



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 20 NOVEMBRE 2025**

SESSION 2025-2026

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 20 NOVEMBER 2025**

ZITTING 2025-2026

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

Siamu - Service d'incendie et d'aide médicale urgente

SPF - service public fédéral

Forem - Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

VDAB - Office flamand de l'emploi et de la formation professionnelle

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

kmo - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Le **compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité de la direction des comptes rendus. La traduction est un résumé.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
Tél. : 02 549 68 00
E-mail : criv@parlement.brussels

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

Het **integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de directie Verslaggeving. De vertaling is een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie Verslaggeving
Tel. 02 549 68 00
E-mail : criv@parlement.brussels

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison	5
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 cessation des activités de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode.	
Demande d'explications jointe de M. Kalvin Soiresse Njall	5
concernant la faillite de l'agence immobilière sociale (AIS) de Saint-Josse-ten-Noode.	
Demande d'explications jointe de M. Fouad Ahidar	5
concernant la faillite de l'agence immobilière sociale de Saint-Josse-ten-Noode ainsi que le suivi, le contrôle et les risques pour les autres AIS.	
Discussion conjointe – Orateurs :	
Mme Joëlle Maison (DéFI)	
M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)	
M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)	
Mme Marie Cruysmans (Les Engagés)	
Mme Nadia El Yousfi (PS)	
M. Hennan Oflu (MR)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Question orale de Mme Françoise De Smedt	18

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison	5
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de stopzetting van de activiteiten van het SVK van Sint-Joost-ten-Node.	
Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Kalvin Soiresse Njall	5
betreffende het faillissement van het sociale verhuurkantoor (SVK) van Sint-Joost-ten-Node.	
Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Fouad Ahidar	5
betreffende het faillissement van het sociaal verhuurkantoor van Sint-Joost-ten-Node en de opvolging, de controle en de risico's voor andere SVK's.	
Gezamenlijke bespreking – Sprekers:	
Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)	
De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)	
De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)	
Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)	
Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)	
De heer Hennan Oflu (MR)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt	18

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 suite du dossier des cinq blocs.

Question orale de Mme Françoise Schepmans

20

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'intégration des constats du rapport annuel du Comité européen des Régions en matière de logement.

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

betreffende het vervolg van het dossier over de vijf woonblokken.

Mondelinge vraag van mevrouw Françoise Schepmans 20

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

betreffende de inachtneming van de bevindingen van het jaarverslag van het Europees Comité van de Regio's inzake huisvesting.

1103 Présidence : M. Mehdi Talbi, président.

1105 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON**

1105 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1105 **concernant la cessation des activités de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode.**

1105 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL**

1105 **concernant la faillite de l'agence immobilière sociale (AIS) de Saint-Josse-ten-Noode.**

1109 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. FOUAD AHIDAR**

1109 **concernant la faillite de l'agence immobilière sociale de Saint-Josse-ten-Noode ainsi que le suivi, le contrôle et les risques pour les autres AIS.**

1113 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le lundi 27 octobre, nous avons appris par voie de presse que l'agence immobilière sociale (AIS) de Saint-Josse-ten-Noode avait été contrainte de mettre fin à ses activités en raison de graves difficultés financières, et que son conseil d'administration avait décidé de saisir le tribunal de l'entreprise de Bruxelles afin que celui-ci puisse prononcer la faillite de l'ASBL.

D'après les informations fournies par le conseil d'administration, cette AIS, qui gère actuellement quelque 220 logements, ne serait plus en mesure de rembourser sa dette, qui s'élève à 520.000 euros. Cette lourde dette résulterait de l'accumulation de loyers impayés, de retards dans le versement des subsides communaux et d'un coûteux litige ayant opposé l'AIS à un propriétaire bailleur.

Interrogée par le journal La Capitale, la présidente de la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) n'hésite pas à évoquer des problèmes de gestion financière dans le chef de l'AIS tennodoise. Il importe de relever qu'au cours des dernières années, la gestion de l'AIS en question a déjà été sérieusement mise en cause, à plusieurs reprises, notamment à la suite de la publication par la presse de témoignages faisant état de graves dysfonctionnements de gestion et d'irrégularités, voire de fraudes, dans les procédures d'attribution des logements. Un audit a été diligenté en vue de faire toute la lumière sur ces dysfonctionnements.

Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose-t-il de leviers qui lui permettraient d'éviter la faillite de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode ?

L'exécutif régional a-t-il étudié la possibilité d'octroyer en urgence un prêt ou un subside extraordinaire à l'AIS, afin

Voorzitterschap: de heer Mehdi Talbi, voorzitter.

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de stopzetting van de activiteiten van het SVK van Sint-Joost-ten-Node.

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER KALVIN SOIRESSE NJALL

betreffende het faillissement van het sociale verhuurkantoor (SVK) van Sint-Joost-ten-Node.

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

betreffende het faillissement van het sociaal verhuurkantoor van Sint-Joost-ten-Node en de opvolging, de controle en de risico's voor andere SVK's.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Op 27 oktober bleek dat het sociaal verhuurkantoor (SVK) van Sint-Joost-ten-Node een faillissementsaanvraag heeft ingediend. Volgens de raad van bestuur zou het SVK zijn schuld van 520.000 euro niet kunnen inlossen. De schuld is het gevolg van onbetaalde huren, vertraging in de uitbetaling van gemeentelijke subsidies en een duur geschil tussen het SVK en een verhuurder.

De voorbije jaren rezen er meermaals vragen over het SVK, met getuigenissen over wanbeheer, onregelmatigheden en zelfs fraude bij de toekenning van woningen. Een audit moet klaarheid brengen.

Kan de Brusselse regering ingrijpen om het faillissement van het SVK te voorkomen? Kan ze een noodlening of subsidie toekennen, zodat de verschuldigde huur aan de eigenaars kan worden betaald?

Wat is de oorzaak van de financiële problemen? Heeft de financiële monitoring van de SVK's aan het licht gebracht dat het SVK van Sint-Joost-ten-Node kwetsbaar was? Hoe zit het met de audit?

Hebben de regering en de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) een verdeelsleutel uitgewerkt voor de subsidie die aan het SVK van Sint-Joost-ten-Node wordt uitbetaald?

que celle-ci puisse poursuivre temporairement ses activités et effectuer le versement des loyers dus aux bailleurs lui ayant confié des biens en gestion ?

Pourriez-vous nous fournir des précisions au sujet de l'origine et de la persistance des difficultés financières qui ont conduit l'AIS à cesser ses activités ?

Les résultats du monitoring financier des AIS ont-ils révélé l'existence de vulnérabilités dans le chef de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode ? Celle-ci a-t-elle été incitée à adopter des mesures correctrices en vue d'assainir ses finances ?

Où en est la réalisation de l'audit mené auprès de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode ?

Pouvez-vous nous confirmer que les logements actuellement gérés par l'AIS tennodoise seront repris par les autres AIS agréées ?

Le gouvernement et la Fedais ont-ils élaboré un plan de répartition, englobant le subside alloué à l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode, entre les autres AIS au prorata du nombre de logements que chacune d'elles accepte de prendre en gestion ?

¹¹¹⁵ Le gouvernement et la Fedais ont-ils prévu d'envoyer rapidement un courrier aux bailleurs et locataires concernés, afin de les rassurer et de les informer de la reprise de la gestion des logements par d'autres AIS ?

Comme cela a été dit lors de la séance précédente à propos de l'AIS d'Anderlecht, la cessation des activités de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode aura un impact négatif sur la réputation du secteur considéré dans son ensemble, et pourrait conduire certains propriétaires bailleurs à hésiter ou à retirer leurs logements de la sphère des AIS.

Avez-vous décidé de mener en urgence une campagne de communication visant à rassurer les propriétaires bailleurs quant à la capacité des AIS bruxelloises à honorer leurs engagements financiers ?

¹¹¹⁹ **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo).**- Le 18 octobre dernier, le conseil d'administration de l'agence immobilière sociale (AIS) de Saint-Josse-ten-Noode a mis la clé sous la porte.

Cette cessation d'activité est le point final de la chronique d'une faillite annoncée. L'agence agréée par la Région gérât environ 220 logements et présente aujourd'hui un déficit cumulé d'environ 520.000 euros, dont près de 300.000 euros issus de loyers impayés et de dettes sociales importantes. Un audit de vos services a mis en évidence de graves dysfonctionnements : défauts de gestion, attributions illégales de logements, retards de paiement, fraudes et faits de harcèlement. Ces éléments font suite à des plaintes déposées dès 2024 par des travailleurs de l'agence.

Les écologistes ont toujours interpellé les différents ministres du Logement, notamment Mme Fremault et vous-même, à propos

Worden de woningen die het SVK van Sint-Joost-ten-Node nu beheert, door andere SVK's overgenomen? Zijn de regering en de FEDSVK van plan om de betrokken verhuurders en huurders snel daarover te informeren?

De stopzetting van de activiteiten van het SVK van Sint-Joost-ten-Node zou sommige eigenaars ertoe kunnen bewegen om hun goed terug te trekken. Komt er een communicatiecampagne om de eigenaars gerust te stellen?

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).- *Op 18 oktober heeft het sociaal verhuurkantoor (SVK) van Sint-Joost-ten-Node de deuren gesloten. Het SVK beheerde 220 woningen en laat een put van 520.000 euro achter. Een audit heeft ernstig wanbeheer aan het licht gebracht, nadat er in 2024 al klachten van werknemers waren.*

De groenen hebben de opeenvolgende ministers van Huisvesting steevast aan de tand gevoeld over de toestand bij het SVK. In januari 2020 heeft mevrouw Genot u geïnterpelleerd over het cliëntelisme. U zei toen dat er een toekenningscomité zou worden opgericht, met een onafhankelijk lid als vertegenwoordiger van het gewest, maar dat is er nooit gekomen.

Wat hebben uw diensten ondernomen om het uitgebreide toekenningscomité op te richten? Wanneer ontvingen ze de

de la situation de cette AIS et des dangers qu'elle courrait. Pour rappel, la Région subventionne les AIS et investit de l'argent afin qu'elles contribuent, de manière efficace et équitable, à résoudre la crise du logement à Saint-Josse-ten-Noode.

Nous avons à plusieurs reprises, au travers d'interventions d'anciens collègues tels que Zoé Genot, attiré l'attention sur des pratiques susceptibles de fragiliser l'AIS concernée. Le 9 janvier 2020, Mme Genot vous a ainsi interpellée sur les pratiques clientélistes qui y avaient cours. L'un des éléments de réponse que vous aviez communiqués a retenu mon attention : la mise en place d'un comité d'attribution, avec l'ajout d'un membre indépendant qui siégeait en tant que représentant désigné par la Région. Cette mesure n'a jamais été appliquée, et les mêmes personnes ont continué à siéger sans contrôle extérieur.

Dans ce contexte, quelles démarches concrètes ont été entreprises par vos services pour assurer la mise en œuvre du comité d'attribution élargi annoncé en 2020 ?

À quelle date vos services ont-ils reçu les premières plaintes concernant l'AIS de Saint-Josse, et quelles actions ont immédiatement été engagées à la suite de ces alertes ?

Enfin, quelles décisions ont été prises depuis la réception du rapport d'audit ? Y a-t-il eu une transmission au parquet, une suspension d'agrément ou une autre mesure administrative ?

1121 **M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (en néerlandais).**- *Quand avez-vous appris que l'agence immobilière sociale (AIS) de Saint-Josse-ten-Noode avait des problèmes ? Que saviez-vous de sa situation financière avant sa faillite ? À quelles obligations de déclaration légales les AIS sont-elles soumises vis-à-vis de la Région ?*

Selon Bruzz, outre des problèmes de loyers impayés, de frais de justice et de mauvaise gestion, l'AIS en question serait soupçonnée de favoritisme dans l'attribution de logements. Le confirmez-vous ? Qu'envisagez-vous à ce propos ?

Que faites-vous pour éviter que le transfert urgent de centaines de logements vers d'autres AIS n'ait un effet domino ? Quelles mesures envisagez-vous pour leur éviter une surcharge administrative ? Comment assurerez-vous la continuité pour les locataires ?

eerste klachten over het SVK van Sint-Joost-ten-Node en hoe hebben ze daarop gereageerd? Wat hebt u beslist sinds de audit?

De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).- Volgens recente persartikels in Bruzz en van BX1 heeft het sociaal verhuurkantoor (SVK) van Sint-Joost-ten-Node zijn activiteiten stopgezet, waardoor meer dan 200 woningen zonder beheer zijn achtergebleven. De berichten spreken over een schuld van ongeveer 520.000 euro, waarvan 300.000 euro aan onbetaalde huren en 100.000 euro aan gerechtskosten na een conflict met een eigenaar.

Daarnaast zou er sprake zijn van wanbeheer dat al langer bekend was. Een lid van de raad van bestuur verklaarde dat hij enkel mondeling werd geïnformeerd over de schulden, terwijl er momenteel een audit loopt naar mogelijk wanbeheer en favoritisme bij de toewijzing van woningen aan familieleden of kennissen van personeelsleden. De heer Soiresse Njall bracht dat zonet ook ter sprake en mevrouw Genot deed dat al een paar jaar geleden.

Wanneer werd uw kabinet of administratie voor het eerst op de hoogte gebracht van de problemen bij het SVK van Sint-Joost-ten-Node? Welke informatie hebt u nog voor het faillissement ontvangen over de financiële situatie van dat SVK?

Bezorgden andere SVK's meer gedetailleerde financiële gegevens, bijvoorbeeld over hun schulden? Wat zijn vandaag hun wettelijke rapporteringsverplichtingen tegenover het gewest?

Volgens Bruzz zou het SVK kampen met onbetaalde huren en met toewijzingen van woningen aan personeelsleden of mensen

1123 **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).**- Les annonces de cessation d'activité pour cause de faillite, à quelques semaines d'intervalle, par deux agences immobilières sociales (AIS) constituent un signal alarmant et témoignent d'un problème majeur. Cette situation est le résultat, semble-t-il, d'une suite de manquements, d'un déficit de compétence ou de vigilance, voire d'un système de complaisance, au niveau de la gestion interne de ces AIS comme de leur contrôle par leurs organes d'administration et, éventuellement, de leur pouvoir de tutelle.

Dans le contexte de la crise du logement que connaît la Région, caractérisé par une pénurie de logements abordables, les AIS sont des acteurs essentiels et on ne peut manquer de s'inquiéter de telles dérives. Ces faillites créent non seulement une énorme incertitude juridique quant au sort des centaines de contrats de bail en cours, mais aussi une énorme angoisse, tant du côté des locataires que des bailleurs concernés, quant à la poursuite de leurs contrats. Pourront-ils garder leur logement, à quelles conditions, qu'en sera-t-il de la garantie locative et des arriérés de loyers, etc. ? Certains bailleurs, entre-temps, ont déjà décidé de vendre.

Dans le contexte de crise que l'on connaît, la Région ne peut se passer des AIS. Il est urgent de prendre des mesures pour éviter que ces situations se multiplient, pour encadrer éventuellement les AIS et leur gestion, et surtout pour restaurer la confiance des bailleurs propriétaires privés, sans qui le système ne pourra fonctionner.

J'en reviens à l'AIS de Saint-Josse. J'ai pris la peine de lire les comptes annuels de 2023 et de 2024 publiés à la Banque nationale de Belgique, ce qui donne un aperçu sur trois ans, puisque les comptes de 2023 reprennent les chiffres de 2022. Leur contenu est assez préoccupant. Voici quatre exemples et motifs de s'inquiéter.

On nous dit que la faillite de l'AIS de Saint-Josse est notamment due à des arriérés de loyers de plus de 200.000 euros. Dans les comptes de 2024 figurent des créances à un an ou plus qui s'élèvent à 245.452 euros. On constate que de telles créances étaient déjà de plus de 200.000 euros en 2023, ainsi qu'en 2022. Je présume que les arriérés de loyers devraient se trouver sous ce poste-là. Comment a-t-on pu en arriver à un tel montant ? Qu'a-t-il été mis en place dans l'intervalle ?

uit hun omgeving. Over welke exacte informatie of aanwijzingen beschikt u? Kunt u bevestigen dat er sprake is van favoritisme? Wat bent u van plan eraan te doen?

Welke maatregelen neemt u om te voorkomen dat de dringende overdracht van honderden woningen naar andere SVK's een domino-effect veroorzaakt? Dit is immers al het tweede SVK dat de deuren moet sluiten, na dat van Anderlecht-Kuregem.

Welke maatregelen zult u nemen om een administratieve overbelasting te vermijden en de continuïteit voor de huurders te garanderen?

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans).- *Het faillissement van twee SVK's is blijkbaar het gevolg van allerlei tekortkomingen, een gebrek aan kennis of waakzaamheid en zelfs vriendjespolitiek.*

In de context van de huisvestingscrisis moeten we ons grote zorgen maken over zulke toestanden. De faillissementen leiden niet alleen tot grote juridische onzekerheid over honderden contracten, maar ook tot ongerustheid bij eigenaars en huurders. Er moeten dringend maatregelen worden genomen om herhaling te voorkomen en het vertrouwen van privé-eigenaars te herstellen.

In de rekeningen van 2024 staan voor 245.452 euro huurachterstanden van ten minste een jaar. Ook in 2023 en in 2022 was er een huurachterstand van meer dan 200.000 euro. Hoe is dat tekort ontstaan?

J'ai effectué un petit calcul : plus de 200.000 euros d'arriérés représentent de nombreux mois d'impayés. Si l'on prend une moyenne de 500 euros par mois, cela ferait 400 mois d'impayés, ce qui est énorme. C'est un calcul qui vaut ce qu'il vaut, mais il permet de donner un ordre de grandeur.

1125 En outre, il apparaît que la faillite est due à des dettes de plus de 520.000 euros. En effet, le bilan pour l'année 2024 fait état de dettes à un an au plus de 583.751 euros. Ces dettes s'élevaient déjà à 581.000 euros en 2023 et à 513.000 euros en 2022. De nouveau, comment en est-on arrivés là ? Quelles mesures ont été prises dans l'intervalle ?

Parmi ces dettes - et je ne vise encore que celles que je viens de citer, c'est-à-dire les dettes à un an au plus - figurent 410.000 euros de dettes « fournisseurs ». S'agit-il des dettes de loyers envers les bailleurs ? Ces derniers seront-ils remboursés ? Qui se chargerait de cet éventuel remboursement ? Qu'en est-il ?

Apparaissent aussi 14.500 euros de dettes fiscales et 74.000 euros de charges sociales. On parle d'un litige de plus de 100.000 euros. Or, il semble qu'une provision de seulement 9.750 euros a été prévue en 2023. Comment a-t-on pu à ce point sous-estimer le risque ?

La réponse devrait se trouver dans le rapport de gestion qui est joint aux comptes. Toutefois, en réalité, ce rapport est identique d'année en année, presque mot pour mot, ce qui est fort inquiétant. Par ailleurs, ce rapport indique ceci : « La commune de Saint-Josse s'est engagée, le 14 novembre 2023, inconditionnellement et irrévocablement, à apporter un soutien financier adéquat à l'association afin d'assurer la continuité des activités de celle-ci, et ce, jusqu'à la prochaine AG. » Or, tout le monde sait que la commune de Saint-Josse est totalement exsangue financièrement et incapable de financer quoi que ce soit. Je rejoins donc les questions de mes collègues.

1127 **Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Je remercie mes collègues d'avoir soulevé la question des agences immobilières sociales (AIS), car ces dernières constituent un outil important dans l'accès au logement. La fermeture récente de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode et de celle de Cureghem met en lumière des difficultés structurelles dans le secteur des AIS à Bruxelles. Ces faillites laissent plusieurs centaines de logements sans gestion, fragilisent la sécurité des locataires et mettent à mal la confiance des bailleurs dans le dispositif des AIS.

Vous avez œuvré durant votre mandat pour mieux structurer le secteur, le professionnaliser et le développer. Vous nous avez également fait part des mesures prises pour l'AIS de Cureghem avec le soutien de la Fédération des agences immobilières sociales.

Nous constatons que vous travaillez déjà à assurer la continuité de la gestion des logements touchés et à garantir un accompagnement adapté aux locataires, à la suite de cette incapacité de gestion, malgré une augmentation des moyens.

Het faillissement is blijkbaar te wijten aan een put van meer dan 520.000 euro, maar ook in 2022 was er al een tekort van 513.000 euro. Hoe is het zover kunnen komen? Er zijn ook 410.000 euro schulden in verband met "leveranciers". Zijn dat huurschulden? Wanneer en door wie worden die afbetaald?

Er staan verder 14.500 euro belastingschuld en 74.000 onbetaalde sociale bijdragen in de rekeningen. Een geschil heeft meer dan 100.000 euro gekost, maar toch was er maar een provisie van 9.750 euro in 2023. Hoe kan het dat dat risico zo erg is onderschat?

Het antwoord zou in het beheersrapport bij de rekeningen moeten staan, maar dat rapport is jaar na jaar vrijwel identiek en dat is verontrustend. Er valt trouwens te lezen dat de gemeente Sint-Joost-ten-Node zich er op 14 november 2023 onvoorwaardelijk en onherroepelijk toe heeft verbonden om financiële steun te bieden, terwijl iedereen weet dat ze daar absoluut de middelen niet voor heeft.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (in het Frans).- *De sociale verhuurkantoren (SVK's) vormen een belangrijk instrument in de toegang tot huisvesting. De recente sluitingen van het SVK van Sint-Joost-ten-Node en dat van Kuregem wijzen op structurele problemen in de sector. U hebt zich altijd ingezet om de sector beter te structureren en te professionaliseren. Voor het SVK van Kuregem hebt u maatregelen getroffen genomen met de steun van de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest.*

U spant zich in om de continuïteit van het beheer van de woningen te verzekeren en de huurders begeleiding te bieden. Bovendien werkt u aan de overdracht van de woningen naar andere SVK's, waarbij u aandacht hebt voor een transparante verdeling van subsidies en middelen. Tevens probeert u de versnippering van de sector tegen te gaan, opdat een lokaal faillissement geen domino-effect heeft op de rest van de sector.

Welke maatregelen overweegt u om nieuwe faillissementen te voorkomen en een doeltreffende coördinatie tussen de SVK's en het gewest te waarborgen? Wat zijn de resultaten van de

Par ailleurs, vous vous employez à organiser le transfert des logements vers d'autres AIS avec une répartition transparente des subsides et des ressources, afin de préserver l'équilibre financier. Vous tentez aussi de réduire les risques liés à la fragmentation du secteur afin qu'aucune faillite locale ne provoque un effet domino sur l'ensemble du parc géré par les AIS.

Quelles mesures spécifiques sont envisagées pour prévenir de nouvelles faillites et assurer une coordination efficace entre les différentes AIS et les services régionaux ?

Avez-vous déjà obtenu les résultats de l'audit que vous avez évoqué lors de notre commission il y a quinze jours ?

Enfin, est-il nécessaire d'entamer une discussion sur l'ensemble des agréments AIS et sur d'éventuels risques de contamination du secteur ?

1129 **M. Hennan Oflu (MR).**- La fermeture de l'agence immobilière sociale (AIS) de Saint-Josse-ten-Noode soulève plusieurs questions de gouvernance et de suivi administratif que nous souhaitons clarifier.

Selon nos informations, le conseil d'administration de cette AIS a délibéré le 19 septembre 2025 sur une situation critique consécutive à la saisie-arrêt de son compte bancaire. Ces difficultés financières ne sont pourtant pas apparues soudainement. Elles résultent d'une accumulation de loyers impayés, de litiges contentieux complexes et de dysfonctionnements signalés depuis plusieurs années par la presse.

En commission, vous avez déclaré avoir connaissance des difficultés de l'AIS d'Anderlecht-Cureghem depuis fin 2024. À quel moment le système de surveillance régional a-t-il détecté les premières difficultés financières de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode ? Quel accompagnement préventif ou correctif a-t-il été envisagé à la suite de leur détection ? Quelles mesures concrètes ont-elles été prises pour tenter d'intervenir avant le dépôt de bilan ?

La saisie-arrêt du compte bancaire de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode représente un événement critique. À quel moment votre administration et votre cabinet ont-ils été informés de cette mesure d'exécution ?

Pour clarifier la chaîne des responsabilités administratives, pouvez-vous nous préciser entre quels acteurs il y a eu des contacts ou des réunions de coordination concernant les difficultés de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode ?

Par ailleurs, un contentieux ancien avec un propriétaire bailleur aurait conduit à cette saisie-arrêt, précipitant la crise. Quel était exactement le rôle de l'AIS dans ce litige ?

Existe-t-il un mécanisme d'alerte permettant à la Région d'être avertie des procédures d'exécution engagées contre les AIS en difficulté ? Si oui, comment ce différend a-t-il pu

audit waarover u twee weken geleden in deze commissie hebt gesproken? Moeten alle SVK-erkenningen herbekeken worden?

De heer Hennan Oflu (MR) *(in het Frans).*- *De sluiting van het sociaal verhuurkantoor (SVK) van Sint-Joost-ten-Node wijst op grote problemen inzake beheer en administratieve opvolging.*

In september besprak de raad van bestuur van dat SVK zijn kritieke financiële toestand ten gevolge van de beslaglegging op zijn bankrekening. Wanneer heeft het gewest de eerste financiële moeilijkheden van het SVK gedetecteerd? Welke maatregelen hebt u toen overwogen en welke effectief genomen? Wanneer werden uw administratie en kabinet op de hoogte gebracht van het beslag op de bankrekening? Welke actoren waren op de hoogte en welke coördinatievergaderingen vonden er plaats?

De beslaglegging zou het gevolg zijn van een aanslepend geschil met een verhuurder. Wat was de rol van het SVK in dat geschil? Bestaat er een gewestelijk alarmbelmechanisme? Zo ja, hoe heeft het geschil dan zodanig kunnen escaleren?

Daarnaast zouden boekhoudkundige problemen aan de oorzaak liggen van de vertraging bij de indiening van de jaarrekening. Was u daarvan op de hoogte? Hebt u vervolgens de controles en toezichtsmechanismen verscherpt?

Beschikt u over een globale financiële en administratieve diagnose voor de resterende 22 SVK's? Hebt u contact opgenomen met de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest om de controlemechanismen te versterken?

dégénérer jusqu'à une mesure d'exécution sans votre intervention préalable ?

Il nous a été rapporté qu'au sein de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode, des problèmes comptables ont entraîné un retard dans le dépôt des comptes annuels. Étiez-vous informée de ces difficultés comptables ? Quel suivi administratif avez-vous assuré pour traiter ces anomalies ? Ce constat a-t-il conduit à un renforcement des contrôles ou à une adaptation des mécanismes de supervision financière spécifiques à l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode ?

Dès lors que 2 AIS sur 24 ont cessé leurs activités en l'espace de quelques semaines, disposez-vous d'un diagnostic global et documenté de la situation financière et administrative des 22 AIS encore en activité ? Depuis la fermeture des AIS d'Anderlecht-Cureghem et de Saint-Josse-ten-Noode, avez-vous engagé des contacts avec la Fédération des agences immobilières sociales pour renforcer les mécanismes de détection précoce et de communication des alertes ?

Je suis convaincu que les clarifications que vous nous donnerez contribueront à renforcer la confiance dans le secteur et à prévenir d'autres cessations d'activités.

¹¹³¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je tiens avant tout à préciser que les éléments de réponse que je vais vous apporter aujourd'hui et qui ont trait à la mission de l'audit interne et aux accusations de fraude se basent sur une présentation des conclusions provisoires de l'audit interne.

En effet, le rapport définitif est en cours de finalisation et son contenu n'est pas encore connu. Néanmoins, au regard des conclusions provisoires et des présomptions de fraude existantes dans l'attribution de logements, j'ai déjà donné mandat à mon administration de désigner un avocat afin de représenter et de défendre les intérêts de la Région. Une saisine du parquet sera sans aucun doute nécessaire. Néanmoins, seul le rapport final nous permettra d'avoir une idée précise de l'ampleur de la fraude et des employés impliqués, et de déterminer si les organes de contrôle interne ont correctement fonctionné.

Pour rappel, en novembre 2024, Bruxelles Logement a reçu un signalement de la part d'une ancienne employée de l'agence immobilière sociale en question. Face à la gravité des faits évoqués, l'administration a décidé de mobiliser l'audit interne du service public régional de Bruxelles, qui possède davantage d'expérience dans ce genre d'investigation. L'enquête de l'audit interne a démarré en décembre 2024 et nous attendons donc le rapport définitif.

Parallèlement, dès décembre 2024, un comité de suivi spécifique a été mis en place par Bruxelles Logement afin d'accompagner au mieux l'AIS dans sa réorganisation. Dans le cadre de ce suivi renforcé, Bruxelles Logement a décidé de faire appel au bureau de conseil ISIS Consult. Sa mission initiale était de dresser un bilan précis de la situation, de quantifier les mesures à prendre

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- In november 2024 ontving Brussel Huisvesting een melding van een voormalige medewerkster van het sociaal verhuurkantoor (SVK) van Sint-Joost-ten-Node. Gezien de ernst van de feiten deed de administratie een beroep op de interne auditdienst van het gewest. Het onderzoek ging in december 2024 van start.

Hoewel de inhoud van het eindrapport nog niet bekend is, heb ik de administratie opdracht gegeven om een advocaat aan te stellen. Uit het rapport zal blijken of er gefraudeerd werd, welke werknemers daarbij betrokken waren, en of de interne controleorganen correct hebben gefunctioneerd.

Tegelijkertijd richtte Brussel Huisvesting in december 2024 een comité op om het SVK te begeleiden bij zijn reorganisatie. Daarvoor deed het een beroep op ISIS Consult.

pour redresser les finances, d'examiner la viabilité des mesures déjà prises et de proposer un plan d'action.

1133 Ce travail s'est révélé quasi impossible, faute de pouvoir disposer de comptes à jour et transparents. À titre d'exemple, les comptes de 2023 ont été approuvés le 9 avril 2025 et les comptes de 2024 l'ont été le 11 juillet 2025. Or, un monitoring financier efficace requiert des données récentes.

Le suivi s'est néanmoins poursuivi en parallèle de l'audit interne jusqu'au moment où l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode a annoncé la cessation de ses activités. Ce suivi a pu mettre en évidence que les difficultés financières persistantes de l'AIS trouvaient leur origine principalement dans une désorganisation interne, aggravée par une rotation importante des équipes et un absentéisme en hausse.

Au 31 décembre 2024, les dettes de l'AIS s'élevaient à 586.949,37 euros, dont 413.434,82 euros de dettes commerciales, 14.598,35 euros d'impôts, 74.400,06 euros de rémunérations et de charges sociales et 84.516,14 euros d'autres dettes, telles que des garanties locatives ou des cautions.

Comme vous le savez, toutes les AIS sont tenues de fournir leurs derniers comptes et bilans approuvés par un réviseur d'entreprise dans le cadre du dossier de justification de subside de l'année écoulée. Or, en l'absence de comptes et bilans en ordre et approuvés par un réviseur, Bruxelles Logement a dû, fin 2024, suspendre le paiement du solde du subside de 2023, le temps que l'AIS en question régularise sa situation. Durant ce laps de temps, certains bailleurs n'ont pas été payés, faute de moyens suffisants.

1135 En outre, les retards de paiement signalés fin 2024 étaient dus aux difficultés qu'éprouvait l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode à remplir ses obligations dans le cadre de la justification de ses subsides. Les montants dus ont cependant pu être libérés depuis et les retards résorbés.

En ce qui concerne l'éventuel soutien de la Région pour faire face aux difficultés financières de l'AIS de St-Josse-ten-Noode, il me semble essentiel de rappeler que les agences immobilières sociales sont, sur le plan juridique, des organisations privées et indépendantes. Ce principe implique une autonomie de gestion considérable et, partant, une grande responsabilité des organes de gestion interne et des administrateurs. De ce fait, la Région ne peut s'immiscer dans la gestion interne de ces associations, sauf évidemment pour ce qui a trait au respect de la législation et du contrôle de l'octroi des subsides.

La Région de Bruxelles-Capitale n'a reçu aucune sollicitation de subvention complémentaire de la part de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode. Or, l'octroi de subventions ne se fait pas à l'initiative de la Région, mais bien à l'initiative de l'opérateur de terrain. En outre, la décision de mettre fin à ses activités est une décision du conseil d'administration de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode, et

Een financiële monitoring bleek onmogelijk bij gebrek aan recente rekeningen. Het begeleidingscomité kon wel vaststellen dat de aanhoudende financiële moeilijkheden voornamelijk te wijten waren aan een slechte interne organisatie, personeelsverloop en ziekteverzuim.

Op 31 december 2024 bedroegen de schulden van het SVK 586.949,37 euro. SVK's moeten hun laatste rekeningen en balansen, goedgekeurd door een bedrijfsrevisor, voorleggen in het kader van het subsidiedossier voor het afgelopen jaar. Bij gebrek daaraan moest Brussel Huisvesting eind 2024 de betaling van het subsidiesaldo 2023 opschorten. Sommige verhuurders werden toen niet betaald door een gebrek aan voldoende middelen.

De verschuldigde bedragen zijn sindsdien echter vrijgegeven en de betalingsachterstand is weggewerkt.

Sociale verhuurkantoren zijn juridisch gezien particuliere en onafhankelijke organisaties. Het gewest kan zich dus niet mengen in het interne beheer, behalve met betrekking tot de naleving van de wetgeving en de controle op de toekenning van subsidies.

Het Brussels Gewest heeft geen verzoek om aanvullende financiering ontvangen van het SVK. De raad van bestuur heeft beslist om de activiteiten stop te zetten en het gewest is niet bevoegd om die beslissing ongedaan te maken. Ook als het SVK zijn activiteiten had willen voortzetten, had het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de ernstige problemen niet kunnen negeren.

la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas le pouvoir de renverser cette décision.

Par ailleurs, même à imaginer que l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode souhaitait poursuivre ses activités, la Région de Bruxelles-Capitale n'aurait pas pu ignorer sa situation financière, sa désorganisation interne, ainsi que les présomptions de fraude dans le cadre du renouvellement de son agrément.

1137 Concernant les conséquences de la cessation des activités et l'organisation des transferts des logements vers d'autres AIS, tous les acteurs sont mobilisés dans le même sens. Un appel à solidarité a été lancé, auquel dix-sept AIS ont répondu favorablement. Les AIS participent donc activement à ce processus avec le soutien de la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais), que vous entendrez tout à l'heure. Bruxelles Logement a d'ailleurs mis en place un cadre spécial pour pouvoir assurer le subventionnement 2026 des AIS qui reprendront en gestion des logements de l'AIS de Saint-Josse, et tenir compte de la surcharge administrative que pourraient engendrer ces transferts.

Afin de faciliter la répartition et d'accélérer les transferts, les logements de l'AIS ont été répartis en paquets cohérents, en fonction de leur profil, de leur localisation et de l'identité du propriétaire. De cette manière, la totalité du parc de l'AIS a pu être répartie en vue de l'organisation de visites et de négociations.

Si l'engagement du secteur peut être garanti, il est en revanche impossible de garantir que tous les transferts auront lieu, car le bailleur reste libre de reprendre la gestion de son bien s'il le souhaite, et d'ainsi refuser le transfert.

Enfin, la décision de mettre fin aux activités de l'AIS relevant d'une décision interne de cette dernière, il lui appartient de prévenir ses bailleurs et ses locataires. Les AIS repreneuses ont également pris contact avec eux.

1139 Concernant la corrélation évoquée par certains d'entre vous entre fragmentation du secteur et augmentation du risque de mauvaise gestion, je ne puis - comme je l'ai indiqué la semaine dernière - adhérer à ce raisonnement. Néanmoins, nous devons tirer les leçons des échecs que représentent les faillites des AIS de Saint-Josse et Anderlecht-Cureghem. Le processus de professionnalisation du secteur doit bien entendu se poursuivre.

Le bureau d'études engagé par Bruxelles Logement a formulé une série de recommandations en vue de poursuivre cette professionnalisation et de doter les AIS de procédures internes plus en phase avec les principes de bonne gouvernance. Ces travaux seront prochainement présentés aux AIS. Pour l'instant, vous conviendrez néanmoins que l'urgence est la réussite des transferts prioritaires permettant d'assurer la pérennité du secteur, mais aussi sa réputation et le maintien des locataires au sein des logements.

Zeventien SVK's waren bereid om woningen over te nemen, met de steun van de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest. Brussel Huisvesting heeft een bijzonder kader opgezet om bijkomende subsidies in 2026 voor die SVK's te kunnen verzekeren.

De woningen werden aan de hand van hun profiel, hun locatie en de identiteit van de eigenaar onderverdeeld in logische groepen. Er is echter geen garantie dat alle woningen overgedragen worden, omdat de verhuurder vrij blijft om het beheer van zijn eigendom over te nemen.

Het SVK moet zelf zijn verhuurders en huurders op de hoogte stellen. De SVK's die de woningen overnemen, hebben ook contact met hen opgenomen.

Sommigen van u zien een verband tussen de versnippering van de sector en een verhoogd risico op wanbeheer. Ik volg die redenering niet. We moeten wel leren uit de faillissementen van de SVK's en de sector verder professionaliseren. ISIS Consult heeft daarvoor een reeks aanbevelingen geformuleerd, zoals interne procedures die meer in overeenstemming zijn met de beginselen van goed bestuur. Over een eventuele hervorming van de sector zal een nieuwe regering moeten beslissen.

De geplande communicatiecampagne verliep zoals verwacht. Er is geen campagne gepland om de verhuurders en huurders gerust te stellen.

Une éventuelle réforme du secteur des AIS relève, pour sa part, d'une décision d'un prochain gouvernement en plein exercice de ses compétences.

Enfin, j'en viens à la campagne de communication évoquée par Mme Maison. Cette initiative, prévue de longue date par la Fedais pour le second semestre 2025, s'est déroulée comme attendu. Par ailleurs, aucune campagne spécifique visant à rassurer les bailleurs et les locataires n'est prévue.

¹¹⁴¹ **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - C'est un tableau bien sombre que vous nous dressez de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode. Nous disposons de toutes les informations relatives à l'origine et à la persistance des problèmes, qui sont bien liés à la désorganisation de cette AIS. La présomption de fraude reste en suspens. J'entends que vous attendez le rapport définitif, mais que vous avez pris les devants en mandatan un avocat à titre conservatoire.

Dans cet océan de mauvaise gestion, il y a tout de même quelques bonnes nouvelles : les montants ont été dégagés, les retards ont été résorbés, et dix-sept AIS ont répondu à l'appel en solidarité. Bien entendu, il faut toujours tenir compte de la réserve et de l'accord du bailleur dans ce genre de situation.

Plutôt que la campagne prévue initialement, il me semble qu'il aurait été utile de faire une campagne de communication répondant à la situation particulière de ces deux AIS tombées successivement en faillite.

Vous connaissez l'attachement du groupe DéFI au secteur des AIS. J'ai la conviction que cette politique de conventionnement sur base volontaire – permettant à un locataire de payer un loyer inférieur à celui du marché et au bailleur d'avoir l'assurance du paiement de son loyer – est une politique à maintenir, à déployer et à intensifier.

Outre la stagnation de la croissance du secteur due à la hausse des loyers et au différentiel croissant entre les loyers obtenus en AIS et ceux obtenus dans les logements classiques, la faillite de ces deux AIS est extrêmement inquiétante. Nous en reparlerons certainement lors de l'audition de la Fedais tout à l'heure.

¹¹⁴³ **M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).** - La crise du logement est multiforme, et les réponses doivent l'être également. Nous pensons que le logement social est l'une des réponses essentielles, mais le conventionnement des loyers qui se fait par l'intermédiaire des AIS est, lui aussi, extrêmement important. Pour nous, écologistes, il s'agit d'un élément qui va permettre de résoudre la crise.

Vous nous avez fourni des réponses sur les démarches que vous avez entreprises, à savoir les saisines du parquet et d'un avocat. Mais, à moins que je vous aie mal comprise, je n'ai pas entendu votre réponse sur la promesse que vous aviez faite d'inclure dans le comité un représentant de la Région. J'entends bien que la Région ne va pas s'immiscer dans le fonctionnement interne, mais il s'agit d'un organe de contrôle. Nous voyions bien que

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Ondanks de zee van wanbeheer die het SVK van Sint-Joost-ten-Node overspoelde, is er toch ook goed nieuws: de bedragen zijn vrijgemaakt, de achterstanden zijn weggewerkt en zeventien SVK's tonen zich solidair. In plaats van de oorspronkelijke campagne had u echter beter een communicatiecampagne gevoerd die inspeelt op de specifieke situatie van de twee failliete SVK's.

U weet dat de DéFI-fractie een groot pleitbezorger is van de SVK's. Nu de groei van de sector stagneert door het toenemende verschil tussen de huurprijzen van sociale huurwoningen en die van klassieke woningen, is het faillissement van twee SVK's uiterst verontrustend.

De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).- De huisvestingscrisis is even veelzijdig als de oplossingen die ervoor gevonden moeten worden. Naast sociale huisvesting behoort ook het SVK-beleid tot de noodzakelijke beleidsinstrumenten daartoe.

U beloofde dat in het toekenningscomité een onafhankelijk lid zou zetelen als vertegenwoordiger van het gewest. Dat controleorgaan werkte immers niet naar behoren. Er was zelfs sprake van fraude. Ik begrijp dan ook niet waarom u die belofte niet bent nagekomen.

cela ne fonctionnait pas. Il y avait des questions de fraude, et le fait d'ajouter le contrôle d'une personne externe aurait permis d'anticiper un certain nombre de problèmes.

Dès lors, je ne comprends pas pourquoi vous n'avez pas pu tenir cette promesse. Les personnes qui se sentent victimes de discriminations, notamment au niveau de l'accès au logement, peuvent se dire que sur ce plan-là, la Région a manqué à sa parole. Quel que soit le gouvernement qui doit arriver, il devra remédier à ce genre de situation.

À l'annonce de cette promesse, tout le monde s'attendait à ce que ce contrôle venu de l'extérieur permette d'éviter les fraudes. Nous ne comprenons pas pourquoi vous n'avez pas pu le faire. Il s'agit d'un manquement, et il faut y remédier. Pour toutes les autres AIS qui poseront problème, la Région devra tenir cette promesse d'avoir un regard extérieur objectif sur la gestion des dossiers.

1145 **M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).**- Mme Maison a été très claire en affirmant que nous sommes devant un tableau sombre. Il est triste d'en arriver là, mais de nombreux commissaires considèrent qu'il est important de travailler avec la Fedais. Dès lors, nous avons besoin de plus de personnes qui ont confiance en ce système.

Madame la Secrétaire d'État, vous avez dit que les gérants de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode n'ont pas pu prouver leurs justificatifs. Cela représente-t-il une partie considérable des dettes qu'ils ont accumulées ? En effet, vous avez comparé cette situation à celle que nous avons connue à Anderlecht en précisant que le problème venait du fait que les citoyens ne déposaient pas les documents nécessaires pour vérifier s'ils satisfaisaient aux conditions pour avoir le différentiel au niveau des loyers. J'imagine donc que cela pourrait constituer une proportion non négligeable des dettes, mais nous ne pouvons ignorer les problèmes de gestion, bien entendu.

Du reste, ce qui nous préoccupe particulièrement est le fait que l'audit interne, même s'il n'est pas terminé, vous a poussée à conclure qu'il fallait faire appel à un avocat. Je ne peux que supposer que vous n'engageriez pas de tels frais si la situation ne vous paraissait pas problématique. La situation qui se produit aujourd'hui est donc extrêmement grave.

Deuxièmement, les gérants des AIS sont-ils des personnes compétentes et capables d'en assurer la gestion ? Je m'interroge à ce sujet parce que bien souvent, en début d'année, les responsables politiques sont soudainement amenés à nommer les membres du conseil d'administration de certains organismes, dont les AIS. Il faut alors tenter de trouver les personnes les plus adéquates pour ces postes, mais il n'est pas toujours possible de sélectionner les meilleurs techniciens ou de les convaincre d'accepter une telle responsabilité.

De manière générale, lorsqu'on gère des deniers publics, ne faudrait-il pas vérifier les compétences des personnes qui en prennent la responsabilité ?

Welke regering er ook komt, ze zal dit soort situaties moeten verhelpen. Voor alle andere SVK's die in de toekomst problemen opleveren, is het belangrijk dat het gewest zijn belofte nakomt.

De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (in het Frans).- *Veel commissieleden vinden het belangrijk om met de FEDSVK samen te werken. Laten we dus vertrouwen stellen in dat orgaan.*

U hebt de situatie van het SVK van Sint-Joost vergeleken met die in Anderlecht en aangegeven dat de burgers hadden nagelaten de nodige documenten te bezorgen om de huurprijsreductie te staven. Daarnaast waren er uiteraard ook de beheersproblemen. Het feit dat de interne audit u ertoe heeft aangezet de hulp van een advocaat in te roepen, wijst erop dat de situatie uiterst problematisch is.

Waren de beheerders van het SVK wel voldoende bekwaam? Globaal gezien zouden de competenties van beheerders van overheidsorganen beter gecontroleerd moeten worden voor hun aanstelling.

Zodra er uitsluitsel is over het bestaan van fraude zullen we op het dossier terugkomen. Het ziet er in elk geval niet goed uit.

Je pense que nous reviendrons vers vous à ce sujet lorsque nous disposerons de plus d'éléments sur l'éventuelle existence de fraude mais, à vous entendre aujourd'hui, le tableau est effectivement sombre.

1147 **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).**- Madame la Secrétaire d'État, bien que vos réponses ne soient pas totalement rassurantes, nous comprenons que les problèmes découlent d'une gestion interne déficiente de l'AIS, qui est une ASBL indépendante. Ce qui nous rassure, en revanche, est de savoir que vous n'avez pas attendu la transmission du rapport d'audit final pour prendre des mesures, que vous êtes consciente de l'existence potentielle d'une fraude et que celle-ci sera sanctionnée.

Vous avez évoqué le fait que les retards au niveau des paiements de loyers avaient été résorbés. Je suppose que cela concerne les bailleurs. À ce propos, j'aimerais savoir comment ont été menées les poursuites visant à récupérer les arriérés auprès des locataires, sachant que cet aspect relève également de la gestion interne de l'AIS. Par ailleurs, je n'ai pas reçu de réponse concernant l'évaluation du litige, qui relève également de la gestion de l'AIS.

Ces deux points semblent révéler un problème de compétences. Peut-être faudrait-il faire preuve de plus de vigilance lors de la procédure d'engagement. Certes, gérer une ASBL ou une AIS est difficile. Peut-être la Fedais pourrait-elle nous fournir une réponse à propos des mesures d'accompagnement susceptibles d'être mises en place en son sein à l'égard des gérants en vue d'une gestion correcte. En l'occurrence, je ne parle pas de fraude.

Vous avez également souligné que les informations n'avaient pas été transmises à Bruxelles Logement dans le cadre de la demande de subside et que le subside de 2023 avait été bloqué. J'ai compris que ce subside avait finalement été débloqué, ce qui avait permis de payer les arriérés aux bailleurs. Mais comment ce subside a-t-il pu être débloqué alors que, comme vous l'avez évoqué, les comptes annuels des deux années visées n'ont été déposés qu'en juin 2025 ? Dans l'intervalle, l'AIS aurait-elle reçu des subsides sans avoir communiqué de justificatifs ?

1149 **Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Je remercie Mme la Secrétaire d'État pour ses réponses complètes. Je rejoins ma collègue et souligne que certains éléments de réponse sont plus positifs que d'autres, notamment pour ce qui concerne les montants libérés et la question du retard.

L'exercice de gestion est particulièrement difficile puisque, étant donné qu'il s'agit d'une ASBL privée, la question de l'ingérence se pose. Il convient néanmoins de poursuivre le processus de professionnalisation du secteur. La communication, dans la mesure où elle permet la transmission d'informations et l'accompagnement, est un autre axe essentiel du secteur.

Nous devons réfléchir à des actions à entreprendre afin d'éviter ce genre de dérive à l'avenir. Nous en discuterons avec les représentants de la Fedais tout à l'heure. À cet effet, les interactions entre la Région, la Fedais et les communes - qui ont également des compétences relatives aux personnes qui se

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans).- De problemen vloeien duidelijk voort uit het gebrekkige beheer van het SVK. Het is goed dat u niet op het definitieve auditrapport hebt gewacht om maatregelen te nemen en dat u er zich bewust van bent dat er misschien fraude in het spel is.

Wanneer u zegt dat de achterstand in de betaling van de huurgelden is weggewerkt, veronderstel ik dat u de betaling aan de verhuurders bedoelt. Hoe verlopen de procedures om de achterstallige betalingen bij de huurders te innen? Hoe evolueert het juridische geschil?

De beheerders lijken inderdaad niet over de nodige competenties te beschikken. Misschien moet hun aanwerving strenger verlopen. Kan de FEDSVK in begeleiding voorzien?

Hoe is het mogelijk dat de subsidie voor 2023 uiteindelijk werd verstrekt, hoewel de jaarrekeningen pas in juni 2025 zijn ingediend?

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (in het Frans).- De toegekende subsidies en de achterstallige betalingen blijven inderdaad pijnpunten. Het beheer in de sector moet verder geprofessionaliseerd worden.

Straks zullen we met de vertegenwoordigers van de FEDSVK bespreken welke maatregelen we kunnen nemen om zulke ontsporingen in de toekomst te vermijden. Daarbij is ook een partnerschap met de gemeenten van groot belang.

De PS wil dit essentiële instrument voor de huisvesting in stand houden, zowel ten behoeve van kwetsbare huurders als van eigenaars. Het is ook een efficiënt middel gebleken om discriminatie op de huurmarkt tegen te gaan.

retrouvent dans les AIS - constituent un partenariat porteur de solutions. J'ai été échevine du Logement dans la commune de Forest, responsabilité qui m'a permis de créer une AIS. Les actions dont il est question sont menées davantage au niveau communal, et je constate que des collègues ont de nombreuses réflexions intéressantes qui pourraient être utiles.

Au PS, nous prônons la préservation de cet outil, qui est essentiel pour garantir l'accès au logement à un public fragilisé et assurer aux propriétaires le versement de leur loyer. En outre, cet outil répond à un combat qui nous tient à cœur : la lutte contre les discriminations d'accès au logement. Les interfaces que constituent les AIS ont en effet permis de lutter efficacement contre ces discriminations. Pour toutes ces raisons, nous pensons que des efforts d'envergure doivent être déployés afin de pérenniser les AIS.

1151 **M. Hennan Ofly (MR).**- Madame la Secrétaire d'État, vous avez précisé que le problème qui nous occupe était principalement causé par la désorganisation et le taux d'absentéisme de l'AIS. Ces deux phénomènes existent depuis longtemps.

Ne disposez-vous pas de moyens d'évaluation portant sur l'organisation de cette AIS ? Vous avez mentionné qu'il s'agissait d'une agence privée. Ceci étant, j'ai quelque difficulté à comprendre qu'il n'existe pas, au minimum, un droit de regard ou de contrôle sur les structures de ce type. Ce point devrait sans doute être modifié dans le futur.

J'aimerais préciser, au nom de mon groupe, que nous resterons attentifs au résultat final de l'audit en cours.

1153 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Madame Cruysmans, en ce qui concerne votre question sur le budget de 2023, ce dernier a pu être obtenu une fois que les comptes ont été publiés et approuvés par le réviseur d'entreprise en 2025.

Monsieur Soiresse Njall, je vous confirme que le comité d'attribution annoncé en 2020 a bien été mis sur pied. Faute d'effectifs au sein de Bruxelles Logement et face au moratoire imposé dans la Région, nous n'avons cependant pas pu envoyer 24 collaborateurs dans cette structure.

Je voudrais par ailleurs préciser que lors de la présentation des conclusions intermédiaires, il a été souligné dans l'audit interne que les manipulations constatées avaient pour objectif de tromper la vigilance du comité d'attribution et de conférer à ces dossiers une apparence de régularité, y compris auprès des organes de gestion interne de l'AIS. La présence d'un collaborateur envoyé par la Région n'aurait donc en aucun cas permis de détecter ces éventuelles fraudes.

1155 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo).**- Je pense que vous avez raison sur le fait qu'il est question de désorganisation interne et de suspicions de fraude interne.

Mes collègues ont parlé de compétences. Si vous avez promis d'envoyer un représentant de la Région, je suppose que cette

De heer Hennan Ofly (MR) *(in het Frans).*- Volgens uw toelichting zijn de problemen bij dit SVK vooral te wijten aan de slechte organisatie en het ziekteverzuim.

Hebt u geen middelen om toezicht te houden op de SVK's, ondanks het feit dat het om privé-organisaties gaat?

De MR-fractie zal de resultaten van de lopende doorlichting aandachtig bekijken.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- Mevrouw Cruysmans, de begroting voor 2023 hebben we uiteindelijk verkregen nadat de bedrijfsrevisor in 2025 de rekeningen had gepubliceerd en goedgekeurd.

Mijnheer Soiresse Njall, het toekenningscomité is wel degelijk opgericht, maar als daar een vertegenwoordiger van het gewest in aanwezig was geweest, dan had die de eventuele fraude toch niet kunnen vaststellen, aangezien met de gegevens geknoeid was om de onregelmatigheden te maskeren.

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans).*- Het gaat inderdaad om een slechte interne organisatie en vermoedens van fraude.

personne aurait eu les compétences nécessaires et, même si sa vigilance pouvait être déjouée, il ou elle aurait pu apporter une solution.

Néanmoins, puisque cela n'a pas été possible, la moindre des choses aurait été de nous dire, à travers les différentes questions posées depuis 2020 à ce sujet, pourquoi personne n'a pu être inclus dans ces comités d'attribution. Il n'était peut-être pas nécessaire d'envoyer 24 collaborateurs : dans les communes où le problème se pose - comme à Saint-Josse-ten-Noode -, on aurait pu désigner au moins une personne, pour ainsi mettre toutes les chances de notre côté.

(M. Fouad Ahidar, deuxième vice-président, prend place au fauteuil présidentiel)

- Les incidents sont clos.

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 suite du dossier des cinq blocs.

M. le président.- En l'absence de Mme Françoise De Smedt, sa question orale est lue par M. Mehdi Talbi.

M. Mehdi Talbi (PTB).- Le temps passe, et nous restons sans nouvelle du projet concernant les cinq blocs de la rue du Rempart des Moines et des solutions de relogement pour les dernières familles encore présentes, qui vivent dans des conditions indignes. Pendant des années, ces cinq immeubles de logements sociaux ont été laissés à l'abandon, au détriment des 800 locataires présents.

En 2010, la direction du Logement bruxellois a abandonné le projet de rénovation au profit d'une démolition-reconstruction, entraînant le déplacement de nombreuses familles. Cette opération a également réduit de 119 unités le nombre de logements sociaux au profit de logements dits moyens, pour 133 unités supplémentaires, au nom d'une mixité sociale controversée. La destruction prévue de la salle de sport, récente et fonctionnelle, financée par un contrat de quartier, constitue un véritable gâchis écologique et financier. Son intégration dans le projet semble pourtant relever du bon sens.

Lors de la concertation pour le nouveau projet, les habitants et les associations ont demandé la réduction de la densité et du gabarit du projet, le maintien à 100 % de logements sociaux et la diminution de moitié du nombre de places de parking. Ces revendications n'ont pas été prises en considération par urban.brussels, qui a tout de même accordé le permis. Celui-ci a été suspendu par le Conseil d'État à la suite d'un recours citoyen.

Volgens mij had een vertegenwoordiger van het gewest wel degelijk voor een oplossing kunnen zorgen, als die over de nodige bevoegdheden beschikte.

U had ons op zijn minst, in de loop van de verschillende vragenrondes sinds 2020, kunnen vertellen waarom er niet minstens één medewerker naar die toekenningscomités is gestuurd.

(De heer Fouad Ahidar, tweede ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

- De incidenten zijn gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

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

betreffende het vervolg van het dossier over de vijf woonblokken.

De voorzitter.- Bij afwezigheid van mevrouw Françoise De Smedt, wordt de mondelinge vraag voorgelezen door de heer Mehdi Talbi.

De heer Mehdi Talbi (PTB) (in het Frans).- De vijf sociale woonblokken in de Papenvest worden al jaren verwaarloosd. In 2010 besliste De Brusselse Woning om het renovatieproject op te geven en de gebouwen te slopen en herop te bouwen. Daarbij zouden 119 sociale woningen verdwijnen en zouden er 133 middenklassewoningen in de plaats komen. Bovendien zou de recente sporthal sneuvelen.

Urban.brussels verleende een vergunning zonder rekening te houden met de vraag van bewoners en verenigingen om de omvang van het project te verminderen, alle sociale woningen te behouden en het aantal parkeerplaatsen te halveren. De Raad van State schortte de vergunning op na een beroep van burgers. Vandaag worden twee gebouwen nog gedeeltelijk bewoond door gezinnen die op herhuisvesting wachten, in steeds hachelijkere omstandigheden.

Wat zijn de volgende stappen voor deze woonblokken? Wat is het tijdschema? Zullen de bewoners opnieuw worden geraadpleegd? Welke herhuisvestingsoplossingen zijn er voor hen? Hoe komt u tegemoet aan de verzoeken van de omwonenden en verenigingen?

Aujourd'hui encore, deux immeubles sont partiellement occupés par des familles en attente de relogement, dans des conditions de plus en plus précaires.

Madame la Secrétaire d'État, quelles sont les prochaines étapes décidées pour ce site ? Pourriez-vous nous fournir un calendrier clair pour les mois à venir ?

De nouvelles consultations des résidents sont-elles prévues ? Quelles solutions de relogement sont-elles envisagées pour les familles toujours sur place ? Quelles mesures concrètes ont-elles été prises pour répondre aux demandes des habitants et des associations ?

1169 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - J'ai déjà évoqué ce projet de logement lors de la commission du 7 novembre 2024. Je tiens tout d'abord à vous confirmer que la salle de sport ne sera pas démolie mais qu'elle est bien intégrée dans le cadre de la demande du nouveau permis.

Urban.brussels a retiré le permis d'urbanisme le 20 février 2025. La société immobilière de service public (SISP) a confirmé son intention de déposer un permis d'urbanisme modifié vers mars 2026, en espérant qu'un nouveau permis puisse être délivré au cours du deuxième trimestre 2027.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) confirme que les riverains ont été entendus par la Ville de Bruxelles, la Régie et le Logement bruxellois, à plusieurs reprises, concernant leurs attentes. Ils ont encore été consultés le 14 novembre dernier.

Initialement, les locataires des deux derniers blocs devaient être relogés dans les trois premiers immeubles nouvellement construits sur le site Rempart des Moines. Toutefois, à la suite du recours des riverains, le projet est ralenti, de sorte que le Logement bruxellois a décidé d'un plan de relogement, conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 septembre 1996.

Le 16 octobre 2025, le conseil d'administration du Logement bruxellois a rendu un avis favorable sur ce plan, lequel doit encore être approuvé par la SLRB, le 8 décembre 2025 au plus tard – sauf prolongation du délai pour le porter à 60 jours, justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du plan qui lui a été soumis. Dans ce dernier cas, le délai de traitement expirera le 23 décembre 2025. Le plan de relogement concerne 56 ménages.

La SISP compte, entre autres, sur l'immeuble Potiers-Verdure - qui est en construction et dont la réception est prévue en 2026 - pour y reloger certaines familles ayant besoin d'un grand logement.

1171 Pour les ménages ayant manifesté le choix de quitter le Pentagone, la SISP regarde comment leur attribuer un logement du côté de Neder-Over-Heembeek, voire de Haren.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *De sporthal wordt niet gesloopt. De Brusselse Woning wil een aangepaste vergunningsaanvraag indienen rond maart 2026, in de hoop een vergunning te krijgen in het tweede kwartaal van 2027.*

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) bevestigt dat de bewoners verscheidene malen werden gehoord omtrent hun verwachtingen. De laatste raadpleging vond plaats op 14 november 2025.

De overgebleven bewoners zouden oorspronkelijk worden ondergebracht in de eerste drie nieuwe gebouwen, maar aangezien het project vertraging opliep door het ingediende beroep, heeft De Brusselse Woning een herhuisvestingsplan opgesteld. Dat moet de BGHM normaal gezien tegen 8 december 2025 goedkeuren. Het plan biedt een oplossing voor 56 gezinnen, onder andere in het nieuwe gebouw Pottenbakkers-Loof, waarvan de oplevering is gepland in 2026.

Voor de gezinnen die ervoor hebben gekozen om de Vijfhoek te verlaten, kijkt De Brusselse Woning naar woningen in Neder-Over-Heembeek of Haren. Zodra de herhuisvestingsplannen zijn goedgekeurd, zal De Brusselse Woning een informatiesessie

Comme vous pouvez le constater, la durée imprévue du processus maintient toutes les personnes concernées dans une situation complexe. Comme prévu pour les plans de relogement, dès réception de l'accord de la tutelle sur ce plan, le Logement bruxellois organisera une séance d'information à laquelle seront conviés tous les locataires concernés.

Ensuite, des visites seront organisées, afin d'informer individuellement les locataires concernés et de répondre à leurs éventuelles questions. Ces visites à domicile détailleront la politique d'accompagnement et la méthodologie utilisée.

Concernant votre dernière question, les habitants du quartier ont été consultés à plusieurs reprises. Les principales préoccupations exprimées portaient sur la hauteur des îlots nord et sud, la densité du projet, la distance entre les bâtiments, les questions de mobilité, notamment pour les piétons et cyclistes, ainsi que la largeur du trottoir de la rue du Rempart des Moines.

Lors d'une réunion qui s'est tenue le 15 octobre dernier, les modifications proposées ont été globalement bien accueillies par les riverains, même si ceux-ci ont demandé un délai supplémentaire pour en informer d'autres habitants du quartier.

La réunion du 14 novembre a permis d'aborder les réticences persistantes concernant l'îlot nord, jugé trop haut et trop proche des immeubles situés rue du Rempart des Moines. Le Logement bruxellois prévoit d'intégrer ces adaptations dans le projet révisé. Cet avant-projet modifié devra ensuite être validé par la SLRB.

Ce projet illustre, une nouvelle fois, les délais inhérents à la réalisation de logements, alors qu'il s'agit ici d'une démolition-reconstruction. Ces délais doivent tenir compte des préoccupations des riverains, des exigences environnementales et de la mobilité. Il est d'ailleurs probable que ces contraintes entraînent une diminution du nombre de logements réalisés par rapport aux prévisions initiales.

Notre priorité reste toutefois de parvenir à un équilibre soutenable entre les différentes contraintes, afin de permettre la réalisation de projets harmonieux dans lesquels chaque famille peut s'épanouir.

- L'incident est clos.

organiseren voor de betrokken huurders, gevolgd door huisbezoeken om de begeleidingsmaatregelen en de werkwijze uit te leggen.

De inwoners van de wijk waren vooral bezorgd over de hoogte van het noordelijke en het zuidelijke blok, de dichtheid van het project, de afstand tussen de gebouwen, de mobiliteit en de breedte van het voetpad. Tijdens de vergadering van 15 oktober 2025 waren hun reacties op de aanpassingen overwegend positief. Op 14 november 2025 uitten ze hun aanhoudende bezwaren over het noordelijke blok. De Brusselse Woning is van plan die bezwaren mee te nemen in het aangepaste project, dat de BGHM vervolgens moet goedkeuren.

Bij dergelijke projecten moeten we steeds rekening houden met de bezorgdheid van de omwonenden, de milieueisen, de mobiliteit enzovoort. Waarschijnlijk zal dat leiden tot minder woningen dan oorspronkelijk gepland. We trachten een evenwicht te bereiken tussen de verschillende beperkingen, om harmonieuze projecten te kunnen opleveren.

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE SCHEPMANS

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'intégration des constats du rapport annuel du Comité européen des Régions en matière de logement.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE SCHEPMANS

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

betreffende de inachtneming van de bevindingen van het jaarverslag van het Europees Comité van de Regio's inzake huisvesting.

1177 **Mme Françoise Schepmans (MR).**- Le 13 octobre dernier, le Comité européen des Régions a publié la sixième édition de son rapport annuel sur l'état des régions et des villes de l'Union européenne. Cette édition a mis en lumière les principaux défis auxquels sont confrontés les territoires européens : la crise climatique et énergétique, la transition démographique, les besoins d'investissements, la compétitivité économique et la résilience face aux crises.

Parmi ces enjeux, le logement a été recensé comme une priorité structurelle qui conditionne non seulement la cohésion sociale, mais aussi l'attractivité économique et le bien-être des habitants. Ce constat résonne particulièrement à Bruxelles, où la pression démographique et le manque de logements abordables constituent un défi quotidien pour de nombreux ménages.

(M. Mehdi Talbi, président, reprend place au fauteuil présidentiel)

Quelles conclusions relatives au logement, formulées dans le rapport 2024 du Comité européen des Régions, ont-elles déjà trouvé une traduction concrète dans les politiques menées à Bruxelles ? Comment la Région a-t-elle contribué à l'édition actuelle du rapport, notamment sur la thématique du logement abordable ?

Quels enseignements du récent rapport en matière de logement peuvent-ils être rapprochés des constats bruxellois sur l'offre, la demande et l'accessibilité financière ?

Comment la crise démographique et les besoins d'investissement recensés par le Comité européen des Régions se reflètent-ils dans les travaux menés par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les sociétés immobilières de service public ?

Enfin, dans quelle mesure la Région et le Comité européen des Régions coopèrent-ils pour renforcer le rôle des villes et régions dans les politiques européennes du logement ?

1181 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Les conclusions relatives au logement formulées dans le rapport 2024 du Comité européen des régions ont déjà trouvé une traduction concrète dans les politiques menées à Bruxelles. Il y est précisé que les régions et les villes demandent d'accroître les investissements en faveur de programmes de logement à prix abordable. Il s'agit notamment de développer des projets de logements pour des occupants aux revenus divers, d'offrir une aide à la location et de mettre en œuvre des politiques sociales qui empêchent le déplacement des résidents à faibles revenus.

Concrètement, les recommandations formulées sont relativement larges et la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas attendu ce rapport pour mettre en œuvre des mesures en ce sens. Citons ainsi le développement de projets de logements abordables par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), citydev.brussels ou encore le Community Land Trust Bruxelles. En outre, le dispositif des allocations loyer

Mevrouw Françoise Schepmans (MR) *(in het Frans).*- Op 13 oktober publiceerde het Europees Comité van de Regio's zijn zesde jaarverslag, waarin de belangrijkste uitdagingen voor de Europese regio's worden belicht: de klimaat- en energiecrisis, de demografische transitie, de investeringsbehoeften, het concurrentievermogen en de veerkracht. Betaalbare huisvesting wordt daarbij aangemerkt als een structurele prioriteit.

(De heer Mehdi Talbi, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

Welke bijdrage heeft het gewest aan het rapport geleverd? Welke conclusies zijn al vertaald in het Brusselse huisvestingsbeleid? Komen de vaststellingen in het rapport overeen met de Brusselse bevindingen over vraag, aanbod en betaalbaarheid?

Hoe houden de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen rekening met de demografische crisis en de investeringsbehoeften?

Werkt het gewest samen met het Europees Comité van de Regio's om de rol van steden en regio's in het Europese huisvestingsbeleid te versterken?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- De aanbevelingen in het rapport van 2024 van het Europees Comité van de Regio's op het vlak van huisvesting zijn vrij algemeen: huisvestingsprojecten ontwikkelen voor gezinnen met verschillende inkomens, huurondersteuning aanbieden en een sociaal beleid voeren om te voorkomen dat bewoners met een laag inkomen worden verdreven.

Het gewest heeft niet op dat rapport gewacht om maatregelen te nemen. Ik denk aan de betaalbare huisvestingsprojecten van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), citydev.brussels of de Community Land Trust Brussel. Ook de huurtoelage bestaat al vele jaren, net als de socialisering van de huurprijzen van openbare woningen.

Brussel Huisvesting werd niet bij het rapport betrokken.

existe depuis de nombreuses années, tout comme la socialisation des loyers des logements publics, initiée en 2021.

En ce qui concerne la contribution de la Région à l'édition actuelle du rapport, en particulier sur la thématique du logement abordable, je vous informe que Bruxelles Logement n'a pas été impliqué dans son élaboration. Bruxelles International confirme, en outre, que ce travail rédactionnel est essentiellement le fruit du Comité européen des régions.

Pour répondre à votre question sur la manière dont la crise démographique et les besoins d'investissement recensés par le Comité européen des régions se reflètent dans les travaux menés par la SLRB et les sociétés immobilières de service public (SISP), sachez qu'en 2024, la SLRB et les SISP ont réalisé les investissements suivants :

- 216.822.029 euros dans la construction de nouveaux logements sociaux, tous programmes confondus ;

- 135.803.722 euros dans la rénovation de logements ;

- 9.901.926 euros dans l'action sociétale, notamment par le biais des projets de cohésion sociale et le Service d'accompagnement social aux locataires sociaux ;

- 83.464.158 euros en subventions aux SISP, telles que l'allocation régionale de solidarité et les subsides pour enfants à charge.

¹¹⁸³ En ce qui concerne les coopérations actuellement actives entre la Région et le Comité européen des régions visant à renforcer le rôle des villes et des régions dans les politiques européennes du logement, il convient de noter que la Région de Bruxelles-Capitale a participé, le 14 octobre 2025, à la Semaine européenne des régions et des villes, une initiative portée notamment par le Comité européen des régions.

À cette occasion, lors de la session « Housing for the Common Good », les défis et solutions liés à la gouvernance en matière de logement durable ont été discutés. Cette session était centrée sur les projets inspirants et les bonnes pratiques au sein des villes et régions européennes, les principaux défis auxquels les capitales et régions sont confrontées, ainsi que les attentes à l'égard de l'Union européenne, notamment en ce qui concerne le plan européen pour le logement abordable.

Par sa participation à cet événement, la Région de Bruxelles-Capitale a réaffirmé son engagement à collaborer avec d'autres capitales en faveur d'un logement abordable et durable pour tous.

¹¹⁸⁵ **Mme Françoise Schepmans (MR).**- Madame la Secrétaire d'État, je vous remercie pour vos réponses précises, mais à la lecture du rapport du Comité européen des régions, j'ai parfois l'impression que Bruxelles n'intègre pas encore suffisamment dans sa politique du logement les constats qui y sont développés. Le rapport insiste sur l'investissement, l'accessibilité financière

In 2024 hebben de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen 216.822.029 euro geïnvesteerd in de bouw van nieuwe sociale woningen, 135.803.722 euro in de renovatie van woningen, 9.901.926 euro in maatschappelijke acties en 83.464.158 euro in subsidies, zoals de gewestelijke solidariteitstoelage en de subsidies voor kinderen ten laste.

Het Brussels Gewest heeft in oktober deelgenomen aan de Europese Week van Regio's en Steden. Tijdens de sessie "Housing for the Common Good" werden de beleidsuitdagingen en -oplossingen inzake duurzame huisvesting besproken. De sessie was gericht op inspirerende projecten en goede praktijken, de belangrijkste uitdagingen en de verwachtingen ten aanzien van het Europese actieplan voor betaalbare huisvesting.

Mevrouw Françoise Schepmans (MR) (in het Frans).- *Het rapport legt de nadruk op investeringen, financiële toegankelijkheid en demografische druk, wat precies overeenkomt met de moeilijkheden waarmee Brussel te kampen heeft. Ik heb evenwel de indruk dat u in uw beleid nog onvoldoende rekening houdt met die bevindingen.*

et la pression démographique, qui correspondent exactement aux difficultés rencontrées à Bruxelles.

1185 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Dans ce cas, Madame Schepmans, quelles mesures politiques pensez-vous qu'il faille intégrer dans les politiques du logement, par exemple celles du futur gouvernement ? Durant la dernière législature, nous avons massivement investi dans la construction de logements et dans les agences immobilières sociales.

Vous entendrez d'ailleurs tout à l'heure la Fédération des agences immobilières sociales. Nous avons également investi dans la construction à travers le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et citydev.brussels. Nous tentons donc bien de tenir compte des remarques émanant de l'Europe, même si ce n'est pas toujours facile.

D'un autre côté, nous entendons aussi les critiques - en particulier de la part de votre parti au sujet de la construction de logements sociaux à Bruxelles -, qui témoignent d'une volonté de voir de nombreux chantiers à l'arrêt et de mettre fin au logement abordable. J'adore vous entendre parler, mais j'entends un autre son de cloche auprès des membres de votre parti. Dès lors, j'aimerais, moi aussi, que vous me disiez quelles politiques nous devrions mettre en place et quels investissements vous entendez réaliser pour les prochaines législatures.

1185 **Mme Françoise Schepmans (MR).**- Madame la Secrétaire d'État, c'est bien à vous que les questions sont adressées. Du reste, je suis convaincue que toutes les problématiques que vous venez de soulever doivent faire l'objet d'un débat au sein de notre commission.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- Welke beleidsmaatregelen moeten er volgens u dan worden genomen? Tijdens de vorige regeerperiode hebben we massaal geïnvesteerd in de bouw van woningen en in de sociale verhuurkantoren. We proberen dus wel degelijk rekening te houden met de opmerkingen van Europa.

Uw partij heeft kritiek op de bouw van sociale woningen. Welke beleidsmaatregelen en investeringen stelt u dan voor?

Mevrouw Françoise Schepmans (MR) (in het Frans).- De vragen zijn aan u gericht, maar dit is zeker een kwestie die in de commissie aan bod moet komen.

- *Het incident is gesloten.*