



**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de huisvesting  
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN  
DINSDAG 27 FEBRUARI 2007**

—

**PARLEMENT  
DE LA RÉGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE**

—

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

—

**Commission du logement  
et de la rénovation urbaine**

—

**RÉUNION DU  
MARDI 27 FÉVRIER 2007**

—

---

Het **Integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

Le **Compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

**INHOUD**

INTERPELLATIE 5

- van mevrouw Michèle Carthé 5

tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

betreffende "de maatregelen om de Brusselaars een behoorlijke woning aan te bieden".

*Bespreking – Sprekers: de heer Jan Béghin, de heer Vincent De Wolf, mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris, mevrouw Michèle Carthé.* 12

MONDELINGE VRAGEN 27

- van de heer Vincent De Wolf 28

aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

betreffende "de discriminatie in de sociale huisvesting als gevolg van de definitie van de huurdersgezinnen".

**SOMMAIRE**

INTERPELLATION 5

- de Mme Michèle Carthé 5

à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

concernant "les mesures visant à faire bénéficier les Bruxellois d'un logement décent".

*Discussion – Orateurs : M. Jan Béghin, M. Vincent De Wolf, Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat, Mme Michèle Carthé.* 12

QUESTIONS ORALES 27

- de M. Vincent De Wolf 28

à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

concernant "la discrimination dans le logement social liée à la définition des ménages locataires".

---

- van mevrouw Michèle Carthé	33	- de Mme Michèle Carthé	33
aan mevrouw Françoise Dupuis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,		à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,	
betreffende "de verkiezing van de leden van de adviesraad van de huurders".		concernant "les élections des membres du Cocolo (Conseil consultatif des locataires)".	

---

*Voorzitterschap: de heer Michel Colson, voorzitter.  
Présidence : M. Michel Colson, président.*

## INTERPELLATIE

**De voorzitter.-** Aan de orde is de interpellatie van mevrouw Carthé.

### INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ

**TOT MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN STEDENBOUW,**

**betreffende "de maatregelen om de Brusselaars een behoorlijke woning aan te bieden".**

**De voorzitter.-** Mevrouw Carthé heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Carthé** *(in het Frans).- De huisvestingscrisis laat zich nog steeds het sterkste voelen in het Brussels Gewest. Meer dan 25.000 kandidaat-huurders wachten op een sociale woning. De huur- en vastgoedprijzen blijven stijgen, terwijl het gemiddelde inkomen daalt. Ruim de helft van de Brusselse huishoudens besteedt minstens 41% van zijn budget aan huur.*

*Mensen uit steeds meer inkomensgroepen hebben moeite om een behoorlijke woning te vinden. Deze crisis is structureel en vereist zowel maatregelen op lange termijn als noodmaatregelen.*

*De regering stopt veel geld in het huisvestingsbeleid, maar blijktbaar zijn deze investeringen toch nog onvoldoende of inefficiënt op korte termijn, want steeds meer Brusselaars wachten op een sociale woning of verlaten het gewest op zoek naar een passende woning. Daarnaast riskeren veel*

## INTERPELLATION

**M. le président.-** L'ordre du jour appelle l'interpellation de Mme Carthé.

### INTERPELLATION DE MME MICHÈLE CARTHÉ

**À MME FRANÇOISE DUPUIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,**

**concernant "les mesures visant à faire bénéficier les Bruxellois d'un logement décent".**

**M. le président.-** La parole est à Mme Carthé.

**Mme Michèle Carthé.-** Il devient tristement commun et banal de dire que la crise du logement persistante touche au premier chef la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, plus de 25.000 - on cite le chiffre de 27.000 - candidats locataires sont en attente d'un logement social. Les loyers et les prix de l'immobilier ne cessent d'augmenter ; le revenu moyen des Bruxellois est à la baisse ; plus de la moitié des ménages bruxellois déboursent au moins 41% de leurs revenus pour le paiement de leur loyer, etc.

De plus en plus de catégories de revenus sont donc concernées par la difficulté d'accéder à un logement décent. La crise du logement est à considérer comme une crise structurelle qui exige non seulement des mesures à moyen et à long terme, mais aussi, vu sa persistance, des mesures à court terme et d'urgence.

*mensen om uit hun huis te worden gezet omdat ze de hoge huur niet kunnen betalen.*

*Veel gezinnen met een woning moeten besparen op uitgaven voor gezondheidszorg of onderwijs om de huur te kunnen betalen of leven opeengepakt in ongezonde omstandigheden. Dat is onaanvaardbaar.*

*De crisis breidt uit en treft nu ook de middenklasse. Er moet dringend iets gebeuren.*

*Er werden al heel wat maatregelen genomen: de Huisvestingscode, de coördinatie van kwaliteitsnormen, het recht van openbaar beheer, het informatiecentrum voor de huisvesting, het observatorium voor de habitat, enzovoort. Deze maatregelen moeten kracht worden bijgezet.*

*Heel wat maatregelen zijn genomen of staan op stapel in de socialehuisvestingssector: een kadaster, een beheerscontract met de OVM's (openbare vastgoedmaatschappijen), sociale vergoedingen en begeleiding, huurderscomités en meer investeringen in de renovatie van sociale woningen. Het Huisvestingsfonds kreeg ruimere middelen, zodat kansarmen zich gemakkelijker een woning kunnen permitteren. De sociale verhuurkantoren worden verder ontwikkeld en de verhuis-, installatie- en huurtoelage uitgebreid. Dat is allemaal positief.*

*Er zijn ook andere maatregelen die van invloed zijn op de huisvesting, zoals de verlaging van de registratierechten, de actieve stadsvernieuwing via de wijkcontracten, de rol van de GOMB die middelgrote woningen creëert in wijken in moeilijkheden en het Huisvestingsplan dat de bouw van 5.000 nieuwe woningen omvat, waarvan 3.500 sociale en 1.500 middelgrote woningen.*

*De regering vindt de huisvesting en in het bijzonder het Huisvestingsplan terecht prioritair. Dat blijkt uit het regeerakkoord van 2004 en uit het feit dat u 2007 hebt uitgeroepen tot het "jaar van de huisvesting". Met andere maatregelen, zoals de huurtoelage en de bijbehorende inperking van de huurprijzen, wordt echter nonchalant omgesprongen.*

*Zonder de genoemde initiatieven zou de toestand nog erger zijn. De crisis blijft echter voortduren en*

Cela ne signifie bien évidemment pas que rien n'est fait. Bien au contraire, et je souhaite le souligner. Des moyens importants ont été débloqués et accordés aux politiques du logement. Cependant, force est de constater que, s'ils sont indispensables, ils ne sont pas encore suffisants ou manquent d'efficacité à court terme.

L'augmentation, malgré les mesures prises, du nombre de Bruxellois qui sont soit en attente d'un logement social, soit prêts à quitter notre Région faute d'avoir trouvé un logement adapté à leurs revenus et à leur famille, doit nous interpeller. Nombreux sont aussi ceux qui, faute d'avoir les moyens de payer un loyer exorbitant par rapport à leurs revenus, risquent l'exclusion pure et simple de leur logement.

Parmi ceux qui ont la chance d'avoir un logement, nombre de ménages doivent rogner sur leurs dépenses de santé et d'éducation pour payer leur loyer - chose inacceptable - ou survivent dans des situations de surpeuplement ou d'insalubrité. C'est la triste réalité bruxelloise.

Loin de se résorber, la crise s'étend. Elle touche un nombre de plus en plus important de Bruxellois et s'élargit aux classes moyennes. Le temps n'est plus aux réflexions, l'action doit se préciser et se compléter. Il y a urgence.

De nombreuses mesures ont effectivement été prises, mais doivent être approfondies et renforcées. Ces mesures, prises sous les législatures précédentes et sous la présente législature, concernent la mise en place du Code du logement, la coordination des différents dispositifs de normes de qualité, le droit de gestion publique, le Centre d'information sur le logement, l'Observatoire régional de l'habitat, etc.

De nombreuses mesures positives dans le secteur du logement social ont également été prises et sont en cours d'exécution: cadastre du patrimoine, contrat de gestion avec les SISP, inscriptions multiples, transparence de la gestion et des attributions de logements, allocations de solidarité pour les SISP, remboursements sociaux, accompagnement social, mise en place des comités de locataires, et surtout - il faut le souligner dans le secteur du logement social - la relance des investissements et des efforts en matière de

*er moet dus dringend iets worden gedaan, in overleg met de gewestelijke administratie en de andere overheidsniveaus, de gemeenten en de federale overheid.*

*Het Huisvestingsplan is ambitieus, maar wordt slechts beetje bij beetje gerealiseerd. Er zijn heel wat hinderpalen, zoals het vinden van geschikte terreinen, ingewikkelde administratieve procedures en het feit dat u moet rekening houden met de ruimtelijke ordening, de mobiliteit, het milieu, enzovoort.*

*Dit plan biedt hoop voor de toekomst, maar die lijkt pas te beginnen in 2009 of later. In 2007 moesten er 250 woningen gebouwd worden, terwijl 25.000 mensen wachten op een sociale woning. Misschien moet het Huisvestingsplan dan ook worden herzien.*

*Waarom staan de gemeenten niet te springen om hun gronden ter beschikking te stellen, terwijl talrijke gemeenten financiële problemen hebben? Via de wijkcontracten krijgt een aantal gemeenten ook middelen om het woningpark te vernieuwen of te renoveren. Een aantal gemeenten in het noordwesten van Brussel komt daarvoor niet in aanmerking. De criteria voor steun zijn dezelfde als die voor de Algemene dotatie aan de gemeenten (ADG) en deze gemeenten zijn daardoor benadeeld.*

*Om hun financiën weer gezond te maken, zoals het gewest eist, zijn de gronden in het bezit van de gemeente vaak hun enige troef, terwijl die gronden ook de sleutel zijn om een gezond woningaanbod te creëren en om te zorgen voor een voldoende aanbod aan maatschappelijke, culturele en sportieve infrastructuur.*

*Op hun gronden die door het gewest zijn gegeerd in het kader van het Huisvestingsplan, kunnen ze ook zelf publiek-private samenwerkingsverbanden opstarten voor nieuwe openbare infrastructuren. Daarbij kunnen ook woningen ter beschikking worden gesteld naargelang van de plaatselijke noden.*

*Het is ook niet verwonderlijk dat deze gemeenten hun gronden niet graag ter beschikking stellen van het gewest. Het gewest beslist immers welk woningtype er wordt gebouwd en de gemeenten*

rénovation des logements.

Il faut aussi signaler le renforcement du Fonds du logement, qui facilite l'accès à la propriété d'un public précarisé, le développement des Agences immobilières sociales (AIS) qui ont un rôle déterminant, l'extension des Allocations démenagement, installation, loyers (ADILS), l'aide au démenagement pour personnes défavorisées, notamment en cas de logements insalubres. La liste est encore longue et mon propos n'est bien évidemment pas de négliger toutes ces mesures qui sont prises et devraient même être renforcées.

Il ne faut pas oublier qu'il y a d'autres mesures qui influent directement sur le logement, telles que la diminution des droits d'enregistrement, la politique active de rénovation urbaine par les contrats de quartier, le rôle non négligeable de la SDRB comme opérateur de rénovation urbaine à travers son activité de producteur de logements moyens dans des quartiers en difficulté, et enfin le Plan logement que vous avez, Mme la secrétaire d'Etat, confirmé dès 2004, et qui vise la construction de 5.000 logements neufs, dont 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens.

Le logement d'une manière générale, et le Plan logement, plus particulièrement, sont considérés comme prioritaires, à juste titre, par le gouvernement bruxellois. Cela a été confirmé tant dans la déclaration gouvernementale de juillet 2004 que, récemment, lorsque vous déclariez, Mme la secrétaire d'Etat, l'année 2007 "Année du logement". Mais d'autres mesures, telles que l'allocation-loyer et son indispensable corollaire, l'encadrement des loyers, ne sont, elles, que peu considérées, ou de manière imprécise. J'y reviendrai.

Mon propos est de souligner l'importance de toutes ces mesures indispensables, sans lesquelles la situation serait encore plus dramatique, et, également, d'interpeller, face à la persistance de la crise, quant à la nécessité de mener en urgence une action réfléchie, en concertation, avec tous les départements régionaux et avec les divers niveaux de pouvoir, les communes et le fédéral.

Le Plan logement est certes ambitieux, mais il semble ne se concrétiser qu'à petits pas; le dispositif prend beaucoup de temps. Des

*krijgen pas na dertig jaar de gronden weer in hun bezit.*

*Het Huisvestingsplan is een complex gegeven dat misschien wel aan versoepeling toe is. De gemeente die de grond ter beschikking stelt moet mee kunnen beslissen over het type woningen en over het eventueel gebruik op middellange termijn van een deel van de oppervlakte voor gemeentediensten.*

*Zo kan de gemeente snel beschikken over een percentage van de gebouwen in het kader van het Huisvestingsplan. Er kan als voorwaarde worden bepaald dat er in de gemeente 10% sociale woningen moeten zijn. Wat is hierover de mening van de staatssecretaris?*

*Er staan ook andere maatregelen ter discussie, zoals de huurtoelage en het fiscaal stelsel voor eigenaars.*

*Over maatregelen als huurtoelagen of aanpassingen aan de fiscale regelgeving voor eigenaars van woningen, is er veel discussie. De huurtoelage wordt gebruikt in andere landen, als Frankrijk, Engeland of Nederland. Hierover zijn vele studies uitgevoerd door experts, waarvan we er verschillende gehoord hebben in de commissie. Daaruit blijkt dat ook begeleidende maatregelen inzake de huurprijzen nodig zijn, om perverse effecten te vermijden.*

*De federale regering kondigde begin dit jaar interessante maatregelen aan, maar deze hebben niet het gewenste effect op korte termijn. Het gaat om een vermindering van de BTW op de bouw van sociale woningen (van 12 naar 6%), een betere bescherming van de huurder (twee maanden waarborg, een schriftelijk contract, verplichte registratie, affichering van de huurprijs) en een eenvoudigere opeisingsprocedure voor leegstaande gebouwen of delen daarvan. De federale overheid heeft echter nog geen concrete maatregelen genomen in verband met de huurprijzen.*

*Volgens het voorgestelde systeem, kan het gewest een beroep doen op de federale overheid als de huurprijzen abnormaal stijgen, op voorwaarde dat paritaire huisvestingscommissies dit vaststellen. Buiten Brussel-Stad, zijn er geen dergelijke commissies in het Brussels Gewest. Hoe lang*

difficultés sont vraisemblablement rencontrées, le chemin apparaît parsemé d'embûches telles que, je présume, la difficulté de trouver des terrains, des procédures administratives et de marchés publics quelque peu complexes, des permis longs à obtenir, car il y a la nécessité de tenir compte de la qualité, aussi et surtout dans le logement social, et donc la nécessité de respecter les prescriptions d'aménagement du territoire, de mobilité, d'environnement, et bien d'autres encore.

Comment considérer ces difficultés sans menacer l'ensemble du plan, qui porte espoir pour l'avenir ? L'avenir semble dès lors quelque peu reporté aux années 2009 et, peut-être, suivantes. En 2007, 250 logements devraient voir le jour; 25.000 locataires sont en attente d'un logement social. Non, le Plan logement n'est pas un échec, mais il faut peut-être revoir ses modalités et les adapter.

Pourquoi les communes ne se précipitent-elles pas pour céder leurs terrains, alors que plusieurs d'entre elles doivent faire face à une situation financière difficile et problématique ? Certaines d'entre elles ont bénéficié d'aides de la Région afin de tenir la tête hors de l'eau, aides régionales conditionnées à juste titre au respect d'un plan de redressement financier et, par conséquent, à des mesures strictes d'économie. Ces communes sont-elles aussi soucieuses du droit de chaque citoyen à bénéficier d'un logement décent ?

Certaines communes bénéficient également de moyens pour développer ou rénover le parc de logements sur leur territoire, notamment via les contrats de quartier. D'autres communes "intermédiaires" - situées notamment au nord-ouest de Bruxelles - ne peuvent y recourir, car elles ne satisfont pas aux critères. Ce sont ces mêmes critères de la dotation générale aux communes (DGC) qui ont engendré quelques effets pervers pour ces communes, même s'ils sont compensés et rattrapés par ailleurs.

En vertu du plan d'assainissement financier imposé par la Région, ces communes ont parfois pour seule ressource quelques terrains, seul levier qu'elles détiennent pour équilibrer l'offre de logements sur leur territoire et compléter la disponibilité en infrastructures sociales, culturelles et sportives, qui leur font parfois tellement défaut.



*duurt het om dergelijke commissies op te richten? Dit systeem kan gericht toegepast worden voor bepaalde wijken en straten. Deze commissies worden al tien jaar dringend genoemd. Moeten we wachten tot de patiënt dood is om hem te behandelen? Het interministeriële comité kan op dit vlak een hoofdrol spelen. Waarom steunt u enkel beperkte maatregelen?*

*De huurtoelage en de inperking van de huurprijzen zijn geen eenvoudige maatregelen en evenmin wondermiddelen. De vele studies hierover moeten eerst geanalyseerd worden. Wat vindt u van het federale voorstel? Is er een formeel akkoord om het om te zetten in een wetsontwerp?*

*Een andere mogelijke hefboom is het fiscaal regime voor de eigenaars.*

*De vijfjaarlijkse perequatie van de kadastrale inkomens heeft nooit plaatsgevonden. Ondanks de indexering vanaf 1991 beantwoordt het kadastraal inkomen niet langer aan de realiteit. De werkelijke huuropbrengst is vier keer groter dan het kadastraal inkomen waarop de eigenaar wordt belast.*

*In vergelijking met de belasting op de inkomsten uit arbeid is dit onrechtvaardig. Bovendien wordt het theoretisch inkomen niet alleen onderschat, maar bovendien met 40% verminderd als compensatie voor de onderhoudskosten, ook als die niet zijn gemaakt.*

*Sinds kort kan het gewest de bevoegdheid op zich nemen voor de onroerende fiscaliteit. De PS-fractie stelt voor om snel de daartoe bevoegde dienst op te richten.*

*Deze regionalisering van het kadastraal inkomen moet een beter beheer mogelijk maken van het Brussels woningbestand. Een gewestelijke vastgoedbelasting kan een efficiënt instrument zijn in het woningbeleid. De hoogte van die belasting kan rekening houden met het feit of de eigenaar bewoner of verhuurder is, met een al dan niet correcte huurprijs, en met de staat van de woning.*

*De regering moet dringend overleg plegen over de woningnood en conclusies trekken uit de talrijke studies en suggesties van experts. Er zijn dringende maatregelen nodig om de stijging van*

Leurs terrains, convoités par la Région pour le Plan logement, constituent aussi le seul bien qu'elles pourraient utiliser pour réaliser elles-mêmes, au niveau communal, des partenariats public-privé afin de disposer à court ou moyen terme d'infrastructures publiques nouvelles, tout en mettant à disposition des logements répondant aux spécificités locales.

Il ne faut pas s'étonner que ces communes hésitent à céder des terrains dans le cadre du Plan logement de la Région. Le type de logements prévus est non seulement "imposé" par la Région, mais de surcroît la commune ne les récupérera que quelque 30 années plus tard.

Le montage du Plan logement est relativement complexe. Ne mériterait-il pas d'être revu dans un sens d'assouplissement ou, du moins, en envisageant la possibilité pour la commune qui cède le terrain de déterminer dans une certaine proportion le type de logements à construire, en prenant en compte les spécificités du parc locatif local, mais également en permettant à la commune de disposer à moyen terme d'une certaine surface pour raison d'utilité publique locale ?

La commune aurait ainsi la possibilité d'avoir rapidement à sa disposition un pourcentage des constructions à réaliser dans le cadre de ce Plan logement. Ce système pourrait être conditionné à une offre suffisante de logements sociaux dans la commune concernée, de l'ordre de 10%. Quel est l'avis de Mme la secrétaire d'Etat à ce propos ? Je peux préciser la proposition si vous le souhaitez.

D'autres mesures mises en place pour lutter contre la crise du logement et qui sont l'objet de nombreuses discussions concernent l'allocation-loyer et le régime fiscal appliqué aux propriétaires de logements.

Parmi les mesures visant à lutter contre la crise du logement, l'allocation-loyer et le régime fiscal appliqué aux propriétaires de logements font l'objet de nombreuses discussions. L'allocation-loyer, qui a fait couler beaucoup d'encre et suscité de nombreuses réflexions, est appliquée dans d'autres pays comme la France, l'Angleterre, les Pays-Bas.

Son application a fait l'objet de multiples études et

*de huurprijzen af te remmen. Daarnaast zijn er maatregelen nodig op middellange en op lange termijn, zoals de bouw van woningen waarin het Huisvestingsplan voorziet.*

*Wat is de mening van mevrouw de staatssecretaris over de recente voorstellen van de federale regering en over de voorstellen met betrekking tot het Huisvestingsplan? Hoe wil zij in deze crisis kort op de bal spelen?*

de conseils d'experts dans ces matières. Nous en avons d'ailleurs auditionné divers au sein de cette commission. D'après ces études, afin d'éviter l'effet pervers d'une augmentation des loyers, il convient d'associer aux allocations-loyer un système d'encadrement - et non de blocage - des loyers.

Les espoirs étaient vifs en début d'année lorsque des mesures étaient annoncées par le pouvoir fédéral compétent en ces matières. Mais si les mesures présentées sont certes intéressantes, utiles et nécessaires pour protéger les locataires, elles sont loin de porter en elles le potentiel d'efficacité indispensable à court terme.

Outre l'importante réduction de la TVA sur la construction des logements sociaux (de 12 à 6%), les dernières mesures annoncées portent sur une protection renforcée du locataire (garantie locative limitée à deux mois, bail écrit et enregistrement obligatoire, affichage du prix du loyer) et sur la simplification de la procédure de réquisition des immeubles abandonnés, qui concernera dorénavant des parties d'immeuble.

Concernant le système d'encadrement des loyers par le fédéral, un sujet pourtant très attendu par ceux qui font du droit au logement une exigence prioritaire, nous constatons l'absence de décisions concrètes ou claires dans les dernières propositions. Le système proposé permettrait aux Régions d'exiger l'intervention du fédéral en cas de flambée des loyers, à condition que celle-ci soit constatée par des commissions paritaires logement. Or, la Région bruxelloise en est dépourvue, hormis à Bruxelles-Ville.

Combien de temps l'installation de ces commissions paritaires Logement nécessitera-t-elle ? Ce système pourrait être activé de manière ciblée sur des quartiers et des rues. Il est urgent de créer ces commissions. Or, cette urgence est avérée depuis dix ans. Faut-il attendre que le malade soit à la morgue pour le mettre sous perfusion ? Soigne-t-on un cancer avec une aspirine ?

Telle est notre perception des mesures proposées par le gouvernement concernant l'encadrement des loyers.

Le comité interministériel du Logement, dont vous

faites partie, joue un rôle fondamental pour progresser dans ce domaine. Pourquoi ne soutenez-vous que des mesures de faible portée malgré l'urgence de la situation ?

La mise en oeuvre de l'allocation-loyer et de l'encadrement des loyers qui doit l'accompagner n'est ni un processus simple ni une panacée. Il convient d'analyser les multiples études menées sur le sujet afin de prendre une décision.

Pourriez-vous nous faire part de votre appréciation quant à la proposition du fédéral ? Un accord formel s'est-il dégagé pour reprendre ces propositions sous forme de projet de loi ?

La fiscalité, et plus précisément le régime fiscal appliqué au propriétaire, constitue un autre levier potentiel pour lutter contre la crise du logement. La péréquation des revenus cadastraux prévue tous les cinq ans n'est jamais intervenue. Le revenu cadastral ne correspond donc plus à la réalité de terrain, même s'il a été indexé à partir de 1991. Les loyers perçus actuellement sont quatre fois plus élevés que le revenu cadastral sur la base duquel le propriétaire est taxé.

Il s'agit là d'une injustice, surtout si on compare avec le régime fiscal appliqué aux revenus du travail. De surcroît, le revenu théorique est non seulement sous-évalué, mais il est diminué de quelque 40% en compensation des frais d'entretien, et ceci même si le propriétaire n'entreprend rien.

Depuis peu, la Région bruxelloise a la possibilité d'agir en ces matières et de prendre à sa charge la compétence de la fiscalité immobilière. Il est donc plus qu'urgent, comme l'a proposé le groupe PS de notre assemblée, de créer ce fameux service régional de fiscalité immobilière.

Cette régionalisation du revenu cadastral devrait permettre une meilleure approche du parc de logements à Bruxelles. Un impôt immobilier régional pourrait être un outil efficace pour soutenir la politique du logement. Les taux d'imposition pourraient être modulés en tenant compte d'éléments tels que : "le propriétaire est-il occupant ou bailleur ?", "quel niveau de loyers pratique-t-il ?" - peut-être parallèlement à la mise en place d'un système d'objectivation des loyers -,

et "comment entretient-il son bien?". Il y a quelques éléments d'éclaircie, mais très faibles par rapport à l'urgence.

Il apparaît primordial que l'ensemble du gouvernement régional se concerte face à l'aggravation de la crise du logement pour tirer les conclusions des multiples études et conseils d'experts et enfin décider de mesures urgentes qui aient un impact à court terme sur la flambée des loyers, car celle-ci précarise un nombre très important de Bruxellois. Ceci devrait se faire de manière complémentaire avec les mesures à moyen et long terme, dont le Plan logement visant à la construction de logements. Ces derniers sont indispensables et il faut encourager leur création.

Je souhaiterais que Mme la secrétaire d'Etat donne son appréciation par rapport aux mesures qui ont été proposées dernièrement par le niveau fédéral et par rapport à l'évolution du Plan logement. Comment agir de façon urgente sur la crise actuelle du logement ?

### *Bespreking*

**De voorzitter.-** De heer Béghin heeft het woord.

**De heer Jan Béghin.-** Ongeveer een maand geleden werd in een Franstalige krant aan verschillende politici de vraag gesteld: "wat is de belangrijkste oplossing in de strijd tegen de armoede?" Daarop werd unisono geantwoord: "meer sociale woningen". Dit is natuurlijk een belangrijk punt in het regeerakkoord, waarover de staatsecretaris ons meteen een stand van zaken zal geven.

Ik vraag mij vooral af wat de regering zal doen met de gemeenten die geen enkele inspanning willen doen. Het zijn meestal net de rijkste gemeenten die niet veel inspanningen doen. Ganshoren is een goed voorbeeld, met slechts 13% sociale woningen. Er zijn zelfs gemeenten in het Brussels Gewest die nog geen 5% sociale woningen hebben.

De inspanningen voor de sociale huisvesting moeten eerlijk verdeeld worden. Vooral die gemeenten die voldoende financiële middelen

### *Discussion*

**M. le président.-** La parole est à M. Béghin.

**M. Jan Béghin (en néerlandais).-** *La question posée il y a un mois par un journal francophone concernant la meilleure solution pour lutter contre la pauvreté a reçu une réponse unanime : plus de logements sociaux.*

*Que compte faire le gouvernement par rapport aux communes qui ne veulent pas faire d'efforts ? Il s'agit principalement des communes les plus riches.*

*Les efforts en faveur du logement social doivent être répartis de façon équitable. Comment le gouvernement obligera-t-il ces communes à assumer leurs responsabilités ?*

hebben, zouden veel meer inspanningen kunnen doen om meer sociale woningen te bouwen, gronden ter beschikking te stellen, enzovoort. Hoe zal de regering die gemeenten eventueel verplichten om hun verantwoordelijkheid op te nemen?

**De voorzitter.**- De heer De Wolf heeft het woord.

**De heer Vincent De Wolf** *(in het Frans).*- *Dit lijkt wel een koffiekranse met twee dames, waarbij de ene een voorzet geeft die de ander de gelegenheid biedt om uitspraken te doen over de blokkering van de huurprijzen - een initiatief dat mevrouw Onkelinx twee jaar geleden al aankondigde - en over maatregelen die de volgende regering mag nemen omdat ze nog in een embryonaal stadium verkeren.*

*De federale minister van Financiën heeft de verhoopte verlaging van de BTW op sociale woningen verkregen. De vreselijke eigenaar die schandalig hoge huurprijzen vraagt, moet strenger worden belast. Allemaal goed en wel, maar naast deze speculanten is er ook een ander soort eigenaars.*

*Het inkomen uit arbeid wordt zwaar belast. Sommige kleine zelfstandigen of loontrekkenden verwerven daarom een tweede woning die ze kunnen gebruiken als spaarpot. Zij worden dus vier keer belast: op hun inkomen, op de interesten die hun kapitaal oplevert, via de registratierechten en via het kadastraal inkomen.*

*De huuropbrengsten op een blinde manier zwaarder belasten zal dan ook een negatief effect hebben. De financiën van het gewest werden reeds opgekrikt door de verhoogde registratierechten op de verkoop van onroerend goed. Wij willen niet ook het laatste restant van de middenklasse uit Brussel verjagen.*

**M. le président.**- La parole est à M. De Wolf.

**M. Vincent De Wolf.**- J'ai l'impression d'être dans un salon où causent deux dames, par ailleurs respectables, et que j'apprécie. Nous avons cette impression que l'une tend la courte-échelle à l'autre pour pouvoir faire une déclaration sur le blocage des loyers que sa collègue vice-première ministre a évoqué il y a deux ans par un effet d'annonce, puis sur des mesures qui passeront au nom du nouveau gouvernement puisqu'elles sont encore au stade de projet.

Sur le plan fiscal, le ministre des Finances a introduit et obtenu la diminution favorable que nous espérons du taux de TVA sur les logements sociaux. Pour ce qui est de la volonté fiscale de mieux taxer l'horrible propriétaire qui vit honteusement des loyers qu'il perçoit, il convient de distinguer deux types de propriétaires. Parallèlement aux grands spéculateurs immobiliers que nous ne soutenons pas plus que vous, il existe une autre réalité.

Nous vivons dans un pays où le revenu du travail est bien taxé, voire trop taxé. Dès lors, certains jouent le jeu fiscal, comme le petit indépendant ou le petit employé qui veut augmenter sa pension en créant un deuxième immeuble dont il serait propriétaire à force d'épargne. Cela veut dire qu'il est taxé d'abord sur son revenu, ensuite sur l'intérêt produit par le capital qu'il place en banque. A cela s'ajoutent le paiement du droit d'enregistrement sur l'achat de l'immeuble et un impôt sur le revenu cadastral.

Par conséquent, créer un système de taxation à l'aveugle des loyers perçus aura un résultat négatif. Les finances de la Région se sont actuellement améliorées grâce à l'augmentation considérable du droit d'enregistrement qu'elle perçoit sur le prix des immeubles vendus. Nous ne souscrivons pas au projet politique qui consiste à chasser la dernière partie de la classe moyenne qui existe à

**De voorzitter.**- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik zal even uiteenzetten op welke visie het beleid van de voorbije twee en een half jaar is gebaseerd.*

*Voor deze meerderheid is huisvesting een prioriteit.*

*Ik zal meteen commentaar geven bij de maatregelen waarnaar mevrouw Carthé verwijst. In deze commissie is hierover reeds vaker gedebatteerd, maar de situatie evolueert voortdurend.*

*Als minister heb ik twee interessante beleidsinstrumenten geërfd waarvoor ik volledig bevoegd ben. Het eerste is de kwaliteitscode. Die betreft binnen de huisvestingscode alles wat te maken heeft met gewestelijke inspectie, sanering en kwaliteitsverbetering van de woningen. Dankzij dit beleidsinstrument is sinds juli 2004 een bedrag van 1 miljoen euro aan boetes geïnd en zijn er 274 woningen opnieuw beschikbaar gesteld.*

*Het tweede beleidsinstrument, het Huisvestingsplan, heeft voor controverse gezorgd. Het plan bestond reeds op papier, maar de vorige regering nam hierover geen concrete beslissing. Centraal in het plan stonden de bouw van 5.000 woningen en een promotieovereenkomst, die overdreven duur werd gevonden.*

*De promotieovereenkomst is een vorm van eenvoudige publiek-private samenwerking. Sinds de start ervan tweeënhalf jaar geleden zijn er een aantal problemen opgedoken, onder meer met de architecturale vormgeving en in verband met de wetgeving op de openbare comptabiliteit, enzovoort. Rekening houdend met de aard van de opdracht en de druk die met de zaak gepaard gaat, moesten de projecten eigenlijk al klaar zijn nog voor er een plan was opgesteld. Het wordt dan erg moeilijk om binnen redelijke financiële perken te blijven.*

*Ik werk aan mechanismen om dergelijke tekortkomingen op te vangen.*

*Bovendien, hoe kan de overheid samenwerken met*

Bruxelles.

**M. le président.**- La parole est à Mme Dupuis.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Je remercie M. De Wolf pour son appréciation positive de ces dames. Je lui renvoie bien volontiers le compliment et j'espère que nous aurons un échange positif sur toutes les questions soulevées par Mme Carthé.

Je vais repositionner les choses telles que je les vois depuis deux ans et demi.

Avant tout, je suis membre d'une majorité qui a approuvé une déclaration gouvernementale dans laquelle le logement occupait une grande place.

Mme Carthé a rappelé une série des mesures qui ont été mises en oeuvre, que je commenterai dans un instant en vous communiquant mon appréciation ou en restaurant la vérité relative à certains faits. Nous avons déjà beaucoup discuté de ces questions au sein de cette commission, mais la situation ne cesse d'évoluer.

Lorsque je suis entrée en fonction comme ministre du Logement, j'ai reçu en héritage deux instruments extrêmement intéressants, dont la mise en oeuvre m'a été intégralement confiée. Le premier instrument est le Code de qualité, c'est-à-dire tout le travail relatif au Code du logement, lié à l'inspection régionale et à l'assainissement et à l'amélioration de la qualité des logements. Cet instrument, qui a été actionné en juillet 2004, fonctionne très bien puisqu'il a permis de percevoir à ce jour un montant total d'un million d'euros d'amendes et de remettre 274 logements dans le circuit.

L'autre instrument, le Plan logement, est d'une nature plus intéressante en soi, parce qu'il a toujours fait l'objet de controverses. Auparavant, il était controversé parce qu'il existait en tant que document, mais qu'aucune décision n'avait été prise à ce sujet par le gouvernement précédent. Il contenait deux éléments importants : d'une part, la notion de construction de 5.000 logements, d'autre part, celle de marché de promotion. Les particuliers sont très réticents vis-à-vis de cette dernière mesure, qu'ils estiment trop coûteuse.

*privé-partners voor openbare huurwoningen? Het gaat immers niet om woningen die verkocht kunnen worden, zoals in de privé-sector gebruikelijk is.*

*We zouden gronden moeten afstaan. Daarvoor zouden wij die beter kunnen beheersen. Wij hebben geld, ingenieurs, ondernemers, architecten, een goede administratie. Waarom zou ik de helft van een terrein afstaan aan een privé-promotor zodat die woningen zou bouwen slechts op mijn eigen helft? Dit is een probleem voor de gemeenten, daar dient het Huisvestingsplan niet voor.*

*Er is al zo weinig openbare huisvesting in het gewest: slechts 8% van de sociale woningen en 10% van de tot de overheid behorende woningen. We verkopen dan ook geen woningen of bouwgronden.*

*We hebben zeker moeilijkheden, maar toch schieten we goed op.*

*Het gewest heeft nooit zoveel gebouwd en gerenoveerd als de afgelopen twee jaar. We hebben het vierjarenplan 2002-2005 voor de renovatie van sociale woningen aanzienlijk versneld, net als dat voor 2006-2009. Dit laatste plan werd in april 2006 goedgekeurd door de regering, wat erg snel is. Zo proberen we snel te reageren op de hoogdringende problemen.*

*Ruim de helft van de sociale woningen wordt gerenoveerd.*

*We hebben een klein fonds voor openbaar beheer opgericht, zodat de gemeenten hun rechten in dat verband kunnen uitoefenen. Sinds de gemeenteverkiezingen werk ik hierrond nauw samen met een aantal gemeenten.*

*Ik hoop dat we er uiteindelijk toe komen dat we bij het opeisen van leegstaande woningen de eigenaars die tekort schieten kunnen vervangen door een vorm van openbaar beheer.*

*Ik hoop dat deze mechanismen vanzelf verdwijnen en dat, zoals met de gewestelijke boetes op verwaarloosde woningen het geval was, de mogelijkheid van opeising of openbaar beheer van verwaarloosde panden de eigenaars ertoe zal*

Le marché de promotion est une forme de partenariat public-privé simple. Sa mise en oeuvre depuis deux ans et demi soulève certaines difficultés : problèmes de conception architecturale, d'intégration de l'évolution du dossier à travers les lois sur la comptabilité publique... Compte tenu du type de marché et de pressions que nous connaissons aujourd'hui, les projets devraient être finalisés avant même qu'ils ne soient rédigés, ce qui est très difficile si l'on exige en plus qu'ils cadrent avec des normes financières acceptables.

Je travaille à la mise en oeuvre d'un certain nombre de mécanismes qui pourraient nous éviter les défauts de tels projets.

En outre, comment faire un partenariat public-privé pour du logement public mis en location ? Je rappelle que le contrat ne vise pas du logement pour la vente. Ce n'est donc pas du tout la même chose que ce que le privé fait d'habitude.

Pour arriver à ce type de partenariat, il faut céder du terrain. Or, le terrain est certes disponible, mais nous pensons que nous pourrions en avoir une meilleure maîtrise. Nous avons de l'argent, des ingénieurs, des entrepreneurs, des architectes, nous avons même une assez bonne administration puisqu'on l'a largement renforcée, mais je ne vois pas très bien au nom de quel schéma fantaisiste - nous en discuterons sans doute - je céderais la moitié du terrain à un promoteur privé pour qu'il me construise des logements sur la moitié que je conserve. Globalement, c'est un problème des communes, et ce n'est pas au Plan logement à le résoudre.

Dans une Région où les constructions publiques sont si peu nombreuses - toutes comparaisons faites, nous n'avons que 8% de logements sociaux et 10% de constructions publiques, ce qui est beaucoup moins que dans d'autres lieux et beaucoup moins que ce qui est souhaitable, on ne vend pas les logements construits, on ne vend pas les terrains publics sur lesquels on peut les construire. Cela étant, nous avons certes des difficultés, mais nous avançons assez bien.

Je pense pouvoir dire sans forfanterie, et j'accepte le débat, qu'on n'a jamais autant construit ni rénové que ces deux dernières années. Je vous rappelle -

*aanzetten om de nodige werken uit te voeren. De eigenaars bestuderen aandachtig de voorstellen van onze federale collega's.*

*In Brussel is nog nooit zoveel gebouwd of gerenoveerd. De situatie is echter complex en specifiek. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het meest verstedelijkte gewest en telt, met zijn hinterland, zowat twee miljoen inwoners. Het stedelijk weefsel is complex, gesloten en erg specifiek.*

*Bovendien telt Brussel meer huurders dan de andere gewesten. Het gewest moet aan die vraag voldoen en ook de aankoop van woningen bevorderen, vooral voor de middenklasse.*

*Deze toestand gaat terug tot voor de crisis. Op federaal vlak wordt daarmee niet altijd rekening gehouden. Wanneer de premier bij de BVS bekendmaakt dat er fiscale gunstmaatregelen komen voor renoverende eigenaars, richt hij zich vooral tot de 72% Vlaamse eigenaars, maar niet tot de 50% Brusselse eigenaars.*

*De lage interestvoeten van de laatste jaren hebben de verkoop aangezwengeld. Daardoor zijn de inkomsten uit de registratierechten gestegen en er is op dat vlak een zekere stabiliteit gekomen. Hopelijk blijft dat zo.*

cela a déjà été longuement discuté ici - que nous avons très sérieusement accéléré le plan quadriennal de rénovation des logements sociaux 2002-2005. Je vous rappelle que nous avons un programme dit des "quatre fois 50 millions", qui est un programme quadriennal de rénovation 2006-2009, qui a également été mis en forte accélération. Il a été approuvé par le gouvernement en avril de l'année 2006, ce qui est nettement plus rapide que tous les autres modes d'approbation précédents. C'est nécessaire. C'est aussi une façon de répondre à l'urgence.

Plus de la moitié des logements sociaux sont en rénovation. Je vous rappelle que nous avons lancé, grâce à votre aide, puisque vous avez bien voulu le voter, un petit fonds de gestion publique qui permet aux communes qui souhaitent entrer dans ce système de mettre en oeuvre le droit de gestion publique. Nous avons lancé ce système qui, depuis les élections communales - parce qu'il était un peu difficile de trouver de l'enthousiasme à ce sujet avant cette échéance -, est pris en compte par plusieurs communes avec lesquelles je travaille de façon très serrée et très concrète.

Je pense qu'on pourrait peut-être - mais je ne m'avance pas trop, n'étant pas friande d'effets d'annonce - arriver enfin, dans la réquisition des immeubles abandonnés, à substituer une gestion publique à certains propriétaires déficients.

J'ose espérer que ces mécanismes seront biodégradables et que, tout comme les amendes au niveau de l'inspection régionale pour la qualité des logements, la possibilité de réquisition ou de substitution en gestion publique d'immeubles abandonnés aura un effet incitatif qui encouragera les propriétaires à faire ce qui est nécessaire. Les propriétaires semblent actuellement très préoccupés par les propositions que font nos collègues du fédéral.

On n'a jamais autant rénové ni construit à Bruxelles. Il faut comprendre la complexité et la spécificité dans lesquelles nous nous trouvons : la Région bruxelloise est la Région la plus urbaine, puisque sa communauté au sens large compte pratiquement deux millions d'habitants. Notre tissu urbain est difficile, enfermé, et nous avons des spécificités très grandes.



**De heer Vincent De Wolf** (*in het Frans*).- *Het loopt zo vlot niet meer.*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *We zullen moeten nadenken over andere maatregelen.*

*De maatregelen uit het regeerakkoord zijn nagenoeg allemaal uitgevoerd.*

*Wij hebben natuurlijk nog niet bepaald waar alle 5.000 sociale woningen zullen komen.*

*In de begroting is een bedrag uitgetrokken voor de huurtoelage die wordt toegekend volgens de voorwaarden uit de regeringsverklaring (goederen onder overheidscontrole).*

*Het gewest ging over tot de toepassing van het recht van openbaar beheer, de renovatie en bouw van woningen en de uitvoering van de registratierechten en heeft in verschillende aangelegenheden bemiddeld bij de federale overheid.*

*De huisvestingscrisis is inderdaad dringend, zoals*

Nous avons de plus une spécificité qui n'est pas bruxello-bruxelloise, mais qui est liée à ce type de communauté urbaine : nous comptons un beaucoup plus grand nombre de locataires que les deux autres Régions. Nous devons répondre à cette demande de location, tout en favorisant l'acquisition des logements, particulièrement au niveau des classes moyennes.

Cette donne ne date pas de la crise et nous oblige à mesurer nos effets. Elle n'a pas toujours été prise en compte au niveau fédéral. Lorsque le premier ministre annonce à la tribune de l'UPSI des mesures fiscales visant à encourager les propriétaires à rénover, il s'adresse essentiellement aux 72% de propriétaires flamands, qui sont dans une donne différente, mais il rate quelque peu sa cible par rapport aux 50% de propriétaires bruxellois.

Ces dernières années, les taux d'intérêt très bas ont favorisé l'achat, ce qui a permis d'alimenter les taux d'enregistrement et de garantir un minimum de stabilité à ce niveau-là. Il faut espérer que cette situation perdure.

**M. Vincent De Wolf.**- Cela commence à s'essouffler.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Absolument. Nous devons réfléchir à une autre donne pour l'avenir.

Je puis vous assurer que les mesures inscrites dans la déclaration gouvernementale sont réalisées ou sont sur le point d'aboutir. Mais nous n'avons évidemment pas encore déterminé la localisation précise du dernier des 5.000 logements sociaux prévus.

Par ailleurs, nous avons inscrit au budget une somme pour l'allocation-loyer, dans les conditions stipulées par la déclaration gouvernementale (sur des biens publics, soumis au contrôle public, par exemple de la Régie communale).

La Région a également procédé à l'application du droit de gestion public, ainsi qu'à la rénovation et à la construction de bâtiments, et à l'exécution des droits d'enregistrement. La Région a également exercé un rôle d'intermédiaire auprès du fédéral

*blijkt uit de persconferentie gisteren van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen.*

*Er zijn heel wat hinderpalen bij de uitvoering van het huisvestingsplan, zowel technische als wettelijke, als het verzet van de omwonenden.*

*Deze moeilijkheden zijn inherent aan een democratie. Desondanks is er nooit zoveel gebouwd als via het huisvestingsplan.*

*Voor de bouw van de resterende 1.500 woningen, neem ik voorzorgsmaatregelen. Zo zullen we de middelgrote woningen aan het Zuidstation pas beginnen bouwen, wanneer alle onteigeningen uitgevoerd zijn.*

*Hetzelfde geldt voor de Polderstraat in Ukkel. In deze stadskanker wonen nog steeds mensen die eventueel beroep kunnen aantekenen.*

*Na tweeënehalf jaar kan ik u echter verzekeren dat het geweest een positieve dynamiek kent.*

*De eerste zes vergunde projecten zijn erg gevarieerd qua lokatie en architectuur en hebben aanleiding gegeven tot onderzoek naar duurzaam bouwen en energiebesparing.*

*Ondanks deze verwezenlijkingen werken bepaalde gemeenten en OCMW's niet voldoende mee, zodat er een aantal problemen blijven.*

*De kaarten liggen enigszins anders sinds de gemeenteraadsverkiezingen. Er zijn nieuwe meerderheden met een vernieuwde interesse voor het huisvestingsbeleid. Heel wat schepenen voor huisvesting zijn er bijgekomen en dat zijn evenveel gesprekspartners voor het geweest.*

*Ik beschik over een lijst met mogelijke gronden. We werken breder en beter gepland, maar niet iedereen werkt mee. Zo is er nog steeds het probleem van de bouw van sociale woningen op het dak van het zwembad van Ganshoren. Daarvoor is verbeelding nodig, net zoals voor de bouw van woningen boven metrostations.*

*In verband met het betoog van de heer Béghin moet ik opmerken dat het percentage sociale woningen in het geweest schommelt tussen 3% en 19% naargelang de gemeente. Bovenaan de lijst*

concernant diverses demandes.

Concernant le Plan logement, il est exact que la situation s'avère urgente. J'en réfère à la conférence de presse organisée hier par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), laquelle insistait sur l'intervention de tous les hommes politiques concernés par la lutte contre la crise du logement.

J'admets que de nombreux obstacles se dressent à la réalisation effective du Plan logement : ingénierie extrême, droits de recours légitimes relevant de la législation sur l'urbanisme et autres contestations émises par des riverains animés par un sentiment "nimby" ou résultant d'une agitation politique de mauvaise aloi.

Bien que ces difficultés existent, elles sont néanmoins inhérentes à la démocratie. Nous n'avons pas l'intention de les nier, ni de les mettre en exergue.

Néanmoins, il n'y a jamais eu autant de constructions, ni de décisions relatives à l'exécution du plan logement.

Avant de procéder à la construction des 1.500 logements restants, je souhaite prendre des précautions. Ainsi, nous n'entamerons pas la construction des logements moyens prévus autour de la gare du Midi tant que toutes les expropriations n'auront pas été effectuées.

Il en est de même à Uccle, concernant le projet prévu dans la rue des Polders. La Régie foncière n'a toujours pas clarifié la situation. Cet espace, qu'on pourrait qualifier de chancre, est encore occupé par des habitants, et des recours sont toujours possibles.

Néanmoins, deux ans et demi après mon entrée en fonction, je puis vous assurer que la Région fonctionne selon une dynamique positive.

Les six premiers projets qui disposent d'un permis ou sont sur le point de l'obtenir, se prévalent d'une architecture et d'une implantation variées, et ont fait l'objet d'une recherche importante en matière de construction durable et d'économie d'énergie.

Bien que ces projets attestent des réalisations

*staan Sint-Lambrechts-Woluwe en Watermaal-Bosvoorde. Onderaan staan Ukkel (4%) en Elsene (3%).*

*In Elsene is een groot project van start gegaan. In de aangrenzende gemeente Watermaal-Bosvoorde wordt daartegen geageerd. In Ukkel lopen er twee projecten. Het percentage sociale woningen zal er dus fors stijgen.*

*Sint-Lambrechts-Woluwe wil middelgrote woningen bouwen. Er moet nog onderzocht worden hoe die in het stedelijk weefsel kunnen worden ingepast.*

*Een aantal gemeenten heeft geen gronden ter beschikking. Een voorbeeld hiervan is Schaarbeek waar het gewest gelukkig Josaphat heeft aangekocht. Ook Anderlecht had tot voor kort geen beschikbare gronden.*

*Wij boeken dus vooruitgang, maar wij zijn nog maar in de helft van de regeerperiode en kunnen dus nog maar een tussentijdse balans opmaken.*

*Wij moeten ook de federale regeringsleden danken die oog hebben voor de Brusselse situatie. Via Beliris ontvangen wij immers jaarlijks 12,5 miljoen euro voor sociale huisvestingsdossiers. Het gaat om grote projecten die de Brusselse begroting kunnen ontwrichten als wij ze in de vierjarenplannen moeten opnemen.*

*Vorig jaar zijn er twee nieuwe projecten in het Beliris-programma opgenomen: het Platongebouw in Evere met 105 woningen en het Sint-Lazarusgebouw in Molenbeek met 180 woningen. In beide gevallen moeten zware renovatiewerken worden uitgevoerd.*

*De interministeriële commissie Huisvesting, die onder het voorzitterschap van minister Dupont staat, verenigt een aantal actoren die niet altijd dezelfde belangen hebben. Zo hebben de drie gewesten een heel uiteenlopend benadering van de huisvestingsproblematiek. Een voorbeeld daarvan is de Vlaamse wooncode. Desalniettemin zijn er vorig jaar in die commissie een aantal interessante voorstellen geformuleerd. Er zal meer aandacht worden besteed aan de nieuwe collectieve woonvormen en de administratie Financiën heeft op mijn verzoek het BTW-tarief voor sociale*

accomplies par la Région en matière de logements sociaux, certaines difficultés persistent, lesquelles sont inhérentes au manque de réelle volonté de certaines communes ou de CPAS.

La donne est quelque peu différente depuis les élections communales. Des majorités ont changé et un nouvel intérêt a été manifesté dans les communes pour la problématique du logement. J'en veux pour preuve le nombre d'échevinats du Logement qui ont été mis en place pour cette législation, et qui ont été littéralement créés à partir de rien. C'est une bonne chose, car nous avons désormais des interlocuteurs.

J'ai par ailleurs la liste des terrains possibles, mais au possible il faut substituer le réalisable. Nous y travaillons de façon beaucoup plus large et planifiée, mais il reste des rétifs. Je ne trahis pas un grand secret - et j'espère que la bourgmestre de Ganshoren ne m'en voudra pas - en disant que la question de construire du logement social sur le toit de la piscine de Ganshoren reste ouverte.

Cette proposition, que vous avez formulée il y a quelque temps, comme celles entendues dans certains cénacles de construire au-dessus des stations de métro, demandent de l'imagination. Nous pouvons en avoir, ainsi que des instruments, grâce à de très nombreuses aides.

Pour sa part, M. Béghin véhicule une idée reçue. Dans la Région, les pourcentages de logements sociaux varient par commune de 3% à 19%. De façon très étonnante, Woluwe-Saint-Lambert et Watermael-Boitsfort se disputent la palme du plus grand nombre de logements sociaux. On trouve au bas de l'échelle Uccle (4%) et Ixelles (3%).

Ceci étant, un gros chantier est en cours à Ixelles, qui nous a cédé ses dernières réserves foncières. Mais en effet, nous rencontrons des difficultés avec des mouvements organisés à Watermael-Boitsfort, commune limitrophe. Et à Uccle, deux projets sont en cours. Nous devrions dès lors remonter leur pourcentage de façon considérable.

Woluwe-Saint-Lambert offre aussi de construire du logement moyen. Des recherches doivent être faites pour s'inscrire correctement dans un tissu gérable.

woningen verminderd tot 6%.

*De eigenaars worden ook verplicht om de huurvoorwaarden via affichering bekend te maken. Ze kunnen hun prijs niet meer aanpassen naargelang de kandidaat-huurder. In een multi-culturele maatschappij zoals Brussel, waar er een enorme discriminatie inzake huisvesting en aanwerving is ten aanzien van bepaalde bevolkingsgroepen, is dit een belangrijke maatregel. Het beste bewijs daarvan is dat de eigenaars heel sterk reageren.*

*Nog andere interessante voorstellen zijn de systematische registratie van de huurovereenkomsten of de toekenning van een belastingvermindering voor eigenaars die hun woning renoveren en via een sociaal verhuurkantoor terug op de markt brengen. Het succes van die maatregel zal afhangen van de gevraagde huurprijs en van het verschil dat wij zullen moeten bijpassen. Het budget van de sociale verhuurkantoren werd vorig jaar met 33% en dit jaar met 25% opgetrokken. Wij zijn dus voorbereid om meer woningen via de SVK's te verhuren.*

*Wij werken voorts aan een hervorming van de huurtabellen en aan een omkadering van de huurprijzen. Met name het paritair comité van Brussel-Stad boekt vooruitgang op dat vlak.*

*Er werd lange tijd nagedacht over de methode. Richthuursprijzen al naargelang het soort huis of straat hebben geen zin. Men moet algemene criteria uitwerken.*

*Ik ben niet tegen een paritair comité, omdat er vanuit de centrale gemeente een aantal zaken kunnen worden geëxtrapoleerd. De kosten moeten door het systeem zelf worden gedekt. Noch de gemeenten, noch het gewest kunnen immers 19 paritaire comités financieren.*

*De kadastrale perequatie is geen gewestbevoegdheid. Bovendien moeten we eerst de huurtabellen afwachten.*

*Samen met huisvestingsmaatschappijen als de BGHM en de GIMB sta ik klaar om tot actie over te gaan. De regering steunt dit programma ten volle. Voor investeringen trekt ze 540 miljoen euro uit en voor renovatie 200 miljoen euro. Daarnaast*

J'ai appris avec beaucoup d'intérêt que certains lieux n'ont aucun terrain disponible. Comme à Schaerbeek, où nous avons heureusement acheté Josaphat. Auparavant, il n'y en avait pas non plus à Anderlecht, mais ce n'est plus le cas actuellement.

Je suis en mouvement, attentive à toutes les suggestions qui pourraient faire avancer ce dossier, et je ne pense pas que je doive m'arrêter à mi-parcours. Je suis à la disposition du parlement pour effectuer un bilan intermédiaire, mais j'attire votre attention sur le fait que nous sommes à mi-parcours et pas à la fin. Nous ferons le bilan global à la fin.

J'en viens maintenant à la partie plus fédérale de votre interpellation. Je voudrais d'abord rendre hommage à ceux et celles qui, au gouvernement fédéral, s'intéressent à notre situation. Je pense particulièrement au programme Beliris, qui intervient de façon de plus en plus active dans les dossiers du logement social, puisque nous bénéficions de crédits considérables, soit douze millions et demi d'euros investis annuellement par Beliris dans le secteur.

Nous avons inscrit dans Beliris un certain nombre de gros projets, qui auraient été des facteurs de déstabilisation si on les avait inscrits dans nos systèmes de quadriennaux, de gestion par les sociétés locales, etc. Deux nouveaux projets ont été inscrits l'an dernier dans Beliris :

- le bâtiment Platon à Evere, qui concerne 105 logements, est partiellement vide et doit être rénové d'urgence ;
- le bâtiment Saint-Lazare à Molenbeek, qui concerne 180 logements.

Il s'agit de rénovations lourdes. Le Saint-Lazare n'a d'ailleurs pu bénéficier que de la moitié de l'investissement, étant donné l'importance des budgets nécessaires. Beliris nous aide beaucoup. L'effort régional massif dans la rénovation représente un apport beaucoup plus important que toutes les autres aides financières qui nous sont accordées.

Quel est mon sentiment par rapport aux différentes mesures qui sont proposées, annoncées ou mises

*verhoogt ze de middelen van de SVK's met 33%.*

*Ook de middelen van het Woningfonds werden opgetrokken en de leningsvoorwaarden aangepast. Het Woningfonds kent momenteel 700 leningen toe. Bovendien heb ik deze instelling gevraagd om een aantal industriezones aan te passen tot zuiver woongebied. In het totaal zorgt het Woningfonds voor meer dan 400 bijkomende woningen.*

*Ofschoon de middelen van het gewest soms voor problemen zorgen, meen ik dat we aan de slag kunnen gaan. Bijkomende hulp van de Grondregie zou welkom zijn, maar ik weet dat deze dienst onderbemand is. Van bepaalde gemeenten die grote terreinen bezitten, verwacht ik meer inspanningen.*

en oeuvre par le gouvernement fédéral ?

La commission interministérielle du Logement est une commission très curieuse, puisqu'elle rassemble sous l'égide du ministre Dupont un certain nombre d'acteurs dont les intérêts ne sont pas toujours convergents, dont les trois Régions, qui ont des panoramas du logement très différents. C'est là que nous avons pu constater que l'on ne traiterait pas du "Wooncode" sur le mode amical.

L'an dernier, des propositions très intéressantes se sont faites jour au sein de cette commission, dont la plus digne d'intérêt est de commencer à travailler sur le logement communautaire. Nous devons tenir compte de cette nouvelle donne du logement, qui est en train d'émerger.

C'est au sein de la commission interministérielle que j'avais fait inscrire d'office la demande de diminution à 6% de la TVA sur les logements sociaux. Cette situation s'est débloquée à Batibouw l'année passée, autour d'une petite table avec l'administration des Finances.

Ce n'était pas l'Europe qui l'empêchait, mais - comme beaucoup de choses dans ce secteur - un bruit qui courait et qui était intéressant pour d'aucuns, mais pas pour nous. Quand nous avons discuté avec l'administration elle-même, elle nous a donné son autorisation.

Rien que cette mesure, c'est génial pour le panorama bruxellois et le programme du gouvernement bruxellois.

De façon très sélective, voici quelques autres mesures que je trouve très positives et très intéressantes.

Il y a la mesure qui provoque l'ire des associations de propriétaires - je ne comprends d'ailleurs pas cette ire -, qui veut qu'il soit obligatoirement fait publicité, par le biais d'affichage, des conditions de location des logements. Il est donc impossible pour un propriétaire de traiter le prix à la tête du client... Mais ne nous faisons pas d'illusions, il peut y avoir d'autres éléments qui interviennent.

On ne dit pas qu'on ne peut pas fixer le prix, mais on dit que l'ayant fixé, on doit l'afficher. Dans une société multiculturelle comme Bruxelles, où la

discrimination au logement, la discrimination à l'embauche, les discriminations vis-à-vis de certains types de populations sont énormes, c'est une mesure phare, comme je l'ai déjà dit à plusieurs reprises.

Je ne pense pas m'être trompée du point de vue politique, parce que la réaction des propriétaires est très forte, plus qu'elle ne l'a jamais été par rapport à aucune autre mesure. Je suis ce débat avec beaucoup d'intérêt.

Il y a d'autres mesures qui sont également fort intéressantes, comme la nécessité d'avoir des baux enregistrés, comme la publicité faite sur les exigences de qualité caractéristiques de notre législation locale, et comme la mesure fiscale qui consisterait à accorder des diminutions d'impôts aux propriétaires qui renouvelleraient leurs logements et les mettraient en AIS.

Pour nous, d'un point de vue financier et d'un point de vue de gestion, cette opération peut se révéler intéressante ou pas, en fonction du niveau de loyer exigé et donc du différentiel que nous serions amenés à verser.

Je ne vais pas parler des AIS, parce que nous sommes presque arrivés à doubler notre chiffre après deux ans et demi, alors que nous avions prévu de le faire en cinq ans. Mais cela coûte de l'argent. Rappelez-vous que vous avez voté 33% de crédits supplémentaires l'an dernier et 25% de crédits supplémentaires cette année-ci. Je pense donc que nous pouvons faire face à une augmentation du nombre de logements mis en AIS.

Nous pouvons également faire face à une réforme qui viserait à prendre des loyers de référence plus adaptés. C'est nécessaire. Je vous l'exposerai si vous voulez. La réforme est sur mon bureau. Elle va venir, mais je la simplifie au maximum pour éviter les problèmes.

Au passage, je tiens à vous dire que nous n'avons pas trop de problèmes.

Vous avez parlé à juste titre du blocage des loyers. Vous avez parlé d'encadrement des loyers. Je pense que vous me ferez la correction de ramener cette définition à nos toutes premières discussions

ici. Je n'ai pas varié. Nous avons toujours parlé d'encadrement des loyers. Nous sommes dans ce schéma à travers les commissions paritaires - celle de Bruxelles-Ville, qui est financée par la Région, celle de Charleroi et celle d'Anvers. Je sais que la commission paritaire de Bruxelles-Ville avance. Elle travaille de façon très sérieuse aux médiations et au cadre référentiel loyer.

Pour rappel, il y a eu une période assez longue de travail méthodologique. Il faut en effet savoir ce que l'on veut. On ne peut pas avoir des référentiels loyer à la carte, par maison ou par rue. Il faut des critères englobants. Nous attendons avec intérêt la production de ces grilles.

Cela ne me pose pas de problèmes qu'il n'y ait qu'une commission paritaire, parce que je pense que nous pourrions faire des extrapolations à partir du travail qui est fait dans la commune centrale. Si nous sommes obligés de travailler autrement dans les autres communes, nous le ferons. Mais, dans la mesure où il y a des coûts, il faudrait que le système supporte les coûts. Ni les communes ni la Région ne peuvent supporter les coûts de 19 commissions paritaires, qui ne sont d'ailleurs pas nécessaires à mon avis.

A propos de la péréquation cadastrale, je ne pense pas que ce soit une matière régionale. De toutes manières, je ne pense pas non plus qu'on pourrait avancer sans avoir les référentiels loyer et une analyse fine.

Je suis d'attaque et en mouvement. Les sociétés de logement également, comme la SLRB et la Société régionale d'investissement (SRI). Le gouvernement a appuyé le programme sans lésiner. En effet, il y a 540 millions d'investissements potentiels - en trois tranches de financement du plan - et 200 millions (4 x 50 millions) de rénovation, ainsi que 33% de budget en plus pour les AIS.

Le Fonds du logement a également été revalorisé. Comme vous le savez, tout a été réactualisé : la durée des prêts, la valeur vénale des immeubles, le taux d'intervention (pour le rendre concurrentiel). Le nombre de prêts est de 700, ce qui n'est pas mal. En outre, le Fonds du logement rénove des friches industrielles à ma demande pour produire du logement net. Il y a plus de 400 logements en

**De voorzitter.** - Mevrouw Carthé heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Carthé** (in het Frans).- *Het verheugt mij dat een aantal maatregelen worden genomen. De huisvestingscrisis wordt niettemin alsmáar groter, terwijl er nog nooit zoveel gebouwd en gerenoveerd werd.*

*De rijkdom van bepaalde gemeenten bestaat enkel uit terreinen. Waarom zou een deel van de geplande huurwoningen geen eigendom kunnen blijven van die gemeenten, zodat ze op de benedenverdiepingen openbare diensten, kinderdagverblijven, enzovoort kunnen onderbrengen. Dat deel moet worden bepaald ten aanzien van het totale aantal huurwoningen, zodat er een evenwicht is. Ganshoren beschikt bijvoorbeeld over 13% sociale woningen.*

*De paritaire commissies hebben aan de huurtabellen gewerkt. Het is hoog tijd dat wij de resultaten bekijken en nagaan hoe wij de huur-omkadering zo snel mogelijk kunnen toepassen, gekoppeld aan een specifieke vastgoedfiscaliteit. Is dat laatste punt al in de regering besproken?*

réalisation au Fonds du logement.

Je ne vais pas vous parler de la réforme des ADILS, ni de la révision des termes du Code de qualité, pour le rendre plus applicable, parce que cela appartient au passé.

Je crois que nous sommes bien équipés. Nous avons quelques problèmes au niveau des instruments régionaux, je le reconnais. Je souhaiterais une aide supplémentaire au niveau de la Régie régionale, qui possède pas mal de terrains, mais je ne veux pas les brusquer. Il est vrai qu'il ne sont pas très nombreux. Il faudrait étoffer la Régie régionale, pas seulement les services communaux.

J'espère une aide considérable de la part de certaines communes, qui sont en possession de terrains suffisamment grands pour que nous puissions travailler de manière significative à l'édification des logements suivant le plan.

**M. le président.** - La parole est à Mme Carthé.

**Mme Michèle Carthé.** - Je suis bien d'accord que toute une série de mesures sont prises et développées maintenant et précédemment. Cependant, la crise perdure et s'approfondit, alors qu'on n'a jamais autant construit, jamais autant rénové, ce qu'il faut encourager.

J'ai bien entendu que vous réfléchissez à des mécanismes. Cela m'intéresse de les connaître. D'une part, ma question précise était de savoir si, pour ces communes intermédiaires qui ont comme unique richesse des terrains, il n'est pas possible d'envisager dans le montage Plan logement qu'une partie des logements réservés à la location soit gardée en propriété de la commune pour y installer, par exemple au rez-de-chaussée, des services d'intérêt public, crèches ou autres, et que cette partie soit déterminée en fonction de la situation du parc locatif local. Comme l'a dit M. Béghin, Ganshoren - par exemple - possède près de 13% de logements sociaux. Des équilibres doivent être trouvés.

D'autre part, je souhaitais souligner par mon interpellation l'urgence de la situation, au niveau des allocations-loyer, mais aussi et surtout de l'encadrement des loyers. Vous avez rappelé les



**De voorzitter.**- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).**- *De voltallige regering staat achter de oprichting van een eigen gewestelijke belasting-administratie. Dat project valt echter niet onder mijn bevoegdheid. U dient uw vragen tot de bevoegde minister te richten.*

**Mevrouw Michèle Carthé (in het Frans).**- *U hebt toch een zeker gewicht binnen de regering?*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Uiteraard, maar ik wil geen stenen gooien naar de minister van Financiën, die mij goed geholpen heeft bij de renovatiedossiers en het huisvestingsplan. Ik zal blijven werken binnen het kader dat de meerderheid heeft vastgesteld.*

*Dat sommige elementen uit het huisvestingsplan de gemeenten aanbelangen, is weinig bekend.*

*Wanneer een gemeente, een OCMW of een sociale huisvestingsmaatschappij voor het huisvestingsplan een terrein afstaat aan het gewest, wordt de eigenaar systematisch bij het dossier betrokken, aangezien hij het terrein na 30 jaar opnieuw in bezit zal nemen.*

*Ondanks de complexe situatie heeft het gewest er*

mesures importantes et indispensables préconisées par le fédéral, notamment pour protéger le locataire. Au niveau de l'encadrement des loyers, les commissions paritaires Logement ont effectivement travaillé sur des référentiels loyers. Dès lors, prenons-en le résultat et essayons de voir comment mettre rapidement en oeuvre cet encadrement-loyer, lié par ailleurs à la fiscalité immobilière.

Je n'ai pas eu de réponse quant au souci de discuter avec l'ensemble du gouvernement bruxellois et de mettre en place cette fiscalité immobilière régionale. Par rapport à ce souci, il y a matière à travailler pour agir plus rapidement, tout en tenant compte de l'efficacité et de la nécessité du Plan logement, qui prend du temps pour les raisons que j'ai explicitées tout à l'heure.

**M. le président.**- La parole est à Mme Dupuis.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Pour ce qui concerne la dernière partie de la question, le projet existe de mettre en place une administration fiscale régionale. Cependant, ce projet ne relève pas du ministre du Logement. Nous sommes tous d'accord au sujet de sa mise en oeuvre, mais je vous invite à interpeller les personnes responsables. Je ne peux pas vous aider, bien que nous soutenions ce projet.

**Mme Michèle Carthé.**- Vous avez un certain poids au niveau du gouvernement.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Certes, j'ai un poids certain au niveau du gouvernement. Ce dossier est sur la table, mais je ne veux pas jeter la pierre au ministre des Finances, qui m'a bien aidée dans les dossiers concernant le Plan logement et les rénovations. Je resterai jusqu'au bout soucieuse de travailler dans le cadre de la majorité que nous avons créée.

Parmi les mécanismes actuels du Plan logement, certains, moins connus, concernent les communes.

Lorsqu'une commune, un CPAS ou une société de logement social cède un terrain à la Région dans le cadre du Plan logement, le propriétaire est systématiquement associé à la gestion du dossier.

Le propriétaire récupère en effet la possession de

*alle belang bij om samen te werken met de sociale huisvestingsmaatschappijen, die de sociale woningen beheren, en met de gemeentelijke regies, die instaan voor de middelgrote woningen. Bij elk project dient het rekening te houden met specifieke lokale kenmerken.*

*Bij sociale woningen financiert het gewest de bouw en desgevallend het onderhoud van de gebouwen gedurende dertig jaar. Collectieve voorzieningen neemt het echter niet voor zijn rekening.*

*In het project van de petanquebaan voorziet het gewest dus niet in de middelen voor het kinderdagverblijf of voor de collectieve voorzieningen, ook al stelde het daarvoor architecten ter beschikking. Na veel gedraal werd de petanquebaan uiteindelijk toch in het project geïntegreerd. De overlegcommissie zal de definitieve beslissing nemen.*

*De inbreng van meer vertegenwoordigers van de gemeente en van wijkbewoners vertraagt de procedure, maar is zeker nuttig.*

*De architect moet een grotere rol spelen tijdens de totstandkoming van het project en bij voorkeur voor de werkzaamheden aanvangen, teneinde kosten en tijd te besparen.*

*De gemeenten worden enkel bij het project betrokken als ze gebruikers zijn.*

son bien et du terrain que celui-ci occupe après un délai de 30 ans.

En outre, les logements sociaux et les logements moyens sont gérés respectivement par des sociétés de logement social et les régies communales. Nous avons par conséquent intérêt à coopérer avec les gestionnaires, même si la situation est plus complexe et plus lourde à gérer.

Il convient de prendre en compte les spécificités locales liées à chaque situation, comme c'est le cas pour le Boulodrome.

Concernant les logements sociaux, la Région assume les coûts de la construction et, dans le cas échéant, l'entretien des logements pendant une période déterminée de trente ans, mais ne prend pas en charge le coût des infrastructures collectives.

Concernant le Boulodrome, la Région ne prend en charge ni la crèche, ni les installations communautaires prévues, même si la Région a mis à disposition des architectes à cet effet. Bien qu'il ait fait l'objet de nombreuses tergiversations, le Boulodrome est désormais intégré au projet de construction de 79 logements sociaux. La commission de concertation prendra une décision définitive lorsque le dossier sera finalisé.

Multiplier les intervenants communaux peut retarder le mécanisme de prise de décision, vous en conviendrez. Néanmoins, il me semble peu pertinent qu'un responsable communal émette une critique sur ce point.

Bien que les interventions et les concertations des acteurs s'avèrent nombreuses - ce que d'aucuns pourraient critiquer - elles me paraissent utiles à l'évolution du dossier. Il serait néanmoins souhaitable qu'il y ait moins de problèmes avec les riverains.

Parmi les pistes à privilégier, je retiens celles qui mettent en exergue le rôle de l'architecte dans la conception du projet. Si une intervention s'avère nécessaire, il est préférable de procéder à celle-ci au cours d'un des différents phasages plutôt qu'au démarrage, car c'est moins conséquent en termes de coûts et de temps.

**De voorzitter.**- Mevrouw Carthé heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Carthé** *(in het Frans).*- *De gemeenten die een terrein voor dergelijke projecten afstaan, moeten de mogelijkheid behouden om een deel van dat terrein voor openbare infrastructuur te gebruiken.*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *Die mogelijkheid bestaat, mevrouw Carthé, zoals blijkt uit het voorbeeld van het Boulodrome.*

**Mevrouw Michèle Carthé** *(in het Frans).*- *Hoe groot is dat deel verhoudingsgewijs?*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *Dat hangt af van de vraag van de gemeente en het financieel aspect.*

- *Het incident is gesloten.*

## MONDELINGE VRAGEN

**De voorzitter.**- Aan de orde zijn de mondelinge vragen.

Les partenaires communaux sont associés lorsqu'ils sont utilisateurs, et leurs exigences sont parfaitement rencontrées. Nous avons un très beau projet à Neder-Over-Heembeek, qui est exclusivement traité avec une société de logement social. Nous n'y avons pas associé Bruxelles-Ville, parce qu'il n'y avait pas de raison de le faire, mais nous y avons associé les utilisateurs.

Ce mécanisme organique fonctionne avec les partenaires ex-proprétaires, les propriétaires actuels, les constructeurs et les utilisateurs. Ce procédé est le meilleur, même s'il occasionne quelques ralentissements. Il reste le plus rapide par rapport à toutes les constructions qui sont faites dans les autres systèmes.

**M. le président.**- La parole est à Mme Carthé.

**Mme Michèle Carthé.**- Il faudrait continuer à réfléchir à la possibilité pour les communes, quand elles cèdent un terrain dans ce type de montage, de pouvoir gérer une partie proportionnelle à la grandeur du terrain pour des infrastructures publiques.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Cette possibilité existe, Mme Carthé. Je viens de vous l'expliquer à travers l'exemple du Boulodrome.

**Mme Michèle Carthé.**- Dans quelle proportion ?

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- La proportion de la demande communale et de l'apport financier couvert. Le terrain appartient au départ à la commune, avec laquelle nous négocions.

- *L'incident est clos.*

## QUESTIONS ORALES

**M. le président.**- L'ordre du jour appelle les questions orales.

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER  
VINCENT DE WOLF**

**AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,  
STAATSSECRETARIS VAN HET BRUS-  
SELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,  
BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN  
STEDENBOUW,**

**betreffende "de discriminatie in de sociale  
huisvesting als gevolg van de definitie van  
de huurdersgezinnen".**

**De voorzitter.**- De heer De Wolf heeft het woord.

**De heer Vincent De Wolf** *(in het Frans).*- *Mijn vraag gaat niet over een dak boven een zwembad of een petanquebaan, maar over de mensenrechten in de sociale huisvesting.*

*Onlangs kreeg ik een bijzonder schokkend verhaal te horen.*

*Een man van een zekere leeftijd ging bij zijn vriendin wonen, die in een sociale woning leefde. Na zes jaar overleed zijn vriendin en kreeg hij een brief van de sociale afgevaardigde waarin stond dat de huurovereenkomst bij het overlijden van de huurder van rechtswege verviel en dat hij niet als overlevende huurder kon worden beschouwd, omdat hij de huurovereenkomst niet had ondertekend.*

*In de standaardhuurovereenkomst van de sociale huisvestingsmaatschappijen staat inderdaad dat de huurovereenkomst vervalt bij het overlijden van de huurder. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn dus gebonden door die bepaling.*

*Als die personen gehuwd waren of een samenlevingscontract hadden gesloten, of indien men die man gevraagd had de huurovereenkomst mede te ondertekenen, was er niets gebeurd.*

*In voorkomend geval had de man, omdat zijn vriendin ongeneeslijk ziek was, de huisvestingsmaatschappij en de BGHM nochtans gevraagd of hij na het overlijden van zijn vriendin in de woning kon blijven. Men had hem geantwoord dat die mogelijkheid bestond en dat hem zou worden voorgesteld om de huurovereenkomst mede te*

**QUESTION ORALE DE M. VINCENT DE  
WOLF**

**À MME FRANÇOISE DUPUIS,  
SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE  
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,**

**concernant "la discrimination dans le  
logement social liée à la définition des  
ménages locataires".**

**M. le président.**- La parole est à M. De Wolf.

**M. Vincent De Wolf.**- Je ne vous parlerai pas de logements sur le toit d'une piscine ou au-dessus d'une piste de pétanque, mais des droits de l'homme dans le logement social.

Un homme d'un certain âge s'était installé avec une femme d'un certain âge dans le logement social occupé par celle-ci. Ils vivaient ensemble depuis six ans et avaient d'ailleurs vu leur loyer majoré parce qu'ils vivaient à deux. Lors du décès de la dame, la déléguée sociale - qui est votre bras armé de la SLRB, Mme la ministre - a envoyé le courrier suivant au locataire : "Lorsqu'un locataire décède, son bail prend fin de plein droit. En ce qui vous concerne, vous ne pouvez pas être considéré comme locataire survivant, parce que vous n'avez pas signé le contrat de bail. Le fait de prendre vos revenus en compte pendant six ans ne vous a aucunement donné le statut de locataire."

Quand cette personne m'a raconté sa mésaventure, je ne l'ai tout d'abord pas crue, parce que cela me paraissait trop incroyable. Dans les définitions du Code du logement, le législateur est de plus en plus compliqué et prévoit d'abord un lexique des mots qu'il va utiliser. Sous le vocable "ménage" se trouve la définition suivante : "la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble, dans le même logement."

L'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale parle de la personne qui habite seule ou des personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné. Le droit a été adapté à la

*ondertekenen. Omdat dat niet tijdig is gebeurd, is hij evenwel uit de woning gezet.*

*Keurt u dit soort praktijken goed? Moet de standaardhuurovereenkomst niet worden aangepast? Een huurovereenkomst is normaal gezien geen overeenkomst "intuitu personae" waaraan een einde komt bij het overlijden van de huurder, tenzij anders vermeld.*

*Hoe zult u deze mensenwaardige situatie, die in strijd is met de mensenrechten, rechtzetten?*

*Hoe is het mogelijk dat er in de 21e eeuw nog een dergelijke discriminatie plaatsvindt tussen gehuwde en ongehuwde personen? Het begrip "gezin" werd nochtans in de huisvestingscode al aangepast aan de maatschappelijke evolutie en wordt omschreven als "de persoon of het geheel van al dan niet verwante personen die in dezelfde woning plegen samen te wonen".*

réalité du vécu d'aujourd'hui, en définissant le ménage comme l'ensemble des personnes qui n'ont pas nécessairement de liens entre elles, mais qui vivent ensemble dans un logement, parfois sans même y être domiciliées.

Dans le contrat type des sociétés de logements sociaux, il est dit que "le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire". Ce contrat dépend de votre responsabilité, Mme la ministre, même s'il a été introduit avant votre entrée en fonction comme ministre du Logement.

Ceux qui connaissent un peu le droit savent que le bail n'est pas un contrat "intuitu personae" et que la mort du bailleur ou du locataire n'entraîne pas la fin du contrat, sauf clause contraire. C'est ce que dit le bail type. Les sociétés de logement social sont menottées par leur contrat type et doivent nécessairement considérer que, lorsqu'il y a décès du locataire, la personne qui vivait avec celui-ci doit être expulsée.

Si ces personnes avaient été mariées ou si un contrat de cohabitation avait été conclu, ou si on avait offert à cette personne de cosigner le bail, ce ne serait pas arrivé. Si l'interlocuteur que j'ai rencontré avait pris la précaution d'épouser cette dame quelques mois, ou quelques jours, ou un jour avant le décès, il aurait été héritier de cette personne et n'aurait pu être expulsé. Est-il encore possible au 21ème siècle de faire une telle discrimination entre les personnes mariées ou non, les personnes informées ou non à temps ?

Dans le cas d'espèce, cette personne s'était informée auprès de la société de logement et de la SLRB sur la possibilité pour lui d'occuper le logement après le décès de sa compagne, sachant qu'elle souffrait d'une forme incurable de cancer. Il lui avait été répondu que cette possibilité existait, et qu'on lui proposerait de cosigner le bail. Cela n'ayant pas été fait à temps, il a été expulsé du logement au motif qu'il ne disposait pas de contrat de cohabitation, n'avait pas signé le bail et n'était ni l'époux ni l'héritier de la défunte.

Souscrivez-vous à ce genre de pratiques ? Ne pensez-vous pas qu'il serait utile de modifier le bail type ? Que comptez-vous faire pour corriger cette curiosité dangereuse, qui précipite la personne en question, handicapée de surcroît, dans

**De voorzitter.**- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).**- *De situatie is niet zo eenvoudig. Bij de toekenning van een sociale woning dient de huisvestingsmaatschappij de regels te volgen, die in de wetgeving zijn ingeschreven.*

*Aangezien misbruiken elders door iedereen worden veroordeeld, begrijp ik niet dat men mij verwijt de wet strikt toe te passen. Over de strenge selectie en de tussenkomst van sociaal afgevaardigden was iedereen het op voorhand eens. Vandaag kritiek uiten over hun tussenkomst, is dan ook onbegrijpelijk.*

*De juridische regels zijn duidelijk: alleen personen die de huurovereenkomst ondertekenden, gehuwd zijn of een samenlevingscontract hebben, kunnen de woning blijven huren wanneer een van de medeondertekenaars overlijdt. Het begrip gezin speelt dus geen rol.*

*Het is jammer dat de persoon in kwestie de huurovereenkomst niet had ondertekend. In dat geval had hij immers geen problemen gehad.*

*Indien deze regels niet bestonden, zou het volstaan zich te domiciliëren in de woonst van een persoon die een sociale woning huurt, om bij zijn overlijden recht te hebben op de huur van deze woning. Dit zou volledig indruisen tegen de regels van de sociale rechtvaardigheid. In het algemeen geldt de regel dat men een huurwoning niet kan erven. Zo is dat nu eenmaal.*

*De sociale huisvestingsmaatschappijen vinden haast altijd een oplossing door de persoon een andere woning aan te bieden, die beantwoordt aan zijn nieuwe situatie. Er wordt bijna nooit tot uitzetting overgegaan, zeker niet als het om een kansarme huurder gaat.*

*In het specifieke geval dat u aanhaalt, heeft de huurder van de Etterbeekse Haard bij een andere maatschappij, Sorelo, een afwijking gevraagd om, ondanks zijn gewijzigde gezinssituatie, opnieuw een woning met twee kamers te krijgen.*

une situation indigne et contraire aux droits de l'homme ?

**M. le président.**- La parole est à Mme Dupuis.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- La situation est un peu plus complexe que ce qu'évoque l'interpellant. La réglementation du logement social prévoit un certain nombre de règles dans l'attribution d'un logement par une société de logement. On a récemment assez reproché aux sociétés de logement social de ne pas respecter la loi. Ce n'était pas le cas en Région bruxelloise, mais on l'a reproché en d'autres lieux.

Je ne comprendrais pas qu'aujourd'hui on me reproche que ces sociétés appliquent la loi strictement. Je comprendrais encore moins qu'on reproche aux délégués sociaux d'intervenir, alors que cette intervention indépendante nous offre des garanties. Tout le monde avait salué de manière positive cette intervention, ainsi que la sélection très rigoureuse des délégués sociaux. Tel est notre contexte de raisonnement.

D'un point de vue juridique, les règles sont claires, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement social. Seules les personnes signataires du bail, les personnes mariées ou en cohabitation légale, peuvent rester dans le logement en cas de décès d'un des cosignataires. Ceci n'a rien à voir avec la notion de ménage. La personne à laquelle vous faites allusion s'est retrouvée en mauvaise posture parce qu'elle ne relevait d'aucune de ces situations.

J'apprends aujourd'hui que le décès n'était pas inopiné. J'avais cru comprendre que la situation résultait d'un décès inopiné. Vous m'apprenez qu'il était dû à un cancer, et j'en suis désolée car il existait différentes solutions pour résoudre ce problème. Il suffisait notamment de signer le bail. Mais cela n'a pas été fait.

On ne peut pas changer la règle, car cela comporterait un risque grave. Il suffirait que l'on se domicilie avec une personne déjà locataire d'un logement social pour pouvoir ensuite prétendre à l'occupation indéterminée du logement. Peut-être la formule est-elle un peu forte et un peu dure, mais on n'hérite pas du logement social.

En règle générale, on n'hérite pas du logement que

*De gunstregel werd echter geweigerd, waardoor de man in kwestie op termijn uit zijn woning moet.*

*De Etterbeekse Haard heeft contact opgenomen met Sorelo om een oplossing te vinden. Hij krijgt bij Sorelo voorrang als er een appartement met een slaapkamer vrijkomt.*

*In afwachting daarvan hebben Sorelo en de Etterbeekse Haard een akkoord afgesloten waardoor hij voorlopig in zijn woning mag blijven wonen.*

*In de toekomst zal ik hetzelfde standpunt blijven verdedigen. We moeten erover waken dat de regels voor de toekenning van sociale woningen worden nageleefd. Soms zijn er echter ook concrete oplossingen nodig voor kwetsbare huurders, zoals in dit geval.*

l'on loue. C'est dur à dire, mais c'est une situation générale. En l'occurrence, s'agissant de logement social, ce serait contraire à toute justice sociale et à toute règle d'accessibilité au logement social.

Comme toujours - et cela a déjà été le cas dans d'autres interventions de M. De Wolf -, si l'on regarde comment ces situations de fait sont traitées par les sociétés, les ménages qui rencontrent le type de situation décrite trouvent une solution de relogement adaptée au sein de la société elle-même. Je peux donc vous confirmer que l'expulsion n'est jamais la règle, encore moins si le locataire survivant est particulièrement fragilisé.

Dans ce cas, il est tout à fait normal que le locataire en question puisse être relogé dans un logement adapté à sa nouvelle composition de famille, mais sans bénéficier d'un droit acquis à persévérer dans sa situation antérieure, en l'occurrence de pouvoir occuper un logement comportant plusieurs chambres.

Pour reprendre dans le détail le cas du locataire que vous mettez en avant, ce locataire du Foyer etterbeekois avait sollicité une dérogation spatiale au sein d'une autre société - Sorelo, qui est sa société de référence - pour bénéficier d'un logement à deux chambres, comme lorsqu'ils étaient à deux. Cette dérogation a été refusée par la déléguée sociale, raison pour laquelle il ne peut continuer à occuper son logement actuel.

Des contacts ont été pris par le Foyer etterbeekois avec Sorelo, afin de trouver une solution de relogement. Cette personne est prioritaire sur la liste établie par Sorelo pour obtenir un appartement d'une chambre. Dans l'attente de la mise à disposition d'un logement, un accord a été conclu entre Sorelo et le Foyer etterbeekois, pour l'autoriser à rester dans l'appartement qu'il occupe aujourd'hui.

A l'avenir, j'assumerai cette ligne politique, qui consiste à préserver la règle et l'équité. Il convient de veiller au respect des règles, car elle garantissent l'équité dans les attributions au sein des logements sociaux. Mais il faut également privilégier des solutions concrètes pour les locataires les plus vulnérables.

Nous avons prouvé que nous étions capables de le

**De voorzitter.**- De heer De Wolf heeft het woord.

**De heer Vincent De Wolf** *(in het Frans).*- *Ik wijs u erop dat het dankzij de heer Gosuin is dat het gesjoemel dat schering en inslag is bij de Waalse sociale huisvestingsmaatschappijen, niet voorkomt bij de Brusselse tegenhangers. Dat is zijn verdienste en niet de uwe. Hij heeft immers de Huisvestingscode aangepast en het systeem van de sociale afgevaardigden ingevoerd.*

*(Rumoer)*

*Iedereen weet dat u zelden afwijkt van regels, maar soms heeft dat catastrofale gevolgen. Uw bewering dat de twee personen waarvan sprake geen gezin vormden, is onbegrijpelijk.*

*Ik begrijp dat men voorzichtig is als personen enkel een gezin vormen om een sociale woning te kunnen behouden, maar in dit geval gaat het over een gehandicapte persoon die na zes jaar samenwonen uit zijn woning wordt gezet.*

*Uw partij draagt menselijkheid en sociale waarden toch hoog in het vaandel?*

*U beweert dat het huurcontract niet kan worden overgenomen door de persoon in kwestie. De man had nochtans reeds een jaar voor het overlijden van zijn vriendin contact opgenomen met Sorelo, de BGHM en de andere betrokken instanties. Er werd hem steeds beloofd dat hij na haar overlijden het contract zou kunnen overnemen. Het is dan ook mensionwaardig dat hij nu uit zijn huis wordt gezet.*

*Ik vind het ook niet correct dat u de namen van de betrokken personen en maatschappijen in dit dossier vermeldt.*

*Als de man getrouwd was geweest met zijn partner, was er geen enkel probleem geweest. Ik vind uw antwoord dan ook onaanvaardbaar.*

faire, comme dans le cas précité.

**M. le président.**- La parole est à M. De Wolf.

**M. Vincent De Wolf.**- Je tiens à préciser que c'est M. Gosuin, et non vous, qui a permis de préserver la Région bruxelloise des scandales wallons en matière de logements sociaux. C'est en effet lui qui a modifié le Code du logement et instauré le système des délégués sociaux.

*(Rumeurs)*

En ce qui concerne le non-changement de la règle, chacun sait que vous maintenez une ligne politique ferme, mais celle-ci peut mener droit dans le mur. Déclarer que la définition de "ménage" n'entre pas en ligne de compte dans ce cas-ci me paraît aberrant. Le terme "ménage" qualifie une vie commune partagée par deux personnes.

J'admets qu'une domiciliation soit refusée lorsqu'elle est demandée dans la perspective d'hériter d'un logement social. Mais, dans le cas en question, il s'agit d'une personne handicapée, cohabitante depuis 6 ans, et qui se voit confrontée à une expulsion. La situation est donc tout à fait différente.

Vous appartenez à un parti démocratique, pour lequel la nature humaine et la vie sociale sont des valeurs fondamentales. Pourquoi ne complétez-vous pas la règle relative au contrat de bail avec l'application de la définition du terme "ménage" ?

Soutenir que cette personne ne puisse hériter du contrat de bail est inexact, car elle avait contacté la société Sorelo, la SLRB et les instances concernées un an avant le décès de sa compagne. Celles-ci lui ont promis de procéder à la signature du bail après le décès, ce qui ne s'est pas avéré dans les faits. Dans la réalité, après le décès, cette personne s'est vue refuser le statut de locataire, ce qui relève d'une situation indigne, vous en conviendrez.

Je suis étonné de la tournure personnalisée que prend ce débat pour un objet que j'avais prévu de citer en termes de principe. Or, vous en relevez l'aspect le plus concret en citant précisément des noms de personnes et de sociétés.



*- Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW  
MICHÈLE CARTHÉ**

**AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,  
STAATSSECRETARIS VAN HET BRUS-  
SELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,  
BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN  
STEDENBOUW,**

**betreffende "de verkiezing van de leden van  
de adviesraad van de huurders".**

**De voorzitter.**- Mevrouw Carthé heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Carthé** *(in het Frans).*- *Op  
27 januari zijn de leden van de adviesraden van de  
huurders verkozen.*

*Hoeveel openbare vastgoedmaatschappijen  
hebben die verkiezingen georganiseerd en wat  
waren de redenen om dat niet te doen? Wat was de  
participatiegraad?*

*Hoeveel oude en nieuwe leden tellen de advies-  
raden van de huurders? Wordt er overwogen om  
de adviesraden te evalueren? Binnen welke  
termijn?*

*De adviesraden bestaan al jaren. Hoe werken ze?  
Worden ze geapprecieerd door de huurders en de  
openbare vastgoedmaatschappijen? Kunt u een  
globale stand van zaken geven?*

Cette personne aurait pu hériter du bail si elle avait été liée par un contrat de mariage à la locataire décédée. Par conséquent, je ne suis pas satisfait de votre réponse.

*- L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE MME MICHÈLE  
CARTHÉ**

**À MME FRANÇOISE DUPUIS,  
SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE  
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,**

**concernant "les élections des membres du  
Cocolo (Conseil consultatif des locataires)".**

**M. le président.**- La parole est à Mme Carthé.

**Mme Michèle Carthé.**- Les élections des membres des Conseils consultatifs des locataires se sont déroulées le samedi 27 janvier dernier.

Mme la ministre pourrait-elle nous donner les premiers éléments d'informations, à savoir :

Combien de Sociétés immobilières de service public (SISP) ont-elles organisé ces élections ? Quels étaient les taux de participation (par SISP et en moyenne) ? Quelles sont les raisons pour lesquelles certaines SISP n'ont pas organisé de telles élections ?

Quelle est la proportion d'anciens membres de la Cocolo et de nouveaux élus parmi les candidats élus ? Une évaluation du fonctionnement des ces Conseils a-t-elle été réalisée ou est-elle envisagée, et dans quels délais ?

Ces Conseils sont en place depuis plusieurs années. Comment fonctionnent-ils ? Ont-ils un impact réel au niveau de la représentation de l'ensemble des locataires ? Comment sont-ils appréciés par les locataires et par les SISP elles-mêmes ? Comment cela fonctionne-t-il

**De voorzitter.**- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).**- *De verkiezingen van de adviesraden van de huurders vonden plaats op 27 januari 2007 binnen 21 Brusselse maatschappijen. In 12 andere waren er te weinig kandidaten om een verkiezing te organiseren.*

*Acht hiervan zijn coöperatieve verenigingen, waarbij de huurders al per definitie vertegenwoordigd zijn, al zijn er ook coöperaties met een adviesraad van de huurders.*

*De andere vier zijn de Vorstse Haard, de Koekelbergse Haard, de Anderlechtse Haard en de Elsense Haard. Zij hebben dus moeilijkheden met het organiseren van verkiezingen, maar ik ben ervan overtuigd dat zij de volgende termijn halen.*

*Gemiddeld nam ruim 10% van de huurders deel aan de verkiezingen, gaande van 4,99% in Sorelo (een stem te kort voor het quorum van 5%) tot 24,2% in Brussels Thuis. Sorelo zal binnen zes maanden opnieuw verkiezingen organiseren.*

*Er hebben dus zo'n 5.000 sociale huurders deelgenomen aan de verkiezingen.*

*Een groot aantal werknemers, vrijwilligers, technisch personeel en andere hebben hun zaterdagochtend opgeofferd om alles te organiseren. Onze sociale afgevaardigden hebben alles gecontroleerd. Wat mij betreft is de operatie geslaagd.*

*Van de nieuwe verkozenen, maakte 49,4% al deel uit van een adviesraad na de verkiezingen van 2003. Dat zorgt voor heel wat stabiliteit.*

*Door de regelgeving is het mogelijk dat er bijvoorbeeld minder kandidaten zijn dan het totale aantal leden waaruit de adviesraad van de huurders bestaat. Er zijn immers niet altijd vijftien of achttien mensen te vinden die als vrijwilliger zitting willen hebben. Als de participatiegraad dan voldoende is, worden alle kandidaten verkozen. Ik zie geen reden om het systeem te wijzigen.*

*Het is moeilijk om na drie jaar functioneren al*

globalement et quels sont les bilans ?

**M. le président.**- La parole est à Mme Dupuis.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Les élections des Conseils consultatifs de locataires ont été organisées le 27 janvier dernier au sein des 21 sociétés bruxelloises dans lesquelles des listes avaient été déposées. Douze sociétés n'avaient pas le minimum de cinq candidats nécessaires à la tenue d'une élection.

Précisons que huit d'entre elles sont des sociétés coopératives. Dans ce cadre, les locataires sont déjà représentés par définition, bien que je connaisse des sociétés coopératives avec des Conseils consultatifs de locataires. Il y en avait bien avant l'instauration des Cocolo. En fait, c'est variable d'une société à l'autre.

Les quatre autres sont, si je ne me trompe, le Foyer forestois, le Foyer koekelbergeois, le Foyer anderlechtois et le Foyer ixellois. Ces sociétés ont éprouvé des difficultés à organiser les élections, mais je ne désespère pas de discuter avec elles pour la prochaine échéance.

Le taux de participation était d'un peu plus de 10%, avec un minimum de 4,99% à Sorelo - il manquait une voix pour atteindre le quorum de 5% - et un maximum de 24,2% au Home familial bruxellois. En fonction de la réglementation, la société Sorelo va réorganiser des élections dans les six mois qui viennent. Nous aurons donc effectivement 21 Cocolo installés.

Avec un taux de participation d'un peu plus de 10%, ces élections facultatives ont vu se déplacer un samedi matin près de 5.000 locataires de logements sociaux.

En faisant le tour des sociétés ce jour-là, j'ai pu constater qu'il existe des cultures de participation différentes selon les sociétés, les lieux, etc. Un nombre incalculable d'employés, de bénévoles, de personnel du cadre technique et autres se sont dévoués le samedi matin pour tenir ces bureaux, pour tout organiser. Nos délégués sociaux ont vérifié le bon déroulement. Personnellement, j'estime que c'est une opération réussie. Le constat est tout à fait positif.

*conclusies te trekken. Het werk van de adviesraden is immers zeer gevarieerd: sommige raden organiseren bijvoorbeeld culturele activiteiten, andere beperken zich dan weer tot het berekenen van de lasten en dergelijke.*

*Ook de mate waarin de adviesraden samenwerken varieert sterk. Het is dus moeilijk om een algemeen overzicht te hebben. Het belangrijkste voordeel is dat ze stevig verankerd zijn in de lokale gemeenschap.*

*Bij de Schaarbeekse Haard en de Ukkelse Haard varieert de participatiegraad bijvoorbeeld zeer sterk van gebouw tot gebouw. Ik ben al tevreden dat er binnenkort 21 adviesraden zullen zijn.*

*De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft eind 2006 in een extra nummer van haar informatieblad teruggeblikt op de eerste zittingsduur van de adviesraden. Er werden allerlei instanties bij betrokken.*

*Globaal genomen is de balans positief. Er wordt vooral benadrukt dat er meer opleidingen moeten komen voor verkozenen of kandidaten, zodat ze hun rol in de adviesraden naar behoren kunnen vervullen. De Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen is met de opdracht belast.*

Nous venons de collecter auprès de la société régionale les dernières informations statistiques relatives aux caractéristiques des élus. Il apparaît que, parmi les élus de 2007, 50% étaient déjà membres d'un Cocolo au sortir des élections de 2003. Plus précisément, le chiffre est de 49,40%. Il est intéressant en termes de stabilité de savoir que la moitié des personnes se sont représentées et ont été réélues.

La réglementation fait qu'il peut arriver que le nombre de places soit supérieur au nombre de candidats, même si le nombre de candidats est suffisant pour la participation. Dans les grosses sociétés, il n'y a pas toujours quinze ou dix-huit personnes prêtes à se dévouer bénévolement à cette tâche. Dans la mesure où le taux de participation est convenable, l'ensemble des candidats est élu. Je ne pense pas qu'il faille modifier ce système.

Il est difficile de tirer des conclusions significatives après trois années de fonctionnement d'un nouveau dispositif, dans des contextes aussi fluctuants. Le travail réalisé par les conseils de locataires est très variable. Certains ont organisé des activités culturelles, d'autres des activités plus basiques, centrées sur le calcul des charges et des modifications. De nombreuses idées ont été brassées, des instruments d'information ont été élaborés, des collaborations ont été mises en place.

Ces collaborations varient d'une société à l'autre en fonction de la dispersion des implantations. Tous ces éléments sont extrêmement fluctuants et difficiles à gérer dans un appareil statistique. L'intérêt du Cocolo est d'avoir un ancrage local.

Au Foyer schaarbeekois par exemple, il y avait une forte participation dans une implantation, et pas du tout dans une autre, alors qu'il s'agit de la même gestion. Les deux se sont compensés. A Uccle également, un grand immeuble de la Société uccloise ne comptait qu'un seul candidat, alors que la participation fonctionnait bien dans un autre, où existait une tradition "de village" différente. Il est par conséquent difficile de définir des règles générales. Je suis déjà assez satisfaite que nous ayons vingt - et bientôt 21 Cocolo.

La SLRB a consacré fin 2006 un numéro spécial de son journal d'information au bilan de la

première législature, dans lequel vous trouverez tout le détail de l'ensemble des opérations. Ce journal a été réalisé avec l'ensemble des acteurs qui sont partie prenante dans cette dynamique, avec plus ou moins d'intensité selon les lieux : les associations, les unions de locataires, toutes les associations d'insertion par le logement, les projets de cohésion sociale à l'intérieur des logements, etc.

Le bilan est globalement positif. Il attire surtout l'attention sur l'importance d'organiser davantage de formations à l'intention des élus ou des candidats élus, afin de renforcer leur rôle au sein des instances. La Fédération bruxelloise des unions de locataires est chargée d'effectuer ce travail et s'en acquitte convenablement. Ce dispositif pourrait être intensifié dans les prochaines années.

Il n'est pas certain que nous nous retrouvions dans le même cas de figure, avec 50% de personnes qui se représentent, surtout si l'on tient compte de la compétence fine des candidats, qui est déjà consacrée à présent.

**De voorzitter.-** Mevrouw Carthé heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Carthé** (*in het Frans*).- *Ik dank u voor uw antwoord. Graag zou ik de cijfers over de participatiegraad krijgen, als ze tenminste niet in het door u vermelde artikel staan.*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *De cijfers staan niet in het artikel. Ik zal ze aan het verslag laten toevoegen. (Zie bijlage)*

*- Het incident is gesloten.*

**M. le président.-** La parole est à Mme Carthé.

**Mme Michèle Carthé.-** Je remercie Mme la ministre pour ces éléments d'information très précis. J'aimerais disposer en annexe du taux de participation par société, à moins que cela ne figure dans l'article que vous avez cité.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.-** Non. L'article que j'ai cité est antérieur et faisait le bilan de la première tranche. Nous enverrons la liste des taux de participation pour la joindre au compte rendu. (Voir annexe)

*- L'incident est clos.*

**BIJLAGE**

—————

**Aanvulling op het antwoord van mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris, op de mondelinge vraag van mevrouw Michèle Carthé, betreffende "de verkiezing van de leden van de adviesraad van de huurders".**

**ANNEXE**

—————

**Complément à la réponse de Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat, à la question orale de Mme Michèle Carthé, concernant "les élections des membres du Cocolo (Conseil consultatif des locataires)".**

**Adviesraden van de huurders – Verkiezingen van 27 januari 2007****Opkomstpercentage**

<b>OVM</b>	<b>Aantal huurders op 31.07.06</b>	<b>Aantal stembiljetten in de stembussen</b>	<b>Opkomst- percentage</b>
Anderlechtse Haard	5.249	471	8,97 %
Les H.L.S. d'Auderghem	1.251	91	7,27 %
Floréal	959	118	12,30 %
Le Logis	1.875	284	15,15 %
Sorelo	1.764	88	4,99 %
Brusselse Haard	3.981	357	8,97 %
Lakense Haard	4.542	424	9,34 %
Assam	2.055	123	5,99 %
Gebruwo	2.140	157	7,34 %
Cobralo	976	158	16,19 %
Brussels Thuis	1.139	276	24,23 %
Le Foyer Etterbeekois	1.396	80	5,73 %
De Villa's van Ganshoren	1.793	141	7,86 %
Jetse Haard	1.715	240	13,99 %
Le Logt Molenbeekois	5.236	372	7,10 %
Le Foyer Saint-Gillois	1.564	192	12,28 %
De Schaarbeekse Haard	3.263	334	10,24 %
Ukkelse Maatschappij voor de Huisvesting	1.638	235	14,35 %
Ville et Fôret	603	132	21,89 %
De Moderne Woning	2.885	545	18,89 %
Sam. Mij. Bouw Soc. Won. St-Pieters-Woluwe	1.111	156	14,04 %
<b>TOTAAL</b>	<b>47.135</b>	<b>4.974</b>	<b>10,55 %</b>

**Conseils Consultatifs des Locataires – Elections du 27 janvier 2007****Taux de participation**

<b>S.I.S.P.</b>	<b>Nbre de locataires au 31.07.06</b>	<b>Nbre de bulletins trouvés dans les urnes</b>	<b>Taux de participation</b>
Le Foyer Anderlechtois	5.249	471	8,97 %
Les H.L.S. d'Auderghem	1.251	91	7,27 %
Floréal	959	118	12,30 %
Le Logis	1.875	284	15,15 %
Sorelo	1.764	88	4,99 %
Le Foyer Bruxellois	3.981	357	8,97 %
Le Foyer Laekenois	4.542	424	9,34 %
Assam	2.055	123	5,99 %
Lorebru	2.140	157	7,34 %
Cobralo	976	158	16,19 %
Le Home Familial Bruxellois	1.139	276	24,23 %
Le Foyer Etterbeekois	1.396	80	5,73 %
Les Villas de Ganshoren	1.793	141	7,86 %
Le Foyer Jettois	1.715	240	13,99 %
Le Logt Molenbeekois	5.236	372	7,10 %
Le Foyer Saint-Gillois	1.564	192	12,28 %
Le Foyer Schaerbeekois	3.263	334	10,24 %
S.U.L.	1.638	235	14,35 %
Ville et Fôret	603	132	21,89 %
L'Habitation Moderne	2.885	545	18,89 %
S. Constr. Hab. Soc.Woluwe-St-Pierre	1.111	156	14,04 %
<b>TOTAL</b>	<b>47.135</b>	<b>4.974</b>	<b>10,55 %</b>