PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Commission du logement et de la rénovation urbaine

Commissie voor de huisvesting en stadsvernieuwing

RÉUNION DU

MARDI 6 JUILLET 2010

VERGADERING VAN

DINSDAG 6 JULI 2010

Avis

À partir du 1er octobre 2010 le compte rendu intégral ne sera plus imprimé.

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse http://www.parlbruparl.irisnet.be/

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.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Service des comptes rendus
tél 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@parlbru.irisnet.be

Bericht

Vanaf 1 oktober 2010 wordt het integraal verslag niet meer gedrukt.

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op http://www.parlbruparl.irisnet.be/

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.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Dienst verslaggeving
tel 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@bruparl.irisnet.be

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 5

- de M. Alain Hutchinson 5

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "les rôles de la SLRB".

- de M. Mohamed Ouriaghli 5

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "l'avenir du Service d'accompagnement social des locataires sociaux (SASLS)".

Discussion – Orateurs : **Mme Céline Fremault, M. Michel Colson, M. Vincent Lurquin, M. Olivier de Clippele,** président, **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Mohamed Ouriaghli.** 7

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 16

à Mme Evelyne Huytebroeck, ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Énergie et de la Politique de l'eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,

concernant "la mise en place d'un mécanisme de partenariat public-ménages en vue de préfinancer la rénovation énergétique des logements".

INHOUD

INTERPELLATIES 5

- van de heer Alain Hutchinson 5

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de taken van de BGHM".

- van de heer Mohamed Ouriaghli 5

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de toekomst van de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van de Sociale Huurders (DMBSH)".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Céline Fremault, de heer Michel Colson, de heer Vincent Lurquin, de heer Olivier de Clippele,** voorzitter, **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Mohamed Ouriaghli.** 7

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 16

tot mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,

betreffende "de invoering van een partnerschap overheid-gezinnen met het oog op de prefinanciering van de energierenovatie van de woningen".

Discussion – Orateurs : **M. Mohamed Ouriaghli, M. Vincent Vanhalewyn, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Bertin Mampaka Mankamba.** 19

QUESTIONS ORALES 25

- de M. Alain Maron 25

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "le rôle des AIS dans le cadre des volets logement des contrats de quartier".

- de M. Alain Maron 29

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "la mise en place d'une assurance-logement contre le risque de perte de revenus pour les locataires comme les propriétaires".

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 33

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "le fonctionnement et les missions de l'Observatoire de l'habitat".

Bespreking – Sprekers: **de heer Mohamed Ouriaghli, de heer Vincent Vanhalewyn, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Bertin Mampaka Mankamba.** 19

MONDELINGE VRAGEN 25

- van de heer Alain Maron 25

aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de rol van de SVK's in het kader van het huisvestingsluik van de wijkcontracten".

- van de heer Alain Maron 29

aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de invoering van een verzekering gewaarborgd wonen tegen inkomensverlies voor huurders en eigenaars".

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 33

aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de werking en de opdrachten van het Observatorium voor de Huisvesting".

Présidence : M. Olivier de Clippele, président.
Voorzitterschap: de heer Olivier de Clippele, voorzitter.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. ALAIN HUTCHINSON

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "les rôles de la SLRB".

M. le président.- En l'absence de l'auteur, excusé, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "l'avenir du Service d'accompagnement social des locataires sociaux (SASLS)".

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

M. Mohamed Ouriaghli.- J'ai déjà eu l'occasion de vous interpeller sur les garde-fous mis en place au niveau de la Région pour prévenir les

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de taken van de BGHM".

De voorzitter.- Bij afwezigheid van de indiener, die verontschuldigd is, wordt de interpellatie naar een volgende vergadering verschoven.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de toekomst van de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van de Sociale Huurders (DMBSH)".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Mijn fractie vindt dat het gewest alles in het werk moet stellen om ontruimingen in de openbare*

expulsions. Mon groupe est d'avis que tout doit être mis en œuvre pour les éviter dans le parc public et, lorsque la situation est à ce point dégradée que le ménage doit être mis à la rue, des filets de sécurité doivent être mis en place avec une éventuelle proposition de relogement.

Mon groupe est en tout cas d'avis que, dans le parc public, où le droit au logement est la valeur de référence, l'expulsion sèche doit être une mesure tout à fait exceptionnelle. Je pense que, sur ce point, nous sommes sur la même longueur d'onde. La Région et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ont en la matière un double rôle : prévenir les situations qui peuvent générer une expulsion et encadrer les pratiques des sociétés par la mise en oeuvre d'une tutelle efficace.

Il y a deux mois, j'ai été informé d'une situation où un ménage avec plusieurs enfants en bas âge se trouvait sous la menace d'une expulsion pour un impayé de 600 euros. Ce ménage, devant la notification de la décision, avait remboursé la totalité des montants dus et, malgré cela, la société persistait dans son intention d'exécuter le jugement en raison du caractère récurrent de cette situation.

Je vous avais écrit à ce propos et vous m'aviez assuré partager mon approche, considérant que l'exaspération ne pouvait être motif d'expulsion. Le fait que la société immobilière de service public (SISP) ait tout de même procédé à leur expulsion après votre entretien avec cette dernière soulève toutefois quelques questions, sur lesquelles je reviendrai en conclusion.

La Région a également un rôle de prévention des expulsions. À l'initiative de mon collègue Alain Hutchinson, une structure originale, le Service d'accompagnement social des locataires sociaux (SASLS), avait été mise en place. Cogéré par la SLRB et les SISP, ce service met des travailleurs sociaux à disposition du secteur.

Cette organisation a porté ses fruits et a permis de déboucher sur des tâches types que les travailleurs sociaux peuvent remplir. Des mécanismes de supervision ont été mis en place et la formation permanente y est organisée. Au niveau de la médiation, le SASLS a géré plus de mille dossiers et ne doit déplorer à ce jour que deux expulsions, pour des situations où l'arriéré de loyer

huisvesting te vermijden. Het is niet de eerste keer dat ik daarover een interpellatie tot u richt. Als de woning er zo erg aan toe is dat een ontruiming toch noodzakelijk is, moet er voor een vangnet worden gezorgd, waarbij het gezin in kwestie een andere woning wordt aangeboden.

Voor het gewest en de BGHM is een dubbele taak weggelegd: preventief werken zodat er geen ontruimingen hoeven plaats te vinden, en de maatschappijen goed omkaderen via een efficiënt toezicht.

Twee maanden geleden kwam ik te weten dat een kroostrijk gezin met jonge kinderen uit zijn woning dreigde te worden gezet, wegens een onbetaald bedrag van 600 euro. Hoewel het gezin de rekening ondertussen had betaald, bleef de maatschappij erbij dat de ontruiming moest plaatsvinden, omdat de situatie zich herhaaldelijk voordeed.

Ik lichtte u schriftelijk in over dit specifieke geval, waarna u zei dat u mijn mening deelde. Het is erg vreemd dat de OVM na een onderhoud met u toch tot ontruiming is overgaan.

Het gewest dient preventief te werk te gaan. Op initiatief van Alain Hutchinson werd de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van de Sociale Huurders (DMBSH) opgericht, die door de BGHM en de OVM's samen wordt beheerd.

De DMBSH stelt maatschappelijk werkers ter beschikking van de sector en vervult de volgende taken: supervisie, permanente vorming, bemiddeling (meer dan duizend dossiers), enzovoort. Slechts tweemaal kon een ontruiming niet worden vermeden, omdat er niet alleen sprake was van wanbetalingen maar ook van buren-hinder.

Sinds juli 2009 loopt het mis met de DMBSH. Sommige leden van de raad van bestuur geven toe dat ze de structuur en dus ook de bemiddelings-functie willen opdoeken. Dat is weinig motiverend voor de mensen die er werken!

Vier van de zes bemiddelaars zijn sindsdien vetrokken, waaronder de coördinatrice van de vzw. Een half jaar later is ze nog altijd niet vervangen. Momenteel is er geen enkele maat-schappelijk werker die de opleiding schuld-

s'accompagnait de troubles du voisinage.

Pourtant, depuis juillet 2009, quelque chose est cassé et les travailleurs sont inquiets. Des membres du conseil d'administration assument ouvertement leur volonté de dissoudre le SASLS et d'en finir avec la médiation. Convenez, M. le secrétaire d'État, qu'il est ambiance de travail plus motivante !

D'ailleurs, quatre des six médiateurs de dettes sont depuis lors partis vers d'autres cieux, dont la coordinatrice de l'asbl. Six mois plus tard, elle n'a toujours pas été remplacée. En outre, les deux membres qui avaient été formés à la médiation de dettes judiciaire sont partis. Malgré des demandes répétées, aucun membre de l'équipe n'a pu suivre cette formation.

Quel est aujourd'hui le pouvoir de la SLRB et du délégué social dans l'encadrement des expulsions ? Le locataire expulsé a-t-il une possibilité de recours auprès de la SISP et de la SLRB face à l'exécution d'une décision d'expulsion ?

À la lumière de l'expulsion de cette famille avec enfants, à un moment où la totalité de la dette était apurée, et de votre tentative non couronnée de succès de convaincre la SISP de revenir sur sa décision, avez-vous donné de nouvelles instructions à la SLRB pour mieux encadrer les expulsions ?

Êtes-vous partisan du maintien de l'outil SASLS en l'état et êtes-vous en mesure de rassurer les travailleurs sur la pérennisation de cet outil ? Cette organisation de soutien au travail social sectoriel et de prévention du surendettement figure-t-elle dans les contrats de gestion du premier et du second niveau qui, d'après mes informations, sont actuellement en discussion. ? Si oui, sous quelle forme ?

Discussion

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

Mme Céline Fremault.- Le sujet évoqué par M. Ouriaghli est important. Je commencerai par

bemiddeling volgde.

Welke rol kan de BGHM spelen in het kader van ontruimingen? Krijgt een huurder de kans zich tegen een ontruimingsbevel te verzetten?

Hebt u de BGHM nieuwe instructies gegeven om de ontruimingen beter te begeleiden? Staat u achter het behoud van de DMBSH? Kunt u de werknemers geruststellen over het behoud van hun job? Is de DMBSH opgenomen in de beheers-contracten van het eerste en tweede niveau, die momenteel worden besproken?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Een sociale huurovereenkomst kan op verschillende*

resituer le contexte juridique. Le bail de logement social peut prendre fin de diverses manières, notamment pour non-paiement des loyers et des charges.

La rupture de ce contrat de bail revient in fine à expulser le locataire social du logement qu'il occupe, entraînant des situations dramatiques pour des personnes déjà précarisées. La finalité sociale d'un logement de société de service public est pourtant de concourir à ce que les plus démunis puissent mener une vie conforme à la dignité humaine, et d'exécuter ainsi l'article 23 de la Constitution, mis en oeuvre à Bruxelles via le Code du logement.

La jurisprudence en la matière est intéressante. Je citerai deux jugements de justice de paix, du canton de Grâce-Hollogne. L'un date du 19 septembre 2006 : "Le recours par une société de logement public aux sanctions contractuelles ayant pour effet la privation du logement ne doit être envisagé qu'en parfaite connaissance de cause et en dernière analyse".

L'autre a été prononcé en 2001 : "Une société de logement de service public doit user des moyens légaux de contrainte avec humanité et retenue, en veillant à ne pas aggraver outre mesure ou sans nécessité sérieuse la situation patrimoniale déjà trop souvent précaire de ses usagers".

Compte tenu de ce qui précède, je suis surprise de la situation décrite par M. Ouriaghli. Les SISP sont-elles correctement informées de la jurisprudence existante ? Les expulsions dans le logement social doivent être précédées d'un réel travail social, de tentatives de médiation. C'est pourquoi, le travail accompli par l'intermédiaire du SASLS est essentiel. Le gouvernement doit pleinement soutenir ce service.

Quelles sont les difficultés rencontrées par le SASLS aujourd'hui ? Quels moyens financiers la Région a-t-elle accordés pour soutenir ce service ? Les considérez-vous suffisants pour répondre aux problématiques soulevées par M. Ouriaghli ? Les SISP attirent-elles suffisamment l'attention des locataires sur l'existence d'un tel service ? Il me paraît essentiel de connaître le dispositif existant en cas d'expulsion, lorsque la médiation s'avère nécessaire.

manieren eindigen, onder andere wegens niet-betaling van de huur en de lasten.

De verbreking van die huurovereenkomst leidt in fine tot de uitzetting van de sociale huurder, met alle gevolgen vandien voor deze reeds kwetsbare persoon. Het sociaal oogmerk van een openbare huisvestingsmaatschappij bestaat er nochtans in de minsbedeelden te helpen om een menswaardig bestaan te leiden en zo artikel 23 van de Grondwet uit te voeren.

De rechtspraak ter zake is bijzonder interessant. Een vrederechter van het kanton Grâce-Hollogne oordeelde op 19 september 2006 dat een openbare huisvestingsmaatschappij pas in laatste instantie en met perfecte kennis van zaken de contractuele sancties mag overwegen die een uitwijzing uit de woning tot gevolg hebben.

In een tweede uitspraak van 2001 werd geoordeeld dat een openbare huisvestingsmaatschappij de wettelijke dwangmiddelen met de nodige omzichtigheid en menselijkheid moet toepassen om de vaak reeds precaire situatie van de persoon in kwestie niet onnodig of niet nog meer te verergeren.

Gezien die voorbeelden ben ik verbaasd over de situatie die de heer Ouriaghli beschrijft. Worden de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) wel voldoende ingelicht over de bestaande rechtspraak? In de sociale huisvestingssector moeten de uitzettingen worden voorafgegaan door sociaal werk en bemiddelingspogingen. Daarom is het werk van de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van de Sociale Huurders (DMBSH) zo belangrijk.

Welke problemen ondervindt de DMBSH? Welke financiële middelen kent het gewest aan die dienst toe? Acht u die voldoende om een antwoord te bieden op de problematiek die de heer Ouriaghli beschrijft? Wijzen de OVM's de huurders voldoende op het bestaan van die dienst?

Volgens de heer Ouriaghli zijn een aantal personen uit hun woning gezet wegens niet-betaling van de huur of overlast. Om dergelijke situaties te voorkomen, is het sociaal werk in het kader van de sociale-cohesieprojecten van essentieel belang.

Enfin, M. Ouriaghli a fait état dans son interpellation de différentes expulsions décrétées pour non-paiement du loyer et troubles du voisinage. Afin de prévenir ces situations, du moins l'aspect des troubles du voisinage, le travail social communautaire relevant de la pratique des projets de cohésion sociale (PCS) me paraît primordial.

La cohésion sociale au sein des immeubles de logements sociaux peut en effet responsabiliser les locataires et multiplier les rencontres entre ceux-ci et les représentants des SISP. Pouvez-vous nous dresser un premier bilan de ces projets de cohésion sociale ? Ne ferait-on pas mieux d'articuler plus en amont ces PCS et le travail de médiation des SASLS ?

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

M. Michel Colson.- Bien que le SASLS ait le mérite d'exister, j'ai toujours critiqué ce dispositif depuis sa création. Pour deux raisons. D'abord, parce qu'il emploie des travailleurs sociaux. Or, sur le plan institutionnel, la mise à disposition de ces travailleurs sociaux aux SISP n'est pas une bonne chose. Certains d'entre eux ne seraient en effet pas toujours accueillis selon les conditions minimales de respect.

Ensuite, parce que dans le cadre de la médiation de dettes, le retard de paiement du loyer d'un logement social est symptomatique d'un processus de surendettement global. En outre, lorsqu'un endettement est en cours, celui-ci n'est pas limité à la seule SISP. Pour cette raison, j'ai toujours plaidé pour que cette mission soit confiée au CPAS plutôt qu'au SASLS, en termes de proximité. Malgré ces reproches que je viens de formuler, le SASLS a le mérite d'exister et il convient de l'utiliser.

Dans ma commune, 20% du bâti est consacré au logement social. Malgré l'existence du SASLS et le fait que certains travailleurs sociaux soient bien intégrés dans certaines sociétés, nous avons réussi à faire passer une convention qui lie le CPAS et deux des trois sociétés, la troisième ayant refusé de la ratifier. Cette convention stipule que, dès lors que le locataire a un retard de paiement de plus de deux mois de loyer, un courrier est envoyé automatiquement à la cellule de médiation de dette du CPAS. Ce courrier est bien entendu envoyé avec l'accord préalable du locataire. Ce dispositif

De sociale cohesie binnen sociale woonblokken kan tot een responsabilisering van de huurders leiden en ontmoetingen tussen de huurders en de vertegenwoordigers van de OVM's bevorderen. Beschikt u over een eerste balans van die sociale cohesieprojecten? Moeten die projecten en het bemiddelingswerk van de DMBSH niet beter en vroeger op elkaar worden afgestemd?

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Van bij de oprichting van de DMBSH heb ik kritiek geuit op deze structuur. Ten eerste worden de maatschappelijk werkers in de OVM's niet altijd met het nodige respect bejegend. Ten tweede is het beter de schuldbemiddeling toe te vertrouwen aan de OCMW's, omdat onbetaalde huurgelden meestal maar een onderdeel van grotere schulden vormen. Hoewel ik bij deze kritiek blijf, vind ik dat de DMBSH nuttig werk verricht, en dient te blijven bestaan.*

In mijn gemeente zijn een aantal maatschappelijk werkers van de DMBSH goed geïntegreerd in sommige OVM's. Tegelijk zijn we erin geslaagd een overeenkomst op te stellen tussen het OCMW en twee van de drie OVM's: zodra een huurder twee maanden huur niet heeft betaald, ontvangt de cel schuldbemiddeling van het OCMW daarover automatisch een schrijven, uiteraard met de voorafgaandelijke instemming van de huurder.

Ik heb de indruk dat het aantal ontruimingen uit sociale woningen aan het dalen is in mijn gemeente. Zonder met zekerheid te kunnen zeggen dat de oorzaak ligt bij de samenwerking tussen DMBSH en OCMW, zou ik u toch willen vragen rekening te houden met deze vaststelling.

Naar mijn mening zijn de ontruimingen in de sociale huisvesting eerder te wijten aan burenhinder dan aan achterstallige huurgelden. Dat probleem vergt een andere aanpak.

fonctionne bien.

J'ignore à ce stade s'il s'agit d'une conséquence de ce dispositif ou du résultat conjugué du travail du SASLS et du CPAS, mais j'ai l'impression que l'on assiste à une diminution du nombre d'expulsions dans le logement social. J'aimerais toutefois que vous puissiez établir ce constat sur un plan général. Concernant les causes à l'origine des expulsions dans le domaine du logement social, celles-ci me paraissent relever davantage du conflit de voisinage que du défaut de paiement de loyer. Il s'agit d'une nouvelle donnée importante, qui nous place dans un autre registre du travail social et de l'accompagnement.

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

M. Vincent Lurquin.- Je ne peux que me joindre aux questions soulevées par M. Ouriaghli et à ses inquiétudes concernant l'avenir du service d'accompagnement social des locataires sociaux, ainsi que des garde-fous, tant juridiques que sociaux, que nous devons, avec la SLRB et les SISP, mettre en place pour éviter toute expulsion sèche.

Tout doit être fait pour éviter d'avoir recours à cette arme ultime qu'est l'expulsion. Mme Fremault a cité de la jurisprudence, je citerai de la doctrine. M. le secrétaire d'État, vous disiez très justement, lors de l'introduction du colloque "Regards croisés sur les expulsions du logement", organisé par les Facultés universitaires Saint-Louis et le syndicat des locataires, que "même en cas d'expulsion, les actes posés par les SISP doivent toujours être inspirés par la véritable mission du service public dont elles ont reçu la charge".

Vous resituiez également la réalité concrète de ces expulsions, qui sont au centre de l'interpellation de M. Ouriaghli, en disant qu'en 2008, il y avait eu quinze expulsions physiques pour le secteur du logement bruxellois, toutes SISP confondues. C'est encore quinze expulsions de trop, mais sur les milliers de logements que compte le parc immobilier social, cela signifie tout de même que tous les acteurs du terrain font des efforts pour éviter de remettre en cause ce droit sacré, de plus en plus consacré dans les textes législatifs et la jurisprudence, qu'est le droit au logement.

M. Ouriaghli parle de l'exemple de cette famille

De voorzitter.- De heer Lurquin heeft het woord.

De heer Vincent Lurquin *(in het Frans).- Net als de heer Ouriaghli ben ik bezorgd over de toekomst van de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van de Sociale Huurders (DMBSH).*

Wij moeten alles in het werk stellen om uitzettingen te vermijden. Tijdens het colloquium "Regards croisés sur les expulsions du logement" merkte u terecht op dat "zelfs in geval van uitzetting, de handelingen van de OVM's altijd gebaseerd moeten zijn op de opdracht van openbare dienstverlening waarmee ze zijn belast".

U hebt de problematiek ook in zijn juiste context geplaatst door erop te wijzen dat de OVM's in 2008 maar tot 15 uitzettingen zijn overgegaan. Dat zijn er nog 15 te veel, maar aangezien het sociale woningpark duizenden woningen omvat, betekent dit dat de veldwerkers inspanningen doen om het recht op huisvesting, dat alsmaar meer in de wetteksten en de rechtspraak wordt verankerd, na te leven.

De heer Ouriaghli heeft een voorbeeld aangehaald van een gezin dat uit zijn woning werd gezet voor een huurachterstand van 600 euro, terwijl dat bedrag nog voor de uitzetting werd betaald. Hij benadert de procedure vanuit het standpunt van de persoon die uit zijn woning is gezet en stelt vragen aan alle actoren die in de procedure zijn tussengekomen: de sociaal afgevaardigde, de BGHM, de OVM, de staatssecretaris. Hij vergeet daarbij echter de enige actor die een uitzetting mogelijk kan maken, namelijk de rechter.

expulsée pour 600 euros d'arriérés de loyer. On apprendra que cette somme a d'ailleurs été payée avant l'expulsion. En faisant cela, il prend la procédure par le bout de la chaîne, par l'oeil de celui qui fait l'objet de cette expulsion sèche. Il pose des questions à l'ensemble des acteurs qui sont intervenus à ce niveau dans cette procédure : le délégué social, la SLRB, la SISP, le secrétaire d'État. Il oublie cependant le seul qui peut permettre cette expulsion : le juge.

Lorsqu'on se demande vers qui se tourner quand on est au bord de l'expulsion, la première réponse, c'est le juge. C'est lui qui va tenter d'harmoniser les droits du propriétaire avec le droit au logement du locataire. Si on analyse la jurisprudence des justices de paix en la matière, on constate que ce n'est pas la pauvreté entraînant les retards de loyers qui est sanctionnée par les juges. C'est lorsque que cet argument d'impécuniosité fait défaut que le juge sanctionne, à la demande de la SISP, la mauvaise volonté du locataire. Jamais la pauvreté, quelle qu'en soit la cause, et surtout si des enfants sont en jeu, ne peut être invoquée pour justifier une expulsion.

Il s'agit toutefois d'argent public et l'on ne peut admettre non plus d'être l'otage de la mauvaise volonté d'une infime partie des locataires.

Deux constats sont à retenir. Le premier, c'est que la solution au problème de l'expulsion doit évidemment se trouver en amont. Le locataire social doit savoir qu'une structure existe au sein même de la SISP pour l'aider, le conseiller et le diriger vers des points d'appui. À ce niveau, la mission de la SASLS, une asbl qui travaille en dehors des SISP, est évidemment essentielle.

Les travailleurs sociaux détachés auprès des SISP sont en première ligne pour donner cet encadrement social qui, en fin de chaîne, permettra d'éviter l'expulsion. Je suis évidemment d'accord avec M. Colson pour dire qu'il faut assurer, à l'intérieur des SISP, un bon accueil à ces travailleurs, qui réalisent un travail extraordinaire.

Les missions attribuées à cet organisme sont d'ailleurs clairement précisées dans son cahier des charges, qui définit le fait qu'ils doivent partir de l'enquête de précarité, en passant par l'accompagnement dans les démarches sociales, l'accompagnement social budgétaire et

De rechter is de eerste persoon tot wie men zich kan wenden als men op het punt staat te worden uitgewezen. De rechter zal proberen de rechten van de eigenaar te verzoenen met het recht op huisvesting van de huurder. Vrederechters sanctioneren nooit de armoede die tot betaalachterstand leidt. Wel sanctioneren zij op verzoek van de OVM's huurders die van slechte wil zijn. Armoede kan nooit als argument voor een uitzetting worden ingeroepen, zeker niet als er kinderen zijn.

Overheidsmiddelen moeten echter zorgvuldig worden aangewend. We mogen ons niet laten vastzetten door een klein aantal huurders dat van slechte wil getuigt.

Omdat de oplossing moet worden gezocht in een preventieve aanpak, is de rol van de DMBSH van het grootste belang: de huurder moet van meet af aan weten dat er een onafhankelijke vzw bestaat, die hem zal bijstaan wanneer hij financiële problemen ondervindt.

De maatschappelijk werkers die bij de OVM's worden afgevaardigd, verzorgen eerstelijnshulp aan de huurders. De heer Colson heeft gelijk wanneer hij zegt dat het belangrijk is dat de maatschappelijk werkers goed worden onthaald door de OVM's.

De opdrachten van de DMBSH staan duidelijk beschreven in het lastenboek: opsporen van armoede, administratieve en financiële begeleiding en opmaak van een schuldaflossingsplan. Al deze elementen kunnen een ontruiming voorkomen.

De heer Ouriaghli en ikzelf zetelen samen in de raad van bestuur van een OVM. We stellen vast dat de maatschappelijk werkers efficiënt werk verrichten. Het is dan ook essentieel dat de overheid de duurzame werking van de DMBSH garandeert.

We mogen echter niet vergeten dat er ondanks alle preventieve maatregelen ontruimingen blijven plaatsvinden. Voor de ontruiming die door de heer Ouriaghli werd aangehaald, was het probleem wellicht dat men voor een voorlopige tenuitvoerlegging (zoals die werd uitgesproken door de vrederechter) niet kan rekening houden

l'élaboration d'un plan d'apurement de dette, dans le cadre d'une démarche destinée à prévenir d'éventuelles actions administratives et judiciaires à l'encontre des locataires, en ce compris les problèmes d'expulsion.

Lorsque M. Ouriaghli et moi-même siégions ensemble au sein du conseil d'administration d'une SISP, nous avions pu nous rendre compte de l'efficacité de ces travailleurs de terrain. Il est donc essentiel que le politique assure la pérennité d'une telle association.

Le second constat, c'est que des expulsions ont encore lieu malgré l'ensemble des mesures préventives. Dans le cas cité par M. Ouriaghli d'une dette non payée au moment du jugement, mais apurée au moment de l'expulsion, le problème n'est-il pas celui de l'exécution provisoire prononcée par le juge de paix, qui ne peut à l'évidence tenir compte d'éléments postérieurs à son prononcé ?

Une piste ne consisterait-elle pas à conclure une convention de "gentlemen's agreement" entre les SISP et la SLRB pour que, à chaque expulsion concrètement décidée et sans l'intervention nécessaire du délégué social, la SLRB puisse demander de suspendre cette expulsion ?
Je le concède, cela ressemble à un film américain des années 1970, où, trois secondes avant la mise à mort du condamné, le gouverneur du Texas ou la Cour suprême donne droit à la révision du procès. Toutefois, cela donnerait surtout une garantie supplémentaire de prise en compte des éléments intervenus après le jugement qui autorise l'expulsion.

M. le président.- Je salue la haute tenue du débat, de grande qualité juridique. Il aurait d'ailleurs été utile de posséder la décision du juge de paix, pour connaître les circonstances exactes, relationnelles ou pécuniaires qui ont motivé son jugement.

La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- En effet, comme vous venez de le dire, Monsieur le président, l'expulsion est-elle généralement liée au non-paiement du loyer ou à d'autres raisons ? Généralement, il faut y voir d'autres raisons que

met elementen volgend op die uitspraak.

Zou er geen gentlemen's agreement tussen de BGHM en de OVM's kunnen worden gesloten om ervoor te zorgen dat de BGHM, zonder tussenkomst van de sociaal afgevaardigde, een schorsing van de uitzettingsbeslissingen kan vragen? Dat zou een bijkomende garantie bieden ingeval er nieuwe elementen zouden optreden na de uitzettingsbeslissing.

De voorzitter *(in het Frans).- Ik ben verheugd over de grote juridische kwaliteit van dit debat. Het zou interessant zijn om over een kopie van de uitspraak van de vrederechter te beschikken teneinde de exacte relationele of geldelijke omstandigheden te kennen die tot zijn uitspraak hebben geleid.*

De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Over het algemeen spelen er nog andere factoren dan betaalproblemen mee wanneer personen uit hun woning worden gezet. Het zou aanstootgevend zijn als financiële*

l'incapacité à payer. Ce seul argument serait d'ailleurs choquant.

M. Ouriaghli, ce n'est pas la première fois que vous abordez le cas de cette famille. J'ai pour habitude de ne pas travailler avec des cas individuels, mais il est parfois utile de partir d'un exemple concret pour essayer de comprendre et d'améliorer le système et les différentes étapes qui le composent.

Les expulsions dans le logement social doivent rester exceptionnelles. Il ne faut toutefois les exclure, au risque de créer un sentiment d'impunité pour les locataires qui ne respectent pas leurs obligations contractuelles de paiement d'un loyer, aussi minime soit-il. Cependant, nous devons mettre tout en oeuvre pour les éviter. En ce sens, lors de la troisième législature, votre collègue Alain Hutchinson, alors secrétaire d'État, a mis en place la circulaire 230 relative à l'encadrement des expulsions dans le logement social.

Le cas particulier auquel vous faites allusion se situe dans la SISP gérée par le Home familial bruxellois, qui mène une politique sociale et locative très participative. Il demande à ses locataires de s'impliquer, en partant du principe que les locataires sociaux ont des droits, mais aussi des devoirs. Il est apparu lors de la réunion de médiation qui s'est tenue à mon cabinet entre la famille concernée et le directeur du Home familial bruxellois, que la famille était systématiquement en retard de paiement.

À plusieurs reprises, le Home familial bruxellois a invité cette famille à rencontrer la travailleuse sociale du service de médiation de dettes du SASLS, pour qu'elle s'inscrive dans un plan d'apurement permettant d'éviter les arriérés locatifs. Cette famille ne s'est jamais inscrite dans cette démarche.

Le conseil d'administration du Home familial bruxellois, qui est composé de locataires et de représentants de la Ligue des familles, a décidé par deux fois d'aller en justice de paix et de demander l'expulsion de cette famille. Cette dernière ne s'est rendue à aucun de ces jugements qui ont, par conséquent, chacun débouché sur une expulsion.

Suite à l'insistance de la famille et à ses promesses de régulariser sa situation, le Home familial

problemen de enige reden zouden zijn.

Het is niet de eerste keer dat u dit voorbeeld aanhaalt, mijnheer Ouriaghli. Ik heb niet de gewoonte om individuele gevallen te bespreken, maar soms is het nuttig van een concreet voorbeeld te vertrekken om de verschillende stappen van het systeem beter te begrijpen.

De uitzettingen in de sociale huisvestingssector moeten een uitzondering blijven. Zij mogen echter niet worden uitgesloten, omdat anders een gevoel van straffeloosheid wordt gecreëerd bij huurders die hun huur niet betalen, ook al is die heel laag.

Wij moeten alles in het werk stellen om uitzettingen te vermijden. Voormalig staatssecretaris Hutchinson had een circulaire opgesteld over de begeleiding van uitzettingen in de sociale huisvesting.

Het voorbeeld dat u aanhaalt betreft een OVM die door Brussels Thuis wordt beheerd. Brussels Thuis gaat ervan uit dat de sociale huurders niet alleen rechten, maar ook plichten hebben en voert een zeer participatief sociaal huurbeleid. Tijdens de bemiddelingsvergadering op mijn kabinet is duidelijk gebleken dat het gezin systematisch zijn huur te laat betaalde.

De Home familial bruxellois heeft de familie in kwestie voorgesteld om de maatschappelijk werkster van de DMBSH te ontmoeten en samen met haar een schuldaflossingsplan op te stellen. De familie is nooit op die vraag ingegaan.

De raad van bestuur van de Home familial bruxellois, die is samengesteld uit huurders en vertegenwoordigers van de Ligue des familles, heeft de zaak tweemaal voor het vredegerecht gebracht om de uitzetting van het gezin te vragen. Het gezin is naar geen van beide vonnissen komen luisteren.

Omdat het gezin bleef aandringen en verzekerde dat het zijn schulden zou vereffenen, is de Home familial bruxellois tweemaal op zijn beslissing teruggekomen. De situatie veranderde echter niet. Na een derde uitspraak van de vrederechter heeft de Home beslist de ontruiming te laten plaatsvinden, enerzijds omdat men de moed was verloren, maar ook omdat men geloofwaardig wou blijven en de uitspraak van de vrederechter wou

bruxellois est revenu deux fois sur sa décision d'expulsion. Les arriérés locatifs ont cependant continué. Lors d'un troisième jugement rendu par défaut, le Home familial bruxellois a décidé, pour des raisons de découragement, mais aussi afin de soigner sa crédibilité de bailleur social, de ne pas revoir le jugement et d'accepter la décision actée par la justice de paix.

En ce qui concerne votre première question, je vous ai donné le 1er juin des éléments de réponse. Je vous ai expliqué la procédure de la circulaire 230, qui réglemente les expulsions dans le logement social. La problématique y est traitée bien en amont, dans le sens où chaque SISP doit adopter une procédure de récupération de créances et établir un canevas d'intervention en ce qui concerne les lettres de rappel, les médiations, les plans d'apurement, la saisine du juge de paix, etc. Une obligation de moyens est établie.

En cas de décision d'expulsion d'un locataire, l'autorisation de la tutelle, et plus précisément du délégué social, est sollicitée sur base d'un rapport motivé de la SISP. La SISP doit exposer tout les efforts auxquels elle a consenti pour trouver une solution à l'amiable et négociée avec le locataire, soit via ses propres services, soit via le recours à un organisme tiers (CPAS, centre de médiation de dettes, asbl ou autre). Si cette procédure n'est pas respectée, l'expulsion ne peut pas avoir lieu.

En ce qui concerne votre seconde question, le locataire social a bien entendu la possibilité d'interjeter appel en justice, mais il peut également introduire un recours contre une décision d'expulsion, conformément à l'article 66 du Code bruxellois du logement tel que modifié le 1er avril 2004.

S'agissant de votre troisième question, suite à cette expulsion, j'ai effectivement demandé à mes collaborateurs de rencontrer la SLRB pour discuter de la manière dont les expulsions se déroulent dans le secteur et pour identifier ce qui pourrait être amélioré. Il est ressorti de cette réunion qu'il y a systématiquement un plan d'apurement. Toutefois, il n'est pas toujours suivi par le locataire. Les services de médiation de dettes ne peuvent pas obliger le locataire à s'inscrire dans un plan de médiation de dettes, qui ne peut se faire que sur base volontaire.

laten uitvoeren.

Uw eerste vraag heb ik op 1 juni al beantwoord. De omzendbrief 230 omvat een preventieve aanpak. Elke OVM moet een procedure volgen om schuldvorderingen op te eisen: herinneringsbrieven, bemiddeling, schuldaflossingplan, gerechtelijke stappen, enzovoort.

In het geval van een uitzetting van de huurder wordt de toestemming gevraagd van de toezichthoudende overheid (de maatschappelijk werker) op basis van een gemotiveerd verslag van de OVM (waarin alle inspanningen van de OVM om tot een minnelijke schikking te komen, gedetailleerd zijn weergegeven). Als deze procedure niet wordt gevolgd, kan de ontruiming niet doorgaan.

Uiteraard kan de huurder in hoger beroep gaan tegen het uitzettingsbevel, maar hij kan ook een rechtszaak aanspannen op basis van artikel 66 van de Huisvestingscode.

Mijn medewerkers hebben de BHGHM ontmoet om na te gaan hoe ontruimingen kunnen worden vermeden en beter omkaderd. De BHGHM deelde tijdens die vergadering mee dat er systematisch een schuldaflossingsplan wordt opgesteld, maar dat de huurders dat plan niet altijd volgen.

Ontruiming is slechts de allerlaatse oplossing voor de OVM's. In 2008 vonden er vijftien ontruimingen plaats en in 2009 dertig.

Wanneer een huurder zijn schuld na de uitspraak terugbetaalt, gaat het om de uitvoering van de beslissing van de rechter. In geval van een uitzetting wordt de huurder aangemaand zijn huurschuld af te lossen, eventueel verhoogd met de kosten van de gerechtsdeurwaarder, de rechtskosten en boetes.

U zegt dat de problemen bij de Dienst voor de Maatschappelijke Begeleiding van de Sociale Huurders betreft (DMBSH) van juli 2009 dateren, wat overeenkomt met mijn aantreden. Op dat ogenblik was er echter al een probleem met de betaling van een deel van de dotatie voor zes personen die binnen de bemiddelingsdienst werkten. Die situatie bracht de stabiliteit van de dienst in het gedrang en de DMBSH dacht er zelfs aan die dienst op te doeken.

Il n'en reste pas moins que, pour les SISP, les cas d'expulsion sont dramatiques et constituent le dernier recours. En 2008, on dénombrait quinze expulsions effectives. Il y en a eu trente en 2009, sur 203 avis des délégués sociaux pour des demandes d'expulsion.

Par ailleurs, lorsqu'un locataire rembourse la dette après le jugement, il s'agit de l'exécution de la décision du juge. En effet, en cas d'expulsion, le locataire est sommé de rembourser sa dette locative, et éventuellement les frais afférents à un éventuel huissier, les frais de justice et des amendes.

S'agissant du service d'accompagnement social des locataires sociaux, vos références chronologiques me paraissent quelque peu surprenantes. Vous semblez dire en effet que les problèmes remonteraient à juillet 2009, ce qui coïncide avec mon entrée en fonction. Or, lorsque la SASLS m'a été présentée, celle-ci était déjà affectée par un problème de règlement d'une partie de sa dotation, qui concernait six personnes travaillant au service de médiation et qui n'avait pas été réglé par mon prédécesseur.

Cette situation créait une instabilité du service et la SASLS songeait à se séparer de ce service, eu égard notamment aux considérations rappelées par M. Colson. Cette mission relevait-elle en effet de la SASLS ou de services pourvus déjà d'une expertise sur le plan de la médiation de dettes, comme les CPAS ou des associations se prévalant d'une démarche plus globale ? Mon attitude, à l'époque, a plutôt été prudente. J'ai décidé de régler le problème du retard de la dotation, d'augmenter les budgets et de procéder à moyen terme à une évaluation du système avant de prendre des décisions qui iraient, le cas échéant, dans le sens proposé par une partie de la SASLS, ou de m'engager dans des projets dont j'avais hérité au moment de mon entrée en fonction.

Enfin, au sujet de votre cinquième question, le contrat de gestion de niveau 1 qui entend promouvoir le décloisonnement de la politique d'action sociale dans le secteur du logement social et lui donner davantage de cohérence permettra au SASLS de contribuer à l'objectif comme partenaire important de cette action. Cela signifie que les travailleurs sociaux du secteur, et donc aussi ceux du SASLS, seront davantage sollicités pour des

De vraag is of die opdracht door de DMBSH moet worden uitgevoerd dan wel door diensten die reeds ervaring met schuldbemiddeling hebben. Ik heb toen beslist om de rest van de dotatie te betalen, het budget te verhogen en op middellange termijn een evaluatie van het systeem te maken alvorens nieuwe beslissingen te nemen.

Het beheerscontract van niveau 1, tussen het gewest en de BGHM, moet de coherentie van de sociale actie in de sociale huisvestingssector bevorderen. De DMBSH kan daarbij een belangrijke partner zijn. De sociale werkers zullen worden gevraagd om meer gegevens en praktijken uit te wisselen.

Het beheerscontract van niveau 2, tussen de BGHM en de OVM's, valt strikt gezien niet onder mijn bevoegdheid en zal vermoedelijk worden geherformuleerd nadat het beheerscontract tussen het gewest en de BGHM is goedgekeurd. Dat zal zeer binnenkort gebeuren.

échanges. En ce qui concerne le second niveau de contrat de gestion, qui lie la SLRB et les SISP et qui n'est pas strictement de mon ressort, il conviendra d'attendre la reformulation du contrat de gestion en aval de l'adoption, qui est imminente, de celui liant la SLRB à la Région.

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

M. Mohamed Ouriaghli.- J'aimerais vous poser deux questions complémentaires. Une famille expulsée doit-elle introduire son recours auprès de la SISP ou de la SLRB ? Les travailleurs sociaux de la SASLS peuvent-ils être rassurés ?

Serait-il éventuellement possible de les intégrer dans les CPAS des communes ? Le travail qu'ils effectuent pourrait renforcer celui des communes, sachant que le service de médiation de dettes de nombre d'entre elles se réduit à une peau de chagrin. Au Foyer bruxellois, ces personnes ont été bien accueillies, car elles ont permis de suppléer le travail effectué par les communes sur le terrain.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Les recours doivent être adressés d'une part à la SLRB, et d'autre part à la justice, auprès du tribunal civil.

Par ailleurs, je suis tout à fait disposé à rencontrer les travailleurs de la SASLS pour qu'ils me fassent part de leurs inquiétudes. Nous n'avons en tout cas pas posé d'acte qui justifie une quelconque inquiétude de leur part.

- L'incident est clos.

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Moet een gezin zijn uitzettingsbevel betwisten bij de OVM of bij de BGHM?*

Zullen de maatschappelijk werkers van de DMBSH hun job behouden? Kunnen ze eventueel naar de OCMW's worden overgeheveld? Daar kampen de diensten schuldbemiddeling immers met een personeelstekort.

In de Foyer bruxellois werden de maatschappelijk werkers goed onthaald, omdat ze de werking van het OCMW aanvulden.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De klacht moet worden gericht tot de BGHM enerzijds en tot de burgerlijke rechtbank anderzijds.*

Ik ben bereid om de maatschappelijk werkers van de DMBSH te ontmoeten. Op dit ogenblik is hun ongerustheid ongegrond.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

À MME EVELYNE HUYTEBROECK, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA POLITIQUE DE L'EAU, DE LA RÉNOVATION URBAINE, DE LA

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

TOT MEVROUW EVELYNE HUYTEBROECK, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET LEEFMILIEU, ENERGIE EN WATERBELEID, STADSVERNIEUWING, BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP EN

LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE ET DU LOGEMENT,

concernant "la mise en place d'un mécanisme de partenariat public-ménages en vue de préfinancer la rénovation énergétique des logements".

M. le président.- Le secrétaire d'État Christos Doulkeridis répondra à l'interpellation.

La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Pour bon nombre de nos concitoyens, la facture énergétique représente une part substantielle des dépenses mensuelles. De fait, pour certaines personnes précarisées, les charges peuvent même dépasser le coût du loyer - surtout dans les logements sociaux -, avec pour conséquence de grandes difficultés, voire pour certains l'incapacité de régler leur facture énergétique. La hausse constante du coût de l'énergie contribue en outre à aggraver cette situation.

Diverses études ont démontré que les ménages à bas revenus ont en moyenne des dépenses énergétiques plus importantes que les ménages les plus aisés. L'une des raisons réside dans le fait que, bien souvent, les ménages les plus pauvres occupent des logements en moins bon état, moins performants sur le plan énergétique.

Et pour cause, la rénovation d'un logement coûte cher et n'est souvent pas envisageable pour les personnes précarisées, malgré l'existence de primes. Par ailleurs, celles-ci ne sont pas toujours connues, en dépit des divers mécanismes d'information existants, notamment via les CPAS et l'Agence bruxelloise de l'énergie (ABEA).

Conscient de cette problématique, notre gouvernement a, lors de la conclusion de l'accord de gouvernement 2009-2014, prévu l'adoption de diverses mesures visant à alléger la facture énergétique des locataires et des propriétaires occupants. Parmi celles-ci, la mise en place d'un système de partenariat public-ménages (PPM), qui doit permettre de préfinancer la rénovation énergétique des logements.

HUISVESTING,

betreffende "de invoering van een partnerschap overheid-gezinnen met het oog op de prefinanciering van de energierenovatie van de woningen".

De voorzitter.- Staatssecretaris Christos Doulkeridis zal de interpellatie beantwoorden.

De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Voor heel wat mensen vertegenwoordigt de energiefactuur een belangrijke hap uit het maandelijks budget. Voor sommige kansarme personen kunnen die lasten zelfs meer bedragen dan de huurprijs, zeker in sociale woningen. De constante stijging van de energieprijzen maakt de situatie er niet beter op.*

Uit verschillende studies is gebleken dat de energieuitgaven van gezinnen met een laag inkomen groter zijn dan die van meer gegoede gezinnen. Armere gezinnen leven vaak in woningen die in minder goede staat zijn en minder energiezuinig zijn.

De renovatie van een woning is duur en meestal niet betaalbaar voor kansarme gezinnen, ondanks de premies. Die premies zijn bovendien niet altijd gekend, ondanks de verschillende informatie-kanalen.

Het regeerakkoord 2009-2014 voorziet in verschillende maatregelen om de energiefactuur van de huurders en inwonende eigenaars te verlichten, zoals het partnerschap overheid-gezinnen, dat in een prefinanciering van de energierenovatie van de woningen voorziet.

Die maatregel maakt het niet alleen mogelijk om de woningen te renoveren en de leefkwaliteit van gezinnen met een bescheiden inkomen te verbeteren, maar ook om hernieuwbare energie en rationeel energiegebruik te bevorderen.

Hoe zit het met de uitvoering van die maatregel? Is er een tijdschema opgesteld? Zijn er problemen opgedoken bij de uitvoering ervan? Welke

La mise en oeuvre de cette mesure me tient à coeur, car elle permet à la fois d'offrir une meilleure qualité de vie aux ménages à revenus modestes et de rénover des logements, tout en poursuivant une politique volontariste de soutien aux énergies renouvelables et à l'utilisation rationnelle de l'énergie. Toutefois, elle n'est pas aisée, notamment en raison de la charge financière qu'elle engendre pour les pouvoirs publics.

J'aurais dès lors voulu savoir quels sont les obstacles auxquels vous êtes confronté dans la mise en oeuvre du mécanisme de PPM. Quelles solutions envisagez-vous ? Quels budgets sont-ils nécessaires à la mise en place des PPM ? Où en est leur mise en oeuvre ? Un calendrier a-t-il été établi ?

Prévoit-on qu'un opérateur public bruxellois sera l'interlocuteur unique des ménages ? Le 2 février dernier, vous aviez précisé en commission que la Maison de l'écoconstruction et de l'énergie jouerait ce rôle de guichet pour le partenariat public-ménages.

Je me réjouis de cette ambition de créer un interlocuteur unique, ce qui facilitera sans conteste la tâche des ménages concernés. Je constate toutefois qu'il existe à l'heure actuelle un certain nombre d'acteurs très efficaces, qui informent et conseillent les citoyens, notamment sur le plan des primes énergétiques. Je pense entre autres aux communes, aux CPAS, à Bruxelles Environnnement, au Réseau Habitat et à l'ABEA.

Il est évident que, pour atteindre un maximum de personnes, une certaine proximité est nécessaire. À cette fin, l'action des divers acteurs précités est primordiale, mais leur coordination s'impose si l'on veut toucher les citoyens de manière cohérente et efficace.

La Maison de l'écoconstruction et de l'énergie pourrait jouer ce rôle de coordinateur. L'accord de gouvernement prévoit à ce sujet qu'elle constituera un "outil opérationnel centralisé de service à domicile à la demande".

Pourriez-vous me préciser s'il est prévu que la Maison de l'écoconstruction et de l'énergie joue à terme ce rôle de coordinateur entre les différents acteurs du secteur ? Pourriez-vous par ailleurs m'indiquer comment vous comptez sensibiliser ce

oplossingen overweegt u? Hoeveel zal die maatregel de overheid kosten?

Op 2 februari verklaarde u in de commissie dat het Huis voor het Duurzaam Bouwen en Energie als gesprekspartner voor de gezinnen zou optreden.

Het verheugt mij dat u de ambitie hebt om slechts met een enkele gesprekspartner te werken. Op het terrein zijn er evenwel reeds talrijke actoren die de burgers informatie en raad geven, met name over de energiepremies. Ik denk aan de gemeenten, de OCMW's, Leefmilieu Brussel, Netwerk Wonen en het Brussels Energieagentschap.

Nabijheid is heel belangrijk als men zo veel mogelijk personen wil bereiken. De acties van die actoren is dus van wezenlijk belang, maar moeten worden gecoördineerd als men coherente en doeltreffende informatie aan de burger wil geven.

Het Huis voor het Duurzaam Bouwen en Energie zou die coördinerende rol op zich kunnen nemen. Volgens het regeerakkoord zal dat huis immers "een gecentraliseerde operationele dienst van thuisdiensten op aanvraag" vormen.

Zal het Huis van het duurzaam bouwen en energie op termijn het coördinatiepunt worden voor de verschillende partners uit de sector? Hoe zult u dit loket aan het publiek bekendmaken?

De pers deelde onlangs mee dat u tegen eind 2010 of begin 2011 een website in het leven wilt roepen die alle informatie over huisvesting zal verzamelen. Zal die website informatie bevatten over de POG's (partnerships tussen de overheid en de gezinnen) en over het Huis van het duurzaam bouwen en energie?

public à l'existence de ce guichet ?

À ce propos, la presse rapportait il y a peu l'information selon laquelle, d'ici la fin de l'année ou le début de l'année 2011, un portail internet donnant accès à un maximum d'informations sur le logement devrait voir le jour, notamment sous votre impulsion. Il me semble primordial que ce site contienne des informations sur les PPM, ou renvoie à tout le moins l'internaute vers la Maison de l'écoconstruction et de l'énergie. Est-ce prévu ?

Discussion

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Dans quelle mesure faut-il encore réinventer l'eau chaude ? L'accord de gouvernement prévoit effectivement la mise en place d'un système de partenariat public-ménages. Celui-ci doit permettre en principe de préfinancer la rénovation énergétique des logements. Faut-il pour cela créer de nouveaux instruments, ou plutôt utiliser ceux qui existent déjà et les rendre plus performants ?

La Région offre un ensemble de primes énergie pour la plupart cumulables entre elles et cumulables avec la réduction fiscale fédérale, les primes à la rénovation et les primes communales. Pour mon groupe, les primes doivent se concentrer sur les économies d'énergie les plus efficaces en termes énergétique et social, à savoir une combinaison entre le couple isolation-chauffage et la ventilation. Nous voulons que ces primes profitent à tous les Bruxellois et, en priorité, à celles et ceux qui en ont le plus besoin.

De plus, cette nouvelle formulation veut rendre le système accessible au propriétaire-bailleur et au locataire, à condition que le coût d'utilisation du logement - loyer plus charges - n'augmente pas. La question essentielle pour nous est donc de savoir ce que vous entendez par PPM ? Ne serait-ce pas juste une modification du système des primes énergie, tel que Mme Huytebroeck l'a mis en place, en ce qui concerne les primes à la rénovation, pour le préfinancement et l'estimation de la prime ? Cela permettrait d'établir plus facilement un budget et de ne pas freiner la rénovation énergétique des logements pour les

Bespreking

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- We kunnen toch niet telkens opnieuw het warm water uitvinden? In het regeerakkoord is een systeem van partnership tussen de overheid en de gezinnen opgenomen om de voorfinanciering van renovatiewerken mogelijk te maken. Maar moeten daar echt nieuwe instrumenten voor komen? Volstaat het niet de efficiëntie van de bestaande instrumenten te verhogen?*

Het gewest biedt een aantal energiepremies aan, waarvan de meeste cumuleerbaar zijn met de federale fiscale aftrek en de gewestelijke en gemeentelijke renovatiepremies. Mijn partij vindt dat de premies de meest efficiënte energiebesparingen moeten stimuleren, namelijk de combinatie isolatie-verwarming en ventilatie. Belangrijk is dat de premies in de eerste plaats de Brusselaars met het laagste inkomen ten goede komen.

Volgens de nieuwe formule zou het systeem zowel toegankelijk worden voor de eigenaar-verhuurder als voor de huurder, op voorwaarde dat de gezamenlijke kost van huur en lasten niet stijgt. Wat begrijpt u juist onder POG? Het lijkt louter te gaan om een aanpassing van het systeem van de energiepremie, op het vlak van de voorfinanciering en de schatting van de premie. De bedoeling is om het totale renovatiebudget gemakkelijker te bepalen en de remmen voor renovatie weg te werken bij personen met weinig middelen. Zullen er aan het systeem inkomensvoorwaarden verbonden zijn? Wat is het verschil met de groene leningen?

personnes aux revenus peu élevés. Ce nouveau système sera-t-il assorti de conditions de revenus pour y accéder ? En quoi sera-t-il différent des prêts verts à taux zéro ?

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

M. Vincent Vanhalewyn.- ECOLO établit clairement une distinction entre le PPM et l'ensemble des primes à la rénovation ou des primes énergie. Ces dernières sont des aides à l'investissement, qui peuvent d'ailleurs être prépayées dans le cadre des primes à la rénovation. Ce sont par contre des primes sur investissement dans le cas des primes énergie, puisqu'elles sont payées après l'investissement et qu'il faut rentrer sa facture pour pouvoir en bénéficier.

Le PPM, tel que nous le considérons, et tel qu'il est défini dans l'accord de gouvernement, est un préfinancement des rénovations énergétiques. Il s'agit de la mise en place d'un opérateur public bruxellois, qui doit être l'interlocuteur unique des ménages et qui financera les travaux de rénovation, suite à un audit préalable. Il ne s'agit dès lors pas d'un système similaire à l'ensemble du système des primes à la rénovation ou des primes énergie.

Cela étant, il existe bien entendu une interconnexion et une collaboration à établir avec le système du prêt vert social qui a été mis en place lors de la précédente législature. En conclusion, il s'agit bien dans notre esprit de deux systèmes totalement différents.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- La politique de l'Énergie de la Région de Bruxelles-Capitale a pris un essor considérable depuis 2004, à juste titre, compte tenu des enjeux qui sont posés par la lutte contre les changements climatiques, l'épuisement des ressources énergétiques conventionnelles et l'augmentation du coût de l'énergie. Cela pose la question de l'accès à l'énergie, en particulier pour les ménages aux revenus les plus faibles.

Bien que cette politique ait porté ses premiers fruits, elle est encore insuffisante face aux défis

De voorzitter.- De heer Vanhalewyn heeft het woord.

De heer Vincent Vanhalewyn *(in het Frans).- ECOLO maakt een duidelijk onderscheid tussen het POG enerzijds en de renovatie- en energiepremies anderzijds. De renovatiepremie kan vóór het begin van de renovatiewerken worden uitgekeerd, terwijl de energiepremie pas na de betaling van de eindfactuur kan worden aangevraagd.*

Het POG van zijn kant is een heel ander systeem: het maakt de voorfinancering van energierenovatie mogelijk. Er komt een nieuwe openbare instelling, die op basis van een voorafgaandelijke audit de renovatiewerken van de gezinnen zal financieren.

Maar het spreekt voor zich dat er een link moet komen met de groene lening, die tijdens de vorige legislatuur ingang vond.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het energiebeleid van het Brussels Gewest heeft sinds 2004 aan belang gewonnen. Het dient immers een antwoord te bieden op grote uitdagingen als de klimaatopwarming, de uitputting van de traditionele energiebronnen en de stijging van de energieprijzen. Het beleid heeft daarbij ook aandacht voor de energiefactuur van de armste Brusselaars.*

Hoewel dit beleid zijn vruchten afwerpt, volstaat het nog altijd niet. Zich baserend op de prioriteit van de energie-efficiëntie van gebouwen, wil de

qui s'annoncent. Centrés sur la question de la performance énergétique des bâtiments, les résultats engrangés ont permis au gouvernement de renforcer des options politiques fortes, en se focalisant notamment sur :

- la capacité des ménages à agir sur leur consommation d'énergie ;

- l'accès facilité au financement des investissements en matière de performance énergétique ;

- la protection des ménages lors de l'acquisition ou de la location de logement.

Parmi celles-ci, on retrouve effectivement le partenariat public-ménages et la Maison de l'écoconstruction. Cette dernière a pour objectif d'assurer une réponse efficace et proactive aux besoins des ménages, à n'importe quel moment de leur vie dans leur logement : achat, location, occupation, construction, rénovation.

Les objectifs de l'accompagnement au changement portent notamment sur :

- la diffusion d'information ;

- l'accompagnement à la prise de décision et dans la réalisation des travaux ;

- la réalisation de petits travaux par des personnes peu qualifiées et des chômeurs de longue durée ;

- l'aide à la recherche de financement.

Cette structure régionale visera à assurer un service décentralisé, en partenariat avec des acteurs locaux. La possibilité de décentraliser ce service sera étudiée, en vue de toucher l'ensemble des populations. Ce service pourra néanmoins être largement augmenté pour les missions ne nécessitant pas des connaissances techniques pointues, par le recrutement de personnes recourant au programme de transition professionnelle (PTP) et d'agents contractuels subventionnés (ACS) pour l'encadrement.

Cette Maison de l'écoconstruction et de l'énergie servira également de service de première ligne pour le partenariat public-privé envisagé pour le financement des travaux. Ce service sera donc

regering op de volgende beleidsmaatregelen focussen: de gezinnen in staat stellen hun energieverbruik te wijzigen, de financiering van energierenovatie vergemakkelijken en de gezinnen beschermen bij de aankoop of de huur van een woning.

Een van de instrumenten daartoe is het Huis van het duurzaam bouwen en energie, waar de gezinnen zullen terechtkunnen met al hun vragen over huisvesting (aankoop, huur, bouw, renovatie, enzovoort).

Om de gezinnen tot renovatie aan te sporen, zal de overheid zorgen voor informatie, begeleiding tijdens de werken, financieringssteun en de inzet van laaggeschoolde werkkrachten voor de uitvoering van kleine werken die weinig technische kennis vereisen.

Het Huis van het duurzaam bouwen en energie wordt een gewestelijke instelling die in samenwerking met de lokale partners een gedecentraliseerde dienstverlening uitbouwt. Er zullen GESCO's werkzaam zijn, en er zullen jobs worden gecreëerd in het kader van het doorstromingsprogramma (DP).

De instelling wordt de belangrijkste gesprekspartner van de gezinnen voor de uitwerking van een POG (partnership tussen de overheid en de gezinnen). Ze vormt dus een aanvulling en geen bedreiging voor bestaande structuren als het Netwerk Wonen, de OCMW's, de sociale verhuurkantoren en de OVM's. Het Huis van het duurzaam bouwen en energie zal met al die partners samenwerken en voor de nodige coördinatie zorgen.

Tijdens de vorige zittingsperiode is er al een opleiding georganiseerd over energierenovatie (voor het Netwerk Wonen), evenals een opleiding over sociale begeleiding inzake energie (voor de sociale verenigingen).

De concrete oprichting van het Huis van het duurzaam bouwen en energie (juiste opdracht, verantwoordelijkheid, samenwerking met de lokale partners) is in voorbereiding. Daarvoor werken we samen met Leefmilieu Brussel. Het is te vroeg om u daarover te kunnen inlichten.

Waarschijnlijk zal de instelling vanaf 2011

complémentaire, et non concurrent, des structures déjà existantes, telles que le Réseau habitat (rénovation dans certaines zones), les CPAS (guidance sociale énergétique), les AIS et les SISP. Au contraire, des partenariats seront organisés en vue de les aider à intégrer l'efficacité énergétique dans leur propre processus de fonctionnement au service des ménages.

À cet égard, de nombreuses initiatives ont déjà été prises dans les années antérieures en matière de formation du Réseau habitat pour la rénovation énergétique des logements et des acteurs sociaux en matière de guidance sociale énergétique. Cela a permis l'émergence de nombreux projets en la matière.

Ceci étant, les acteurs de terrain sont nombreux et divers. La question d'une certaine coordination sera cruciale et centrale. Le rôle de la Maison de l'écoconstruction et de l'énergie sera de créer un cadre cohérent et coordonné de son action et de celle des partenaires qui seraient appelés à travailler avec elle.

La réflexion pour le montage de la Maison de l'écoconstruction est en cours avec Bruxelles Environnement. Cette réflexion porte de manière précise sur les missions et les responsabilités à exercer, les modalités d'intervention et les meilleures manières de coopérer avec les acteurs locaux. À cet égard, Bruxelles Environnement consulte un certain nombre d'acteurs. Il est encore trop tôt pour vous en donner le détail.

Il est vraisemblable que la Maison de l'écoconstruction et de l'énergie sera mise en œuvre par phases progressives, et ce dès 2011. L'ampleur de cette mise en oeuvre dépendra évidemment des moyens budgétaires qui pourront être dégagés, compte tenu de la situation financière de la Région. Il est donc trop tôt pour vous parler des actions de communication qui seront nécessaires. Il semble évident que les informations relatives à la Maison de l'écoconstruction et de l'énergie seront reprises sur le futur portail donnant un accès à un maximum d'information sur le logement. Ce portail devrait voir le jour d'ici la fin de l'année ou début 2011.

En ce qui concerne le financement des investissements économiseurs d'énergie, je vous rappelle qu'il existe déjà de nombreuses

stapsgewijs tot stand komen. De omvang van het project zal afhangen van de beschikbare middelen. Het is dus te vroeg om het over begeleidende maatregelen inzake informatie te hebben. In elk geval moet de informatie over het Huis van het duurzaam bouwen en energie terug te vinden zijn op de toekomstige website over huisvesting, die eind 2010 of begin 2011 beschikbaar zal zijn.

Voor de financiering van energiebesparende investeringen bestaan er al vele initiatieven:

- *de groene (renteloze) lening voor gezinnen met een laag inkomen;*
- *het Fonds ter reductie van de globale energiekost (ten behoeve van de lokale besturen);*
- *de renovatie- en energiepremies;*
- *de fiscale aftrek;*
- *de federale groene lening (korting van 2% op een lening bij de bank).*

Het POG moet de bestaande financierings-mechanismen toegankelijker maken voor eigenaars en huurders met een laag inkomen. Als er snel een samenwerking tot stand komt tussen Crédal (die de groene leningen verstrekt) en het het Huis van het duurzaam bouwen en energie, zijn de drie basisfuncties verzekerd: begeleiding van het gezin, technische bijstand en financiële bijstand.

Mevrouw Huytebroeck is momenteel aan het uitzoeken of het Fonds ter reductie van de globale energiekost of andere financieringsmechanismen kunnen worden aangesproken. Via een geïnte-greerde en gespecialiseerde lokale aanpak willen we zo veel mogelijk gezinnen en woningen bereiken.

Een aantal drempels zijn echter nog niet weg-gewerkt. Zo is het moeilijk om, in het geval van een huurwoning, de eigenaar en de huurder te overtuigen van de noodzaak van energie-besparende investeringen. Als de eigenaar de investering doet, is het de huurder die er de voordelen van ondervindt, waarbij de eigenaar geneigd zal zijn de huurprijs op te trekken. Daarom moet de wetgeving ter zake voor bespreking vatbaar zijn en moet er worden

possibilités, insuffisamment exploitées :

- le prêt vert social mis sur pied en 2008 à titre expérimental, qui offre un prêt à taux zéro pour des ménages à bas revenus ;

- le Fonds fédéral de réduction du coût global de l'énergie, auquel les communes et les CPAS peuvent faire appel en créant une entité locale ;

- les primes à la rénovation et les primes énergie ;

- le crédit ou la réduction d'impôt fédéral ;

- le prêt vert fédéral, qui offre une ristourne de 2% sur les emprunts bancaires.

C'est la raison pour laquelle le concept de partenariat public-ménages (PPM) permettant de préfinancer la rénovation énergétique du logement, y compris en cas de location, est essentiel dans le but de simplifier l'accès aux financements déjà existants, particulièrement pour les ménages plus défavorisés. À très court terme, connecter les acteurs du prêt vert social - le Crédal - avec la Maison de l'écoconstruction semble une option forte qui permettra de réunir les trois fonctions essentielles nécessaires à un accompagnement complet :

- la fonction d'accompagnement du ménage ;

- la fonction technique ;

- la fonction financière.

Ma collègue explore également toutes les pistes pour accéder aussi au Fonds fédéral de réduction du coût global de l'énergie ou à d'autres mécanismes de financement. C'est par un accompagnement de terrain intégré et expert tel qu'il est proposé que nous arriverons à atteindre avec la plus grande efficacité les ménages et les logements pour lesquels les investissements sont possibles et nécessaires.

Il reste cependant un certain nombre d'écueils, notamment la question des investissements dans le cas d'un logement loué. Comment, en effet, intéresser le propriétaire et le locataire aux investissements économiseurs d'énergie ? Si le propriétaire fait l'investissement, comment assurer le remboursement normal de celui-ci, alors que le

nagedacht over het concept van de bewoningskosten.

Dit debat zou op gewestelijk niveau kunnen worden gevoerd, als de wetgeving inzake huurwoningen naar het gewest zou worden overgeheveld in het kader van de institutionele besprekingen.

In 2011 zullen de eerste stappen worden gezet in de totstandkoming van het Huis van het duurzaam bouwen en energie en van de POG's.

locataire va en profiter ? Comment éviter par ailleurs que le propriétaire n'augmente son loyer de manière disproportionnée ?

Il s'agira certainement de mener la réflexion autour de la loi des baux à loyer et de travailler sur le coût d'occupation. Ces réflexions pourront être formulées au niveau de la Région bruxelloise, pour autant que la législation sur les baux à loyers soit régionalisée. Ce sujet est toujours en discussion et devrait être débloqué au cours des prochaines semaines.

En conclusion, le travail sur la Maison de l'écoconstruction et de l'énergie et sur le partenariat public-ménages est en cours et devrait voir ses premières applications en 2011. L'ampleur qui pourra être donnée à ces initiatives dépendra des moyens budgétaires qui pourront être dégagés.

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Concernant la sensibilisation, volet sur lequel j'étais déjà intervenu au cours de la législature précédente, vous reconnaissez vous-même que les dispositifs existants restent insuffisamment exploités. Les ménages les plus fragilisés sont reconnus comme étant moins sensibilisés aux problématiques de l'énergie. Je propose que vous attiriez l'attention de votre collègue sur ce volet fondamental.

Les volontés sont manifestes, si je m'en réfère aux enveloppes et budgets en cours. Trop de gens ne sont néanmoins toujours pas sensibilisés. Selon moi, il s'agit pourtant d'une priorité dans le cadre de la mise en place de la maison de l'écoconstruction. Comme le souligne M. Ouriaghli, le développement d'un dispositif supplémentaire ne permettrait d'atteindre qu'une efficacité relative. Il est prioritaire de concentrer nos efforts pour que ce projet soit assorti d'une action de sensibilisation efficace et réponde aux besoins d'information des Bruxellois.

- L'incident est clos.

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- U geeft zelf toe dat de bewustmaking ter zake nog niet volstaat, ondanks de middelen die daarvoor worden ingezet. Kansarme gezinnen zijn het minst geneigd om energiebesparende investeringen te doen.*

De heer Ouriaghli heeft gelijk wanneer hij zegt dat het niet efficiënt is om een nieuwe instelling in het leven te roepen. We moeten onze krachten bundelen en de gezinnen op efficiënte wijze inlichten.

- Het incident is gesloten.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "le rôle des AIS dans le cadre des volets logement des contrats de quartier".

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

M. Alain Maron.- Comme vous le savez, un volet important de la politique de revitalisation urbaine mise en oeuvre via les contrats de quartier est consacré à la rénovation et à la construction de logements.

La majorité de la production de logements dans ce cadre relève du logement assimilé au logement social, soit du logement soumis à des règles particulières au niveau des attributions, comme du calcul des loyers. Ces règles sont stipulées dans l'ordonnance sur la revitalisation urbaine et les arrêtés afférents, ou plutôt sur les ordonnances et arrêtés afférents, puisque les règles d'attribution, mais surtout de calcul des loyers, sont un peu différentes suivant que les logements relèvent de contrats de quartier issus de l'ancienne ordonnance ou de contrats de quartier sous leur nouvelle mouture, relevant de l'ordonnance à partir de 2010.

Il me revient qu'un certain nombre de communes mettent déjà en location via des AIS des logements assimilés au logement social issus des contrats de quartier. Certaines souhaitent le faire à l'avenir, comme la commune de Saint-Josse, via l'AIS qui lui est liée.

Il est par ailleurs à noter que la législation sur les

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de rol van de SVK's in het kader van het huisvestingsluik van de wijkcontracten".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Het stadsvernieuwingsbeleid wordt grotendeels gevoerd via de formule van de wijkcontracten, die de renovatie en de bouw van woningen stimuleren.*

Het merendeel van die woningen zijn gelijkgesteld met sociale woningen. Dit betekent dat er sociale regels gelden op het vlak van de toekenning van de woning maar ook de berekening van de huurprijs. Die regels staan beschreven in de ordonnanties inzake stedelijke herwaardering en de daaruit voortvloeiende besluiten. De berekening van de huurprijs verschilt sterk al naargelang de woning is opgenomen in een wijkcontract dat van de oude ordonnantie of van die van 2010 afhangt.

Sommige gemeenten verhuren deze woningen al via SVK's, terwijl andere gemeenten, zoals Sint-Joost, dat in de toekomst van plan zijn.

De ordonnantie vermeldt in artikel 2, 6° expliciet dat een SVK in het kader van een wijkcontract rechtstreekse subsidies kan krijgen voor het realiseren van woningen die met een sociale woning gelijkgesteld zijn. Daarvoor moet wel een overeenkomst worden ondertekend door de subsidiërende overheid, de gemeenten en het SVK.

contrats de quartier, en son article 2, 6°, prévoit explicitement que les AIS peuvent être bénéficiaires directes de subventions dans le cadre des contrats de quartier pour réaliser du logement assimilé au logement social, via la signature d'une convention tripartite entre le pouvoir subsidiant, la commune qui centralise le programme de revitalisation et l'AIS en question.

Si, en soi, la formule peut sembler intéressante, puisque l'objectif social est compatible avec celui visé par les AIS, et que celles-ci bénéficient d'une expertise pour les tâches de gestion des logements, elle pose cependant potentiellement des problèmes administratifs et de mise en oeuvre. En effet, les procédures d'attribution, ainsi que les modalités de calcul des loyers, sont normalement différentes entre les logements gérés par les AIS et les logements assimilés au logement social issus des contrats de quartier, relevant de l'ordonnance régissant ces derniers.

Par ailleurs, les législations - l'ancienne et la nouvelle - sur les contrats de quartier prévoient des possibilités de coopération entre acteurs publics et privés, y compris les AlS, entre autres via les dispositions relatives aux logements conventionnés.

Existe-t-il des dispositifs concrets qui permettent l'implication des AIS dans la gestion des logements réalisés dans le cadre des contrats de quartier ? Le cas échéant, quelles sont les modalités concrètes de cette implication ?

Existe-t-il des contrats de quartier impliquant des AIS sur les aspects de logements conventionnés ? Des conventions tripartites entre Région, commune et AIS ont-elles été signées ou préalablement soumises à votre approbation ? Le cas échéant, disposez-vous d'une évaluation des pratiques de coopération entre la Région, les pouvoirs locaux et les asbl, dans un objectif d'amélioration du droit au Iogement dans le cadre des contrats de quartier ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Votre question porte principalement sur l'implication des acteurs de la politique du logement, en l'occurrence les AIS, dans la

Dit is een interessante formule omdat de SVK's over de nodige expertise inzake woningbeheer beschikken en hetzelfde sociale doel nastreven. Toch verlopen de concrete uitvoering en de administratieve follow-up niet zonder hindernissen. De toekenningscriteria en de berekening van de huurprijs voor woningen die met een sociale woning zijn gelijkgesteld, zijn immers anders dan die voor woningen die door een SVK worden beheerd.

Zowel de oude als de nieuwe ordonnantie voorziet in de mogelijkheid van een publiek-private samenwerking, ook in het geval van een SVK.

Bestaan er wettelijke bepalingen die het mogelijk maken om de SVK's te betrekken bij het beheer van woningen die gerealiseerd werden in een wijkcontract?

Bestaan er wijkcontracten waar SVK's de woningen beheren op basis van een overeenkomst? Bestaan er voorbeelden van overeenkomsten, ondertekend door gewest, gemeente en SVK? Zo ja, hoe werken die drie partners samen?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Via de SVK's kunnen er inderdaad partnerships worden ontwikkeld tussen de wijkcontracten en gewestelijke instellingen uit de*

dynamique des contrats de quartier désormais durables. Ceux-ci peuvent effectivement être l'occasion de développer certains partenariats avec des opérateurs d'autres secteurs de compétence, au premier rang desquels, vu la problématique concernée, figurent bien entendu les opérateurs de la politique du logement.

L'acteur du logement le plus présent jusqu'ici dans les contrats de quartier est incontestablement le Fonds du logement, qui a participé dans plusieurs contrats au volet 2, concernant le logement. Aujourd'hui, on peut remarquer une implication progressive du secteur des AIS, ce qui ne peut que nous réjouir.

Mais rappelons d'abord que ni le Code du logement en son état actuel, ni l'arrêté du gouvernement du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales, ne prévoient de dispositif invitant à une implication spécifique des AIS dans la gestion des logements réalisés dans le cadre de ces contrats de quartier. Par contre, si dans l'ancienne réglementation relative à la revitalisation urbaine aucune disposition spécifique aux AIS n'était prévue, la nouvelle ordonnance organique du 28 janvier 2010 vise en son article 2, 14° les AIS comme bénéficiaires potentielles de ladite ordonnance.

Dans la foulée, l'article 8, §2 mentionne que si des bénéficiaires autres que les communes interviennent dans le programme quadriennal, le gouvernement conclut une convention tripartite avec la commune et chaque bénéficiaire. Par conséquent, chaque projet impliquant une AIS sera soumis à une convention qui lui est propre.

Il y a lieu également de souligner, pour ce qui est du calcul du loyer des logements assimilés aux logements sociaux, que l'article 34, 2° de la nouvelle ordonnance prévoit que le montant maximum du loyer est fixé conformément au tableau de l'article 13, §1 de l'arrêté du gouvernement organisant les AIS, et est donc semblable aux plafonds pratiqués dans le secteur des AIS.

Concernant les règles d'attribution, tout logement financé par la politique des contrats de quartier doit respecter les critères prévus par l'ordonnance et l'arrêté de la revitalisation urbaine. On doit donc constater la mise en place progressive d'une

huisvestingssector.

Het Huisvestingsfonds is de instelling die het vaakst een rol speelt in de wijkcontracten, en meer bepaald in luik 2. Dat ook SVK's steeds vaker bij de wijkcontracten aansluiting vinden, is verheugend nieuws.

Noch de Huisvestingscode noch het besluit van 28 februari 2008 over de organisatie van de SVK's bevat specifieke bepalingen om de SVK's te betrekken bij het beheer van woningen die in het kader van wijkcontracten worden gerealiseerd. Terwijl de oude ordonnantie inzake stedelijke herwaardering nergens naar de SVK's verwijst, vermeldt de nieuwe ordonnantie in artikel 8, §2 dat de SVK's subisidies kunnen krijgen in het kader van de wijkcontracten. In datzelfde artikel staat nog dat, als er in het vierjarenplan andere begunstigden dan de gemeente staan vermeld, er voor elke begunstigde een overeenkomst moet komen tussen het gewest, de gemeente en de begunstigde.

Wat de regels voor de toewijzing betreft, moet iedere woning die onder de wijkcontracten valt, voldoen aan de criteria van de ordonnantie en het besluit inzake de stedelijke herwaardering. Mettertijd moeten deze twee instrumenten op juridisch vlak meer op elkaar aansluiten.

Een aantal SVK's heeft ook initiatieven genomen met betrekking tot projecten van geconventioneerde woningen van drie verschillende wijkcontracten. Die hebben geleid tot overeenkomsten tussen drie partijen, met name gewest, gemeente en SVK. Die overeenkomsten kunnen een alternatief vormen voor de gemeenten die over geen regie beschikken voor het beheer van hun goederen.

Ik verwijs in dit verband naar het wijkcontract Wielemans in Vorst (1994), de driepartijenovereenkomst met betrekking tot de wijk Carton de Wiart in Jette (2006), en de driepartijenovereenkomst ter gelegenheid van het wijkcontract inzake het Sint-Antoniusvoorplein in Vorst (2008). Onlangs heeft de gemeente Sint-Joost mij geraadpleegd over de plannen om een gedeelte van haar erfgoed te laten beheren door een gemeentelijke SVK. Deze gebouwen maken echter geen deel uit van een wijkcontract, maar werden destijds gerenoveerd in het kader van de stadsvernieuwing van de binnenterreinen Sint-Fransiscus en

certaine articulation législative entre ces dispositifs.

Quant à l'implication concrète de certaines AIS dans des contrats de quartier sur les aspects de logements conventionnés, il faut relever que plusieurs d'entre elles sont intervenues dans les projets de logements conventionnés de trois contrats de quartier différents, donnant lieu à des conventions tripartites entre Région, commune et AIS. Ces dernières peuvent être considérées comme une alternative pour les communes qui n'ont pas de régie pour gérer leurs biens.

Ainsi, en 1994, dans le cadre du contrat de quartier Wielemans à Forest, la commune a cédé à une AIS la gestion locative d'un certain nombre de logements. En 2006, dans le cadre du contrat de quartier Carton de Wiart à Jette, une convention tripartite a été mise en place entre la Région, la commune et l'AIS de Jette. Un service de travaux pour l'amélioration du logement a été créé, notamment pour la remise en état des logements de l'AIS lors d'un changement de locataire. Le service se développera, dans les faits, au sein de l'AIS concernée.

En 2008, à l'occasion du contrat de quartier Parvis Saint-Antoine à Forest, une convention tripartite a été conclue entre la Région, la commune et l'Union des locataires de Forest. Le contrat de quartier ambitionne la création et le développement d'une AIS. De même, j'ai été consulté récemment par la commune de Saint-Josse concernant son intention de donner en gestion à l'AIS communale une partie de son patrimoine. Vous l'évoquez d'ailleurs dans votre question. Cependant, ces immeubles n'ont pas fait partie d'un contrat de quartier, mais ont été rénovés en leur temps dans le cadre des opérations de rénovation urbaine de l'îlot Saint-François et de l'îlot Botanique.

Enfin, je ne dispose pas, à ce stade, d'une évaluation des pratiques de coopération entre la Région, les pouvoirs locaux et des asbl dans un objectif d'amélioration du droit au logement dans le contexte spécifique des contrats de quartiers. Cela correspond à la logique de ces programmes, puisque les contrats de quartier sont évalués à l'achèvement des séries. Cela correspond à 2013 pour Carton de Wiart et à 2015 pour le Parvis Saint-Antoine.

Kruidtuin.

Ik beschik nog niet over een evaluatie van de samenwerking tussen het gewest, de gemeenten en de vzw's om het recht op wonen beter te waarborgen binnen de specifieke context van de wijkcontracten. Dat is ook logisch omdat die evaluatie pas op het einde gebeurt.

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

M. Alain Maron.- J'attire votre attention sur le différentiel, au niveau des législations, entre l'ancienne et la nouvelle ordonnance. Si la nouvelle ordonnance sur les contrats de quartier a bien opéré un rapprochement avec la législation sur les AIS concernant le calcul des loyers pour les logements assimilés au logement social, ce n'est pas le cas pour les logements liés aux contrats de quartier. Ceux-ci relèvent encore et toujours de l'ancienne ordonnance et continueront à relever de celle-ci puisque la nouvelle n'a pas remplacé l'ancienne.

La nouvelle ordonnance ne joue que sur les contrats de quartier datant de 2010 et au-delà. Il faudra sans doute également opérer ce rapprochement pour les logements qui relèvent des contrats de quartier antérieurs à 2009, pour combler ce différentiel de législation et éviter d'éventuels problèmes administratifs ou juridiques liés à cette question.

- L'incident est clos.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Er zijn verschillen tussen de oude en de nieuwe ordonnantie. De nieuwe ordonnantie over de wijkcontracten sluit nauwer aan bij de wetgeving inzake de SVK's qua berekening van de huurprijzen voor de sociale woningen. Dat geldt niet voor de woningen in het kader van de wijkcontracten. Die vallen nog steeds onder de oude contracten, omdat de nieuwe ordonnantie niet in de plaats treedt van de oude.*

De nieuwe ordonnantie geldt slechts voor de wijkcontracten vanaf 2010. De regeling moet worden uitgebreid tot de wijkcontracten van vóór 2009, om het verschil in de wetgeving te overbruggen en mogelijke administratieve en juridische problemen te vermijden.

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "la mise en place d'une assurance-logement contre le risque de perte de revenus pour les locataires comme les propriétaires".

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

M. Alain Maron.- En période de crise ou d'augmentation du chômage - comme celle que nous vivons malheureusement pour le moment -, le risque de perte de revenus partielle ou totale, progressive ou brutale, est grand pour nos

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de invoering van een verzekering gewaarborgd wonen tegen inkomensverlies voor huurders en eigenaars".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- In een periode van economische crisis en grote werkloosheid lopen veel burgers het risico hun inkomen geheel of gedeeltelijk te verliezen. Banken treden in het geval van achterstallige afbetalingen*

concitoyens. Les banques sont par ailleurs souvent impitoyables et n'hésitent pas à faire procéder à la vente publique des biens quand elles constatent une cessation de paiement, même temporaire, par exemple d'un crédit hypothécaire. La perte du logement familial s'ajoute alors à la perte de revenus du ménage et précipite celui-ci dans une précarité économique, sociale et psychologique terrible.

La Centrale des crédits aux particuliers (CCP) relève dans son rapport sur l'année 2009 que le nombre de crédits défaillants en cours a augmenté de 3,3% par rapport à l'année précédente, pour s'élever à plus de 511.000 contrats. Elle note aussi un élément important : les crédits hypothécaires défaillants représentent la plus forte augmentation d'une année à l'autre, soit une augmentation de 6,5%.

Le 22 janvier 2009, ce parlement a adopté une ordonnance instaurant dans le Code du logement, en son article 80, une assurance habitat garanti contre la perte de revenus des ménages ayant à supporter un emprunt hypothécaire. Ceci vise donc les propriétaires. Des dispositifs comparables sont opérationnels depuis plusieurs années en Wallonie et en Flandre. À Bruxelles, les arrêtés d'application et les budgets n'ont pas encore été créés.

Interpellé le 17 novembre dernier sur la mise en œuvre de cette assurance habitat garanti pour les propriétaires, vous aviez donné les éléments de réponse suivants :

- que les moyens budgétaires régionaux ne permettaient pas encore de créer cette assurance ;

- que, ce point ne figurant pas dans la déclaration gouvernementale, il n'avait pas été possible d'inscrire les budgets nécessaires pour 2010 ;

- que vous alliez confier au Fonds du logement la mission d'évaluer les dispositifs wallon et flamand, dans l'hypothèse d'une transposition ou d'une adaptation de ces dispositifs à Bruxelles.

Les locataires sont bien entendu également touchés de plein fouet par la crise. Malgré les protections légales, les médiations de dettes et le rôle de conciliateur que peut jouer le juge de paix, le risque est grand de se voir expulsé et d'éprouver de

onverbiddellijk op. Als het om een hypothecaire lening gaat, wordt tot openbare verkoop van de woning overgegaan. Als inkomensverlies gepaard gaat met het verlies van de gezinswoning, komt de betrokkene plots in een zwakke economische, sociale en psychologische situatie terecht.

Uit het jaarverslag 2009 van de Centrale voor kredieten aan particulieren blijkt dat het aantal achterstallige kredieten tegenover 2008 met 3,3% is gestegen. De hypothecaire leningen vertonen de grootste stijging (6,5%).

Op 22 januari 2009 keurde het parlement een ordonnantie goed om in artikel 80 van de Huisvestingscode een verzekering gewaarborgd wonen in te schrijven tegen inkomensverlies voor eigenaars. In het Waals en Vlaams Gewest zijn gelijkaardige systemen al vele jaren in gebruik. In Brussel laten de uitvoeringsbesluiten en de middelen nog altijd op zich wachten.

Naar aanleiding van een interpellatie in november 2009 zei u dat het gewest momenteel niet over voldoende middelen beschikt, dat de verzekering niet in de beleidsverklaring is opgenomen en daarom ook niet in de begroting 2010 werd ingeschreven, en dat u het Woningfonds zou vragen de Waalse en Vlaamse systemen te evalueren.

Ook de huurders worden door de crisis getroffen. Ondanks alle vormen van wettelijke bescherming, de steun van schuldbemiddelingsdiensten en de bemiddelende rol van de vredrechter, loopt een huurder in geval van wanbetaling het risico om uit zijn woonst te worden gezet, waarna hij de grootste moeite heeft om een andere en degelijke woning te vinden. Volgens het regeerakkoord (hoofdstuk 2, titel 2) zal de regering nagaan of er een verzekering tegen inkomensverlies voor huurders kan worden ingevoerd. Hoe ver staat de regering met de uitwerking van een dergelijke verzekering?

Wat zijn de resultaten van de evaluatie van de Waalse en Vlaamse verzekering tegen inkomensverlies voor eigenaars? Maakte het Woningfonds een raming van de kosten voor de invoering van een dergelijke verzekering in het Brussels Gewest?

grandes difficultés à se reloger décemment. Or, au point 2 du chapitre 2 du programme gouvernemental, il est prévu "d'étudier l'intervention de la Région dans la couverture d'une assurance contre la perte d'emploi en faveur des locataires".

Quel est l'état d'avancement des travaux concernant l'assurance contre la perte d'emploi et de revenus en faveur des locataires, qui est prévue dans l'accord de gouvernement ? Le cas échéant, quelles sont les pistes étudiées pour rendre opérationnel le dispositif prévu ?

Concernant le dispositif visant les propriétaires, avez-vous obtenu les résultats de l'évaluation des dispositifs wallon et flamand demandée au Fonds du logement et, dans l'affirmative, quels sont-ils ? A-t-il été procédé à une estimation du budget qui serait nécessaire pour mettre en place ce dispositif à Bruxelles ? Là encore, le cas échéant, quelles sont les pistes étudiées pour rendre le dispositif opérationnel ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- L'accès à la propriété constitue, pour moi, un enjeu majeur de la politique du logement à Bruxelles, en même temps qu'un champ à investir en priorité. Il n'est pas anodin, à cet égard, d'inclure officiellement, comme je le propose, le secteur de l'acquisitif social dans l'objectif de 15% de logements publics à finalité sociale d'ici dix ans dans chaque commune.

Vous avez raison de rappeler l'existence de l'ordonnance du 22 janvier 2009, dont je me dois de rappeler qu'elle est d'origine parlementaire et fut votée sous la précédente législature. La concrétisation de celle-ci ne figure cependant pas au sein de l'accord de majorité, ce qui ne signifie naturellement pas qu'elle ne correspond pas à des enjeux significatifs. Néanmoins, ma tâche première, comme secrétaire d'État, est de mettre en application la déclaration de politique régionale.

À cet effet, j'ai donc pris l'initiative de commander au Fonds du logement, concerné au premier chef par l'ordonnance, une courte étude comparative sur les dispositifs similaires existant en Flandre et en Wallonie. Cette étude vient de me parvenir dans

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik beschouw het recht om een woonst te verwerven een uiterst belangrijk aspect van het gewestelijk woningbeleid. Ik stel ook voor om de aankoop van een sociale woning op te nemen in de doelstelling van 15% openbare sociale woningen binnen tien jaar in elke gemeente.*

U verwijst met reden naar de ordonnantie van 22 januari 2009. De verwezenlijking daarvan werd echter niet opgenomen in het regeerakkoord, waaraan ik als staatssecretaris gebonden ben. Dat betekent niet dat ik deze ordonnantie als onbelangrijk beschouw.

Ik heb bijgevolg het Woningfonds gevraagd een korte vergelijkende studie te laten uitvoeren over gelijkaardige programma's in Vlaanderen en Wallonië. Ik heb van deze studie een voorlopige versie ontvangen die ik nog uitgebreid moet bestuderen.

Daarna moet de financiële impact van een dergelijk mechanisme worden onderzocht. Het gewest heeft hiervoor echter niet de noodzakelijke

une version intermédiaire. Il me faut encore l'étudier avec le soin requis avant d'en intégrer les enseignements majeurs.

Il restera ensuite à évaluer minutieusement l'impact pécuniaire, pour la Région, de l'instauration d'un tel mécanisme. À cet égard, je suis contraint de rappeler que le budget 2010 ne contient pas d'enveloppe spécifique dédiée à cette mesure. Il n'est d'ailleurs pas sûr, en tout état de cause, que l'état actuel des finances régionales permette demain l'avènement d'un tel dispositif.

Il serait cependant réducteur de faire de cette mesure le vecteur exclusif des innovations à apporter par ce gouvernement en matière d'accès à la propriété. Il me plaît de rappeler les efforts accomplis depuis près d'un an pour relever le taux de propriétaires en Région bruxelloise, efforts que je prolongerai et amplifierai.

D'abord, dans un contexte budgétaire délicat, j'ai réussi à obtenir la confirmation pour 2010 du nombre de prêts susceptibles d'être accordés par le Fonds du logement, soit 900. Ensuite, j'ai initié une réflexion avec les différentes sociétés de crédit social afin de rationaliser et de dynamiser leur action, ce dont je me suis déjà expliqué ici. Enfin, alors que cette possibilité était refusée sous la législature précédente, les acquéreurs d'un droit de superficie sont désormais éligibles aux prêts du Fonds du logement.

En ce qui concerne l'assurance contre la perte de revenus, mais au profit des locataires cette fois, dont la déclaration préconise l'étude, la tâche est plus complexe encore. À preuve, le parlement wallon, qui avait été saisi il y a peu d'une proposition de décret en ce sens, a décidé de ne rien en faire pour l'instant. En aucune manière en tout cas, une mesure de ce type ne saurait aboutir à une déresponsabilisation des locataires. La prudence est donc de mise, ce qui, à nouveau, ne signifie nullement que rien ne soit fait en vue de solvabiliser les locataires.

Pointons d'abord et avant tout les efforts pour augmenter le nombre de logements publics. Ensuite, le mécanisme d'encadrement des loyers, lorsqu'il sera mis en place, contribuera à « détendre » substantiellement le marché de la location.

middelen voorzien in de begroting 2010. Gelet op de huidige financiële beperkingen is een dergelijke maatregel ook in de toekomst onzeker.

De regering kan echter ook andere initiatieven nemen op het vlak van de aankoop van een woning. Ondanks de moeilijke financiële situatie, kan het Woningfonds in 2010 negenhonderd leningen toekennen. Ik heb ook overleg opgestart met de verschillende maatschappijen voor sociale kredieten om hun werking te vereenvoudigen en nieuw leven in te blazen. In tegenstelling tot de vorige zittingsperiode kunnen nu opstalhouders in aanmerking komen voor een lening van het Woningfonds.

Het probleem van de inkomensverzekering voor de huurders is nog ingewikkelder. Zo heeft de Waalse regering haar inspanningen op dit vlak stopgezet. Een dergelijke maatregel is niet mogelijk zonder dat de huurders hun verantwoordelijkheid behouden. Dat betekent niet dat er geen maatregelen worden overwogen om de huurders kredietwaardigheid te verlenen.

In de eerste plaats is er nood aan meer sociale woningen. Daarna moet het mechanisme van de huuromkadering worden ingevoerd, zodat de druk op de woningmarkt afneemt.

De verzekering tegen inkomensverlies kan echter nooit resultaat hebben zolang het mechanisme van de huuromkadering niet wordt toegepast. Dat geldt ook voor de huurtoelage.

En tout état de cause, tant que ce dispositif d'encadrement des loyers ne sera pas d'application, une telle assurance contre la perte de revenus n'atteindra jamais son efficacité optimale. On peut donc considérer qu'un encadrement des loyers en constitue un préalable indispensable, comme pour l'allocation-loyer, ainsi que le rappelle judicieusement la déclaration de politique régionale de la majorité actuelle.

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

M. Alain Maron.- Je vous remercie pour cette réponse complète. Pourriez-vous nous transmettre l'étude du Fonds du logement lorsque celle-ci aura été finalisée ? Une assurance perte de revenus ciblant les propriétaires pourrait représenter des montants importants pour le budget. Avant de décider de son activation éventuelle, j'imagine que l'essentiel est d'évaluer a priori son coût, et de définir dans quelle mesure elle reste abordable, compte tenu de la situation budgétaire difficile de la Région.

Concernant les assurances ciblant les locataires, je reste dubitatif. Un système d'encadrement des loyers cumulés à un système d'allocation des loyers ciblé, pour autant qu'un système d'encadrement des loyers existe, est probablement plus performant en vue de promouvoir l'accès au logement pour l'ensemble des Bruxellois.

- L'incident est clos.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Kan u de commissie de studie van het Woninfonds bezorgen zodra die is voltooid? Een verzekering tegen inkomensverlies voor de eigenaars kan een zware last vormen voor de begroting. Het is belangrijk om eerst de kosten daarvan te berekenen en pas daarna te beslissen of de invoering daarvan mogelijk is.*

De ECOLO-fractie heeft ook twijfels bij de verzekering voor huurders. De Brusselaars zijn meer gebaat bij een systeem van huuromkadering en een doelgerichte huursubsidie.

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "le fonctionnement et les missions de l'Observatoire de l'habitat".

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de werking en de opdrachten van het Observatorium voor de Huisvesting".

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- La problématique du logement en Région bruxelloise reste, comme le soulignent tous les acteurs, une grande préoccupation pour le gouvernement bruxellois et pour l'ensemble de la classe politique de notre Région.

Différentes institutions crédibles confirment qu'à l'horizon 2020, notre Région accueillera près de 200.000 habitants supplémentaires. Cette situation aggravera davantage la crise du logement à Bruxelles. Selon les sources de votre propre cabinet, à ce jour, près de 38.000 familles répondant largement aux critères d'attributions sont en attente d'un logement social auprès des 33 SISP de la Région bruxelloise. Les accords des gouvernements successifs 2004-2009 et 2009-2014 ont programmé, outre le plan 5.000 logements, plusieurs politiques et stratégies afin de trouver une solution pour ces familles et d'améliorer les conditions d'habitation de ceux qui sont victimes des marchands de sommeil.

Afin de permettre à l'autorité politique bruxelloise de disposer d'informations précieuses et précises pour prendre des décisions en matière de logement, le parlement bruxellois a voté le 1er avril 2004 une ordonnance complétant celle du 17 juillet 2003 portant sur le Code bruxellois du logement.

Cette ordonnance prévoit, en son chapitre VIII, article 120, la constitution d'un Observatoire de l'habitat ayant pour mission de récolter et de traiter des données statistiques, de mener des réflexions prospectives sur le devenir de l'habitat, de récolter et de traiter les informations permettant d'étudier les évolutions législatives, les réalisations des opérateurs publics ou privés, ou encore de réaliser d'autres missions qui lui sont confiées par le parlement.

Depuis la dernière législature, quelques observatoires communaux ont été créés afin d'améliorer la collecte des données et d'affiner l'information sur l'habitat dont les mandataires régionaux et communaux disposent.

Combien de personnes à temps plein sont rémunérées auprès de l'Observatoire régional de

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Het huisvestingsprobleem is een prioriteit voor de Brusselse politici.*

Volgens betrouwbare bronnen zal de bevolking tegen 2020 met bijna 200.000 inwoners groeien. Dat betekent ook een toename van het huisvestingsprobleem. Volgens cijfers van uw kabinet is er een wachtlijst van 38.000 gezinnen die aan de criteria voor een sociale woning beantwoorden. De regeerakkoorden van 2004-2009 en van 2009-2014 hebben, naast de bouw van 5.000 woningen, een beleid en een strategie uitgewerkt om voor deze gezinnen een oplossing te zoeken en de leefomstandigheden van de slachtoffers van de huisjesmelkers te verbeteren.

Om de Brusselse regering in staat te stellen gedetailleerde statistische gegevens te verzamelen, heeft het Brussels parlement op 1 april 2004 een ordonnantie goedgekeurd ter aanvulling van de ordonnantie van 17 juli 2003 over de Brusselse Huisvestingscode. De nieuwe ordonnantie maakt de oprichting mogelijk van een Observatiecentrum voor de Huisvesting. Dat observatorium zal instaan staan voor de verzameling en verwerking van statistische gegevens, zal denkwerk verrichten over de toekomst van de huisvesting, zal de ontwikkeling van de wetgeving en de verwezenlijkingen van de openbare instellingen evalueren, en kan ook overige opdrachten uitvoeren, die hem door het parlement worden toevertrouwd.

Tijdens de vorige zittingsperiode werden er een paar gemeentelijke observatoria opgericht.

Hoeveel personen zijn er voltijds in dienst bij het Observatiecentrum voor de Huisvesting? Wat is hun opleidingsniveau? Heeft de Brusselse regering het observatorium andere taken toevertrouwd dan de opeenvolgende enquêtes bij de Brusselse huurders?

Heeft het ook een specifieke enquête uitgevoerd bij de huurders van openbare woningen? Zo ja, wat was de inhoud? Is het mogelijk om het observatorium naast zijn dagelijkse werking andere opdrachten toe te vertrouwen? Zou het bijvoorbeeld de uitvoering kunnen evalueren van

l'habitat ? Quel est leur niveau de qualification ? Outre la mission relative aux enquêtes sur le marché locatif réalisées auprès des locataires bruxellois en 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 et 2010, quelles autres missions le gouvernement bruxellois a-t-il confiées à l'Observatoire ?

A-t-il mené d'autres enquêtes auprès de locataires habitant un logement public ? Si oui, en quoi consistait la demande du gouvernement ? À ce jour, est-il possible de confier à cet organisme une autre mission que les tâches courantes qui lui sont demandées depuis sa création ?

Il s'agirait par exemple de permettre à l'Observatoire de l'habitat de faire un état des lieux de l'application de l'article 88 de l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 1996 permettant aux SISP de mettre fin au bail d'un locataire, afin de déterminer la fréquence avec laquelle ce mécanisme est actionné par les différentes SISP, et surtout les raisons qui les y incitent.

artikel 88 uit het regeringsbesluit van 26 september 1996, dat de OVM's in staat stelt een einde te maken aan een huurovereenkomst? Het zou interessant zijn na te gaan hoe vaak de OVM's dat doen, en waarom.

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

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Ce thème vous tient visiblement à cœur, M. Mampaka Mankamba, puisque c'est la deuxième fois que vous m'interpellez sur les missions de l'Observatoire de l'habitat depuis le début de la législature.

À ce jour, une seule personne est rémunérée à temps plein par l'Observatoire régional de l'habitat, au titre d'attachée, ce qui correspond à un diplôme universitaire. Par le passé, une autre démarche - ne concernant pas la thématique des loyers - a été réalisée à partir de l'Observatoire.

Il s'agissait de l'implémentation d'une banque de données sur le marché acquisitif bruxellois du logement et d'une recherche y afférente, visant à interpréter les évolutions du marché acquisitif entre 1989 et 2005. Pour des raisons qui lui sont propres, mon prédécesseur n'a cependant pas jugé utile d'en rendre publics les résultats.

Le budget annuel affecté à l'Observatoire s'élève aujourd'hui à 150.000 euros. Il lui est difficile de mener actuellement une pluralité d'études, comme vous le suggérez, dans la mesure où l'enquête traditionnelle sur les loyers absorbe déjà cette

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Bij het Observatiecentrum voor de Huisvesting is één persoon voltijds tewerkgesteld als attaché. Dat stemt overeen met een universitair diploma.*

Vroeger heeft het Observatiecentrum reeds een studie uitgevoerd rond het opstarten van een gegevensbank omtrent de Brusselse woningmarkt. De bedoeling was om aan de hand daarvan de evoluties op de woningmarkt tussen 1989 en 2005 te interpreteren. Mijn voorganger heeft de resultaten daarvan niet gepubliceerd.

Het Observatiecentrum heeft een jaarlijkse begroting van 150.000 euro. Er is geen geld om bijkomende studies uit te voeren. Enkele tientallen personen voeren een onderzoek naar de huurprijzen en bevragen daartoe de bewoners van meer dan 3.000 woningen in het hele gewest.

In 2007 en 2009 werd er geen onderzoek naar de huurprijzen gevoerd. Bij mijn aantreden als minister in 2009 heb ik de beschikbare middelen toegewezen aan de opstelling van een referentiekader van de huurprijzen. Deze referentiehuurprijs, vastgesteld per wijk, vormt de weten-

somme. Il est vrai que cette enquête est conséquente, mais éminemment instructive, puisqu'elle mobilise plusieurs dizaines d'enquêteurs, qui s'organisent pour nouer un entretien approfondi avec les occupants de pas moins de 3.000 logements, sur l'ensemble du territoire de la Région.

Il n 'y a pas eu d'enquête loyers en 2009, pas plus qu'en 2007. Aussi, ma première décision concernant l'Observatoire, lors de mon entrée en fonction, fut d'affecter, en 2009, les crédits à une autre étude visant à l'établissement d'une grille de loyers dits de référence. Pour rappel, ce loyer de référence, déterminé par quartiers, constitue le socle scientifique indispensable sur lequel doit s'adosser le mécanisme incitatif d'encadrement des loyers promis par l'accord de gouvernement.

Ce travail préliminaire vient de s'achever, et répond pleinement à l'attente. Par ailleurs, j'ai commandé cette année une actualisation des valeurs du marché locatif bruxellois en 2010. Ce travail est actuellement en cours.

De manière générale, l'accent très appuyé mis par l'accord de majorité sur l'encadrement des loyers rend naturelle l'affectation prioritaire des fonds destinés à l'Observatoire à la réalisation de cet objectif. Agir différemment nous exposerait, non sans raison, à des critiques de non-respect de l'accord de majorité et d'inconsistance.

Ceci étant, ma réflexion est toujours en cours concernant les observatoires communaux, dont j'ai déjà évoqué la situation ici. J'en profite pour souligner que l'accent mis sur les recherches en matière de loyers ne date pas d'aujourd'hui. En 2006 déjà, la Ville de Bruxelles décidait d'affecter à la réalisation d'une étude sur une grille objective de loyers les crédits dédiés à son observatoire local. L'étude était cependant circonscrite à son territoire.

Plus largement, j'ai l'intention de mener à partir de l'Observatoire de l'habitat, qui serait alors financé de manière plus importante, des recherches portant sur les coûts comparés des différents dispositifs régionaux en matière d'accès au logement. Je l'avais déjà évoqué le 17 novembre dernier. Il serait également opportun de compléter et d'actualiser l'étude précitée sur le marché acquisitif et, pourquoi pas, de creuser la piste de recherche

schappelijke basis voor de omkadering van de huurrichtprijzen, waarin het regeerakkoord voorziet.

De voorbereidende werkzaamheden zijn voltooid en beantwoorden aan de verwachtingen. Momenteel wordt een update uitgevoerd van de huurprijzen op de markt in 2010.

De middelen van het Observatiecentrum gaan uiteraard in de eerste plaats naar de doelstellingen die het regeerakkoord bepaalt.

Ik denk nog steeds na over de gemeentelijke observatiecentra. De aandacht voor het onderzoek naar de huurprijzen dateert trouwens reeds uit 2006, met een onderzoek van de Stad Brussel.

Ik heb plannen om het Observatiecentrum voor de Huisvesting meer middelen toe te wijzen zodat er meer onderzoek kan worden gevoerd, zoals bijvoorbeeld naar de kosten van verschillende gewestelijke instrumenten inzake toegang tot de huisvesting. Daartoe moet een realistische en samenhangende agenda worden opgesteld.

Daarnaast wijs ik erop dat het geld dat bestemd is voor het Observatiecentrum geen invloed heeft op de algemene begroting die bestemd is voor studies en onderzoek inzake huisvesting.

Er zal binnenkort ook een studie over de community land trusts van start gaan. Doel is niet alleen om de haalbaarheid van een dergelijk systeem in Brussel te onderzoeken, maar ook om een aantal concrete projecten op te zetten. Ik zal u op de hoogte houden van de ontwikkelingen in dit dossier.

que vous évoquez.

Un calendrier de travail réaliste et cohérent par rapport aux moyens et à la déclaration sera mis en place prochainement, car, à ce stade, j'ai privilégié dans l'organisation des travaux d'étude l'opérationnalisation de la déclaration régionale.

Il me faut encore dissiper une éventuelle mésinformation : l'enveloppe pécuniaire associée à l'Observatoire n'épuise nullement le budget plus général consacré aux études et recherches en matière de logement.

Ainsi que j'ai déjà eu l'occasion de le signaler, une recherche-action sur les '"community land trusts" est sur le point d'être lancée. Celle-ci visera non seulement à étudier la faisabilité d'un tel mécanisme dans notre Région, mais aussi - plus fondamentalement - à mettre sur pied de premières expériences concrètes. Je vous tiendrai évidemment informé des développements de ce dossier.

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Je me réjouis de constater que nos constats se rejoignent et que vous avez décidé de consacrer davantage de moyens à cette institution, qui reste un outil indispensable pour la bonne gouvernance et pour la prise de décisions collant à la réalité sociologique de la Région. Je ne peux que vous encourager en ce sens.

J'espère que les crédits et les moyens humains que vous affecterez à cette institution permettront de nous donner l'information nécessaire. Cela nous évitera de nous livrer, comme c'est le cas actuellement, à une forme de spéculation sur la base d'une information qui ne correspond pas à la réalité. Une institution de ce genre nous permettrait de disposer d'informations correctes au bon moment, pour pouvoir exercer notre métier.

- L'incident est clos.

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Het verheugt mij dat u meer middelen zult uittrekken voor die instelling, die een onontbeerlijk besluitvormingsinstrument vormt. Momenteel werken wij met veronderstellingen op basis van informatie die niet aan de sociologische werkelijkheid beantwoordt. Dankzij het observatorium zullen wij over correcte informatie beschikken om ons beroep te kunnen uitoefenen.*

- Het incident is gesloten.