Mipim ? Quelles sont les retombées souhaitées, envisagées, voire déjà annoncées ?

[225]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je confirme la présence de différents acteurs du logement au Marché international des professionnels de l'immobilier (Mipim) : la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), citydev.brussels, perspective.brussels, la Société d'aménagement urbain et urban.brussels, représentées par leurs directeurs généraux respectifs et accompagnées de leurs ministre ou secrétaires d'État, à savoir Rudi Vervoort, Pascal Smet et moi-même.

C'était la première fois que la SLRB et moi-même participions à ce salon. La présence de la Région bruxelloise se justifie pour plusieurs raisons. C'est l'occasion :

- de faire rayonner la Région grâce aux projets qui y sont développés ;
- de découvrir des projets à travers le monde ;
- de rencontrer certains homologues étrangers et de pouvoir s'entretenir de certaines problématiques qui se posent également dans de nombreuses autres villes ;
- d'échanger des bonnes pratiques ;
- d'échanger avec les professionnels du secteur de la construction et de la promotion actifs à Bruxelles et à l'étranger ;
- de répondre aux interpellations des visiteurs venus découvrir le stand de la Belgique.

Par ailleurs, comme l'a signalé le ministre-président lundi en commission du développement territorial à la suite de demandes d'explications jointes de Mme De Smedt et de M. Coomans de Brachène sur le même sujet, la Région de Bruxelles-Capitale a également présenté ses réponses aux nouveaux défis de la ville lors d'un "Breakfast in Brussels" qui a réuni, autour de la question de la densification maîtrisée, le ministre-président, le secrétaire d'État à l'urbanisme et au patrimoine Pascal Smet et moi-même. Je vous renvoie à sa réponse si vous souhaitez plus d'informations concernant son intervention et ses rencontres.

Pour ma part, et pour répondre à votre question relative aux projets politiques que j'ai mis en valeur au Mipim, mon intervention avait vocation à rappeler que Bruxelles a besoin de logements sociaux et de logements abordables. Il s'agit d'ailleurs d'un des axes prioritaires prévus dans le plan d'urgence logement afin de trouver des solutions pour 15.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social. Deux actions concrètes du plan d'urgence logement visent à augmenter l'offre de logements sociaux : les achats clé sur porte et l'appel à projets Public Housing Partnership. C'est une de mes priorités.

D'autres rencontres ont eu lieu, notamment celle entre Rudi Vervoort, Pascal Smet, moi-même et la délégation lyonnaise, composée de Bruno Bernard, président de la Métropole de Lyon, Emeline Baume, vice-présidente à l'économie, à l'emploi, au commerce, au numérique et à la commande publique à la

Métropole de Lyon, Béatrice Vessiller, vice-présidente à l'urbanisme et au cadre de vie, etc. Nombre de compétences étaient donc représentées.

[227]

Concernant les projets qui ont retenu mon attention, je peux citer, notamment, dans les échanges avec la ville de Lyon, de bonnes pratiques à adopter dans le dispositif d'encadrement des loyers qu'elle a mis en place en novembre 2021, et également dans sa stratégie habitat pour augmenter la production de logements abordables. L'objectif légal est de 25 % de logements sociaux ; si cet objectif n'est pas respecté par les communes, l'État leur inflige une amende.

Je pense aussi aux nombreux échanges avec le secteur immobilier durant lesquels nous avons pu parler ouvertement, sans tabou, de la politique du logement en général, de la conjoncture économique, des contraintes face à la pénurie de main-d'œuvre, de la hausse du coût des matières premières et de ce que le secteur met en place pour y pallier, et surtout des partenariats avec la SLRB.

Enfin, en ce qui concerne votre question sur les retombées de notre participation au Mipim, les rencontres ont porté principalement sur la présentation de la SLRB en tant que nouveau partenaire dans le monde de la promotion immobilière. D'ailleurs, à la suite du Mipim, des nouvelles rencontres à la SLRB ont eu lieu ou ont été planifiées pour négocier notamment de nouvelles occasions d'achat ou de construction de logements, selon les procédures définies par le gouvernement. Ces négociations permettront de mettre des logements abordables et de qualité à la disposition des habitants les plus défavorisés de la Région. C'est là tout mon objectif.

[229]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo). - Si, dans la première partie de la réponse, vous avez pointé des intérêts plutôt généralistes, vous êtes ensuite allée beaucoup plus loin. Je vous remercie donc pour les différents éléments que vous avez pu apporter.

Vous avez un peu détaillé les bonnes pratiques, et notamment pointé une série d'enjeux intéressants, qui feront certainement l'objet de discussions ultérieures, comme l'encadrement des loyers. Vous en aviez déjà parlé dans un autre cénacle que le Mipim. S'attaquer au marché privé me semble effectivement l'un des enjeux, afin de réduire cette liste d'attente.

Pour le reste, j'espère effectivement que la SLRB et d'autres pourront valoriser les rencontres et échanges organisés dans le cadre de cet événement et que des collaborations permettront notamment d'avancer sur le plan d'urgence logement.

- *L'incident est clos.*

[233]

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 logement public et l'ordonnance gaz-électricité".

[235]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Ma question complète celle de M. Mampaka Mankamba, puisqu'on ne peut parler du photovoltaïque dans le logement social sans aborder l'enjeu des communautés d'énergie, qui sont aujourd'hui rendues possibles ou, en tout cas, favorisées par l'ordonnance relative à l'organisation des marchés du gaz et de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale.

Cette ordonnance gaz-électricité a été votée par le Parlement bruxellois le vendredi 11 mars. Elle est importante pour diverses raisons et transpose de nouvelles réglementations européennes dans la réglementation bruxelloise, permettant aux communautés d'énergie et à leurs différentes formes de voir le jour en Région bruxelloise.

Concrètement, les communautés d'énergie consistent à créer des associations entre des producteurs d'énergies renouvelables et des consommateurs au sein d'un quartier ou d'un bâtiment. Il est donc cohérent d'y associer le sujet du photovoltaïque dans le logement social. En effet - et on en a déjà discuté par le passé - , l'installation de panneaux solaires sur des immeubles de logement social peut être intéressante dans la mesure où elle permet de produire de l'énergie verte, mais souvent celle-ci n'est ni utilisable ni valorisable pour les locataires. Certes, les charges communes (ascenseurs, éclairage dans les cages d'escaliers, etc.) diminueront, mais les locataires ne bénéficieront pas de cette énergie à un prix inférieur, contrairement à ce que permet la communauté d'énergie. Il y a ainsi un réel enjeu à se saisir de cette opportunité.

Précédemment, il s'agissait uniquement de projets pilotes. Celui mené au Foyer du Sud a récemment abouti et a fait - à raison - la une de la presse, mais d'autres projets ont eu un peu plus de mal à se mettre en place. Je pense notamment à celui du Foyer anderlechtois, où la mise en œuvre d'une forme de communauté d'énergie n'a pu voir le jour en raison d'un cadre réglementaire trop complexe. La nouvelle ordonnance gaz-électricité devrait y remédier.

[237]

Il s'agit de permettre aux sociétés de logement social, éventuellement avec des partenaires extérieurs, de créer ces communautés d'énergie et de permettre aux locataires de bénéficier de l'énergie produite. Comme c'est de l'énergie verte, c'est autant de gaz à effet de serre qui n'est pas émis dans l'atmosphère bruxelloise, et autant de kilowattheures qui peuvent être consommés directement sur place par les locataires à un tarif inférieur à ceux du marché.

Cet enjeu est important tant en matière de transition énergétique et climatique qu'en tant que levier pour réduire les factures énergétiques des participants à ces communautés. C'est pourquoi, je suis convaincu que le logement social doit intégrer avec dynamisme cette nouvelle voie comme consommateur, voire comme producteur et consommateur.

À ce sujet, rappelons que l'action 6 du plan d'urgence logement prévoit le développement d'installations photovoltaïques sur les logements sociaux gérés par les sociétés immobilières de service public (SISP). Concrètement, il s'agit de mobiliser les 10 millions d'euros décidés en 2018, d'ici à 2024.

[239]

Pouvez-vous nous dresser un état des lieux de la mise en œuvre de l'action 6 du plan d'urgence logement ? Une série d'étapes de mise en œuvre étaient identifiées. Où en est la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale à ce sujet ? Où en sommes-nous quant à l'utilisation de l'enveloppe de 10 millions d'euros ? L'échéance de 2024 pourra-t-elle être tenue ?

Pouvez-vous nous dresser un état des lieux des projets - réalisés ou en cours - de communautés d'énergie impliquant des SISP ?

Comment la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) entend-elle s'emparer des nouvelles ordonnances gaz-électricité et des nouveaux leviers créés par ces dernières dans le but de stimuler la mise en œuvre de communautés d'énergie impliquant des SISP ?

[241]

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme je l'ai dit en début de cette réunion, la SLRB a été désignée pour centraliser la gestion de ce projet d'investissement de 10 millions d'euros dans l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments de logements sociaux. Elle est chargée de coordonner chaque étape du développement, depuis les études de faisabilité sur les toitures des SISP jusqu'à la réception des travaux.

Pour accompagner la SLRB dans ce projet d'envergure, un bureau d'experts a été désigné le 10 mai 2021. Le marché pour la désignation du coordinateur de sécurité du chantier a également été attribué. Les marchés publics pour la désignation des entrepreneurs vont être publiés afin que les premiers chantiers débutent cette année. La version définitive de la convention pour la délégation d'ouvrage a été soumise aux SISP. La SLRB indique que le texte fait l'objet d'un accord du secteur.

La SLRB a établi une liste de 328 bâtiments prioritaires. Ces sites sont répartis sur les dix-neuf communes bruxelloises. L'objectif est d'exploiter le financement mis à disposition pour réaliser des installations photovoltaïques d'une puissance nominale totale d'environ 5 mégawatts-crête d'ici décembre 2024.

Parallèlement à la mise en œuvre de l'enveloppe de 10 millions d'euros, des projets d'installation de panneaux photovoltaïques sont portés par des SISP sur fonds propres ou à travers le mécanisme de tiers investisseur.

Selon les données actuelles du cadastre, 26 sites composés de bâtiments collectifs sont dotés de modules photovoltaïques qui permettent d'alimenter une partie des besoins des communs.

À ce stade, la SLRB a recensé un projet de partage d'énergie dans les SISP, à savoir le projet pilote SunSud de la SISP Foyer du Sud. Il a été élaboré par un comité d'habitants encadré par les asbl Énergie Commune et City Mine(d). Les locataires du bâtiment de logements sociaux situé rue Vlogaert à Saint-Gilles pourront désormais bénéficier d'une électricité renouvelable, locale et moins chère provenant de l'installation photovoltaïque posée sur le toit.

[243]

Ce projet pilote a été présenté aux autres SISP lors d'un Midi digital du logement social, le 28 avril dernier.

Grâce à la nouvelle ordonnance, la SLRB va pouvoir proposer aux SISP d'examiner la possibilité de mener à bien ce type de projets de partage de l'énergie dans le cadre de l'enveloppe des 10 millions d'euros issus du fonds climat. Cependant, cela implique de lever certains freins identifiés sur le terrain, comme la charge de gestion administrative que représentent ces projets. Un travail de pédagogie et d'accompagnement des locataires est également nécessaire afin de les sensibiliser à l'intérêt de cette démarche nouvelle.

Enfin, Bruxelles Environnement met à la disposition des porteurs de projet un facilitateur pour les aider dans leurs démarches. Les SISP pourront dès lors s'adresser à ce nouveau service régional pour bénéficier d'un accompagnement dans la réalisation de leurs futurs projets.

[245]

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Merci pour votre réponse et pour la répétition, qui permettra d'avoir un compte rendu complet et d'en faciliter la lecture en évitant de devoir y naviguer d'une question à l'autre.

Concernant les 328 projets qui ont été identifiés comme prioritaires, cette priorité a-t-elle été déterminée uniquement sur la base d'une faisabilité technique ou d'autres critères sont-ils intervenus ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Non seulement la faisabilité, mais aussi le désir des SISP de prendre part à la dynamique.

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Je suis et je reste convaincu que le logement social doit se saisir de cette occasion de sortir des projets pilotes portés par quelques personnes ou sociétés de logement social un peu innovantes et de systématiser ce recours au partage de l'énergie. D'autant qu'il est prévu d'installer des panneaux solaires sur les toits des immeubles.

Il faut le faire, d'une part, parce que les pouvoirs publics doivent se montrer exemplaires en matière de lutte contre les dérèglements climatiques et pour pouvoir atteindre les objectifs régionaux ambitieux en la matière - dont nous pouvons être fiers. Et d'autre part, parce qu'il s'agit d'une occasion sans précédent de réduire la facture énergétique de nos locataires sociaux, qui ne sont pas épargnés par la hausse des coûts de l'énergie.

[251]

Nous disposons aujourd'hui de budgets pour le photovoltaïque, notamment grâce au fonds climat. Nous pouvons également recourir au système du tiers investisseur si les budgets se révélaient insuffisants. Le cadre réglementaire existant permet de stimuler la création de ces communautés de partage d'énergie. Des accompagnements sont même prévus par Bruxelles Environnement, ce que je salue.

Des freins ont donc été levés. Ceux qui restent doivent être précisés et il faut œuvrer à les supprimer, en renforçant notamment les collaborations entre Bruxelles Environnement et la SLRB. En outre, le contrat de gestion de niveau 2 qui arrive peut constituer l'occasion de pousser nos sociétés de logement social dans cette direction.

- *L'incident est clos.*

[255]