



**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commissie voor de Huisvesting  
en Stadsvernieuwing**

\_\_\_\_\_

**VERGADERING VAN  
DINSDAG 18 MAART 2014**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commission du Logement  
et de la Rénovation urbaine**

\_\_\_\_\_

**RÉUNION DU  
MARDI 18 MARS 2014**

\_\_\_\_\_

---

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  
Directie verslaggeving  
tel 02 549 68 02  
fax 02 549 62 12  
e-mail [criv@bruparl.irisnet.be](mailto:criv@bruparl.irisnet.be)

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op  
<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  
Direction des comptes rendus  
tél 02 549 68 02  
fax 02 549 62 12  
e-mail [criv@parlbru.irisnet.be](mailto:criv@parlbru.irisnet.be)

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

**INHOUD**

INTERPELLATIES	5
- van de heer Mohamed Ouriaghli	5
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 naleving van de voorwaarden voor verhuur van een woning van Citydev".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister, de heer Mohamed Ouriaghli.</i>	6
- van de heer Mohamed Daïf	8
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de 300 miljoen euro voor de renovatie van sociale woningen".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Mohamed Daïf.</i>	9
- van mevrouw Michèle Carthé	16
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	

**SOMMAIRE**

INTERPELLATIONS	5
- de M. Mohamed Ouriaghli	5
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 "le respect des conditions de mise en location d'un logement Citydev".	
<i>Discussion – Orateurs: Mme Evelyne Huytebroeck, ministre, M. Mohamed Ouriaghli.</i>	6
- de M. Mohamed Daïf	8
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
concernant "les 300 millions d'euros prévus pour la rénovation de logements sociaux".	
<i>Discussion – Orateurs: M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Mohamed Daïf.</i>	9
- de Mme Michèle Carthé	16
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	

---

betreffende "de leegstaande gebouwen van het Woningfonds".		concernant "les immeubles vides du Fonds du logement".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Fouad Ahidar, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Michèle Carthé.</i>	17	<i>Discussion – Orateurs : M. Fouad Ahidar, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Michèle Carthé.</i>	17
- van mevrouw Nadia El Yousfi	25	- de Mme Nadia El Yousfi	25
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de presentatie van de laatste 'diversiteitsbarometer' inzake huisvesting door het Centrum voor Gelijkheid van Kansen".		concernant "la présentation par le Centre pour l'égalité des chances de son dernier 'Baromètre de la diversité' consacré au logement".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Fatoumata Sidibe, de heer Vincent Lurquin, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Nadia El Yousfi.</i>	27	<i>Discussion – Orateurs : Mme Fatoumata Sidibe, M. Vincent Lurquin, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Nadia El Yousfi.</i>	27

---

*Voorzitterschap: mevrouw Fatoumata Sidibe, oudste lid in jaren.  
Présidence : Mme Fatoumata Sidibe, doyenne d'âge.*

## INTERPELLATIES

**Mevrouw de voorzitter.**- Aan de orde zijn de interpellaties.

### INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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 naleving van de voorwaarden voor verhuur van een woning van Citydev".

**Mevrouw de voorzitter.**- De heer Ouriaghli heeft het woord.

**De heer Mohamed Ouriaghli** (*in het Frans*):- *Wie een woning bij citydev.brussels koopt, is gebonden aan bepaalde verplichtingen. Enkele van die verplichtingen werden onlangs gewijzigd. Zo moet de koper vanaf de overhandiging van de sleutels twintig jaar in zijn woning blijven wonen.*

*Hij heeft evenwel het recht om de woning te verhuren, nadat hij er minstens zestig maanden zelf heeft gewoond. Hiervoor moet hij schriftelijk een gemotiveerde aanvraag indienen bij de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij citydev.brussels en aan bepaalde voorwaarden voldoen. Wanneer de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij met het verhuren instemt, plaatst zij gedurende dertig werkdagen de verhuuradvertentie op haar website.*

*De huurder moet op zijn beurt eveneens aan bepaalde voorwaarden beantwoorden. Die hebben*

## INTERPELLATIONS

**Mme la présidente.**- L'ordre du jour appelle les interpellations.

### INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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 "le respect des conditions de mise en location d'un logement Citydev".

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Ouriaghli.

**M. Mohamed Ouriaghli.**- Lorsqu'une personne achète un logement citydev.brussels - anciennement SDRB - elle est soumise à certaines obligations. Ces obligations ont récemment fait l'objet de modifications. Ainsi, les acquéreurs ont l'obligation d'occuper le logement et d'y être domiciliés pendant vingt ans à partir de la remise des clefs.

Cependant, le propriétaire a le droit de louer le logement après minimum soixante mois d'occupation personnelle et après avoir obtenu l'accord de citydev.brussels, sur la base d'une demande écrite et motivée par des circonstances exceptionnelles et sous certaines conditions de location. Ces conditions de location, reprises dans l'arrêté du Gouvernement du 26 septembre 2013 consistent pour l'acquéreur à prévenir citydev.brussels de la mise en location du bien, afin que l'annonce soit publiée sur le site internet

*hoofdzakelijk betrekking op zijn inkomsten en onroerend goed. De maandelijkse huur (exclusief kosten) die de eigenaar de huurder oplegt, mag twintig jaar lang niet hoger liggen dan een twaalfde van het bruto jaarinkomen, wat overeenstemt met 4% van de gesubsidieerde verkoopprijs, inclusief aktekosten, btw en registratielasten, en geïndexeerd vanaf de datum van de eerste authentieke verkoopakte.*

*Toch respecteren de eigenaars de huurplafonds niet altijd en brengen ze citydev.brussels niet altijd op de hoogte van hun verhuurplannen.*

*Zijn dergelijke gevallen u bekend? Wie controleert of woningen die bij citydev.brussels werden gekocht en worden verhuurd, wel degelijk aan de voorwaarden beantwoorden? Heeft citydev.brussels hiervoor een specifieke dienst? Hoeveel woningen worden er op dit moment verhuurd door eigenaars? Om welk percentage van het totale aantal panden dat door citydev wordt gebouwd en verkocht gaat het? Moet de wetgeving zonder meer worden toegepast of moet uw administratie de doorverkoop van panden stimuleren, zodat zo veel mogelijk Brusselaars eigenaar van een woning kunnen worden?*

#### *Bespreking*

**Mevrouw de voorzitter.**- Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

**Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (in het Frans).**- *De voorwaarden waarnaar u verwijst, zijn vastgelegd in het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten.*

de citydev.brussels durant un délai de 30 jours ouvrables, prenant cours le lendemain du jour de réception de l'annonce.

L'occupant, quant à lui, doit remplir certains critères d'admissibilité en ce qui concerne notamment les revenus, le patrimoine immobilier. De plus, pendant le délai de vingt ans, les acquéreurs ne pourront exiger de leur locataire un loyer mensuel (charges non comprises) qui dépasse un douzième du revenu annuel brut, correspondant à 4% du prix de vente subsidié, frais d'acte, TVA, et enregistrement inclus, subsidié du logement concerné et indexé à partir de la date du premier acte authentique de vente.

Malgré une réglementation claire et un cadre bien défini, il arrive que des acquéreurs mettent leur bien en location sans respecter les plafonds de loyer et sans en avoir informé citydev.brussels au préalable, qui ne peut donc pas publier l'annonce sur son site.

Ce genre de cas vous a-t-il été signalé ? Qui se charge de vérifier si les logements acquis auprès de citydev.brussels et mis en location répondent bien aux conditions de location ? Citydev dispose-t-elle d'une cellule spécifique ?

Actuellement, combien de logements sont-ils mis en location par les acquéreurs ? Quel pourcentage cela représente-t-il par rapport au nombre total de biens construits et vendus par citydev.brussels ?

Enfin, quelle est votre ligne politique en la matière ? Demandez-vous que soit simplement appliquée la législation ou encouragez-vous votre administration à proposer l'option de la revente du bien, afin que l'objectif poursuivi par citydev.brussels soit tout de même rencontré, à savoir permettre à un maximum de Bruxellois d'accéder à la propriété ?

#### *Discussion*

**Mme la présidente.**- La parole est à Mme Huytebroeck.

**Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.**- Vous renvoyez à juste titre aux conditions définies dans l'article 8 du nouvel arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation

*Sinds 1988 heeft citydev.brussels 3.508 woningen geproduceerd in het kader van de stedelijke herwaardering, waarvan er 517 verhuurd werden.*

*In al deze gevallen heeft de raad van bestuur gecontroleerd of de voorwaarden uit de regeringsbesluiten vervuld waren en zijn toestemming gegeven. Die controle gebeurt op basis van documenten die de verhuurders verplicht moeten bezorgen. Desondanks kan het gebeuren dat sommige huurders niet aan de voorwaarden voldoen.*

*De verhuurder kan in dat geval verplicht worden om het deel van de subsidies terug te betalen dat bestemd was voor de woning, verhoogd met de wettelijke intresten vanaf het moment van de aankoop van het goed.*

*Sinds de oprichting van citydev.brussels zijn er achttien betwistingen. In 2013 en 2014 waren er respectievelijk vijf en twee gerechtelijke dossiers, waarbij een terugvordering van de toegekende subsidie geëist werd wegens het niet naleven van de verhuurvoorwaarden.*

*De diensten van citydev.brussels controleren de voorwaarden nauwgezet met huisbezoeken.*

*Ik heb citydev.brussels ook gevraagd om een jurisprudentie uit te werken met betrekking tot de instemming of weigering van de aanvragen om een woning te verhuren. De bedoeling daarvan is dat citydev.brussels die woningen eventueel opkoopt om vervolgens onder haar voorwaarden opnieuw op de huurmarkt te brengen, zodat zo veel mogelijk Brusselaars de mogelijkheid krijgen om een conventionele woning te kopen.*

urbaine de citydev.brussels. Vous renvoyez également aux conditions de mise en location par les acquéreurs occupants tels que reprises dans l'article 11 de l'arrêté du 26 septembre 2013.

Depuis 1988, 517 mises en location ont été enregistrées sur 3.508 logements produits dans le cadre de la mission de rénovation urbaine.

Toutes ces demandes ont été acceptées préalablement par le conseil d'administration et répondent aux conditions de location, telles que définies dans les arrêtés du gouvernement.

Une cellule particulière au sein du service Commercialisation de la direction générale de la Rénovation urbaine vérifie si les conditions sont remplies sur la base de documents que les bailleurs doivent transmettre selon la réglementation applicable. Ceci étant, il arrive que quelques personnes louent un bien sans répondre aux conditions et ce, malgré la réglementation stricte en la matière.

Le nouvel arrêté (tout comme l'ancien) stipule que la personne qui "met ce logement en location sans respecter les articles 11 et 18 doit rembourser à la Région à titre d'indemnité forfaitaire, la quote-part de subside affectée au logement ou au parking concerné, augmentée des intérêts au taux légal calculés depuis la passation de l'acte authentique d'achat du bien moyen jusqu'au moment où le non-respect des conditions est avéré (...)" (article 22).

Depuis la création de citydev.brussels, 18 dossiers ont été litigieux. En 2013 et 2014, respectivement 5 et 2 dossiers ont été saisis par les instances judiciaires, vu le non-respect des conditions de mise en location, en vue de la récupération du subside octroyé pour le logement concerné.

À votre dernière question, nous pouvons répondre que nous nous assurons de ce que les services de citydev.brussels opèrent un suivi strict du respect des conditions, notamment par le biais du contrôle de domiciliation et d'analyses sur place. Si nécessaire, les dossiers sont portés devant les instances judiciaires en vue de l'application de la sanction prévue par les arrêtés. On constate aujourd'hui que ces dossiers connaissent une suite et ne sont pas nombreux.

De plus, nous avons incité le conseil

**Mevrouw de voorzitter.**- De heer Ouriaghli heeft het woord.

**De heer Mohamed Ouriaghli** (*in het Frans*).- *Begrijp ik goed dat de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) al bestond voor de oprichting van het gewest?*

**Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister** (*in het Frans*).- *Inderdaad, sinds 1988.*

*- Het incident is gesloten.*

#### **INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED DAÏF**

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

**betreffende "de 300 miljoen euro voor de renovatie van sociale woningen".**

**Mevrouw de voorzitter.**- De heer Daïf heeft het woord.

**De heer Mohamed Daïf** (*in het Frans*).- *In Le Soir van 15 maart stond dat de Brusselse regering 300 miljoen euro uittrekt voor de renovatie van 17.000 sociale woningen. Daarbij zouden leegstaande woningen voorrang krijgen. Weet u al welke woningen gerenoveerd zullen worden?*

*In hoeveel van de 17.000 gevallen gaat het om ingrijpende renovatiewerkzaamheden? Wat verstaat u daar overigens onder?*

*Hoeveel sociale woningen werden sinds het begin*

d'administration et les services de citydev.brussels à élaborer une jurisprudence adaptée dans le cadre de l'acceptation (ou non) des demandes de mise en location. Sur cette base, nous pourrions envisager le rachat de logements par citydev.brussels afin qu'ils soient remis sur le marché selon ces conditions et que l'on permette ainsi à un nombre maximum de Bruxellois d'accéder à la propriété d'un logement conventionné.

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Ouriaghli.

**M. Mohamed Ouriaghli.**- Pour ma gouverne, la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) existait avant la création de la Région, du temps de l'Agglomération ?

**Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.**- Tout à fait. Elle a été créée en 1988.

*- L'incident est clos.*

#### **INTERPELLATION DE M. MOHAMED DAÏF**

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

**concernant "les 300 millions d'euros prévus pour la rénovation de logements sociaux".**

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Daïf.

**M. Mohamed Daïf.**- L'édition du week-end du 15 mars du quotidien Le Soir évoque les 300 millions d'euros octroyés pour la rénovation de 17.000 logements sociaux. L'article précise également que la priorité est accordée aux logements actuellement inoccupés.

La question de l'inoccupation de logements sociaux en attente de rénovation fait régulièrement débat.

Dans cet article, vous déclarez que 17.000



*van de regeerperiode gerenoveerd?*

*Uw kabinet zou er via het Woningfonds bij de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) op hebben aangedrongen om de renovatiewerkzaamheden beter te plannen. Het is de bedoeling dat de OVM's vergunningen aanvragen voordat woningen leeg komen te staan, zodat de werkzaamheden meteen van start kunnen gaan zodra de bewoners vertrokken zijn.*

*Verstrekt het Woningfonds daarvoor technische steun of biedt het personeel of hulp aan voor het beheer van de werkzaamheden?*

*Waarom werd die taak aan het Woningfonds toevertrouwd in plaats van aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)?*

*De openbare vastgoedmaatschappijen moeten een overzicht van hun woningen bijhouden. Kan dat niet nuttig zijn om de renovatiewerkzaamheden beter te plannen?*

### *Bespreking*

**Mevrouw de voorzitter.**- De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Op mijn initiatief heeft de regering de alliantie Wonen ontwikkeld. Met 953 miljoen euro is dit het grootste investeringsplan voor huisvesting sinds het ontstaan van het gewest. Een aanzienlijk deel van de herfinanciering van Brussel wordt hieraan besteed.*

*Binnen het vierjarenplan 2014-2017 werd 300 miljoen euro toegewezen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de renovatie van hun patrimonium (200 miljoen euro voor klassieke renovaties en 100 miljoen euro voor het wegwerken van leegstaande sites). Dat is minstens*

logements pourraient être rénovés, voire lourdement rénovés. Vous indiquez en outre qu'il s'agit prioritairement de logements inoccupés. Quel est le nombre précis de logements concernés ? Ceux-ci sont-ils identifiés ?

Combien de logements, sur les 17.000 annoncés, concernent des rénovations lourdes ? Par ailleurs, qu'entendez-vous par rénovation lourde ?

Depuis le début de cette législature, combien de logements sociaux ont fait l'objet de rénovations (lourdes) ?

Toujours d'après cet article, votre cabinet demande aux sociétés immobilières de service public (SISP), via le Fonds du logement, de mieux prévoir les travaux à exécuter. Le but est de lancer les procédures avec des permis globaux avant que le bâtiment ne se vide, pour pouvoir démarrer les travaux dès que le logement est inoccupé.

Concrètement, comment se traduit l'aide apportée par le Fonds du logement ? S'agit-il d'une aide technique, humaine, de gestion ?

Pourquoi avoir confié cette mission au Fonds du logement et pas à la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) ? Pourquoi ne pas solliciter la cellule technique de la SLRB ?

Le cadastre demandé aux SISP ne permet-il pas de prévoir les travaux à exécuter ?

### *Discussion*

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Je suis fier de pouvoir vous rappeler le contexte de ce programme quadriennal. À mon initiative, le gouvernement bruxellois a adopté la mise en place de l'alliance habitat qui consacre 953 millions d'euros, soit le plus grand plan d'investissements en matière de logement depuis la création de la Région bruxelloise. Une part importante du refinancement de Bruxelles est ainsi consacrée au logement.

Concernant votre première question relative aux logements inoccupés concernés prioritairement par le nouveau programme quadriennal, je souhaite

*de helpt meer dan in de vorige vierjarenplannen.*

*Dankzij dit budget zullen bijna alle sociale woningen die nu leegstaan, de komende jaren verhuurd kunnen worden. De energieprestaties zullen verbeteren, wat de factuur van de gezinnen zal doen dalen, de woningen zullen beter aangepast zijn aan de gezinsgrootte en er zal rekening gehouden worden met de behoeften van mensen met een beperkte mobiliteit en met de toekomstige noden van de sector.*

*De sociale huisvestingsmaatschappijen moesten hun leegstaande woningen waarvoor er geen financiering is, meedelen. Momenteel hebben we een lijst van 365 woningen die leegstaan en 456 woningen die op termijn zullen leegstaan, waarvoor we de studies en de werkzaamheden zullen financieren. Daarnaast moeten we studies financieren voor 151 woningen die dreigen leeg te staan. Daarvan moeten er 55 een algemene renovatiestudie krijgen. De studies moeten leiden tot stedenbouwkundige vergunningen. We moeten dus ook al beginnen denken aan de financiering van de werkzaamheden zelf.*

*De twee projecten met een dertigtal woningen die niet door dit programma gefinancierd kunnen worden, willen we opnemen in de renovatieprojecten van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). Er wordt hen ook 45 miljoen euro toegekend aan trekkingsrechten voor bijkomende projecten.*

*Dankzij al deze middelen, de objectivering van het overzicht van woningen en het anticiperend beheer, valt 99% van de leegstaande woningen nu binnen een renovatieprogramma, tegen 42% in 2009.*

*Volgens de regels uit 2011 moeten de studies binnen twee jaar en de werkzaamheden binnen vier jaar van start gaan na de bekendmaking van het vierjarenplan door de regering.*

*Ik zal de geplande renovatie van 17.000 sociale woningen in detail toelichten: 530 woningen worden zwaar of volledig gerenoveerd, 5.648 woningen worden gerenoveerd om de energieprestaties te verbeteren, in 1.575 woningen wordt gewerkt om het comfortniveau aan te passen, in 6.787 woningen wordt de veiligheid verbeterd en in 2.760 woningen worden andere*

d'abord rappeler brièvement le cadre général de ce plan. Concrètement, ce sont 300 millions d'euros - dont 200 millions pour les programmes de rénovation classiques (c'est-à-dire travaux d'isolation, de sécurisation, mises en conformité) et une enveloppe de 100 millions pour éradiquer les sites inoccupés - qui ont été alloués, dans le cadre du plan quadriennal 2014-2017, aux différentes sociétés de logement social pour remettre leur patrimoine en état. Cela représente minimum 50% de moyens supplémentaires consacrés par la Région à la rénovation du logement social par rapport aux plans quadriennaux précédents, et porte à pas moins de 506 millions d'euros les moyens débloqués pour la rénovation durant cette législature.

Les 300 millions d'euros concernant le nouveau plan quadriennal de rénovation vont permettre, dans les toutes prochaines années, de remettre en location près de 100% des logements sociaux actuellement inoccupés, de réduire la facture énergétique des ménages pour améliorer leur pouvoir d'achat, d'adapter ces logements à la composition des ménages, de prendre en considération les besoins des personnes à mobilité réduite, de réduire la consommation d'énergies fossiles et les émissions de CO<sub>2</sub>, ainsi que d'anticiper les besoins futurs du secteur.

Ce nouveau plan quadriennal a donc l'ambition de couvrir au maximum la problématique des logements inoccupés. Dans le cadre de l'enquête menée pour celui-ci, les sociétés de logement ont dû identifier et signaler les logements inoccupés qui restent dans leur patrimoine sans financement. Actuellement, sur la base de leurs demandes, on prévoit le financement des études et des travaux de 365 logements actuellement inoccupés, de 456 autres logements inoccupables à terme, nécessitant une rénovation globale et faisant partie des mêmes complexes, ainsi que le financement des études de 151 logements supplémentaires, potentiellement inoccupables, dont 55 logements inoccupés seront inscrits dans les études globales de rénovation. Au terme de ces études, ces logements disposeront des permis d'urbanisme et il conviendra de mettre en place le solde des financements nécessaires pour les chantiers de rénovation.

Concernant les deux projets de quelque trente logements inoccupés au total qui n'ont pas pu être

*renovatiwerkzaamheden uitgevoerd.*

*Onder een zware renovatie verstaan we de volledige vernieuwing van het binnenste gedeelte van een woongebouw, met inbegrip van de technische installaties, de renovatie en isolatie van het buitenste gedeelte, en eventueel ook wijzigingen aan de structuur van het gebouw om de woning aan te passen aan de huidige normen en vereisten op het gebied van comfort. Het gaat hoofdzakelijk om verouderde woongebouwen die tussen de jaren twintig en zestig zijn gebouwd.*

*We willen de energie- en milieuprestaties van die gebouwen verbeteren. Veel gezinnen betalen immers meer huurlasten dan huurgeld. Er worden 2.641 woningen volledig gerenoveerd en energiezuinig gemaakt, waardoor de huurders 60% kunnen besparen op verwarming. Jaarlijks kan de uitstoot van CO<sub>2</sub> op die manier met ongeveer 4.300 ton worden beperkt.*

*U vroeg hoeveel sociale woningen zwaar werden gerenoveerd sinds het begin van de regeerperiode. Sinds 2009 was dat het geval met 1.295 woningen.*

*U verwees ook naar het artikel van Le Soir, waarin wordt beweerd dat het Woningfonds de sociale huisvestingsmaatschappijen begeleidt voor de renovatie en erop aandringt dat ze hun renovatiwerkzaamheden beter plannen. Dat klopt niet. Het Woningfonds heeft niets te maken met dit dossier.*

*De BGHM beschikt over een technische dienst waarop steeds vaker een beroep wordt gedaan en waarvan de bevoegdheden zijn uitgebreid. De directie van de BGHM heeft op mijn verzoek voorgesteld om de realisatie van een aantal nieuwe projecten aan haar technische dienst toe te vertrouwen.*

*De technische dienst van de BGHM zal de sociale huisvestingsmaatschappijen op twee manieren steunen. Ofwel neemt de dienst het toezicht op bepaalde bouwprojecten volledig over van sociale huisvestingsmaatschappijen die daar zelf niet toe in staat zijn, ofwel verstrekt de dienst steun voor het organiseren van openbare aanbestedingen, het selecteren van adviesbureaus en het realiseren van projecten.*

*U vroeg of het overzicht van woningen niet nuttig*

financés par ce programme, nous travaillons déjà avec les sociétés immobilières de service public (SISP) afin de les inscrire dès à présent dans des projets de rénovation. Une enveloppe de 45 millions d'euros de droits de tirage sera octroyée également aux sociétés pour des projets supplémentaires.

Grâce aux moyens cumulés et au travail d'objectivation du cadastre et de gestion anticipative mené durant cette législature, 99% des logements inoccupés sont dès maintenant couverts par un programme de rénovation. En comparaison, seuls 42% des logements inoccupés étaient couverts en 2009.

En vertu des règles que nous avons introduites en 2011 dans le secteur, toutes les études devront avoir démarré dans les deux ans et tous les chantiers dans les quatre ans de la notification au secteur de la décision du programme quadriennal retenu par le gouvernement.

À votre deuxième question demandant combien de logements sont concernés par une rénovation lourde, parmi les 17.000 logements nécessitant diverses interventions, je peux vous donner les chiffres suivants de façon plus complète : 530 logements sont concernés par des rénovations complètes, voire lourdes ; 5.648 logements feront l'objet d'une rénovation pour améliorer les performances énergétiques ; 1.575 logements sont concernés par une remise aux normes de confort actuel ; 6.787 logements requièrent des améliorations en termes de sécurité et 2.760 logements demandent d'autres types de rénovation.

On entend par intervention lourde sur les bâtiments, une rénovation complète intérieure, à savoir des finitions, des équipements et des installations techniques, la rénovation et l'isolation de l'enveloppe du bâtiment et, selon le cas, des interventions sur les structures afin d'adapter les logements aux exigences de confort et aux normes contemporaines. Ceci concerne majoritairement le patrimoine construit entre les années 20 et 60 et qui présente un degré de vétusté avancé.

Au-delà de la remise en location de ces logements, il était important de veiller à leur qualité énergétique et environnementale car il arrive que le coût des charges pèse davantage que le loyer pour de nombreux ménages. Ainsi 2.461

*is om de renovatiewerkzaamheden te plannen.*

*Het opstellen van dat overzicht was geen kleinigheid. In 2010 moest ik 56 miljoen euro uittrekken en de rest van het budget voor de sociale huisvestingsmaatschappijen blokkeren, voordat ze eindelijk akkoord gingen om een overzicht van hun woningen op te stellen voor het plannen van renovatiewerkzaamheden.*

*Dat we dankzij het overzicht op de hoogte zijn van de problemen, betekent niet dat er meteen voor alles een oplossing is. We moeten de algemene impact van een renovatie onderzoeken en de beheerder moet nagaan welke renovatie het best is voor de woning, maar ook voor de huurder.*

*Als bijvoorbeeld het dak, de gevels en de leidingen in een woning aan renovatie toe zijn, kan elk werk apart uitgevoerd worden, maar het is ook mogelijk om al die werken in een keer aan te pakken. De laatste manier van werken is meer coherent, maar ook complexer. De aanwezigheid van huurders kan de planning van de renovatiewerkzaamheden bemoeilijken.*

*Tijdens deze regeerperiode hebben we niet alleen meer geld besteed aan leegstaande woningen, we hebben ook gekozen voor een andere aanpak.*

*Uit de cijfers lijkt het alsof het aantal leegstaande woningen niet noemenswaardig afneemt. Daar zijn echter twee redenen voor.*

*Om te beginnen hebben we de uitvoering van de renovatieprogramma's sinds 2009 versneld. Aangezien er daardoor aan meer woningen gewerkt wordt, staan er dus ook meer leeg. Dat is echter tijdelijk.*

*Bovendien wachtten sociale huisvestingsmaatschappijen vroeger vaak tot een hele site leegstond voor ze aan een renovatieproject begonnen. Dan kon het nog jaren duren voor het project afgerond was, waardoor de woningen veel langer leegstonden.*

*Om deze situatie te verhelpen hebben we vanaf 2010 nieuwe procedures uitgewerkt. Zo moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen voortaan:*

*- een compleet overzicht opstellen van woningen die op korte, middellange of lange termijn*

logements seront entièrement rénovés au standard basse énergie, ce qui représentera un gain de 60% en matière de chauffage pour les ménages qui intégreront ces logements. Sur le plan environnemental, cela permettra de réduire annuellement les émissions de CO<sub>2</sub> à hauteur de 4.300 tonnes par an.

Concernant votre troisième question sur le nombre de logements sociaux qui ont été rénovés lourdement depuis le début de la législature, l'administration nous informe que, depuis 2009, environ 1.295 logements ont été rénovés lourdement si on se base sur les chiffres des logements dont la réception provisoire a été actée.

Avec votre quatrième question, vous relevez le fait que l'article du Soir, du 15 mars mentionne que le Fond du logement aide les sociétés et leur demande de mieux prévoir leurs travaux. Je suis désolé de vous répondre qu'il s'agit d'une erreur journalistique. Le Fonds du logement n'intervient pas du tout.

Pour rappel, la SLRB dispose d'un pôle d'expertise qui est de plus en plus sollicité et dont les compétences ont été élargies et renforcées à notre initiative. Il sera mobilisé plus particulièrement sur ce dernier quadriennal, car le comité de direction de la SLRB a proposé, suite à ma requête, de déléguer à ce pôle la réalisation d'une série de nouveaux projets des sociétés.

Si j'extrapole votre question quant au fonctionnement concret du pôle d'expertise, je vous informe que cette aide va se traduire de deux façons. Soit par la délégation de la maîtrise d'ouvrage, de la SISF à la SLRB, pour la réalisation de certains projets pour les sociétés qui ne présentent pas de capacité suffisante à gérer un plus grand nombre de projets. Soit par une aide stratégique appuyée pour lancer les marchés publics et désigner les bureaux d'études, et ensuite par un accompagnement attentif de l'élaboration des projets.

En ce qui concerne votre dernière question, vous vous demandez si le cadastre ne permet pas déjà de prévoir les travaux. Le cadastre est un outil essentiel, indicatif de l'état des besoins du patrimoine, et dresse le diagnostic des éléments du bâti.

*gerenoveerd moeten worden;*

*- voorbereidende studies aanvatten voor de woningen leegstaan;*

*- stedenbouwkundige vergunningen aanvragen voor volledige sites en niet voor aparte woningen;*

*- de werkzaamheden op een realistische manier plannen en de huurders tijdig een andere woning ter beschikking stellen.*

*Door deze proactieve aanpak kan de duur van de leegstand beperkt worden, in het ideale geval tot de duur van de werkzaamheden.*

*Alle leegstaande sociale woningen moeten ook opgenomen worden in een renovatieprogramma.*

*We zullen geen enkele sociale woning verder laten verloederen. De renovatie van leegstaande woningen zal op de voet worden gevolgd door de toezichthoudende gewestelijke overheid.*

*Er moet een duidelijker onderscheid worden gemaakt tussen leegstaande woningen die worden gerenoveerd en woningen die leegstaan in afwachting van de financiering van hun renovatie. Dankzij onze maatregelen zal voor alle leegstaande woningen een renovatieproject worden gepland en gefinancierd. Binnenkort zal het aantal leegstaande sociale woningen beginnen afnemen.*

*Dankzij de fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen zullen alle resterende maatschappijen beschikken over renovatieplannen voor hun leegstaande woningen. Ik geef het voorbeeld van Watermaal-Bosvoorde, waar twee sociale huisvestingsmaatschappijen zijn. De ene heeft geen leegstaande woningen, de andere kampt met 20% leegstand. We zorgen ervoor dat de renovatie van alle leegstaande woningen wordt gepland en dat de zaken voortaan in goede banen worden geleid.*

Pour rappel, il a fallu se battre pour avoir un cadastre. En 2010, sur 206 millions, j'avais décidé de débloquer 56 millions et de geler le reste en attendant que les sociétés de logement acceptent enfin de communiquer les informations à inscrire dans un cadastre, afin de pouvoir hiérarchiser et programmer les travaux le plus rapidement possible sur la base d'éléments concrets et objectivables.

Concernant le cadastre, ne confondons pas la connaissance des problèmes et l'expertise nécessaire pour élaborer des projets. Ces informations n'impliquent pas automatiquement une solution générée par un logiciel. Pour une programmation sérieuse et professionnelle, il faudra analyser les besoins, évaluer l'impact global et trouver l'équilibre entre investissements-amélioration et mise en conformité des logements. Le gestionnaire doit évaluer quel type de rénovation est le plus pertinent par rapport au patrimoine mais aussi par rapport aux locataires.

Par exemple, si vous constatez que dans un bâtiment, la toiture, les châssis, les bétons en façade et la plomberie sont détériorés, au lieu de les réparer l'un après l'autre, il faudrait évaluer l'intérêt d'opter éventuellement pour une rénovation et isolation de l'enveloppe entière du bâtiment et profiter ensuite du remplacement de la plomberie pour installer un chauffage et une ventilation plus performants, rénover les équipements des salles de bain, etc. Cette approche est beaucoup plus cohérente mais rend également le travail beaucoup plus complexe. Tout ceci doit être programmé en tenant compte de la présence ou non de locataires, en fonction de la complexité des situations...

Enfin, je voudrais revenir sur la question des inoccupés et vous proposer de l'examiner de façon plus fondamentale.

Au-delà des moyens financiers amplifiés pendant cette législature, il s'agit aussi d'une approche différente de programmation et de stratégie qui a été progressivement introduite pour améliorer la gestion et surtout inverser de façon structurelle l'accumulation de logements vides en attente de financement et de projet.

En effet, une lecture simpliste des chiffres, sans l'analyse du phénomène, peut mener à déduire

seulement que le nombre d'inoccupés ne diminue pas sensiblement. Derrière ce constat, il faut examiner les raisons et les tendances, conditionnées par deux éléments importants.

D'une part, il faut rappeler que depuis 2009, nous observons une accélération de l'exécution des programmes de rénovation qui a pour conséquence naturelle une augmentation des inoccupés dans le secteur correspondant à la nécessité de la mise en travaux. Mais c'est le résultat temporaire et positif des libérations de logements pour les remettre aux normes de confort et de salubrité actuelles et réduire la facture énergétique des locataires. C'est le fruit des politiques volontaristes menées par le gouvernement - notamment par le biais des contrats de gestion - pour appuyer et inciter les sociétés de logement social dans leurs travaux de rénovation ainsi que des efforts importants entrepris par tout le secteur à cet effet.

D'autre part, on a constaté qu'auparavant, il n'était pas rare que les sociétés de logement social attendent qu'un site entier se vide pour entamer un projet de rénovation, demander des crédits, etc. Cela prenait parfois plus de 10 ans pour finir les chantiers, ce qui avait pour conséquences d'allonger la durée d'inoccupation, de provoquer d'importantes pertes locatives et d'allonger les listes d'attente.

Pour pallier cette situation, les sociétés de logement social sont soumises progressivement depuis 2010 à de nouvelles procédures, visant à anticiper au maximum l'inoccupation de logements devant faire l'objet d'une rénovation. C'est ainsi que :

- un cadastre complet doit être établi pour identifier les logements qui devront faire l'objet d'une rénovation à court, moyen ou long terme ;
- des études préparatoires seront menées avant même que les logements ne se vident ;
- les demandes de permis d'urbanisme concernent quantitativement des sites entiers et non pas logement après logement ;
- les travaux sont phasés et planifiés de manière réaliste, avec une mise en œuvre progressive du permis d'urbanisme, en cohérence avec les plans de relogement des locataires.

Cette méthode basée sur l'anticipation et la mise en place d'une action publique davantage proactive permettra de réduire la durée d'inoccupation, idéalement à la durée des travaux.

Je peux dire aujourd'hui que les inoccupés dans le logement social seront et devront dorénavant tous être inscrits dans un projet de rénovation.

On ne laissera plus un seul logement social à l'état d'abandon ou de chancre et la rénovation des logements inoccupés fera l'objet d'un suivi systématique par la tutelle régionale.

Il conviendrait désormais dans le débat public de faire une distinction plus pertinente et davantage opérationnelle et parler de logements en rénovation et de logements inoccupés en attente de financement pour leur rénovation. Grâce à ces mesures, le nombre de logements sans projet ni financement tendra vers zéro et la tendance d'accumulation de logements vides sera inversée prochainement. La lecture plus fondamentale qui devrait être faite du nombre "d'inoccupés" est celle de l'envergure, de l'accélération et des ambitions importantes régionales en matière de rénovation profonde du patrimoine social. Pour ce qui est des sociétés qui n'ont pas prévu de plan de rénovation pour leur patrimoine délaissé, ce phénomène va s'estomper dans le cadre de la fusion de sociétés. À Watermael-Boitsfort par exemple, entre deux sociétés de même type, l'une n'ayant aucun logement inoccupé et l'autre entre 1/4 et 1/5 de son patrimoine, nous avons pris des mesures pour inscrire ces logements dans des projets de rénovation et améliorer la gouvernance, et faire en sorte que ceux qui ont l'expérience d'une bonne gestion puissent reprendre la manœuvre afin de réinsérer sur le marché du logement social des logements existants qui n'étaient pas rénovés.

**Mevrouw de voorzitter.**- De heer Daïf heeft het woord.

**De heer Mohamed Daïf** (*in het Frans*).- *Mijn fractie dringt er al sinds 1995 op aan om te investeren in de renovatie van sociale woningen.*

*Het is goed dat deze regering daar aandacht aan heeft besteed, ook in de beheerscontracten.*

*Het plannen van renovatiewerkzaamheden is van groot belang. Het probleem van de leegstand werd*

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Daïf.

**M. Mohamed Daïf.**- Depuis que je siége sur les bancs de ce parlement, c'est-à-dire depuis 1995, mon groupe n'a jamais cessé de réclamer que des moyens soient débloqués pour rénover les logements sociaux et mettre ceux-ci en conformité, notamment en matière de sécurité.

Au nom de mon groupe, je me réjouis dès lors du fait que ce gouvernement ait mis sérieusement

*immers nog verergerd door een gebrek aan planning.*

*Sommige openbare vastgoedmaatschappijen laten woningen te lang leegstaan uit angst om huurcontracten te vroeg te laten ingaan. Daar moet een einde aan komen. Vroeger gebeurde het soms ook dat ze op eigen houtje huurders selecteerden. Ook die praktijk moet definitief tot het verleden behoren.*

*We staan achter het gevoerde beleid en hopen dat het nog verbetert, onder meer dankzij het opstellen van een overzicht.*

*Als in het artikel van Le Soir geen correcte informatie stond, dan had uw kabinet om een rechtzetting moeten vragen.*

*- Het incident is gesloten.*

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ**

**TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFD-STEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de leegstaande gebouwen van het Woningfonds".**

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

**Mevrouw Michèle Carthé** (*in het Frans*).- *Tijdens de plenaire vergadering van 21 februari stelde ik u een dringende vraag over een aantal nieuwe gebouwen van het Huisvestingsfonds, die helaas al bijna een jaar leegstaan.*

l'accent sur cet aspect de la question, y compris dans les contrats de gestion.

L'anticipation des travaux est un aspect très important de la question de la rénovation. L'absence d'anticipation constituait un obstacle qui renforçait le phénomène de l'inoccupation.

Il importe d'envisager les mesures adéquates avant de libérer un logement, soit partiellement soit complètement.

Enfin, il faut mettre fin au comportement de certaines SISP qui laissent leur patrimoine inoccupé pour éviter de les louer précipitamment. Nous espérons également que le phénomène autrefois constaté d'une sélection des candidats est définitivement banni.

Nous ne pouvons que nous réjouir de la politique et des moyens mis en place, tout en restant très attentifs aux pistes d'amélioration, notamment la constitution d'un cadastre.

Si la mention du Fonds du logement dans l'article susmentionné relève de l'erreur journalistique, votre cabinet (ou vous-même) aurait dû opérer un rectificatif. Cela aurait évité cette impression de confusion des rôles.

*- L'incident est clos.*

**INTERPELLATION DE MME MICHÈLE CARTHÉ**

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

**concernant "les immeubles vides du Fonds du logement".**

**Mme la présidente.**- La parole est à Mme Carthé.

**Mme Michèle Carthé.**- Lors de la séance plénière du 21 février dernier, je vous interrogeais, dans le cadre des questions d'actualité, sur la triste situation, pour ne pas dire absurde et désolante, de nouveaux immeubles vides du Fonds du logement



*Ik moet u er toch niet aan herinneren dat 50.000 Brusselse gezinnen op de wachtlijst voor een overheidswoning staan? Volgens de sector komen er zelfs nog meer mensen in aanmerking voor een sociale woning. Het is onaanvaardbaar dat nieuwe sociale woningen leegstaan, als er meer dan 40.000 gezinnen op de wachtlijst staan.*

*Bij de nieuwe huurwoningen zou de leegstand te wijten zijn aan waterschade en het bouwverlof. Bij de leegstaande koopwoningen zouden er problemen zijn met de procedure voor het sluiten van het koopcontract.*

*Toen ik u op 21 februari mijn dringende vraag stelde, zei u dat u de situatie ook onaanvaardbaar vindt en dat u tijdens een volgende commissievergadering meer uitleg zou kunnen geven, omdat u vergaderingen had gepland met de raad van bestuur van het Woningfonds. Welke informatie kunt u ons nu geven?*

*Hoe kunnen we de procedures zo organiseren dat de selectie van kandidaat-kopers en -huurders van start gaat, voordat de werkzaamheden zijn voltooid? Daar moet dringend werk van worden gemaakt.*

### *Bespreking*

**Mevrouw de voorzitter.**- De heer Ahidar heeft het woord.

**De heer Fouad Ahidar.**- Waarom staan er nog steeds zoveel woningen leeg, sommige zelfs meer dan een jaar? Waarom worden die niet toegewezen aan kopers of huurders?

Ik hoop dat u zich in uw antwoord niet beperkt tot administratieve redenen of renovatie-werkzaamheden.

inaugurés il y a bientôt un an.

Faut-il rappeler que notre Région compte environ 50.000 ménages en attente d'un logement public ? Et, d'après le secteur associatif, davantage de ménages, du fait de leurs revenus, pourraient prétendre à un logement social. Rien que dans ce segment, on compte actuellement plus de 40.000 ménages inscrits sur une liste d'attente. Il est donc incompréhensible de constater qu'autant de logements dans de nouveaux bâtiments restent sans locataires.

Les explications avancées faisaient état de problèmes liés à des dégâts des eaux et de congés du bâtiment, notamment, en ce qui concerne l'immeuble destiné à la location, et de problèmes liés à la procédure de contrat de vente pour les logements destinés à la vente.

Le 21 février, lorsque je vous questionnais, vous m'aviez signalé que vous étiez tout aussi consterné que moi, que vous découvriez la situation et que vous auriez davantage de précisions lors d'une prochaine réunion de commission, notamment à la suite de réunions du conseil d'administration du Fonds du logement. Quelles informations complémentaires avez-vous pu obtenir ?

Comment pourrions-nous déterminer des procédures à mettre en place pour que la sélection des candidats acquéreurs et des candidats locataires soit initiée bien avant la fin des travaux ? Il est plus qu'urgent de mettre en place des procédures permettant d'éviter que la procédure de sélection des candidats locataires ou acheteurs ne commence que lorsque le bâtiment est terminé.

### *Discussion*

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Ahidar.

**M. Fouad Ahidar (en néerlandais).**- *Pourquoi y a-t-il encore tant de logements inoccupés, parfois pendant plus d'un an ? Pourquoi ne sont-ils pas attribués ?*

*J'espère que votre réponse ne se limitera pas à des raisons administratives ou aux travaux de rénovation.*

**Mevrouw de voorzitter.**- De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *De hele legislatuur al proberen we de bouw- en renovatieprocedures te versnellen en middelen en personeel op te voeren. Heel wat mensen wachten immers op een sociale woning.*

*Helaas verliezen we al te vaak veel tijd door redenen die verband houden met de bedrijfscultuur van administraties en vennootschappen. Die beheersautonomie moeten we echter respecteren.*

*Een aantal maanden geleden werd ik op de hoogte gebracht van de toestand van het Ernottegebouw van de Elsense Haard. Ik vroeg toen de BGHM om een overzicht van alle gebouwen en de bestemming ervan. Er kwam tevens een probleem met de Anderlechtse Haard in Lennik aan het licht.*

*Zowel de OVM's als de BGHM beseffen hoe belangrijk het is dat de opgetrokken panden snel bewoners krijgen. Ik ben niet op de hoogte van nieuwe verträgenen.*

*De toewijzingsregels inzake openbare woningen die het Brussels Gewest in de loop der jaren heeft opgesteld, hebben altijd gestreefd naar gelijkheid en transparantie.*

*Voor de toepassing ervan zijn echter procedures nodig, die enige verträgening opleveren. De afgelopen jaren hebben we evenwel geleerd dat gelijkheid en transparantie een operationeler kader moeten krijgen.*

*De regering beslist gelukkig niet over de toewijzing van woningen, maar kan als toezichthoudende overheid optreden bij problemen.*

*Wat de aankoop op plan betreft, herhaal ik nogmaals dat het Woningfonds onverwijld de mogelijkheid moet bestuderen om woningen op plan te koop aan te bieden. Op die manier kan het vooruitlopen op de verkoop en effectieve bewoning, neemt de opbrengst toe en kan het fonds bovendien registers per verrichting opstellen, wat ook weer tijdswinst oplevert.*

*Dat punt staat op 20 maart op de agenda van de raad van bestuur van het Woningfonds en wordt*

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Mme Carthé, nous étions quelque peu découragés lorsque vous avez communiqué l'information à l'occasion d'une question d'actualité au parlement. Je me suis informé de la situation dès ce jour-là et l'enquête a été approfondie depuis lors.

M. Ahidar, nous tentons depuis des années - et certainement sous cette législature - d'accélérer les procédures de construction et de rénovation, de dégager les moyens nécessaires, de professionnaliser le secteur, de renforcer les compétences professionnelles tant de la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) via un pôle d'expertise que des sociétés de logement social, afin de travailler plus efficacement et plus rapidement.

Nous sommes conscients que derrière cette situation se cachent des personnes en attente d'un logement social. Notre travail, à tous les niveaux, consiste à prendre les mesures nécessaires afin d'accélérer le rythme des réponses publiques pouvant être apportées à ces personnes en difficulté.

Malheureusement, il me faut régulièrement constater que, malgré tous les efforts fournis, malgré la réelle accélération des constructions et l'augmentation très importante des budgets et du personnel, nous perdons un temps fou pour des raisons pas toujours explicables, qui peuvent relever d'une certaine culture de fonctionnement d'une administration ou d'une société. Il est très difficile pour un ministre d'agir à cet égard, car chacun de ces organes jouit d'une autonomie de gestion - c'est encore plus vrai pour le Fonds du logement que pour la SLRB - qu'il nous faut respecter.

J'avais déjà été alerté il y a plusieurs mois par la situation du bâtiment Ernotte du Foyer ixellois. À cette occasion, j'avais pris l'initiative de demander à la SLRB de dresser un inventaire de tous les bâtiments et de leur affectation, ce qui avait déjà permis de sensibiliser la SLRB à l'état des lieux de ses logements et de ceux des sociétés immobilières de service public (SISP). Nous avons également constaté un problème du côté du site Lennik pour le Foyer anderlechtois.

*na onderzoek wellicht goedgekeurd.*

*Van de 46 koopwoningen zijn er reeds 25 verkocht. Negen gezinnen wonen er reeds of bijna en dertien gezinnen volgen binnenkort. Tegen juni zullen ook de overige 21 woningen verkocht zijn.*

*Voorts moeten we er op het moment van de toewijzing op toezien dat het moment van de oplevering van de woning samenvalt met het betrekken ervan.*

*Voor de 54 huurwoningen zijn er vijf groepen van veertig kandidaat-gezinnen, die zich in de gemeente Molenbeek hebben ingeschreven. De procedure, waarbij de gezinnen informatie krijgen en de woning in groep en individueel bezoeken, moet begin mei rond zijn. Op dat moment vindt het grootste deel van de toewijzingen plaats.*

*Ik heb geen extra informatie over het ongeval de dag na de opening. De voorlopige oplevering van het gebouw door het Woningfonds vond plaats in mei 2013.*

*Met het oog op de toewijzingen ging het fonds onmiddellijk van start met de bezoeken. De eerste bezoekdag bleek er een breuk in de algemene waterleiding te zijn, wat tot aanzienlijke schade leidde aan de elektrische installatie, de stookruimte en de liftschacht.*

*Hoewel de situatie duidelijk was, duurde het toch enige tijd voor vaststond wie aansprakelijk was. De herstellingswerkzaamheden namen vier maanden in beslag, wat vrij lang is.*

*Een alternatief plan was moeilijk te realiseren tijdens het bouwverlof, omdat die periode door de sector wordt erkend en niet zonder meer kan worden ingetrokken.*

*Ik heb het Woningfonds aangespoord om duurzame maatregelen te nemen, zodat de woningen voortaan zo snel mogelijk een bewoner krijgen. Volgens de beheersovereenkomst moet het fonds immers mee nadenken over projecten die de toegang tot woning en eigendom bevorderen, met name die waarmee andere zakelijke rechten dan het eigendomsrecht gepaard gaan.*

*Het bouw-, renovatie- en verkoopproject van 46 woningen gaat gepaard met een voorwaarde*

À ma connaissance, du côté de la SLRB et des SISF dont nous avons la tutelle, cette sensibilisation à la nécessité d'occuper rapidement les logements construits porte ses fruits. Je n'ai pas connaissance de nouveau retard important.

Pour en revenir à la situation du Fonds du logement, les règles d'attribution que la Région de Bruxelles a élaborées progressivement au cours de son histoire en matière de logement public - et la dernière réforme du Code du logement en est une nouvelle illustration - ont jusqu'ici tenté d'articuler deux principes centraux et solidaires que nous partageons tous : l'équité et la transparence.

Il est clair que les modalités d'application de ces principes et règles présentent une dimension procédurale. Cela représente une certaine lourdeur, mais c'est en quelque sorte une part du prix à payer pour garantir le respect des règles édictées par le législateur et concrétiser au mieux l'équité dans l'accès au logement.

Il convient cependant de tirer les leçons des constats effectués ces dernières années : les principes d'équité et de transparence sont essentiels, mais ils doivent trouver un cadre plus opérationnel pour s'exprimer dans l'attribution des logements des opérateurs publics.

Comme je l'ai évoqué dans ma réponse à votre question d'actualité du 21 février dernier, j'avais été informé la veille de la séance du conseil d'administration de février 2014 du Fonds du logement - soit le 20 février - de la situation concernée. Comme vous le savez, il ne revient heureusement pas au gouvernement de procéder aux attributions des logements. Comme autorité de tutelle, nous ne pouvons agir que lorsque nous sommes informés des problèmes.

J'en viens aux deux éléments plus concrets de votre interpellation.

En ce qui concerne la question de l'acquisition sur plan, dans le courrier que j'ai transmis au Fonds du logement le 25 février 2014, je disais à ce sujet : "Plus particulièrement, comme évoqué lors de votre dernier conseil - donc de février 2014 -, je souhaite que le fonds étudie sans tarder la possibilité de mise en vente sur plan des logements qu'il produit pour l'acquisition. Cette formule permettrait d'anticiper la vente et l'occupation

*die de overheidssteun aan de doelgroep moet bestendigen. Er worden alleen nog zakelijke rechten overgedragen aan gezinnen die beantwoorden aan de toekenningsvoorwaarden voor een hypothecaire lening door het Woningfonds. De kandidaat-kopers moeten zich hiervan bewust zijn op het moment van de aankoop.*

*De huurbijstand voor 54 woningen houdt verband met een zakelijk recht op het goed, zodat het aan kandidaat-huurders kan worden overgedragen met inachtneming van het register voor huurbijstand. Het Woningfonds blijft naakte eigenaar van de grond. Latere overdracht van de rechten vindt steeds plaats ten voordele van de gezinnen, volgens de voorwaarden van de huurbijstand.*

*Er werden dan ook twee totaal nieuwe systemen ingevoerd, die enige aanpassing en controle vergen.*

*Het dossier kreeg vorm in het licht van de bezorgdheid van heel wat politici dat eigendom geen luxeproduct wordt.*

*Daarvoor zijn nieuwe vormen van toegang tot eigendom nodig. De overheid moet hierop toezicht uitoefenen. Dat gebeurt ook in de woningen van het fonds in Molenbeek.*

effective des logements et donc de garantir aussi un retour plus rapide sur l'investissement."

Cette question doit être abordée au conseil d'administration du Fonds du logement le 20 mars, et selon toute vraisemblance devrait être adoptée après examen. Je n'ai pas à anticiper cette décision, qui doit être prise par l'instance adéquate, mais je crois que tous les responsables du fonds sont ouverts à améliorer les modalités qui permettent une occupation plus rapide des logements dans le respect des règles.

La vente sur plan permettra au fonds, par ailleurs, de mettre en place des registres par opérations, ce qui sera de nature à lever plusieurs facteurs pouvant générer des lenteurs dans l'occupation effective des biens.

Aujourd'hui, pour 25 logements sur les 46 en acquisitif, la vente est conclue ; 9 ménages ont déjà les clefs et sont dans les lieux ou en instance de l'être ; 13 suivront incessamment. Le solde de 21 ménages acquéreurs sera rencontré d'ici juin.

Une procédure de même type que la vente sur plan doit être envisagée pour l'autre volet du projet, même si dans le cas de l'aide locative, les ménages s'inscrivent déjà par commune.

Il convient ici aussi d'anticiper davantage l'initiation de la procédure d'attribution de manière à faire coïncider davantage le moment de livraison du bien et de celui de son occupation effective. Ceci devra être mis en place de manière concomitante à la vente sur plan.

En ce qui concerne l'opération dite d'aide locative, qui concerne 54 logements, d'ici début avril, 5 groupes de 40 ménages candidats (soit un total de 200 ménages) seront impliqués dans une procédure qui va de la séance d'information générale pour aboutir à la signature individuelle de l'offre de logement en passant par une visite collective, une visite individuelle, et qui intègre aussi en parallèle une analyse de la faisabilité de l'offre pour chaque ménage par les services du fonds.

Ce cycle sera terminé pour les 5 groupes pour la première partie de mai et la réponse des 200 ménages sera alors connue. Comme tous les ménages concernés s'étaient inscrits pour la commune de Molenbeek, on peut penser que la

toute grande part des attributions sera effectuée à ce moment.

En ce qui concerne l'accident survenu au lendemain de l'inauguration, il n'y a pas d'éléments complémentaires décisifs à communiquer. Comme je vous l'ai indiqué le 21 février, la réception provisoire du bâtiment en question par le Fonds du logement a eu lieu au mois de mai 2013.

Le fonds a alors entamé immédiatement les visites en vue des attributions. C'est au premier jour de ces visites qu'un sinistre important est survenu, avec la rupture de la canalisation d'eau générale, engendrant des dégâts importants, notamment à l'installation électrique, au local chaudière et à la cage d'ascenseur.

On ne se trouvait donc pas en face d'une petite fuite d'eau, mais bien devant de dégâts considérables. On sait que, dans ce type de situation, l'établissement et la reconnaissance des responsabilités prend du temps même si, ici, les circonstances les établissaient clairement puisqu'il n'y avait pas encore eu d'occupation.

J'ai déjà eu l'occasion de clarifier les choses. La durée de réparation de ces dégâts aura donc été de quatre mois, en ce compris le congé du bâtiment, et non d'un an, comme évoqué. Mais cela reste très long.

Quant à l'idée d'un plan B à la période des congés du bâtiment, on me dit que sa faisabilité ne paraissait pas évidente. Cette période est reconnue par les partenaires du secteur, reconduite d'année en année pour la construction et correspond à une vision opérationnelle de ce secteur. Il y a une telle interdépendance des métiers que ce dispositif n'apparaît pas être d'une bonne logique et qu'il n'est pas évident de pouvoir s'exonérer de la période des congés.

Je comprends et partage une partie importante de vos interrogations. J'ai écrit au Fonds du logement en ce sens. Et les mesures doivent être initiées et installées de manière pérenne pour que les logements produits trouvent preneur, désormais, dans les meilleurs délais.

Les conditions, insatisfaisantes, de la mise en place de l'occupation de ces logements ne doivent pas empêcher d'aborder, pour terminer, les aspects

novateurs de ce dossier ; je pense qu'ils sont susceptibles de vous intéresser.

Le Fonds du logement, dans le cadre du contrat de gestion que le lie actuellement à la Région depuis le début de l'année 2011, a, conformément à l'article 80,4° du Code du logement, comme mission d'utilité publique de promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans les domaines dans lesquels il est actif. Ainsi le fonds initiera ou participera aux réflexions et aux actions concernant des projets valorisant l'accès social à la location et à la propriété, notamment ceux mobilisant d'autres droits réels que celui de la propriété.

L'opération en construction-rénovation-vente qui concerne 46 logements est assortie d'une condition qui vise à perpétuer le public destinataire de l'aide publique pour l'accès à ces biens. C'est une nouveauté. Ainsi, toute cession du droit réel sur ces biens ne pourra être réalisée qu'au profit d'un ménage répondant aux conditions de l'octroi des prêts hypothécaires par le fonds.

Il s'agit de perpétuer le type de destinataire de ces biens et donc de pérenniser l'aide publique. Il était donc très important que les candidats acquéreurs soient conscients de cette situation au moment où ils voulaient acquérir ces biens. La transparence doit être effective pour éviter de se retrouver dans des situations ambiguës dans les années à venir.

En ce qui concerne la partie aide locative du projet, qui concerne 54 logements, le dispositif vise à constituer un droit réel (droit de superficie, emphytéose ou usufruit) sur le bien et de le céder à des candidats locataires dans le respect du registre propre de l'aide locative. Le public est celui de l'aide locative, mais l'objectif est de lui céder un droit sur le bien, le Fonds restant au moins nu-proprétaire du foncier. Ici aussi, toute forme de cession ultérieure des droits se fera au bénéfice de ménages dans les conditions de l'aide locative.

Ce sont donc deux dispositifs totalement novateurs qui sont mis en place, ce qui a en effet nécessité une période d'adaptation et de vérification, afin que cela fonctionne au moment de l'entrée dans le logement et qu'il n'y ait pas d'ambiguïté dans les années à venir en matière de droits et d'obligations des uns et des autres.

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

**Mevrouw Michèle Carthé** (in het Frans).- *De interpellatie ging over de nieuwe gebouwen van het Woningfonds die reeds een jaar leegstaan. De toekenningsprocedures zijn wel rechtvaardig en transparant, maar ze blijven ook zwaar en traag. De selectie van de bewoners moet van start kunnen gaan nog voor de woning opengesteld wordt.*

*U klaagt dat u door de autonomie van het Woningfonds moeilijk kunt ingrijpen. Nochtans is de regering vertegenwoordigd in de raad van bestuur van het fonds. U zou dus al langer op de hoogte moeten zijn van de situatie.*

*Het verheugt me dat u bij het Woningfonds gepleit hebt voor een eenvoudigere procedure.*

**De heer Fouad Ahidar** (in het Frans).- *In februari 2013 waren er 2.303 leegstaande woningen en 1.090 woningen die van huurder zouden veranderen, op een totaal van 36.000 woningen. Dat zijn enorm veel leegstaande woningen.*

Ce dossier a été pensé eu égard à des préoccupations que partagent beaucoup de responsables politiques : la nécessité que la propriété ne puisse pas devenir un produit de luxe, mais doive rester accessible au plus grand nombre. Il est une réponse concrète à ces préoccupations.

Il faut traduire cette volonté dans des formes nouvelles d'accessibilité, qui mobilisent soit des droits démembrés, soit des formes à la croisée de la location et de la vente et qui maintiennent une capacité de contrôle de l'autorité publique ou de l'opérateur désigné par elle vis-à-vis du foncier et/ou du transfert ultérieur des droits sur le bien concerné. C'est bien ce qui est à l'œuvre dans ces logements que le fonds a produit à Molenbeek.

**Mme la présidente.**- La parole est à Mme Carthé.

**Mme Michèle Carthé.**- Vous pointez les nombreux aspects novateurs dont peut se prévaloir ce dossier. L'interpellation porte toutefois sur la problématique que pose l'inoccupation pendant un an d'un bâtiment neuf. Bien qu'il y ait équité et transparence en ce qui concerne les procédures d'octroi, celles-ci restent lourdes et lentes. Il faudrait adapter les procédures afin que le délai nécessaire à la sélection des occupants soit prévu anticipativement à la date d'inauguration du logement.

Vous avez demandé au Fonds du logement de mettre sur pied un système afin d'anticiper le registre vente sur plan. C'est une bonne chose. Vous déplorez toutefois que l'autonomie de gestion du Fonds du logement soit difficile à suivre. Il me semble pourtant que le gouvernement et votre cabinet siègent au conseil d'administration du fonds et que vous auriez dû dès lors être alerté de la situation de ces logements restés vides aussi longtemps.

Je vous remercie pour votre réponse et pour avoir plaidé auprès du Fonds du logement pour une procédure allégée.

**M. Fouad Ahidar.**- En février 2013, vous avez annoncé qu'il y avait 2.303 logements vides et 1.090 logements qui allaient passer d'un locataire à un autre, sur un total de 36.000 logements. Ce chiffre de 4.000 logements inoccupés est énorme.

**Mevrouw de voorzitter.**- De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *In de raad van bestuur hebben twee regeringscommissarissen zitting, waarvan een die mij vertegenwoordigt. Ik ben dus op de hoogte van alles wat daar besproken wordt, maar niet van wat onder het dagelijks beheer valt.*

**Mevrouw Michèle Carthé (in het Frans).**- *U volgt toch wat er gebeurt?*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *De toewijzing van de woningen wordt doorgaans niet besproken door de raad van bestuur.*

*Ik heb in mijn antwoord vermeld wanneer ik precies op de hoogte was van de situatie. Als ik eerder op de hoogte geweest was, had ik sneller gereageerd.*

*Ik heb onmiddellijk gevraagd om de procedures aan te passen, zodat een dergelijke situatie zich niet meer kan voordoen. Ik kan echter niet de huidige achterstand inhalen door te doen alsof die niet bestaat.*

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

**Mevrouw Michèle Carthé (in het Frans).**- *Ik hoop dat uw vertegenwoordigers in de raad van bestuur erop aandringen dat de procedures zo spoedig mogelijk vereenvoudigd worden.*

*- Het incident is gesloten.*

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Deux commissaires du gouvernement, dont un qui me représente, participent aux réunions du conseil d'administration. On est donc informé de tout ce qui y est débattu. Nous ne le sommes évidemment pas à propos de ce qui n'est pas abordé à cette occasion puisque nous ne participons pas à la gestion quotidienne des sociétés.

**Mme Michèle Carthé.**- En tant que partie prenante du conseil d'administration, vous êtes sans doute attentif à tout ce qui s'y passe.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Nous ne sommes pas concernés par la gestion quotidienne des sociétés. La question des attributions des logements n'est normalement pas traitée en conseil d'administration.

Si vous voulez polémiquer, je n'y vois pas d'inconvénient mais je puis vous assurer que j'ai été informé de la situation à la date que je vous ai communiquée dans ma réponse portant sur la situation du Fonds du logement. Croyez bien que si j'avais été informé un peu plus tôt, j'aurais réagi beaucoup plus vite, à l'instar de ce que j'ai fait lorsque j'ai été informé de situations analogues ailleurs.

Je ne considère certainement pas la situation comme idéale et vous aurez compris, par le biais de ma réponse, que j'ai immédiatement demandé qu'on réforme concrètement les procédures pour éviter de se retrouver dans pareille situation. Je ne pourrai en revanche pas rattraper le retard pris et faire semblant que ce retard n'existe pas.

**Mme la présidente.**- La parole est à Mme Carthé.

**Mme Michèle Carthé.**- On ne peut donc qu'espérer que vos représentants au conseil d'administration insistent régulièrement pour que ces nouvelles procédures permettant une désignation anticipée soient mises en œuvre le plus rapidement possible.

*- L'incident est clos.*



**INTERPELLATIE VAN MEVROUW NADIA EL YOUSFI**

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

**betreffende "de presentatie van de laatste 'diversiteitsbarometer' inzake huisvesting door het Centrum voor Gelijkheid van Kansen".**

*(Mevrouw Michèle Carthé, eerste ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)*

**Mevrouw de voorzitter.-** Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

**Mevrouw Nadia El Yousfi (in het Frans).-** *Het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding stelde op 20 februari de resultaten van de diversiteitsbarometer inzake huisvesting voor.*

*Die barometer is het resultaat van een onderzoeksprogramma van twee consortia van universiteiten en krijgt de steun van de drie gewestelijke ministers van Huisvesting en de federale minister voor Gelijke Kansen. Met de studie wordt gepeild naar discriminatie op de huisvestingsmarkt. Het gaat helaas niet om een zeldzaam fenomeen.*

*Uit de studie blijkt zeer duidelijk dat er op de privéhuusvestingsmarkt wordt gediscrimineerd.*

*Veel verhuurders verhuren niet aan leefloners, allochtonen en moslims, omdat ze een afkeer van hen hebben. In het geval van leefloners zijn eigenaars bang dat ze de huur niet zullen betalen en de woning slecht zullen onderhouden. Ook gezinnen met veel kinderen zijn niet populair bij verhuurders, omdat die voor overlast zouden zorgen en het moeilijk is om hen uit de woning te zetten.*

*De belangrijkste politieke aanbevelingen bestaan erin om discriminatie te bestrijden door bewustmaking, het ontwikkelen van deontologische regels in samenwerking met de*

**INTERPELLATION DE MME NADIA EL YOUSFI**

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

**concernant "la présentation par le Centre pour l'égalité des chances de son dernier 'Baromètre de la diversité' consacré au logement".**

*(Mme Michèle Carthé, première vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)*

**Mme la présidente.-** La parole est à Mme El Yousfi.

**Mme Nadia El Yousfi.-** Le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme présentait ce jeudi 20 février les résultats de son dernier baromètre de la diversité, consacré cette année au logement.

Ce baromètre est le fruit d'un programme de recherche mené conjointement par deux consortiums universitaires et soutenu par les trois ministres régionaux en charge du logement, ainsi que la ministre fédérale en charge de l'égalité des chances. Cette étude tend à évaluer l'ampleur et les formes de la discrimination dans le secteur du logement tant public que privé, pour pouvoir objectiver une situation que nous connaissons malheureusement sur le terrain et que de nombreux concitoyens vivent au quotidien.

En ce qui concerne le marché locatif privé, cette étude reflète parfaitement la discrimination présente tout au long du processus de location, depuis la publication de l'annonce jusqu'à l'exécution du contrat de bail.

Au sujet des motifs de cette discrimination, l'étude nous apprend qu'en présence d'allocataires sociaux, de personnes d'origine étrangère ou encore de personnes de confession musulmane, l'aversion est régulièrement invoquée comme motif pour les refuser. Pour les locataires bénéficiant d'allocations, on parlera plus facilement de problèmes de paiement mais aussi

*beroepsverenigingen en het invoeren van anonieme controles om verhuurders te betrappen op discriminatie.*

*Tot slot moet ook de huisvestingsmarkt structureel worden hervormd. Discriminatie kan onmogelijk uitsluitend met repressie worden uitgeroeid. De overheid moet er daarom op toezien dat de vraag en het aanbod beter op elkaar zijn afgestemd, zodat discrimineren moeilijker wordt. Er zijn meer degelijke en betaalbare huurwoningen nodig.*

*De regionalisering van een aantal bevoegdheden, zoals de huurwetgeving, biedt het Brussels Gewest de mogelijkheid om beleidsmaatregelen te nemen.*

*De strijd tegen discriminatie in de openbare huisvestingssector valt onder de bevoegdheden van de gewesten. In de studie wordt verwezen naar het feit dat zeer veel instanties een rol spelen in de sector, waardoor kandidaat-huurders met heel wat administratieve rompslomp worden geconfronteerd. Om hun kansen te verhogen, moeten ze zich namelijk bij meerdere instanties aanmelden, ook al bestaat het Wooninformatiecentrum, dat alle wetgeving en regels op het gebied van huisvesting moet verzamelen en dat kandidaat-huurders moet informeren en doorverwijzen naar de bevoegde diensten.*

*Welke maatregelen neemt de regering om discriminatie van Brusselse kandidaat-huurders tegen te gaan?*

*Bestaan er bewustmakingscampagnes voor de sector? Kunt u de campagnes van het Wooninformatiecentrum toelichten?*

*Worden er anonieme controles uitgevoerd om verhuurders op discriminatie te betrappen?*

*Welke maatregelen tegen discriminatie kan de overheid nog nemen als gevolg van de regionalisering van bevoegdheden inzake huisvesting op de privémarkt?*

*In de studie staan een aantal aanbevelingen om discriminatie op de huisvestingsmarkt efficiënt te bestrijden. Een aantal van die aanbevelingen worden al toegepast door de regering. Zijn er andere aanbevelingen die uw aandacht hebben getrokken?*

de mauvais entretien du bien. En ce qui concerne la composition familiale, on invoque les nuisances causées par les enfants et les difficultés à expulser ce genre de famille avec enfants.

Les principales recommandations politiques de cette première partie sont bien évidemment la lutte contre la discrimination à travers des actions de sensibilisation, le développement de codes déontologiques avec les associations professionnelles, mais aussi l'augmentation du risque d'être pris en défaut de discrimination, en introduisant des tests de situation aux différents niveaux du processus de location.

Enfin, il y a bien évidemment les réformes structurelles du marché immobilier. La répression ne pourra jamais à elle seule éradiquer la discrimination. C'est pourquoi, il est important d'influer sur l'offre et la demande afin d'empêcher certains bailleurs de discriminer, et d'augmenter le parc locatif afin d'offrir aux Bruxellois plus de logements décents et abordables.

En conclusion, de cette partie réservée au parc locatif privé, il est important de rappeler que la régionalisation des matières relevant du logement privé, principalement la régionalisation du bail, constitue une opportunité pour mener des politiques nouvelles dans ce domaine.

La lutte contre les discriminations dans le logement public relève, elle, de la compétence des Régions. L'étude met l'accent sur la multiplicité d'acteurs dans le secteur immobilier public, en précisant que la diversité des opérateurs engendre pour le candidat locataire une multiplicité des démarches, puisqu'il doit se présenter auprès de chacun d'entre eux s'il veut augmenter ses chances d'accéder au logement public. Pourtant, il existe le Centre d'information du logement (CIL) qui a pour missions de centraliser toutes les données relatives aux législations, réglementations et organismes présentant un lien direct ou indirect avec le logement, de donner à toute personne intéressée une information de première ligne et d'orienter les personnes vers les services compétents.

Au regard des multiples points soulevés par cette étude, quelles sont les actions concrètes du gouvernement en matière de lutte contre les discriminations dont sont victimes les candidats-locataires bruxellois sur le marché immobilier tant

*Bespreking*

**Mevrouw de voorzitter.**- Mevrouw Sidibe heeft het woord.

**Mevrouw Fatoumata Sidibe** (*in het Frans*).- *Dankzij de diversiteitsbarometer van het Interfederaal Centrum voor Gelijke Kansen en Bestrijding van Discriminatie en Racisme beschikken wij eindelijk over objectieve en betrouwbare gegevens over discriminatie op de openbare en private huisvestingsmarkt. Door het gebrek aan sociale woningen moeten alsmear meer mensen een woning op de privémarkt zoeken. Door de toename van het aantal kandidaten dreigt de discriminatie nog meer toe te nemen.*

*Sommige bevolkingsgroepen, zoals steuntrekkers, eenoudergezinnen en personen van vreemde oorsprong, krijgen vaker te maken met discriminatie. Die discriminatie kan gebaseerd zijn op vooroordelen. Het is begrijpelijk dat een eigenaar of een makelaar zich afvraagt of de kandidaat de maandelijkse huur en lasten zal kunnen betalen, maar die evaluatie moet op basis van objectieve criteria gebeuren.*

*In advertenties wordt minder vermeld dat vreemdelingen of steuntrekkers niet welkom zijn, maar op het terrein is discriminatie nog wel degelijk aanwezig. Die is vaak subtiel, en bijgevolg moeilijk meetbaar.*

public que privé ?

Existe-t-il des campagnes de sensibilisation auprès des professionnels du secteur ? Qu'en est-il des campagnes menées par le Centre d'information du logement (CIL) ?

Existe-t-il des tests de situation ?

Dans le cadre de la régionalisation des matières relevant du logement privé, quelles sont les perspectives pour lutter contre les discriminations liées à l'accès au logement ?

L'étude formule une série de recommandations en vue de lutter efficacement contre les discriminations à l'accès au logement. Certaines de ces recommandations rencontrent les politiques déjà mises en place. D'autres ont-elles retenu votre attention ?

*Discussion*

**Mme la présidente.**- La parole est à Mme Sidibe.

**Mme Fatoumata Sidibe.**- Le baromètre présenté par le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme constitue un outil important, qui mesure la situation des discriminations en matière de logement tant au niveau du marché public que du marché privé. En la matière, nous manquons effectivement de données fiables et objectives. Grâce à cet outil, c'est chose faite. Les marchés public et privé sont liés puisque la pénurie des logements sociaux pousse les citoyens vers le parc locatif privé. Le nombre important de candidats va donc tendre à renforcer la dynamique discriminatoire.

Certains publics sont plus touchés que d'autres : allocataires sociaux, familles monoparentales, personnes d'origine étrangère, ... Ces discriminations peuvent être la conséquence de préjugés. Si on peut comprendre la préoccupation légitime d'un propriétaire ou des agents immobiliers de confier leur bien à un locataire qui est en mesure de payer mensuellement à la fois le loyer et les charges, il convient d'évaluer cette capacité de manière objective.

Il y a également des personnes confrontées à des discriminations multiples ou croisées. Être une

*Het interfederaal centrum heeft verschillende aanbevelingen geformuleerd. Zo zou de regionalisering van het huurrecht kunnen worden aangegrepen om de Huisvestingsinspectie te belasten met het onderzoeken van individuele klachten over discriminatie.*

*Het centrum dringt voorts aan op regelmatige controles bij de vastgoedmakelaars en de invoering van sancties. De kwaliteit van de dienstverlening en de naleving van de regels zouden bijvoorbeeld getest kunnen worden met praktijktests.*

*Het centrum pleit ook voor de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds dat toegankelijk is voor alle huurders, ongeacht hun inkomen. Ook moet het aantal publieke woningen worden opgetrokken.*

*Volgens het interfederaal centrum is er ook nog heel wat werk aan de winkel op het vlak van de informatie. Daarom pleit het voor een enig huisvestingsloket waar kandidaat-huurders met hun vragen terecht kunnen.*

*Zijn een aantal van die aanbevelingen in de praktijk omgezet? Vinden er regelmatig informatiecampagnes plaats?*

*Klopt het dat de cijfers van het centrum inzake genderdiscriminatie betrekking hebben op de eenoudergezinnen?*

*Het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding (CGKR) heeft enkele jaren geleden een brochure voor kandidaat-huurders en verhuurders uitgegeven, waarin wordt gewezen op de antidiscriminatieregels. Zal die brochure bijgewerkt worden?*

femme d'origine étrangère, allocataire sociale et chef d'une famille monoparentale fait que sur le terrain, on est confronté à de nombreuses discriminations.

Le centre a émis des recommandations dans différents domaines. Sur le marché privé, il appert que les discriminations sont aujourd'hui bien connues et que les mentions "étrangers et allocataires sociaux s'abstenir" dans les annonces ont tendance à diminuer. En revanche, sur le terrain, une fois le premier contact passé, la discrimination est bel et bien présente. Souvent très subtile et très pernicieuse, cette discrimination est un phénomène complexe à mesurer. Il est donc difficile de s'en prémunir.

Parmi les nombreuses recommandations émises, il y en a qui concernent la régionalisation des matières liées au droit du bail. Par exemple, l'Inspection du logement pourrait se voir confier la mission d'enquêter suite à une plainte individuelle pour discrimination. D'autres portent sur l'information et la sensibilisation. Il faut prévoir des contrôles périodiques auprès des agents immobiliers et des sanctions. De même, des clients mystères (ou fictifs) peuvent permettre d'évaluer la qualité du service et le respect de certaines règles lors d'une prestation de service ou lors de la mise en location d'un bien.

D'autres mesures ont été préconisées comme la mise sur pied d'un fonds central de garanties locatives. Ce fonds serait accessible à tous les locataires, quels que soient leurs revenus et la nature de ces derniers. Au niveau du secteur public, on sait que l'offre des logements publics devrait être augmentée.

Un autre phénomène important est l'accès à l'information, qui représente un dédale difficile à parcourir pour de nombreux candidats-locataires. C'est pourquoi le centre préconise un guichet unique du logement, qui permettrait de centraliser toutes les informations.

Parmi les propositions émises par le CECLR en matière d'information et de sensibilisation, quelles sont celles qui sont déjà d'application ?

Des campagnes d'information sont-elles régulièrement organisées ? Sinon, des campagnes de ce type sont-elles prévues ?

**Mevrouw de voorzitter.**- De heer Lurquin heeft het woord.

**De heer Vincent Lurquin** *(in het Frans).*- *Uiteraard is bewustmaking belangrijk, maar we beschikken ook over een antidiscriminatie-wetgeving. Discriminatie met een racistisch karakter valt onder de wet Moureaux van 1980. Het parket treedt daar tegen op.*

*Op die wet wordt helaas niet vaak genoeg een beroep gedaan voor het bestrijden van het aanzetten tot rassenhaat. Het is niet eenvoudig om bewijzen te leveren. Eigenaars moeten echter beseffen dat racisme geen mening is, maar een misdrijf dat door de wet wordt bestraft, ook wanneer het over huisvesting gaat.*

*Dankzij de overdracht van bevoegdheden worden we binnenkort vertegenwoordigd in het College van procureurs-generaal. Ik hoop dan ook dat er daar meer gewicht gegeven wordt aan de Antiracismewet.*

**Mevrouw de voorzitter.**- De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *Elke overheid moet binnen haar eigen bevoegdheidsdomeinen optreden tegen*

Confirmez-vous l'information que vous aviez communiquée en réponse à une question écrite, selon laquelle la discrimination liée au genre a été analysée par le CECLR sur la base des familles monoparentales ?

Le CECLR a édité il y a quelques années une brochure à l'attention des candidats-locataires et des bailleurs, pour rappeler à ceux-ci toutes les règles de non-discrimination en matière de logement. Prévoit-il d'actualiser cet outil d'information important ?

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Lurquin.

**M. Vincent Lurquin.**- Je rejoins les interpellations de Mme El Yousfi et de Mme Sidibe. Cela étant, il existe peut-être un autre outil et d'autres acteurs. La sensibilisation est certes importante, mais n'oublions pas que nous disposons d'outils législatifs pour lutter contre la discrimination. Les discriminations à caractère raciste tombent sous le coup de la loi Moureaux de 1980, complétée ultérieurement par Fred Erdman, et donc du Parquet.

On n'utilise malheureusement pas assez cette loi pour les incitations à la haine raciale. Il faudrait faire en sorte qu'elle devienne un outil. C'est certes compliqué d'apporter une preuve mais, en termes d'information, comme on le fait, par exemple, actuellement pour les sanctions administratives communales, on pourrait rappeler que le racisme n'est pas une opinion mais un délit puni par la loi, y compris dans le domaine du logement.

Dans le cadre des transferts de compétences, nous hériterons d'une présence au niveau du Collège des procureurs généraux. J'espère qu'on activera cette loi contre le racisme. Il est important que l'ensemble des acteurs puissent être en contact avec l'acteur judiciaire. Les propriétaires doivent savoir que certains aspects ne relèvent pas de leur simple appréciation, mais constituent un délit dès lors qu'il y a discrimination.

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Cette interpellation me permet de faire le point sur la difficile question sociétale qu'est la

*discriminatie. In het geval van de privéhuurmarkt is dat een zaak voor de federale overheid.*

*Het Interfederaal Centrum voor Gelijke Kansen en Bestrijding van Discriminatie en Racisme heeft in dit verband twee brochures uitgebracht, een voor huurders en kopers en een voor de mensen die kandidaat-huurders of -kopers selecteren. Het centrum werkt ook samen met het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) aan opleidingen en aan een typeformulier op basis van de antidiscriminatiewetgeving en de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.*

*Mevrouw El Yousfi, uiteraard heb ik aandacht voor de aanbevelingen uit de studie over discriminatie in de huisvesting en de regering heeft op dat vlak ook al concrete stappen gezet. Onder meer het feit dat deze regering veel investeert om het streefdoel van 15% sociale woningen in het totaal van openbare woningen te bereiken, is een eerste manier om discriminatie bij de toewijzing van woningen te bestrijden.*

*We hebben ook het aanbod aan openbare woningen verhoogd en de kwaliteit ervan verbeterd, via het gewestelijke Huisvestingsplan. Dat omvat 5.000 nieuwe woningen. In 2015 zal de kaap van 2.000 bereikt zijn. Dit kost allemaal tijd, maar de middelen zijn er en de procedures lopen.*

*De alliantie Wonen voorziet in de bouw van 6.720 huur- en koopwoningen, die zullen worden toegewezen op basis van glasheldere criteria, zodat discriminatie geen kans krijgt.*

*Dankzij het nieuwe vierjarenplan inzake renovatie kunnen leegstaande panden weer op de markt worden gebracht. De toewijzing van die woningen gebeurt uiteraard zonder enige vorm van discriminatie. Hiervoor wordt 300 miljoen euro uitgetrokken.*

*De fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen moet leiden tot de verbetering en professionalisering van de sector. We hebben al gezorgd voor regelgeving waardoor enkel objectieve criteria kunnen worden gebruikt om woningen toe te wijzen, zodat cliëntelisme geen kans krijgt.*

*Vanaf het ontstaan van het gewest hebben we dit beleid aangehouden. Dat heeft geleid tot een meer*

discrimination dans le logement et surtout orienter ma réponse sur les solutions que les pouvoirs publics mettent en place pour la combattre.

J'aimerais tout d'abord rappeler que chaque pouvoir doit intervenir dans sa propre sphère de compétence concernant les réglementations anti-discrimination. Ainsi, le marché du logement privé, régi par la législation fédérale sur le bail de résidence principale, est soumis depuis la loi du 10 mai 2007 à une série de mesures visant à combattre la discrimination. Actuellement, il appartient donc essentiellement au gouvernement fédéral de prendre les mesures qui s'imposent pour prévenir et sanctionner les comportements discriminatoires à proprement parler lorsqu'ils sont relatifs au marché privé.

À cet égard, je me permets de souligner l'important travail réalisé par le centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations qui a réalisé deux brochures, l'une à destination des locataires ou acheteurs (La discrimination au logement - comment réagir ?), l'autre à destination des intervenants dans la sélection lors de la location ou la vente d'un bien immobilier (La discrimination au logement - comment l'éviter ?). En outre, le centre collabore activement avec l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) et la Confédération des professionnels de l'immobilier notamment en matière de formation. Ils ont également coopéré dans l'élaboration d'un formulaire-type fondé sur les législations anti-discrimination et de protection de la vie privée.

Ceci étant dit, la Région n'est pas restée inactive pour réduire les inégalités de traitement sur le marché privé. J'y reviendrai.

Mme El Yousfi, vous me demandez ce que je pense des recommandations faites par l'étude pour lutter efficacement contre les discriminations à l'accès au logement et si certaines ont particulièrement retenu mon attention. Je vous réponds qu'elles ont non seulement retenu mon attention mais que le gouvernement leur a déjà apporté des réponses très concrètes. Je dirais même que le fait que ce gouvernement ait décidé depuis plusieurs années d'investir dans la politique du logement de manière très concrète, et depuis cette législature d'intensifier encore les investissements réalisés pour attendre notamment

*divers publiek in de sociale woningen. Ook werden er meer woningen toegewezen aan de meest kwetsbare groepen, waaronder alleenstaande moeders met kinderen.*

*Uit de studie blijkt dat bepaalde openbare vastgoedmaatschappijen te veel afwijkingen toekennen. Niettemin wijs ik erop dat het percentage in de praktijk bijna altijd minder dan 10% bedraagt. Bovendien is voor elke afwijking het advies vereist van een ambtenaar van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.*

*Dankzij de invoering van de huurovereenkomst met bepaalde duur komt er een eind aan de situatie waardoor men in ons gewest levenslang sociaal huurder kan blijven. Indien zijn of haar situatie erop vooruitgaat, moet de huurder de sociale woning verlaten. Mogelijk kan hij of zij terecht in een middenklassewoning van het gewest.*

*Ook gelden er nieuwe regels waardoor gezinnen die in een te grote woning verblijven, worden doorverwezen naar meer passend onderdak. We hebben dit verplicht gemaakt omdat bepaalde maatschappijen weigerden om over te gaan tot dergelijke mutaties, om zo gezinnen van een bepaalde origine te weren.*

*Sommige openbare vastgoedmaatschappijen verhuren grote woningen aan kleine gezinnen en laten zelfs woningen leegstaan omdat ze bepaalde bevolkingscategorieën willen weren. De regering heeft daarom maatregelen genomen om dergelijke praktijken te verhinderen.*

*Voortaan kan wie op de wachtlijst staat voor een sociale woning, zijn kandidatuur om de twee jaar vernieuwen.*

*Bovendien hebben we de regels voor de toekenning van andere openbare woningen en de verdeling van woningen met een sociaal oogmerk over het Brusselse grondgebied bijgestuurd.*

*We hebben daarvoor in juli 2013 de Huisvestingscode aangepast : voor instanties die zich bezighouden met openbare huisvesting, is het voortaan verboden om enkel kandidaten in te schrijven die in een bepaalde gemeente zijn gedomicilieerd of een bepaald minimuminkomen hebben. Woningen van gemeenten en OCMW's moeten worden toegekend op grond van het*

l'objectif de 15% de logements publics à finalité sociale, est, avec les mesures que je vais expliquer, une première manière de lutter au maximum contre la discrimination dans l'attribution des logements.

En ce qui concerne le logement public, nous avons augmenté - et nous continuerons à le faire - l'offre, et amélioré la qualité de celle-ci. Comment ? Via le Plan régional du logement qui vise à la construction de 5.000 logements publics. Le cap des 2.000 logements sera atteint en 2015. Cela prend du temps mais les moyens budgétaires sont décidés et les procédures sont en cours.

L'alliance habitat permettra de construire 6.720 logements tant locatifs qu'acquisitifs. Ceux-ci tomberont également dans des champs d'application et d'attribution extrêmement clairs, qui évitent toute discrimination.

Le nouveau plan quadriennal en matière de rénovation permettra de remettre sur le marché des logements vides qui faisaient partie du patrimoine, pour augmenter les réponses publiques en matière d'attribution de logements. Cette attribution sera, bien entendu, non discriminatoire. Le budget prévu dans ce cadre est de 300 millions d'euros.

La fusion des SISIP a pour objectif l'amélioration et la professionnalisation du secteur. Ensuite, nous avons objectivé et optimisé les attributions dans le secteur du logement social, au travers de la réglementation basée sur des critères objectifs en ce qui concerne les attributions de logements. Cette réglementation a permis de mettre fin aux pratiques clientélistes et de diversifier les publics au sein des logements sociaux.

Nous avons poursuivi la politique mise en place depuis la création de la Région en vue d'augmenter le nombre d'acteurs soumis à cette objectivation. Celle-ci a abouti à une diversification des publics au sein des logements publics et à l'attribution des logements aux ménages les plus fragilisés. Les mères célibataires avec enfants représentent 41% de ceux-ci, Mme Sidibe.

Chaque mesure sociale que nous adoptons est une mesure féministe ou en faveur de l'égalité hommes-femmes. Nous sommes en effet conscients du fait que les femmes sont malheureusement plus souvent victimes

*eensluitend advies van een onafhankelijke, niet politiek samengestelde commissie.*

*Tevens gingen er proefprojecten van start rond contractuele samenwerking met de gemeenten. In het regeerakkoord stond dat in elke gemeente minstens 15% van de woningen door de overheid moet worden beheerd en een sociaal oogmerk moet hebben. Schaarbeek en Molenbeek nemen al deel aan een proefproject. Het is de bedoeling dat er vanaf de volgende regeerperiode een ordonnantie komt waarin op grond van de resultaten van de proefprojecten regels voor alle gemeenten worden vastgelegd.*

*Wat de privémarkt betreft, staat in de studie dat de regering vooral moet zorgen voor meer aanbod op de huisvestingsmarkt en het verbeteren van de koopkracht van de gezinnen van huurders en onbemiddelde eigenaars.*

*We nemen meerdere maatregelen. Ik licht er een aantal toe.*

*We stimuleren het aanbod door leegstaande privéwoningen in beheer te geven van sociale verhuurkantoren en we hebben een dienst opgericht voor de strijd tegen de leegstand. De dienst opende 3.200 dossiers inzake leegstand en zorgde ervoor dat 250 woningen weer op de markt kwamen.*

*We hebben een toelage ingevoerd om daklozen weer aan een woning te helpen. Enkel wie een verkrotte woning betrok, had recht op een herhuisvestingstoelage. Voortaan komen ook daklozen in aanmerking voor steun. Op die manier worden jaarlijks meer dan 5.000 gezinnen financieel geholpen. Het gaat niet alleen om daklozen, maar ook om mensen die op de vlucht zijn voor partnergeweld.*

*We hebben een proefproject inzake de huurtoelage ingevoerd voor 1.000 gezinnen met een laag inkomen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan.*

*Het Woningfonds heeft meer middelen gekregen voor de goedkope woningleningen. In 2012 heeft het 1.308 leningen verstrekt.*

*We ontwikkelden nieuwe initiatieven om mensen te helpen met het kopen van een woning, zoals*

d'exclusion sociale que les hommes.

L'étude pointe le fait que certains opérateurs octroient un nombre trop important de dérogations. Même si c'est vrai en théorie, on constate dans les faits que les SISP ne dépassent pratiquement jamais une moyenne de 10% de dérogations. De plus, chaque dérogation doit être objectivée par un avis du délégué social de la SLRB, pour vérifier qu'elle s'inscrit dans des cadres très stricts d'attribution.

L'introduction du bail à durée déterminée met fin à la situation qui permettait d'être locataire social à vie dans notre Région. Si les conditions du locataire s'améliorent, il doit quitter le logement social, tout en continuant à bénéficier éventuellement des autres instruments mis en place par la Région. Il peut ainsi solliciter un logement à loyer modéré ou un logement moyen, sans devoir retourner obligatoirement vers le marché privé. Il faut toutefois laisser la place aux ménages les plus précaires et resserrer les attributions par rapport au public qui en a le plus besoin.

La modification en cours des règles relatives aux mutations est une mesure très importante. Si le logement devient trop grand pour la taille du ménage, celui-ci se verra proposer un logement plus adapté. Il faut laisser la place aux grandes familles. L'adoption de règles plus contraignantes en la matière découle du fait que certaines sociétés avaient trouvé une petite faille à ce niveau dans notre système, qui leur permettait de pratiquer des discriminations. Elles évitaient d'organiser des mutations pour empêcher l'accès à leur patrimoine de familles d'une certaine origine.

Certaines sociétés, profitant du caractère peu contraignant de la réglementation, préfèrent laisser les logements vides ou sous-occupés plutôt que de les louer à certaines catégories de population. Nous avons pris des mesures pour lutter contre ces pratiques exercées par des sociétés de logement public, notamment par des coopératives.

Concernant la modification des règles en matière de renouvellement de la candidature à un logement social, celle-ci pourra désormais être renouvelée tous les deux ans.

Nous avons par ailleurs renforcé les règles en ce qui concerne les attributions des autres logements



*Committee land trusts. Voorts hebben we in 2012 een portaalsite voor huisvesting opgezet waar zeer veel informatie op terug te vinden is.*

*Deze website wordt rechtstreeks beheerd door het Wooninformatiecentrum. Mijn kabinet onderzoekt momenteel of het mogelijk is om de didactische hulpmiddelen van het CGKR te integreren in deze portaalsite.*

*Ik pleit voor een uniek huisvestingsloket in elke gemeente, dat de vraag naar openbare woningen en sociale woningen moet centraliseren en de mensen naar de juiste instanties moet doorverwijzen. Het gewest moet daarvoor een huisvestingsconsulent financieren, die de gezinnen kan begeleiden.*

*Als het gewest bevoegd wordt voor de huurcontracten, zal het de huurprijzen efficiënter kunnen reguleren. Het gewest zal dan ook bevoegd worden voor de anti-discriminatieregels op dit vlak.*

*Ik heb het CGKR gevraagd zijn barometer te komen voorstellen aan de Adviesraad voor Huisvesting, die alle betrokkenen, privé of openbaar, huurders en eigenaars, verenigt. Op basis daarvan kan de adviesraad aanbevelingen uitwerken om de discriminatie te bestrijden.*

publics et la répartition territoriale des logements à gestion publique et à finalité sociale en :

- intégrant des nouvelles dispositions dans le Code du logement adopté en juillet 2013. Il s'agit notamment de l'interdiction pour les opérateurs immobiliers publics de conditionner l'inscription comme candidat locataire ou l'attribution d'un logement à la localisation de la résidence du candidat ou à un montant minimal de revenus et l'attribution des logements appartenant aux communes et aux CPAS sur avis conforme d'une commission indépendante apolitique à créer au sein de chaque commune.

- mettant en place des expériences pilotes en matière de contractualisation avec les communes. L'accord de Gouvernement prévoit un objectif de 15% de logements à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de chaque commune. Schaerbeek et Molenbeek participent à la mise en place d'une expérience pilote de contractualisation. L'objectif de ces expériences pilotes est d'adopter, lors de la prochaine législature, une ordonnance qui fixe les règles de contractualisation pour toutes les communes sur la base de l'évaluation des expériences pilotes.

Pour ce qui est de l'action du Gouvernement vis-à-vis du marché privé, l'étude indique qu'il est fondamental de travailler sur l'augmentation de l'offre et sur l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages locataires et propriétaires ayant des ressources limitées.

Notre action se décline selon plusieurs axes :

- l'augmentation de l'offre en remettant sur le marché des logements vides, en usant à la fois de la carotte et du bâton via la prise en gestion par les Agences immobilières sociales (AIS) de biens privés (3.501 logements au 30/09/2013) et la mise en place du service chargé de la lutte contre les logements inoccupés. 3.200 dossiers d'amendes ont été examinés et plus de 250 logements remis sur le marché suite à l'intervention de cette cellule.

- la création d'une allocation de relogement pour les personnes qui quittent une situation de sans-abrisme. Seules les personnes mal logées avaient droit à une allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL) ou allocation de relogement. Désormais, les

personnes dépourvues de logement pourront également être aidées. Plus de 5.000 ménages par an sont ainsi soutenus financièrement. Cette aide concerne les personnes qui quittent une situation de sans-abrisme, ainsi que les femmes et les hommes victimes de violence conjugale.

- la mise en place d'une expérience pilote en matière d'allocation-loyer. 1.000 ménages candidats à un logement social disposent de revenus inférieurs au revenu d'intégration sociale et ont cumulé 14 titres de priorité ;

- l'augmentation des moyens du Fonds du logement pour l'attribution de prêts à un tarif avantageux. 1.308 prêts ont été accordés en 2012.

- le développement de mécanismes innovants en matière d'acquisition (Committee land trust). Par ailleurs, l'information étant selon l'étude, un enjeu décisif en matière de lutte contre les discriminations, nous avons développé un site web, le "portail régional du logement" afin de la rendre plus accessible. Ce site, créé en 2012, rassemble de très nombreuses données en matière de logement.

Ce portail est directement géré par le Centre d'information du logement. Un partenariat avec le Centre pour l'égalité des chances est actuellement à l'examen au sein de mon cabinet afin de pouvoir intégrer dans le portail les outils didactiques réalisés par le centre.

En outre, je plaide pour le développement au sein de chaque commune d'un guichet unique du logement chargé de centraliser les différentes demandes de logements à gestion publique et à finalité sociale - à savoir le logement social, le Fonds du logement, les AIS, les logements contrats de quartier, et les logements communaux et de CPAS socialisés - et de les dispatcher vers les opérateurs concernés. Un conseiller logement devrait dans ce cadre être financé par la Région. Il pourrait par ailleurs être un outil efficace de la gouvernance douce dont parle le baromètre et suivre le parcours résidentiel des ménages afin de les orienter vers l'opérateur qui leur convient le mieux à chaque étape de leur existence.

Avoir la compétence relative au bail dans le giron de la Région permettra essentiellement de mettre en place un mécanisme de régulation des loyers

qui sera plus efficace que le seul outil incitatif dont nous disposons jusqu'à présent. Par ailleurs, avec la matière du bail d'habitation, glisse aussi dans les attributions de la Région bruxelloise la compétence de déterminer les règles anti-discrimination afférentes à cette matière. Comme je l'ai déjà dit, le secteur privé du logement est régi par la loi du 10 mai 2007. Même si cette loi n'est pas visée par la sixième réforme de l'État, il est implicite que, demain, la Région bruxelloise pourra arrêter ses propres prescrits, par exemple en incluant purement et simplement le secteur privé du logement dans le titre X du Code du logement sur l'égalité de traitement gouvernant déjà le secteur public et les AIS.

Enfin, et j'en termine par là, j'ai proposé au centre de venir présenter son baromètre au Conseil consultatif du logement qui rassemble tous les acteurs de la politique du logement, qu'ils soient privés ou publics, et représente tant les locataires que les propriétaires, pour que le Conseil consultatif puisse préparer des propositions visant à améliorer les instruments de lutte contre les discriminations, tant sur le marché privé que sur le marché public. Ceci permettrait au Conseil consultatif d'élaborer un avis à remettre à mon successeur ou à moi-même afin de commencer la prochaine législature avec des propositions de mesures pour lutter contre les discriminations.

**Mevrouw de voorzitter.**- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

**Mevrouw Nadia El Yousfi** (in het Frans).- *Het Brussels Gewest kan de discriminatie op het vlak van huisvesting uiteraard niet in zijn eentje aanpakken. De verschillende beleidsniveaus en ministers moeten de handen in elkaar slaan.*

*Ons gewest heeft de voorbije legislatuur heel wat inspanningen geleverd: meer openbare woningen (15%), het Huisvestingsplan, de alliantie Wonen, een vierjarenplan, de fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen, objectievere toewijzingscriteria enzovoort. Ook de maatregelen om de meest kwetsbaren onder ons toegang te geven tot een fatsoenlijke en betaalbare woning kunnen wij alleen maar toejuichen.*

*Het interfederaal centrum verricht uitstekend werk en stelt een website ter beschikking, maar heel wat personen hebben geen toegang tot internet.*

**Mme la présidente.**- La parole est à Mme El Yousfi.

**Mme Nadia El Yousfi.**- Il n'appartient évidemment pas à la Région d'être la seule à lutter contre les discriminations en matière de logement. Les différents niveaux de pouvoir et les différents ministres doivent agir de conserve en la matière. Prenons comme exemple une catégorie de personnes fort touchées par les discriminations : les femmes seules avec enfant(s). Pour les protéger, il y a la loi fédérale permettant à une femme seule de rester dans son logement. Il faut donc pouvoir s'appuyer sur ces dispositifs pour régler les problèmes dans leur intégralité.

Au sein de notre Région, on ne peut que saluer tout le travail accompli tout au long de cette législature : augmentation du parc locatif public (atteindre les 15% dans chaque commune), Plan logement, alliance habitat, Plan quadriennal, fusion des sociétés immobilières de service public

*Daarom is het belangrijk om te blijven samenwerken met de verenigingen, de sociale vastgoedkantoren, enzovoort.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Dat is de reden waarom ik voorstel om unieke loketten in de gemeenten in te voeren.*

**Mevrouw Nadia El Yousfi (in het Frans).**- *Zonder concrete en duidelijke informatie en begeleiding dreigen heel wat personen die het slachtoffer van discriminatie zijn, de moed op te geven en in hun situatie te berusten.*

*Wij moeten ook de discriminatie in de privésector bestrijden.*

*Praktijktests zijn een belangrijk informatie- en bewustmakingsinstrument. Daarnaast moeten we evenwel ook sancties invoeren om bepaalde praktijken te bestraffen.*

*De sociale vastgoedkantoren brengen niet alleen betaalbare woningen op de markt, maar treden ook op als bemiddelaar ten aanzien van eigenaars die vroeger weigerden om hun woning aan bepaalde personen te verhuren. Die strijd moeten we uitbreiden tot de privésector. Daarbij zijn informatie en bewustmaking belangrijk, maar ook de repressie. Sommige praktijken zijn onaanvaardbaar en moeten worden bestraft. In het kader van de zesde staatshervorming zal ons gewest op dat vlak zijn eigen prioriteiten kunnen stellen.*

(SISP), objectivation des critères d'attribution, ... Quant aux différentes aides existantes permettant aux plus fragilisés d'avoir accès à un logement plus décent et accessible, on ne peut évidemment que les saluer.

Le Centre d'égalité des chances et de lutte contre le racisme réalise un important travail et met à disposition un portail. Gardons cependant à l'esprit que l'information sur internet n'est pas facilement accessible pour de nombreux concitoyens. Pour ceux-là, il y a le travail d'information réalisé sur le terrain par les associations de proximité, les agences immobilières sociales (AIS), etc.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- C'est la raison pour laquelle je parlais des guichets uniques dans les communes...

**Mme Nadia El Yousfi.**- C'est donc cette information accessible, concrète et vulgarisée (et non pas infantilisante) et un accompagnement qui sont importants. Sans ces deux aspects, de nombreuses personnes victimes de discriminations, souvent multiples, risquent de laisser tomber et de rester dans leur situation dramatique.

Il reste également le combat à mener en matière de discriminations dans le secteur privé. Il est évident que ce n'est pas en cette fin de législature qu'on pourra faire quelque chose ; il faudra attendre la prochaine.

Je suis heureuse d'entendre que le baromètre sera soumis au conseil consultatif, afin d'axer davantage l'action sur la lutte contre ces formes de discrimination qui sont autant le fait direct de propriétaires que d'agences immobilières. Je dresse une comparaison avec le travail mené à l'égard des agences d'intérim en matière d'emploi. Les tests de situation constituent un outil essentiel pour mener un travail de sensibilisation et d'information. Cependant, dans un État de droit, nous devons envisager des sanctions, sur la base de témoins et de preuves. Nous devons formuler des propositions d'action à cet égard, car c'est aussi par la sanction qu'on pourra changer les pratiques des agences immobilières, censées servir d'intermédiaire.

Les AIS, au-delà de leur travail favorisant l'accès à

un logement décent et accessible, abattent également un travail considérable en tant qu'interface entre les locataires et des propriétaires qui refusaient jusque-là de mettre leur logement à la disposition de certains groupes. Il y a là un travail de lutte contre les discriminations, qu'il faudrait étendre au secteur privé. Comme déjà dit, cela passe certes par la sensibilisation et l'information, mais aussi par la sanction.

Des lois existent. Certaines pratiques ne peuvent être tolérées et doivent être sanctionnées. Dans le cadre de la sixième réforme de l'État, notre Région pourra peser sur le choix des priorités dans ce domaine.

- *Het incident is gesloten.*

- *L'incident est clos.*