



**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 15 JUILLET 2008**

—

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DINSDAG 15 JULI 2008**

—

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.

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.

SOMMAIRE

QUESTIONS ORALES	4
- de M. Mohamed Azzouzi	4
à M. Charles Picqué, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au développement,	
et à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,	
concernant "la demande de logements moyens en Région bruxelloise".	
- de M. Alain Daems	8
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,	
concernant "l'absence de mise en oeuvre d'une ordonnance favorable au développement des AIS".	
- de M. Vincent De Wolf	12
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,	
concernant "les transferts et mutations entre SISP".	

INHOUD

MONDELINGE VRAGEN	4
- van de heer Mohamed Azzouzi	4
aan de heer Charles Picqué, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Nethheid en Ontwikkelingssamenwerking,	
en aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
betreffende "de vraag naar middelgrote woningen in het Brussels Gewest".	
- van de heer Alain Daems	8
aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
betreffende "het niet uitvoeren van een ordonnantie met het oog op de ontwikkeling van de SVK's".	
- van de heer Vincent De Wolf	12
aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
betreffende "de overdrachten tussen OVM's".	

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

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED AZZOUZI

À M. CHARLES PICQUÉ, MINISTRE-PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DES POUVOIRS LOCAUX, DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DES MONUMENTS ET SITES, DE LA RÉNOVATION URBAINE, DU LOGEMENT, DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE ET DE LA COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT,

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

concernant "la demande de logements moyens en Région bruxelloise".

M. le président.- La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis répondra à la question orale.

La parole est à M. Azzouzi.

M. Mohamed Azzouzi.- Il aura fallu à peine trois jours pour que les 108 appartements de la résidence « Le Marais », construits par la Société de développement de la Région bruxelloise (SDRB) en partenariat avec le privé, trouvent des acquéreurs. Cette ruée des acquéreurs n'est pas étonnante lorsque l'on sait que ces logements ont été mis en vente à moins de 1.000 euros le m², alors que les prix sur le marché privé fluctuent entre 1.500 et 2.500 euros.

Cet exemple illustre à quel point la mission de la

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED AZZOUZI

AAN DE HEER CHARLES PICQUÉ, MINISTER-PRESIDENT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET PLAATSELIJKE BESTUREN, RUIMTELIJKE ORDENING, MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN, STADSVERNIEUWING, HUISVESTING, OPENBARE NETHEID EN ONTWIKKELINGSSAMENWERKING,

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

betreffende "de vraag naar middelgrote woningen in het Brussels Gewest".

De voorzitter.- Staatssecretaris Françoise Dupuis zal de mondelinge vraag beantwoorden.

De heer Azzouzi heeft het woord.

De heer Mohamed Azzouzi (in het Frans).- De 108 appartementen van de residentie 'Le Marais', gebouwd door de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) in samenwerking met de privésector, waren op drie dagen tijd verkocht. De woningen werden immers verkocht tegen minder dan 1.000 euro per m², terwijl de prijzen op de privémarkt schommelen tussen 1.500 en 2.500 euro.

Dit toont het belang aan van de opdracht van de

SDRB est essentielle à Bruxelles, notamment en matière de mise sur le marché de logements moyens. Néanmoins, malgré le quasi doublement des subsides en quatre ans - ceux-ci sont passés de 7 millions d'euros en 2004 à 13 millions en 2008 -, la SDRB est aujourd'hui victime de son succès. En effet, 8.000 candidats acquéreurs sont encore en attente d'un logement. Ceci montre l'intérêt que les ménages bruxellois à revenus moyens portent aux projets immobiliers initiés par la SDRB.

Quelles sont les mesures que vous avez déjà prises et que vous comptez prendre pour revitaliser et optimiser le logement moyen en Région de Bruxelles-Capitale ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- La formule "être victime de son succès" s'applique parfaitement à la situation de la SDRB. Ce sujet mériterait d'ailleurs une discussion plus générale sur le marché de l'immobilier, qui dessine pour l'instant des tendances parfois ambiguës.

Depuis 1989, la SDRB s'est imposée comme un opérateur majeur dans les politiques du logement de la Région. Elle connaît un engouement important, puisque 8.000 candidats sont inscrits sur ses listes d'attente.

Vous avez mentionné comme cause de cet engouement le principal élément, à savoir les prix de vente particulièrement intéressants pour de très nombreux ménages, qui ne s'y retrouvent pas sur le marché privé. On peut y ajouter la qualité de la production de la SDRB et le professionnalisme indéniable des équipes et des partenariats.

L'analyse du profil des acquéreurs des logements de la SDRB est aussi intéressante, puisque le revenu globalement imposable de ceux-ci oscille autour de 26.000 euros. Quelque 80% des acquéreurs disposeraient d'un revenu inférieur à 35.000 euros, ne leur permettant pas d'acquérir un logement de taille moyenne sur le marché privé. Nous visons donc une catégorie très importante de personnes.

Comme vous l'avez également indiqué, le gouvernement a accordé sous cette législature une grande importance à l'action menée par la SDRB, notamment en doublant progressivement son budget. Cette action est payante, puisque la SDRB,

GOMB om middelgrote woningen op de markt te brengen. De subsidies stegen van 7 miljoen euro in 2004 tot 13 miljoen in 2008. De GOMB is echter het slachtoffer van haar eigen succes. Er staan nog 8.000 kandidaat-kopers op de wachtlijst.

Welke maatregelen hebt u genomen en zult u nog nemen om aan de vraag naar middelgrote woningen in Brussel te voldoen?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *De GOMB is inderdaad het slachtoffer van haar eigen succes. Sinds 1989 is de maatschappij een belangrijke speler in het Brusselse immobielbeleid. Er zijn niet minder dan 8.000 kandidaten ingeschreven op de wachtlijsten.*

Het succes is vooral te danken aan de zeer interessante prijzen van GOMB-woningen, die veel minder duur zijn dan op de privémarkt. Bovendien zijn de woningen van goede kwaliteit en werkt de GOMB op een zeer professionele manier.

Het belastbare inkomen van de kopers van GOMB-woningen schommelt rond de 26.000 euro. Ongeveer 80% van de eigenaars heeft een inkomen dat lager is dan 35.000 euro, waardoor ze geen middelgrote woning op de privémarkt kunnen kopen.

De regering besteedt tijdens deze legislatuur bijzondere aandacht aan de GOMB en heeft het budget geleidelijk aan verdubbeld. Die maatregel werpt zijn vruchten af. Op twintig jaar tijd heeft de GOMB 2.500 woningen gebouwd. Tijdens de vier volgende jaren is de GOMB van plan om nog eens 1.600 woningen te bouwen. De GOMB heeft belangrijke bouwprojecten lopen in Vorst, Jette, Anderlecht enzovoort.

Er lopen ook kleinschaligere huisvestingsprojecten. De productie van de GOMB is zeer belangrijk. Ook de GOMB moet rekening houden met stedenbouwkundige vereisten.

qui a produit 2.500 logements en vingt ans, projette la construction de près de 1.600 logements dans les quatre années à venir. La multiplication de tous les éléments d'animation du marché de la production du logement participe à une tendance globale.

Certains projets sont de grande taille :

- Bervoets à Forest : 239 logements ;
- Raes à Jette : 151 logements ;
- Bara - De Lijn : 147 logements ;
- Matériaux à Anderlecht : 120 logements ;
- Tivoli à Laeken - 130 logements.

D'autres projets sont de taille moyenne. La production globale est extrêmement importante et connaît les aléas de l'urbanisme, puisqu'un certain nombre de ces dossiers importants doivent rencontrer l'adhésion des riverains. Ils achoppent toutefois sur moins de difficultés que le plan de logement social, puisqu'il ne s'agit pas de locations ou d'habitants à connotation sociale. La SDRB se plaint malgré tout des difficultés rencontrées, notamment auprès des communes, pour l'obtention des permis d'urbanisme.

Il est évident que l'intégralité de la demande n'est pas rencontrée de cette manière. De nombreuses réponses doivent être apportées à la crise du logement, comme c'est aussi le cas dans d'autres secteurs.

De manière générale, j'essaie toujours de convaincre les promoteurs en leur exposant ma ligne de conduite. Nous produisons du logement social et ils produisaient du logement haut de gamme. Au final, tout le monde se retrouve aujourd'hui dans le segment moyen, même si nous ne sommes pas d'accord sur le prix du logement moyen, qui varie selon les perceptions et les communes. La fourchette que vous donnez est correcte, mais elle est très large. Nous préférierions que les prix approchent de 1.500 euros le m² que de 2.500 euros le m² !

Nous avons mené des expériences nouvelles, comme celle du terrain Van Maerlant, suite à la proposition de la Régie fédérale de vendre ce

Buurtbewoners zijn minder vaak gekant tegen GOMB-woningen dan tegen sociale woningen. Toch krijgt de GOMB niet altijd gemakkelijk stedenbouwkundige vergunningen van de gemeenten.

Op die wijze kan de vraag niet worden ingevuld. De woningschaarste is een ingewikkeld probleem.

Ik heb samen met de projectontwikkelaars een gulden middenweg gevonden om middelgrote woningen te bouwen. Ik vind wel dat de prijzen daarvan te hoog zijn.

De regering heeft ook vernieuwende projecten opgestart, zoals het Van Maerlant-project. Daarbij moet de helft van de woningen aan een prijs worden gebouwd die overeenstemt met de prijs die de GOMB heeft bepaald voor middelgrote woningen. De prijs van de andere helft is vrij. Het volledige terrein is reeds verkocht.

Ik heb dezelfde formule toegepast bij het plateau Engeland in Ukkel. In ruil voor een toestemming voor het behoud van zowat 270 woningen, heeft de projectontwikkelaar ermee ingestemd om 40 geconventioneerde woningen te bouwen. De overeenkomst hierover met de gemeenteregie is echter in het slop geraakt.

Dit systeem is een sterk punt in de onderhandelingen met de projectontwikkelaars die zich steeds meer richten op de markt van de middelgrote woningen.

Daarnaast bouwen wij zelf woningen voor middeninkomens in het kader van het gewestelijk huisvestingsplan, dat voor twee derden in sociale woningen en voor een derde in woningen voor middeninkomens voorziet. Er zijn ook alsmear meer gemengde projecten.

Wij moeten het beleid van de GOMB voortzetten, de marktevolutie nauwlettend in het oog houden en die evolutie trachten te beïnvloeden met de middelen waarover wij beschikken, zoals de stedenbouwkundige attesten of het huisvestingsplan.

Wij kunnen ook woningen voor middeninkomens creëren via renovatieprojecten, ook al is dat iets moeilijker. Wij trachten de projectontwikkelaars ervan te overtuigen om leegstaande kantoren tot

terrain, situé en plein quartier européen. Nous avons assorti cette vente d'un certificat d'urbanisme imposant la construction pour moitié de logements moyens au tarif conventionné SDRB.

La norme SDRB a été retenue comme système de convention. Sur ce terrain de 10.000 m² de logements, le promoteur construira la moitié au tarif libre, l'autre moitié au tarif conventionné. Le terrain s'est vendu très facilement, malgré le certificat d'urbanisme qui y était adossé.

J'ai mis au point le même genre de formule au plateau Engeland à Uccle, qui fait l'objet d'un projet de construction d'environ 300 logements. En échange d'une autorisation de maintien de construction de quelque 270 logements, nous avons obtenu du promoteur qu'il construise 40 logements conventionnés. Nous souhaitions établir une convention avec la Régie communale, qui aurait assuré le suivi de ces logements conventionnés, mais malheureusement, d'autres éléments sont intervenus et le développement ne se fera pas.

Je veux cependant démontrer que cela peut constituer une arme de négociation avec des promoteurs qui, d'eux-mêmes, mettent progressivement sur le marché du logement moyen. En effet, ils ne trouvent plus acquéreur pour le logement haut de gamme.

Nous ne sommes pas encore tout à fait parvenus là où nous le souhaiterions, mais les choses évoluent dans le bon sens.

Je rappelle que nous construisons également du logement moyen dans le cadre du plan régional du logement. Ce plan couvre deux tiers de logements sociaux et un tiers de logements moyens. On parle peu du logement moyen, mais j'ai de plus en plus l'occasion de proposer des projets mixtes. Sur 41 projets, les 10 derniers sont mixtes.

De plus en plus souvent, on demande de couper les gros projets en deux. Ainsi, un projet verra le jour à Forest, où nous venons de décider de faire 45 logements sociaux et 45 logements moyens sur le même site. Nous mettons en place également un gros projet mixte à Ixelles, à la limite de Watermael-Boitsfort.

woningen om te vormen. Lofts lijken mij daarbij evenwel niet de meest geschikte oplossing.

Il faut incontestablement poursuivre la politique de la SDRB, suivre avec attention l'évolution du marché et forcer cette évolution par les moyens dont nous disposons, notamment via les certificats d'urbanisme ou la construction de logements moyens dans le cadre du plan régional du logement.

La rénovation et la transformation, dont on parle moins, peuvent aussi produire du logement moyen. Elles en produisent peu, mais il s'agit d'une autre question, un peu plus compliquée. Personnellement, je n'estime pas que la production de lofts soit tout à fait satisfaisante, car il ne s'agit pas réellement de logements moyens. Il y a là une petite difficulté que nous devons encore gérer.

Nous travaillons de la même façon à propos des bureaux vides. Cette démarche s'inscrit plutôt dans le cadre des pressions sur le marché immobilier. La situation est difficile pour l'instant.

M. le président.- La parole est à M. Azzouzi.

M. Mohamed Azzouzi.- Je vous encourage à continuer de la sorte. La SDRB est un outil important pour le programme du logement en Région bruxelloise. Vous mettez l'accent sur des projets mixtes, et cela me semble être la voie à suivre.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. ALAIN DAEMS

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

**concernant "l'absence de mise en oeuvre
d'une ordonnance favorable au
développement des AIS".**

M. le président.- La parole est à M. Daems.

M. Alain Daems.- Je me permets de vous poser cette question un an après l'adoption par notre parlement d'une proposition d'ordonnance de la

De voorzitter.- De heer Azzouzi heeft het woord.

De heer Mohamed Azzouzi (in het Frans).- *Het verheugt mij dat u de nadruk op gemengde projecten legt. Doe zo voort!*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN DAEMS

**AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GE-
WEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING
EN STEDENBOUW,**

**betreffende "het niet uitvoeren van een
ordonnantie met het oog op de ontwikkeling
van de SVK's".**

De voorzitter.- De heer Daems heeft het woord.

De heer Alain Daems (in het Frans).- *Een jaar geleden keurde het parlement een ordonnantie goed om de werking van de sociale*

majorité, relative à l'extension du champ d'application du travail des agences immobilières sociales (AIS) à deux situations qu'elles avaient eu l'occasion d'identifier dans leur pratique ces dix dernières années. Il s'agit d'une part, des logements inclus dans un bail commercial, et d'autre part, de la possibilité de concrétiser le droit de gestion publique, qui est indépendant des AIS.

Certains opérateurs publics, comme la Ville de Bruxelles par exemple, ont entamé des actions concrètes en ce sens. Au moment de choisir le gestionnaire du bien, elle avait pensé à l'Agence immobilière pour logements sociaux à Bruxelles (AISB), mais l'ordonnance précisait que les AIS ne peuvent servir de médiateur qu'entre les locataires d'une part, et un titulaire de droit réel d'autre part. Ce n'est pas le cas avec un bail commercial ou un droit de gestion publique.

J'avais pris soin, à l'époque, de consulter la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais), qui souhaitait un déblocage législatif. Lors de la discussion parlementaire, il était apparu qu'une fois le verrou législatif levé, il y aurait d'autres règles à harmoniser pour que la disposition législative puisse trouver application.

C'est la raison pour laquelle la commission avait volontiers accepté un amendement qui donnait délégation au gouvernement pour procéder à ces ajustements, de telle sorte que l'ordonnance puisse pleinement entrer en vigueur.

Après un an, je voudrais savoir où nous en sommes. Pourquoi n'a-t-on pas encore publié l'arrêté qui permettrait l'application de ces dispositions législatives ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je vous concède que je n'ai pas vu le temps passer. Nous avons eu de nombreuses discussions autour de la mise en oeuvre de cette ordonnance et, à ce stade, il est vrai que je devrais être en mesure de faire des propositions, voire de prendre un arrêté.

Les débats en commission nous avaient permis d'identifier les principaux obstacles rencontrés par les AIS dans la prise en gestion de logements situés au-dessus des commerces ou de logements

verhuurkantoren uit te breiden tot twee situaties die ze in de praktijk vaststelden, namelijk woningen inbegrepen in de huur van een handelsruimte en de concrete uitwerking van het openbaar beheersrecht, dat los staat van de SVK's.

De stad Brussel maakt bijvoorbeeld van dat recht gebruik en wilt het beheer van het goed toevertrouwen aan het Sociaal Immobiliënkantoor te Brussel, maar volgens de vroegere ordonnantie konden SVK's alleen bemiddelen tussen huurders en houders van een reël recht.

Uit de discussie over de nieuwe ordonnantie bleek dat deze niet volstond, maar dat er daarnaast nog andere regels geharmoniseerd moesten worden om nieuwe wetgeving te kunnen toepassen.

De commissie aanvaardde dan ook een amendement dat de regering de bevoegdheid gaf om deze aanpassingen door te voeren.

Hoe komt het dat dit besluit er na een jaar nog steeds niet is?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *De tijd is inderdaad snel gegaan. Er is heel wat gediscussieerd over de toepassing van de voornoemde ordonnantie en ik zou nu inderdaad stilaan voorstellen moeten kunnen formuleren of een besluit moeten kunnen nemen.*

Uit de debatten in de commissie bleek duidelijk welke moeilijkheden de SVK's ondervinden om woningen boven winkels en andere in openbaar beheer te nemen. Er zijn onder meer problemen

pris en gestion publique. Il s'agissait notamment de l'insécurité juridique engendrée par les montages proposés et des difficultés résultant de l'activation de dispositifs distincts régis par des règles différentes.

Les AIS étant des structures de nature privée, leur confier la prise en gestion publique de logements n'est donc pas chose aisée et requiert la création de sas et de méthodes. La prise en gestion aux conditions des AIS ne pose évidemment aucun problème.

J'avais moins de réserves concernant la prise en gestion des logements situés au-dessus des commerces, car sa mise en oeuvre me semblait plus réaliste. Quant à la pratique de la Ville de Bruxelles, je suis renforcée dans mon sentiment de l'époque sur cette question. Les AIS développent de plus en plus de collaborations, relatives à la réhabilitation des étages situés au-dessus des commerces, notamment dans le cadre des activités menées dans le pentagone par la délégation au développement de la Ville de Bruxelles.

Les réunions tenues avec les AIS ont débouché sur des collaborations concrètes, notamment avec six d'entre elles : l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode, IRIS, AISB, Habitat & Rénovation, BAITA, et Logement pour tous (LPT).

Nonobstant l'absence de mise en oeuvre de l'ordonnance, cette pratique s'est néanmoins développée. Elle a contribué à mettre sur le marché quelques dizaines de logements, notamment par l'approche stratégique des propriétaires par les autorités de la Ville de Bruxelles. Les logements sont remis à neuf avant d'être confiés à l'AIS locale, et leurs propriétaires bénéficient des primes à la rénovation. Cet incitant est le principal atout du système.

Il est donc possible, dans le cadre légal existant, d'atteindre ces objectifs par une approche adéquate des propriétaires. Reste à savoir si l'on pourra contourner cette approche. Il importe toutefois que le système intègre un accord avec le propriétaire, par le biais d'une délégation, d'une convention, ou d'une sous-location.

Nous avons également constaté que l'accès aux étages nécessite parfois des travaux importants ou difficiles. Donc, parmi les nombreux immeubles

door juridische onzekerheid.

SVK's zijn privé-instellingen. Bijgevolg is het niet zo vanzelfsprekend om hen het openbaar beheer van woningen toe te vertrouwen. Daartoe moet een specifieke regeling worden ingevoerd.

Ik heb weinig voorbehoud over het in beheer nemen van woningen boven winkels. Mijn mening over de praktijken van de stad Brussel is nog steeds dezelfde. De SVK's werken steeds vaker samen aan de renovatie van woningen boven winkels, vooral in de Vijfhoek.

Er is een samenwerking tussen zes instanties tot stand gekomen, namelijk het SVK van Sint-Joost, IRIS, het Sociaal Immobiliënkantoor in Brussel (SIKB), de vzw Habitat et Rénovation, het sociaal verhuurkantoor Baita en Logement pour tous (LPT).

Hoewel de ordonnantie nog niet wordt uitgevoerd, komen dergelijke samenwerkingsverbanden toch tot stand. Daardoor zijn tientallen woningen op de markt gekomen. Dat is vooral te wijten aan het feit dat de stad Brussel systematisch eigenaars benadert. De woningen worden gerenoveerd, voordat ze in beheer worden genomen door een SVK. De eigenaars komen in aanmerking voor renovatiepremies.

Het is dus mogelijk om resultaten te boeken door eigenaars op een gepaste manier te benaderen. Het is echter de vraag of die aanpak nog kan worden bijgestuurd. Er is alleszins steeds een akkoord nodig met de eigenaar.

Om de verdiepingen toegankelijk te maken, zijn soms grote aanpassingswerken nodig. Sommige gebouwen komen daarom niet in aanmerking.

Atrium, de gewestelijke structuur voor de heropleving van de handelskernen, houdt daarmee rekening. De regering heeft haar opgedragen om samen met de handelaars de kwestie diepgaand te analyseren.

Een werkgroep met het gewest en de SVK's kan de problemen identificeren en oplossingen voorstellen. Ik zal daar echter niet op wachten om een tekst op te stellen.

Er worden dus heel wat positieve stappen gezet.

mis en cause, il faudra en écarter certains, notamment en raison de certains enjeux urbanistiques.

C'est une problématique qu'Atrium, la structure régionale qui est en charge de la revitalisation des noyaux commerciaux, a pris en compte. Le gouvernement lui a confié la mission de mener une réflexion approfondie sur la question des logements au-dessus des commerces, notamment avec l'ensemble des commerçants.

Un groupe de travail, auquel nous participons, tout comme les AIS, a été mis en place. Il peut proposer des solutions pragmatiques et une meilleure identification des problèmes. Je vous promets de ne pas attendre la fin de leurs travaux pour mettre un texte au point.

Plusieurs démarches positives sont donc entreprises sur le terrain. Outre la participation à ces travaux, j'ai demandé à mes collaborateurs de préparer la réalisation de l'arrêté d'application qui permettrait de concrétiser les principes de l'ordonnance.

Nous trouvons difficilement des communes qui acceptent de mettre en oeuvre le droit de gestion publique. Cela dit, la loi n'interdit pas de confier un bâtiment pris en gestion publique à une AIS, à condition de rester dans le cadre légal fixé du nombre de bâtiments publics que l'on confie aux AIS.

Ce n'est pas cela qui arrête les communes, mais bien le fait de devoir mettre des fonctionnaires au service de la prospection. J'ai réglé cela dans certaines communes par le biais des observatoires locaux, mais il n'y en a que quatre. En outre, subsiste le risque de choquer l'un ou l'autre propriétaire ; une commune a une autorité de proximité qui a pour conséquence que ce droit est difficile à activer.

L'une des raisons pour lesquelles je ne me suis pas dépêchée, c'est que je suis davantage préoccupée par la mise en oeuvre du droit de gestion publique que par la confection de cet arrêté. Je dois néanmoins faire les deux. "Mea culpa". Il n'y a pas de pression réelle parce qu'il n'y a pas de prise en gestion publique, ou presque pas.

Certaines questions qui sont posées ne sont pas

Mijn medewerkers werken ook aan een uitvoeringsbesluit om de ordonnantie toe te passen.

Weinig gemeenten willen het openbaar beheersrecht gebruiken. Dat is niet omdat ze het beheer van de gebouwen aan de SVK's willen toevertrouwen, want dat konden ze al, als ze zich qua aantal hielden aan het wettelijk kader.

Wat de gemeenten tegenhoudt, is dat haar ambtenaren de prospectie moeten doen. In sommige gemeenten doen de plaatselijke observatoria dat, maar zo zijn er maar vier. Bovendien willen de gemeenten de eigenaars niet tegen de haren in strijken.

Ik heb de voorrang gegeven aan de uitvoering van het openbaar beheersrecht boven het uitwerken van het uitvoeringsbesluit. Ik besef echter dat ik beide moet doen, maar ik sta niet onder druk, aangezien het openbaar beheersrecht nauwelijks gebruikt wordt.

Ik zou in het besluit kunnen opnemen dat de gebouwen onder het openbaar beheersrecht moeten worden toevertrouwd aan de SVK's om overbelasting te voorkomen en het systeem van openbaar beheer niet aan te tasten.

U zal geen jaar meer moeten wachten op het uitvoeringsbesluit.

pertinentes. Je pourrais établir un arrêté stipulant qu'en cas de droit de gestion publique, ces bâtiments sont confiés aux AIS dans des conditions déterminées, d'une part, pour éviter des débordements, et d'autre part, pour ne pas pervertir le système de prise en gestion publique.

Je vous promets qu'il ne faudra pas attendre un an avant que j'aie pris cet arrêté. Nous avons été légèrement débordés, ce qui explique que ce ne soit pas encore fait.

M. le président.- La parole est à M. Daems.

M. Alain Daems.- Promesse pour promesse, je n'attendrai pas un an avant de revenir sur le sujet ! Je pense que nous sommes tous favorables au développement des AIS. Toutefois, pour une fois, nous avons fait notre travail: la partie législative existe et cette loi permet certaines actions. J'estime donc que cela vaut la peine d'avancer sur ce plan.

- *L'incident est clos.*

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 "les transferts et mutations entre
SISP".

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

M. Vincent De Wolf.- Durant la précédente législature, nous avons approuvé le texte qui permet aux candidats locataires de ne pas être inscrits comme demandeurs dans une seule société, mais d'être inscrits d'office dans différentes SISP. Par contre, le même procédé n'existe pas en matière de mutation. Ceux qui connaissent le logement social de près savent que les mutations sont lentes et compliquées,

De voorzitter.- De heer Daems heeft het woord.

De heer Alain Daems (*in het Frans*).- *Ik zal ook geen jaar wachten om hierop terug te komen. We zijn allemaal voor een ontwikkeling van de SVK's. Het wetgevende werk is verricht en nu moeten we verder kunnen gaan.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GE-
WEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING
EN STEDENBOUW,

betreffende "de overdrachten tussen
OVM's".

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

De heer Vincent De Wolf (*in het Frans*).- *Wij hebben tijdens de vorige legislatuur een tekst aangenomen, waardoor kandidaat-huurders automatisch in meerdere OVM's zijn ingeschreven. Die procedure geldt evenwel niet voor mutaties.*

Een sociale huurder kan om diverse redenen verplicht zijn om te verhuizen, bijvoorbeeld wanneer hij een baan vindt aan de andere kant

lorsqu'une famille s'agrandit ou qu'elle est confrontée à un problème familial important.

Pour l'une ou l'autre raison indépendante de sa volonté, le locataire social auquel un logement a été attribué, peut être amené à devoir déménager. Certains cas concrets mériteraient d'adapter la législation en vigueur, en y intégrant des exceptions, telles que :

- le fait, pour un locataire social, de trouver un emploi de l'autre côté de la ville ;
- le regroupement familial ;
- la présence d'un enfant en bas âge, dont le parent travaille et n'a pas les moyens de l'inscrire dans une crèche privée ;
- le cas d'une personne subissant une perte d'autonomie et devenant invalide.

Tous ces éléments peuvent entraîner une obligation de changer de commune, de changer d'orientation dans la ville, et donc de changer de SISP. Or, la législation et la réglementation actuelles ne prévoient pas de liste régionale de demandes de mutations, qui permettrait de passer d'une SISP à l'autre. Il s'agit pourtant de personnes déjà inscrites dans le logement social et qui correspondent aux critères.

Sans ouvrir la porte de manière générale, il faudrait pouvoir adapter la réglementation, prévoir l'accord des deux SISP concernées - celle qui est quittée et celle qui serait rejointe - sur la base d'un rapport social favorable, et définir une série de cas objectifs, pour empêcher le passage aléatoire d'une société à l'autre.

Certains cas très humains - regroupement familial, naissance, maladie, obligation de suivre un traitement lourd contre le cancer à proximité de son domicile, ... - pourraient être listés. Quelle est votre position sur une adaptation en ce sens de la réglementation en la matière ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'État.- La question de M. De Wolf est intéressante et source d'interrogations. Je préciserai que l'inscription multiple relève d'un choix, mais qu'elle n'est pas obligatoire. Il est vrai que beaucoup de gens optent

van de stad, wanneer het gezin uitbreidt en wanneer hij ziek wordt of zijn autonomie verliest.

Krachtens de huidige wetgeving kunnen die personen niet van de ene OVM op de andere overstappen, ook al gaat het om personen die al in de sociale huisvesting zijn ingeschreven en die aan de criteria beantwoorden. Het zou dus nuttig zijn om de regelgeving aan te passen en de gevallen te bepalen waarin een mutatie is toegestaan.

Hoe staat u tegenover een dergelijke aanpassing?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *De meervoudige inschrijving is een keuze, geen verplichting.*

Een huurder die wil verhuizen, kan volgens de

pour cette solution, car dans le cadre réglementaire existant, il est possible pour un locataire d'une SISF de se porter candidat locataire dans une ou plusieurs autres SISF.

Comme vous le faites remarquer, cela se fait au gré de la législation sur l'octroi. Un locataire qui veut déménager est libre de poser sa candidature selon les règles classiques, mais cela revient à effectuer une nouvelle inscription. Il devra donc attendre comme les autres candidats locataires pour recevoir un logement adapté à sa composition de famille.

Je suis assez partagée quant à cette suggestion, je le reconnais. Faut-il traiter de la même manière des familles qui bénéficient déjà d'un logement social, et d'autres qui sont inscrites de longue date sur des listes sans bénéficier des avantages du logement social en termes de calcul du loyer et de services ? Tant qu'il y a une très longue liste de demandeurs, l'allonger encore par le biais d'un nouveau type de dérogation s'avère difficile. Il est cependant vrai que cela se pratique déjà pour un certain nombre de cas.

Si l'on intégrait complètement votre logique, cela supposerait que le secteur du logement social devrait supporter toutes les difficultés sociétales. En effet, vous allez régulièrement trouver des personnes qui sont confrontées à des choix difficiles. Il faudrait établir une liste de critères de mutation prioritaire, comme le cas d'une personne devant suivre un traitement lourd loin de son domicile. D'autres systèmes de regroupement familial pourraient aussi être discutés et je vois difficilement où placer la limite.

Évidemment, rien n'empêche deux sociétés de collaborer pour répondre à l'urgence sociale d'une situation particulière, comme cela se pratique déjà. Vous me direz que la chose devrait être réglementée. Cela se pratique cependant sous le contrôle du délégué social, dans le cadre du quota des dérogations pour raison urgente et exceptionnelle qui sont admises. Je rappelle qu'il s'agit de 40% maximum des attributions de l'année précédente.

Certes, d'un point de vue global, un logement serait de toute façon libéré. Contourner le principe de la réglementation et permettre un dépassement du nombre de dérogations me paraît cependant

klassieke regels een dossier bij andere OVM's indienen, wat neerkomt op een nieuwe inschrijving. Hij moet dus net zoals de andere kandidaten wachten tot er een woning vrijkomt die aangepast is aan zijn gezinssamenstelling.

U vraagt om de regelgeving aan te passen en in bepaalde gevallen een mutatie toe te staan. Dergelijke uitzonderingen zullen de wachttijd echter nog langer maken.

De sociale huisvesting kan niet alle samenlevingsproblemen oplossen. Niets verhindert evenwel twee OVM's om samen te werken in geval van een dringend probleem. In de praktijk gebeurt dit reeds, onder de controle van de sociaal afgevaardigde, in het kader van de quota voor de dringende en uitzonderlijke afwijkingen, die maximaal 40% van de toewijzingen van het jaar voordien mogen bedragen.

Het klopt uiteraard dat er een sociale woning vrijkomt als de huurder naar een andere sociale woning verhuist, maar het lijkt me geen goede zaak om de reglementering te wijzigen en meer uitzonderingen toe te staan. De wachttijd is immers nu reeds zeer lang.

Voor dringende gevallen kunnen we uitzonderingen maken, maar ik ben niet van plan om aan de regeling te raken.

difficile, vu que le temps d'attente pour l'obtention d'un logement social est déjà très long. Si on devait à présent modifier la réglementation, les uns et les autres nous reprocheraient de gérer le système en les doublant.

Je n'ai rien contre le principe lui-même. Cependant, dans la pratique, et étant donné la pression ainsi que la nécessité d'avoir une liste avec de nombreux critères et de vérifier que les personnes en urgence sociale répondent aux conditions d'accès, j'ai tendance à m'en remettre à l'organisation actuelle.

Elle peut fonctionner à la carte pour les vraies urgences. Il existe en effet des cas où les responsables des sociétés choisissent de répondre de cette manière, en échangeant ou en acceptant des cas via un système d'inscription urgente, dans le cadre de la réglementation. Cette question est donc très intéressante, mais elle ne nécessite pas actuellement le changement de la réglementation en vigueur.

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

M. Vincent De Wolf.- Mon enthousiasme retombe. Mme Dupuis me dit que la question est intéressante et qu'elle n'est pas contre le principe. Personnellement, quand je suis pour un principe, je suis pour son exécution, même s'il convient d'être très prudent et de prévoir des verrous. Ma proposition n'augmente pas la liste d'attente, puisque les personnes concernées sont dans le logement social. Cela augmente-t-il le nombre des dérogations pour autant ?

Je pense que vous mélangez deux concepts. Les dérogations, fixées à 40%, autrefois à 50%, concernent l'octroi d'un logement social. Or, nous sommes confrontés ici à des cas de mutation. Ne mélangeons pas les règles d'accès avec les règles de mutabilité d'un logement à un autre !

Je suis particulièrement surpris de vous entendre dire que seul le logement social concentrerait toutes les difficultés sociétales. C'est tout de même dans le logement social que les personnes sont les plus précarisées et qu'elles sont les moins aptes à faire face à des changements intervenant dans leur vie, tels que la naissance d'un enfant ou une maladie.

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

De heer Vincent De Wolf (in het Frans).- *Mijn voorstel leidt er niet toe dat de wachtlijsten voor sociale woningen langer worden.*

Ik denk dat u een aantal zaken door elkaar haalt. Er gelden afwijkingen van de regels voor de toekenning van een sociale woning. In dit geval gaat het echter over personen die van de ene naar een andere sociale woning willen verhuizen. U mag de regels voor de toekenning van een sociale woning niet verwarren met de regels om van sociale woning te veranderen.

Ik ben verbaasd over uw bewering dat alle maatschappelijke problemen zich in de sociale huisvesting concentreren. Sociale huurders zijn kwetsbaar en hebben het vaak moeilijk om te reageren op veranderingen in hun leven, zoals de geboorte van een kind of een ziekte.

We zijn moreel verplicht om sociaal kwetsbare mensen te helpen. De meeste aandacht moet gaan naar mensen met een laag of geen inkomen.

Nous avons l'obligation morale d'aider ces personnes plus que d'autres, et nous disposons pour cela d'un moyen réglementaire. Le principe de subsidiarité nous impose d'aider prioritairement les personnes qui ont de très petits revenus, voire pas de revenu du tout.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'État.- Je ne mélange pas les concepts et je ne manque pas de sens moral. Au sujet des dérogations, il s'agit tout de même de passer devant ceux qui sont sur la liste. Il y a d'abord un système de dérogations sur la liste telle qu'elle est présentée, où on fait remonter des cas plus difficiles, généralement en fonction de situations de grande pauvreté et de précarisation.

Si en outre, on donne priorité aux mutations de personnes qui viennent de l'ensemble du système, on augmente le nombre de dérogations de la liste. Je ne m'étais peut-être pas exprimée assez clairement, mais je crois que, maintenant, j'ai été assez explicite.

Au sujet de ma réflexion sur la prise en charge de toutes les difficultés sociétales, je ne la regrette pas. Prenons l'exemple que vous avez fourni, à savoir celui de quelqu'un qui doit suivre des traitements en raison de graves problèmes de santé. D'autres éléments de notre maillage social peuvent, le cas échéant, répondre à cette demande. Il existe des logements supervisés, des systèmes d'accueil et des systèmes d'accompagnement, qui aident ces personnes se trouvant dans des situations difficiles, à résoudre leurs problèmes.

Je maintiens que nous ne pouvons endosser l'ensemble des difficultés, de même que nous ne pouvons transformer le logement social en home d'accueil complètement équipé pour personnes handicapées ou grabataires.

Il faut maintenir des limites, sinon cela se fera sous la pression de l'urgence sociale et personnelle, ce qui est un concept plus complexe. Autant je suis disposée à prendre en compte des cas très particuliers, autant je pense qu'en faire une réglementation ne serait pas bienvenu pour l'instant. Cela poserait trop de problèmes de dérogations.

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik haal geen zaken door elkaar, maar misschien heb ik mij niet duidelijk genoeg uitgedrukt.*

Het huidige uitzonderingssysteem is bedoeld om bepaalde mensen die zware problemen hebben voorrang te verlenen op anderen op de wachtlijst. Als wij daarbovenop voorrang verlenen aan mutaties, neemt het aantal afwijkingen op de lijst toe.

Ik blijf erbij dat de sociale huisvesting niet alle samenlevingsproblemen kan oplossen. Neem nu het voorbeeld van iemand die een zware medische behandeling ver van huis moet volgen. Ons sociaal weefsel biedt andere oplossingen dan verhuizen, zoals opvang en begeleiding. Het is niet de bedoeling dat de sociale huisvesting een volledig aangepast opvangsysteem voor gehandicapte of zwaar hulpbehoevende personen wordt.

Wij moeten grenzen stellen. Ik ben bereid om rekening te houden met uitzonderlijke gevallen, maar een reglementering lijkt mij momenteel geen goed idee, aangezien daardoor te veel uitzonderingen zouden ontstaan.

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

M. Vincent De Wolf.- Je crois que l'on pourrait faire preuve d'imagination. Déjà, je vous propose que les deux SISP - celle qui accueille et celle qui est quittée - marquent leur accord. Cela éviterait tout problème de saut dans la liste. On pourrait aussi soumettre cela à l'accord de la personne à qui reviendrait un logement dans la société où elle est en premier ordre. Cette personne serait peut-être contente de disposer d'un logement plus rapidement dans une autre société. Je rappelle en effet que la personne qui quitte libre un logement.

Enfin, je vous ai interpellée à plusieurs reprises concernant les logements adaptés aux personnes handicapées. Votre réponse m'avait laissé pantois. Je n'ai jamais demandé que l'on crée des homes totalement adaptés aux personnes handicapées. Je déplore cependant que, dans notre Région, il n'y ait pas de liste qui permette aux personnes handicapées qui sont demanderesse d'un logement social d'être prioritaires pour les quelques logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

- *L'incident est clos.*

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).*- *Wij zouden creatiever kunnen zijn. Het is mogelijk om verschuivingen op de lijst te voorkomen als de twee betrokken OVM's akkoord gaan. Wanneer de persoon verhuist, komt er immers ook een woning vrij. Die woning zou kunnen worden toegekend aan de persoon die bovenaan de lijst staat van de OVM waarnaar de persoon in kwestie verhuist.*

Ik heb u niet gevraagd om volledige sociale huisvestingsprojecten aan te passen aan de behoeften van gehandicapten. Ik betreur enkel dat er in het gewest geen lijst is om gehandicapten die een sociale woning aanvragen voorrang te geven bij de toekenning van de luttele woningen die aangepast zijn aan personen met een beperkte mobiliteit.

- *Het incident is gesloten.*
