



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 18 JUNI 2015**

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

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 18 JUIN 2015**

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

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

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

INHOUD**SOMMAIRE**

INTERPELLATIES	6	INTERPELLATIONS	6
Interpellatie van de heer Mohamed Ouriaghli	6	Interpellation de M. Mohamed Ouriaghli	6
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de leegstand van kantoren en de reconversie tot woningen".		concernant "la vacance des bureaux et leur reconversion en logements".	
Bespreking – Sprekers:	7	Discussion – Orateurs :	7
De heer Arnaud Verstraete (Groen)		M. Arnaud Verstraete (Groen)	
De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)		M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)	
Mevrouw Céline Fremault, minister		Mme Céline Fremault, ministre	
Interpellatie van mevrouw Caroline Désir	11	Interpellation de Mme Caroline Désir	11
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de begeleiding van de sociale huurders die passiefwoningen bewonen".		concernant "l'accompagnement des locataires sociaux habitant des logements passifs".	
Bespreking – Sprekers:	13	Discussion – Orateurs :	13
De heer Alain Maron (Ecolo)		M. Alain Maron (Ecolo)	
De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)		M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)		M. Arnaud Verstraete (Groen)	
Mevrouw Céline Fremault, minister		Mme Céline Fremault, ministre	
Mevrouw Caroline Désir (PS)		Mme Caroline Désir (PS)	
MONDELINGE VRAGEN	21	QUESTIONS ORALES	21
Mondelinge vraag van de heer Vincent De Wolf	21	Question orale de M. Vincent De Wolf	21

aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, betreffende "de financiële houdbaarheid van de alliantie Wonen".		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie, concernant "la soutenabilité financière de l'alliance habitat".	
Mondelinge vraag van de heer Alain Maron	26	Question orale de M. Alain Maron	26
aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, betreffende "de nieuwe huisvestingsreferent in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie, concernant "le nouveau référent logement de la Région bruxelloise"	
Toegevoegde mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli, betreffende "de huisvestingsreferent".	26	Question orale jointe de M. Mohamed Ouriaghli, concernant "le référent logement".	26
Mondelinge vraag van de heer Alain Maron	31	Question orale de M. Alain Maron	31
aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, betreffende "de terbeschikkingstelling van gemeentelijke woningen aan externe operatoren".		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie, concernant "la mise à disposition de logements communaux à des opérateurs extérieurs".	
Mondelinge vraag van mevrouw Khadija Zamouri	35	Question orale de Mme Khadija Zamouri	35
aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, betreffende "het gebruik en het onderhoud van ventilatiesystemen in passiefwoningen".		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie, concernant "l'utilisation et l'entretien de systèmes de ventilation dans les logements passifs".	
Mondelinge vraag van mevrouw Nadia El Yousfi	35	Question orale de Mme Nadia El Yousfi	35

aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de kwaliteit van de woningen in het Brussels Gewest".

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "la qualité des logements en Région bruxelloise".

*Voorzitterschap: de heer Fouad Ahidar, voorzitter.
Présidence : M. Fouad Ahidar, président.*

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

**betreffende "de leegstand van kantoren en
de reconversie tot woningen".**

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).*- *We bekijken in deze commissie al jaren de mogelijkheid om leegstaande kantoorgebouwen tot woningen om te vormen. Dat heeft heel wat voordelen: er is geen nieuwe bouwgrond nodig en het is eenvoudiger om op die manier een goede mix van kantoren, woningen en voorzieningen te creëren. Niet alle kantoorgebouwen zijn echter geschikt om tot woningen om te bouwen.*

De Brusselse regering nam in haar regeerakkoord op dat ze zich wil blijven inspannen voor de omvorming van kantoren tot woningen en dat ze de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) wil aanpassen zodat functies van gebouwen in een later stadium kunnen worden gewijzigd.

Uit het recentste overzicht van de kantoorgebouwen dat citydev.brussels opstelde, blijkt dat de leegstand van kantoren in 2014 met 8,2% of iets meer dan een miljoen vierkante meter nagenoeg stabiel bleef. In bepaalde wijken met veel verschillende functies is de leegstand niet zo groot. Buiten die zones kunnen kantoorgebouwen

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

**concernant "la vacance des bureaux et leur
reconversion en logements".**

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Depuis des années, nous discutons dans cette commission de la possibilité de reconversion des bureaux vides en logements. La pratique de la transformation de bureaux en logements présente de nombreux avantages puisqu'elle permet d'économiser du foncier, qui se fait rare, et d'introduire une mixité de fonctions : bureaux, logements, équipements.

Si certains immeubles se prêtent plus facilement à une reconversion en logement, ce n'est pas le cas de tous les bureaux. Les efforts du gouvernement pour la rénovation et la reconversion de bureaux en logements se poursuivent. Une attention particulière est en effet inscrite dans l'accord de gouvernement, qui précise sa volonté de poursuivre ses efforts pour transformer les bureaux vides en logements et de modifier le Règlement régional d'urbanisme (RRU) afin d'anticiper la possibilité de reconversion ultérieure en d'autres fonctions telles que le logement ou l'équipement.

Le dernier Observatoire des bureaux réalisé par

echter tot zeven jaar lang leegstaan.

Ook heel wat verdiepingen boven winkels blijven onbezet. In 2013 stonden volgens de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) ongeveer vijfduizend woningen boven winkelpanden leeg. De Brusselse regering werkt al jaren aan maatregelen om die situatie aan te pakken.

Het Brussels Gewest moet blijven werken aan een duurzame stad, waar naast kantoren ook voldoende woningen zijn.

Uw voorganger deed een projectoproep voor de omvorming van leegstaande kantoren tot woningen. Hoeveel staat het met die projecten? Werden ze uitgevoerd?

Werkt u met de minister-president samen rond leegstaande kantoren? Levert die samenwerking nieuwe projecten op?

Blijkt uit het recentste overzicht dat het aantal leegstaande verdiepingen boven handelspanden afneemt? Hoeveel daarvan kunnen tot woningen worden omgevormd?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

citydev.brussels indique que la vacance des bureaux est quasi stable pour l'année 2014, avec un taux de 8,2%, soit un peu plus d'un million de m² vides. Par ailleurs, l'étude relève que certains quartiers ont un taux de vacance plus bas que d'autres (par exemple le Pentagone, le quartier Léopold). Cela s'explique notamment par le fait que, dans ces quartiers, la vacance des bureaux est très momentanée car elle est liée à l'attractivité de la zone et à sa mixité de fonctions. Par contre, les bureaux vides situés à l'extérieur de ces zones peinent à trouver un occupant. La vacance peut durer jusqu'à sept ans.

De même, de très nombreux commerces disposent d'étages inoccupés. En 2013, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) informait qu'un inventaire des étages réhabilitables avait permis de repérer entre 2.300 et 3.400 étages, correspondant à plus de 5.000 logements. Afin d'enrayer cette situation, les autorités bruxelloises ont développé plusieurs outils depuis des années.

Au-delà de la question du boom démographique et de ses défis - logements, transports, infrastructures collectives... -, notre Région doit rester compétitive et continuer à travailler sur un projet de ville durable, qui comprend non seulement des bureaux, mais également des logements.

Votre prédécesseur avait lancé un appel à projets pour la reconversion en logements de bureaux inoccupés, en collaboration avec le ministre-président. Où en est-on avec ces projets lancés sous la précédente législature ? Ceux-ci ont-ils vu le jour ?

Collaborez-vous avec le ministre-président sur cette question de vacance de bureaux et si oui, qu'est-il ressorti de cette collaboration ? De nouveaux projets sont-ils envisagés ?

Concernant les logements vides au-dessus des commerces, ceux-ci sont-ils en baisse ? Qu'indique le dernier cadastre sur cette question ? Combien de logements pourraient-ils être libérés ?

Discussion

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

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik wil de heer Oriaghli bedanken voor zijn interpellatie. Dit is een interessant onderwerp waarover we het in het verleden al hebben gehad.

Het idee om kantoren om te vormen tot woningen lijkt alleszins aantrekkelijk, zeker gezien de in absolute cijfers vrij grote omvang van de leegstand, maar het is niet echt duidelijk of het wel efficiënt is. Ik heb al vaak te horen gekregen dat kantoren niet gemakkelijk om te vormen zijn. Ze zijn immers niet bedoeld om in te wonen. Het kost veel werk om er behoorlijke woningen van te maken, die ook voldoende energiezuinig zijn.

Is in Brussel al in de praktijk gebleken dat het omvormen van kantoren tot woningen haalbaar is? Bestaan er indicaties over de haalbaarheid? Hoe zit het met de betaalbaarheid en de efficiëntie? Als we er in Brussel geen ervaring mee hebben, kunnen we dan eventueel lessen trekken uit ervaringen in andere Belgische steden of in het buitenland?

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) (in het Frans).- *Helaas is mijn smartphone stuk, waardoor ik mijn tekst niet kan voorlezen.*

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Na de projectoproep uit de vorige regeerperiode voor het omvormen van leegstaande kantoren tot woningen, werden negen projecten geselecteerd en gesubsidieerd met maximum 200.000 euro per project.*

De subsidies waren onderverdeeld in drie delen, namelijk voor de studies in verband met het omvormen van kantoren tot woningen, voor de werken zelf en als stimulans om ook sociale woningen te creëren.

Alleen de eerste twee delen werden uitbetaald voor de negen projecten omdat de initiatiefnemers geen verbintenissen wilden aangaan inzake de

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *La reconversion des bureaux en logements est une idée séduisante, vu l'ampleur du taux d'inoccupation. Cependant, j'entends souvent dire que l'opération est loin d'être aisée, notamment en termes d'économies d'énergie.*

La faisabilité de la reconversion des bureaux en logements est-elle avérée dans la pratique bruxelloise ? Dispose-t-on d'indications à cet égard ? Qu'en est-il de son impact financier et de son efficacité ? Pourrions-nous nous inspirer de l'expérience engrangée ailleurs en Belgique ou à l'étranger ?

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je vous prie de m'excuser. Mon smartphone est tombé et je ne peux plus accéder au texte de mon intervention.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Lors de l'appel à projets pour la reconversion d'immeubles de bureaux inoccupés en logements, lancé sous la précédente législature, neufs projets ont été sélectionnés et subventionnés.

Ces subventions, d'un montant maximum de 200.000 euros par projet, étaient destinées :

- pour la première tranche, à intervenir dans le coût des études de ces reconversions ;

- pour la deuxième tranche, à intervenir dans le coût de réalisation des travaux de ces reconversions ;

verkoopprijs van de woningen of een overeenkomst met een sociaal verhuurkantoor (SVK) wilden sluiten.

Alle projecten hebben een stedenbouwkundige vergunning gekregen en de meeste zijn klaar.

Ik zal binnenkort aan de regering voorstellen om het model van de alliantie Wonen uit te breiden tot dit soort projecten, zodat de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's), de gemeenten en de OCMW's ook gebouwen kunnen kopen die geen woonbestemming hebben, maar waarvan de functie kan worden aangepast.

Volgens het overzicht van het Centre d'études et de recherches urbaines (ERU) staat tussen 208.600 m² en 306.500 m² ruimte boven handelszaken leeg, wat overeenkomt met een potentieel van 3.386 tot 5.191 woningen. De omvorming van deze ruimte tot woningen kan bovendien veel sneller gaan dan de bouw van nieuwe woningen.

De voornaamste hinderpaal zou zijn dat de betrokken instanties onvoldoende op de hoogte zijn van de mogelijkheden. Een grote bewustmakingscampagne is dan ook nodig. Die moet gericht zijn op de eigenaars, maar ook op de handelaars, de gemeenten, de huisvestingsverenigingen, de SVK's enzovoort.

Dat kan door ontmoetingen te organiseren, met perscampagnes, webpagina's of brochures.

Andere hinderpalen zijn van technische of juridische aard, maar ook op dat vlak kunnen we eigenaars bijstaan door:

- het creëren van gezamenlijke ingangen voor meerdere gebouwen;

- het opstellen van aanhangsels bij huurcontracten;

- het invoeren van een gewestelijke premie voor werkzaamheden die de toegang tot de verdiepingen mogelijk maken;

- het aanbieden van begeleiding bij de diverse stappen.

Tegenover weigerachtige eigenaars kunnen we

- pour la troisième tranche, à susciter la création de logements à finalité sociale.

De nombreux opérateurs n'ayant pas souhaité s'engager sur le montant du prix de vente ou sur un conventionnement avec une agence immobilière sociale (AIS), seules les deux premières tranches ont été versées aux neufs projets pour un montant total d'environ 1.200.000 euros.

Actuellement, tous les projets ont obtenu leur permis d'urbanisme. La plupart d'entre eux sont achevés. Il reste encore un ou deux dossiers où les travaux sont en cours.

Afin de dynamiser la production de logements et tenant compte de la rareté du foncier, je vais très prochainement proposer au gouvernement d'élargir le modèle de l'alliance habitat à ce type de mécanisme, afin de permettre aux sociétés immobilières de service public (SISP), aux communes et aux CPAS d'acquérir des immeubles destinés au logement, mais également des immeubles pouvant faire l'objet d'une modification de destination en logement.

Concernant les logements vides au-dessus des commerces, l'inventaire réalisé sous la précédente législature par le Centre d'études et de recherches urbaines (ERU) a estimé la superficie de ces étages vides à entre 208.600m² et 306.500m², correspondant à un potentiel de logements vides situé entre 3.386 et 5.191 logements.

Cet inventaire confirme donc le postulat de départ selon lequel les étages vides au-dessus des commerces ont un rôle à jouer dans une politique d'accroissement du logement, d'autant que la réhabilitation du bâti existant est plus rapide que la construction de bâtiments neufs.

Mon cabinet a rencontré les membres de l'ERU afin de dresser un bilan de cette problématique. Il a été signalé que le principal frein à la réhabilitation de ces étages vides était en réalité une méconnaissance de cette problématique et des solutions à disposition pour la résoudre.

Une sensibilisation massive devrait être organisée afin de renseigner les propriétaires du potentiel de réhabilitation en logement de leur immeuble. Cependant, cette sensibilisation doit aussi viser les

ook meer dwingende middelen inzetten, zoals de gewestelijke boete, maar dwingende middelen en stimulansen moeten met elkaar in evenwicht blijven.

We denken na over de mogelijkheid om de omvorming van de leegstaande verdiepingen toe te vertrouwen aan een externe instantie buiten de administratie, maar dat is vrij duur. Er zal dan ook voldoende meerwaarde tegenover moeten staan.

Het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO) werkt aan een overzicht van de beschikbare gronden en gebouwen die geschikt zijn om woningen in te creëren. Op basis daarvan kunnen we zien of een projectoproep of een andere maatregel nodig is.

De financiële haalbaarheid van projecten moet per geval onderzocht worden. Ik zal de regering voorstellen om de gewestelijke financiering afhankelijk te maken van een (financiële) haalbaarheidsstudie door het recent geregionaliseerde aankoopcomité.

In 2013 stond in het Brussels Gewest ruim 1.048.000 m² kantoorruimte leeg, of 8% van het totaal. Dat percentage varieert van 6,4% in het centrum tot 12,2% bij de gewestgrens. De helft van deze kantoren staat al meer dan drie jaar leeg en sommige nog veel langer.

Sinds 1997 is 178.000 m² kantoorruimte omgevormd, waarvan twee derde tot woningen. Er lopen nog heel wat projecten.

différents acteurs qui peuvent être impliqués dans la lutte contre les étages vides au-dessus des commerces, à savoir les commerçants eux-mêmes, les communes, les associations actives en matière de logement, les AIS, etc.

Cette sensibilisation devrait se faire notamment en organisant des rencontres avec les différents publics cibles, mais aussi via des campagnes de presse, des pages web et des dépliants.

Les autres freins analysés concernent des aspects techniques, architecturaux ou juridiques. Ici aussi, il existe des solutions concrètes qui peuvent être proposées aux propriétaires :

- répondre aux difficultés de l'accès séparé aux étages en envisageant un accès commun à plusieurs immeubles ;

- prévoir des avenants aux contrats de bail ;

- mettre en place une prime régionale afin de soutenir financièrement les travaux permettant un accès aux étages ;

- apporter l'accompagnement nécessaire dans les démarches à effectuer.

Les propriétaires récalcitrants devront également être responsabilisés. Cette responsabilisation passe souvent par des moyens plus coercitifs, avec notamment le recours à l'amende régionale. Il conviendra de trouver un juste équilibre entre les moyens incitatifs, puis coercitifs.

Par ailleurs, une réflexion est lancée sur le fait de confier la réhabilitation de ces étages vides à un acteur externe à l'administration, vu que cette problématique requiert des compétences pluridisciplinaires. Le coût d'une telle opération est élevé, et il faudra évaluer si le retour sera proportionnel à la dépense.

Notons enfin un élément neuf : l'Agence de développement territorial pour la Région de Bruxelles-Capitale (ADT) a entrepris un recensement des biens fonciers disponibles et des bâtiments reconvertis. Les conclusions de l'étude devraient être publiées cet été. Elles devraient permettre d'évaluer l'opportunité d'un appel à projets ou d'autres actions spécifiques en collaboration avec le ministre-président.

La soutenabilité financière des projets doit faire l'objet d'une analyse au cas par cas. Je vais proposer au gouvernement de permettre de financer des projets de reconversion de bureaux en logements après une étude de faisabilité, notamment financière, via le comité d'acquisition récemment régionalisé.

Il importe de compléter cette réponse par quelques données chiffrées.

Selon l'Observatoire des bureaux 2013, la vacance de bureaux en Région bruxelloise atteint une superficie de plus de 1.048.000m², soit 8% des 13 millions de m² existants.

L'étude ajoute que la vacance varie en fonction de la situation des bureaux. Elle est de 6,4% dans les quartiers centraux, et de 12,2% dans les quartiers décentralisés.

Plus de la moitié des surfaces inoccupées le sont depuis plus de trois ans, et un quart depuis plus de sept ans.

Depuis 1997, 178.000m² de surface de bureaux ont été convertis, dont les deux tiers en logements.

Une série de projets sont en cours. Ainsi, à la gare de Bruxelles-Midi, l'ensemble immobilier encore occupé par la SNCB rue de France et rue Bara devrait se placer dans une perspective d'avenir résidentiel.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW
CAROLINE DÉSIR**

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

**INTERPELLATION DE MME CAROLINE
DÉSIR**

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

betreffende "de begeleiding van de sociale huurders die passiefwoningen bewonen".

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- Sinds maart 2010 moeten alle nieuwe sociale woningen aan de passiefnorm en alle gerenoveerde sociale woningen aan de lage-energienorm voldoen. Doel is om het energieverbruik te verlagen, wat geen overbodige luxe is in de sociale huisvestingssector, waar de lasten vaak hoger zijn dan de huurprijs.

Het gedrag van de huurders heeft evenwel een invloed op de goede werking van het gebouw. In een passiefwoning moeten bepaalde regels worden nageleefd, in het bijzonder voor het ventilatiesysteem. Die technische informatie is niet altijd even duidelijk voor het kwetsbare doelpubliek van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's).

Sommige particulieren kiezen bewust voor een passieve of lage-energiewoning, maar dat is niet het geval van sociale huurders aan wie een dergelijke woning wordt toegewezen zonder dat ze veel keuze kregen.

Hoeveel passiefwoningen en lage-energie-woningen zijn er momenteel in de sociale huisvestingssector?

Wat zijn de eerste reacties van de bewoners?

Zijn er maatregelen genomen om de huurders te begeleiden? Organiseren de openbare vastgoedmaatschappijen opleidingen of informatiesessies?

Dankzij het Plan voor lokale actie voor het gebruik van energie (Plage) konden elf openbare vastgoedmaatschappijen in 2012 hun energieverbruik verminderen. Wat is de balans vandaag?

Werd er een energiegids opgesteld voor de sociale huurders met nuttige informatie over de werking van de nieuwe energiesystemen en de gedragsregels die zij moeten volgen?

Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van die gebouwen? Is daarvoor een specifiek budget vrijgemaakt?

concernant "l'accompagnement des locataires sociaux habitant des logements passifs".

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

Mme Caroline Désir (PS).- Depuis mars 2010, toutes les constructions dans le secteur du logement social doivent être passives, et toutes les rénovations doivent être basse énergie. L'objectif recherché était de diminuer, voire de faire disparaître les charges locatives qui peuvent être très élevées, parfois davantage que le loyer lui-même.

Cette recherche d'économie d'énergie est nécessaire dans le secteur du logement social. En effet, les locataires de logements sociaux bénéficient de loyers réglementés en fonction de leurs revenus, principalement. Malheureusement, les effets des mécanismes de régulation des loyers sont souvent quelque peu pervertis par des charges locatives importantes au regard des revenus des locataires, voire supérieures au loyer acquitté.

Nous avons déjà débattu, au sein de cette commission, des répercussions de ces nouvelles normes sur les locataires, notamment les différences de loyer entre voisins, mais aussi le surcoût lié à ce type de construction.

Outre le suivi du bâtiment par des professionnels, le comportement des usagers a aussi un impact sur le fonctionnement du bâtiment. Vivre dans un logement passif n'est pas chose aisée. Cela nécessite la connaissance de certaines règles, notamment en ce qui concerne la ventilation mécanique double flux, et beaucoup d'information technique pas toujours évidente pour le public fragilisé que rencontrent les sociétés immobilières de service public (SISP).

En effet, si habiter une maison basse énergie ou passive est, pour le particulier, une décision délibérée, ce n'est pas toujours le cas pour le locataire d'un logement social qui se voit attribuer ce dernier sans beaucoup de liberté de choix.

Cinq ans après la fixation des normes pour les bâtiments passifs et basse énergie, je souhaiterais vous interroger sur quelques points.

Om de gelijkheid tussen sociale huurders van passiefwoningen en sociale huurders van traditionele woningen te waarborgen, zou de winst van de energiebesparingen worden herverdeeld en worden geïnvesteerd in renovaties om woningen energiezuinig te maken. Hoeveel bedraagt die winst vandaag? Hoe wordt de gelijkheid tussen de huurders gewaarborgd?

Combien le parc de logement social compte-t-il de logements de type passif ou basse énergie ?

Quels sont les premiers retours des habitants de ces logements ?

Des mesures concrètes sont-elles prises pour accompagner les personnes dans ce type d'habitation ? Des animations sur l'énergie ou des formations sont-elles organisées par les SISP ?

En 2012, le Plan local d'action pour la gestion de l'énergie (Plage) a permis à onze SISP d'améliorer la gestion énergétique de leur patrimoine, au plus grand bénéfice des locataires. Trois ans après son lancement, quel en est le bilan ?

Un guide énergie a-t-il été édité et distribué à l'attention des locataires sociaux pour leur fournir des informations et conseils utiles en matière de comportement et de mode de fonctionnement face à ces nouvelles constructions ?

La technologie passive ou basse énergie a un impact sur l'usage du bâtiment et sa maintenance future. Qui assure cette maintenance ? Des budgets spécifiques sont-ils prévus pour ce faire ?

Pour éviter les problèmes d'équité entre les occupants d'un logement passif et ceux d'un logement traditionnel ou d'un patrimoine plus ancien, il était question de redistribuer les bénéfices découlant des économies d'énergie et de les investir dans des rénovations basse énergie.

À combien s'élève aujourd'hui ce bénéfice ? Quid de l'équité entre les occupants ?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- In 2012 werd in het huurbesluit een systeem ingevoerd waardoor soms aanzienlijke winsten uit een sociale passiefwoning of een woning met heel lage energiewaarde verdeeld worden onder de huurders enerzijds, en de gemeenschap of huurders van andere sociale woningen anderzijds.

Discussion

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Comme Mme Désir l'a rappelé, l'arrêté locatif a été modifié en 2012 afin d'intégrer un système de solidarité et de faire en sorte que les locataires occupant un logement passif ou (très) basse énergie ne bénéficient pas seuls de l'entièreté des gains qui peuvent se révéler extrêmement importants, surtout dans le cas des logements passifs. Une partie de ces gains pourrait

Hebt u aan de hand van een evaluatie kunnen nagaan of het systeem werkt?

Informatie verlenen aan de huurders is enorm belangrijk, maar wordt soms bemoeilijkt door de complexe relatie tussen de socialehuisvestingsmaatschappijen en de huurders wanneer het gaat over bijvoorbeeld verwarming of luchtverversing. Sommige sociale woningen zijn voorzien van individuele verwarmingssystemen, die geen hoog rendement hebben. Andere wooneenheden zijn voorzien van collectieve verwarmingsketels. Daarbij rijst er een probleem inzake individueel verbruik.

Gelet op het feit dat personen met een laag inkomen energieverpilling kunnen missen, moeten zij in hun sociale woning gebruik kunnen maken van eenvoudige regelsystemen. Dat geldt zowel in passiefwoningen als in sociale woningen die worden gerenoveerd en waar zich de meeste problemen voordoen. Overigens zou een betere communicatie over de werking van de collectieve of individuele verwarmingsketels en de regels al heel wat problemen uit de wereld helpen.

Sommige OVM's geven het goede voorbeeld en bieden hun huurders een welkomstpakket aan met allerhande informatie.

Vanuit strategisch oogpunt moeten alle huurders worden geïnformeerd van het gebruik van de verwarmingsketel en de temperatuurregeling in hun sociale woning.

être remise à la disposition de la collectivité et des autres locataires.

Cette modification de l'arrêté de 2012 a-t-elle été évaluée ? Si oui, le système fonctionne-t-il et, le cas échéant, qu'a-t-il permis de faire ?

L'information donnée aux locataires est un point extrêmement important. Les relations entre les sociétés de logement social et les locataires sont parfois difficiles, complexes, pour des raisons de gestion locative qui concernent le chauffage, la ventilation, etc.

Ces difficultés surviennent également dans les logements classiques. En effet, nombre d'entre eux sont équipés de chaudières individuelles avec régulation électronique, sans être forcément basse énergie ou passifs. D'autres sont équipés d'un système de chauffage collectif, également à gestion électronique, qui pose question quant à la gestion par les locataires de leur chauffage via des systèmes individualisés ou des vannes thermostatiques.

Même de simples systèmes de régulation électronique ne sont pas compris par de nombreux locataires, tant dans les logements sociaux qu'ailleurs. Ce point requiert une attention particulière dans le logement social, où les locataires payent cash. Vu leurs revenus, ils sont d'autant plus sensibles aux gaspillages d'énergie.

Un logement passif devrait offrir une gestion calorifique plus simple qu'un logement classique, une fois qu'on a compris comment fonctionne le système, ses limites et ses avantages. Chaque fois que j'ai rencontré des locataires de logements sociaux qui éprouvaient de grosses difficultés par rapport à de simples problèmes de gestion tels que celui-là, ce n'était jamais dans des logements passifs ou à basse énergie. C'était dans des logements modernes ou rénovés parfois juste en partie, où apparaissaient des problèmes comme une chaudière qui se coupe trop tôt ou trop tard, l'eau qui n'est pas à la bonne température, etc.

Les problèmes de gestion locative sont légion dans ce type de logement plus classique, ainsi que le nombre de locataires mécontents, alors qu'il s'agit parfois de simples problèmes de communication entre la société de logements et les locataires. Ceux-ci sont souvent mal informés du

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) (*in het Frans*).- *Enkele jaren geleden ondervroeg ik mevrouw Huytebroeck al over begeleidingsmaatregelen die sociale huurders moesten sensibiliseren, maar die weinig resultaat leken op te leveren.*

Sociale huurders begeleiden bij het beperken van hun energieverbruik, is een zware taak. Gelukkig combineert u de bevoegdheden Huisvesting en Leefmilieu, waardoor een hele reeks synergieën mogelijk wordt.

Welk aandeel krijgen passiefwoningen in het Gewestelijk Huisvestingsplan? Al uw voorgangers bogen zich hierover, met wisselend succes. Er waren aanzienlijke bedragen mee gemoeid, die niet altijd werden besteed. Het is uw taak om op zoek te gaan efficiënte manieren om in de sector te investeren.

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

fonctionnement du chauffage collectif ou individuel, des règles, etc.

C'est pourquoi la communication est essentielle d'un point de vue stratégique. Certaines SISP sont d'ailleurs exemplaires en la matière, puisqu'elles ont mis au point des systèmes de communication très performants avec leurs locataires, sous forme de "welcome pack" contenant des explications imagées. Ce n'est malheureusement pas le cas de toutes les SISP.

La question de la communication concerne tous les logements, pas seulement les logements passifs. La question de Mme Désir relative à l'information sur les systèmes de chauffage et de régulation de température peut donc être étendue à l'ensemble des locataires, quel que soit le type de logement.

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- J'ai abordé cette question il y a quelques années, en interrogeant Mme Huytebroeck sur toute une série d'expériences d'accompagnement de locataires qui s'étaient avérées peu concluantes en termes de sensibilisation.

Nous savons combien la tâche est difficile, mais une heureuse coïncidence veut que vous combiniez les compétences du Logement et de l'Environnement, ce qui permet toute une série de synergies. Une dynamique en ce sens se manifeste d'ailleurs au sein de votre cabinet.

À titre indicatif, quelle est la part de logement passif dans le Plan régional de logement ? Nous débattons de ce sujet depuis dix ans. Tous vos prédécesseurs l'ont abordé, avec plus ou moins de succès. Je voulais donc profiter de la question de Mme Désir pour obtenir un état des lieux de cette question aux enjeux réels. Des montants importants, qu'on aura du mal à dépenser, ont été engagés. Votre mission sera de rattraper toute une série de méthodes qui ont montré leurs limites en termes d'investissements dans le secteur.

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

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik sluit me graag aan bij de vraag van mevrouw Désir. Ze haalt terecht aan dat sociale huurders die een passiefwoning betrekken, veel energiekosten uitsparen.

Ze wonen bovendien in een gezondere leefomgeving omdat er minder uitstoot veroorzaakt wordt. Een afzonderlijk huis maakt natuurlijk geen verschil, maar als er op grote schaal en systematisch passiefwoningen worden gebouwd, zal de luchtvervuiling afnemen en de leefomgeving beter worden.

De luchtverontreiniging in Brussel treft niet alle Brusselaars in dezelfde mate. Dat gegeven is ook belangrijk. U kunt waarschijnlijk toelichten hoeveel sociale woningen tegenwoordig aan de passiefnorm beantwoorden. Kunt u ook het verschil in uitstoot tussen een klassieke sociale woning en een sociale passiefwoning toelichten? Welke winst inzake de beperking van de uitstoot kan er worden verwacht?

Brussel geeft op het gebied van passiefgebouwen het goede voorbeeld. Dat is zeer positief. Het is ook goed dat deze regering het beleid inzake passiefgebouwen voortzet. Er is zelfs internationale belangstelling voor de ervaring in Brussel. Het is belangrijk dat het potentieel werkelijk wordt benut.

De vraag van mevrouw Désir gaat over de manier waarop bewoners begeleid worden om het systeem juist te gebruiken. Ik vraag me af of aan de bewoners voldoende wordt uitgelegd waarom het belangrijk is om het systeem voor automatische ventilatie altijd aan te zetten. U wilt toch dat sociale huurders gemotiveerd zijn om hun passiefwoning correct te gebruiken?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik ben het met u eens dat er naast de invoering van energiebesparende normen nood is aan goede informatie en begeleiding op het terrein.*

In dat verband werden meerdere maatregelen genomen.

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *Mme Désir rappelle à juste titre que les locataires sociaux occupant un logement passif réalisent d'importantes économies d'énergie. Leur cadre de vie est en outre plus sain. La production de logements passifs à grande échelle contribuerait à réduire la pollution atmosphérique et à améliorer le cadre de vie.*

De plus, cette pollution touche inégalement les Bruxellois. Combien de logements sociaux répondent-ils aujourd'hui à la norme passive ? En termes d'émissions, quelle est la différence entre un logement social classique et un logement social passif ?

Bruxelles donne le bon exemple en matière de bâtiments passifs et il est positif que ce gouvernement poursuive la politique en la matière. L'expérience bruxelloise suscite même un intérêt international.

Afin que les locataires sociaux soient motivés à utiliser correctement leur logement passif, sont-ils suffisamment informés de l'importance de laisser le système de ventilation automatique allumé en permanence ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous remercie pour votre question portant sur une thématique qui me tient à cœur. Je vous rejoins sur le fait qu'au-delà de la mise en œuvre des nouvelles législations visant à atteindre les objectifs d'économie d'énergie, un travail de sensibilisation et d'information sur le terrain est nécessaire.

Zo heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) sinds 2012 een onthaaldossier opgesteld voor nieuwe huurders. Het dossier bevat informatie over hun rechten en plichten en tips over rationeel energiegebruik. Het bevat ook een hoofdstuk over passief- en lage-energiewoningen. Op verzoek van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) heeft de BGHM het dossier in digitaal formaat beschikbaar gesteld.

De OVM's staan in voor de begeleidingsmaatregelen. Ze organiseren informatievergaderingen voor nieuwe huurders, waarop het onthaaldossier wordt voorgesteld. Nadat de huurders zijn geïnstalleerd, komt er bovendien een sociale werker langs om eventuele problemen in verband met het gebruik van de woning op te lossen. Dat is niet alleen nodig in passief- en lage-energiewoningen, maar ook in traditionele woningen, zoals de heer Maron opmerkt.

Het thema van de passief- en lage-energiewoning komt ook geregeld aan bod op de begeleidingscomités waarin de OVM's en de BGHM elkaar jaarlijks ontmoeten.

Een andere maatregel is de sociale begeleiding inzake energie. Die begeleiding, die door de vzw Exosant d wordt uitgevoerd, werd aan alle OVM's aangeboden, behalve aan de OVM's die aan het Plan voor lokale actie voor het gebruik van energie (Plage) deelnemen. Ze bestaat uit bewustmakingsacties over rationeel energiegebruik, het aanstellen van institutionele aanspreekpunten (conciërges, stadswachten, verenigingen) en niet-institutionele aanspreekpunten (huurders, adviesraden van de huurders) en het opleiden van animatoren.

Er werden al 25 passiefwoningen, 693 lage-energiewoningen en 194 middelgrote lage-energiewoningen opgeleverd. Dat is nog maar een bescheiden percentage van het totale woningbestand van de BGHM, maar het zal geleidelijk toenemen dankzij de toepassing van de lage-energienorm bij renovatie en de passiefnorm bij nieuwbouw.

Beetje bij beetje zal het fonds over voldoende middelen beschikken om de meest energieverblindende woningen te renoveren, zodat er meer gelijkheid tussen de huurders ontstaat. Ik

Dans ce cadre, plusieurs mesures concrètes ont été prises :

- un dossier d'accueil a été réalisé dans le cadre de l'alliance habitat. L'accueil des nouveaux locataires étant très important, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) réalise et finance, depuis 2012, un dossier d'accueil pour les nouveaux locataires des logements du plan régional. Celui-ci reprend un ensemble d'informations permettant de les sensibiliser à leurs droits et obligations à l'égard du bailleur, et leur fournit les éléments nécessaires à l'utilisation rationnelle de leur logement et à sa bonne appropriation. Ce dossier comporte plusieurs rubriques, dont une consacrée aux logements basse énergie ou passifs, et à leur bonne utilisation. Par ailleurs, à la demande des SISP, la SLRB a mis à leur disposition le canevas de ce dossier sous format informatisé ;

- les SISP prennent en charge les démarches d'accompagnement des locataires. D'une part, elles présentent, lors des séances d'information auprès des nouveaux locataires, le dossier d'accueil que je viens d'évoquer. D'autre part, les assistants sociaux des SISP effectuent systématiquement une visite à domicile après l'installation du locataire, pour relever d'éventuels problèmes d'utilisation du logement. Je partage la remarque de M. Maron sur le fait qu'il n'y a pas que les logements basse énergie ou passifs qui posent problème ;

- des comités d'accompagnement annuels sont organisés entre les SISP et la SLRB. Lors de ceux-ci, la thématique des logements basse énergie ou passifs, et leur utilisation, est abordée de façon régulière ;

- la guidance sociale énergétique. En 2013, la convention passée entre la SLRB et Bruxelles Environnement prévoyait la mise en place d'actions de sensibilisation des locataires aux économies d'énergie par de petits gestes quotidiens. Cet accompagnement assuré par l'asbl Exosant d a été proposé à toutes les SISP, hormis celles bénéficiant du programme Plage, dont je vous parlerai dans la suite de ma réponse.

Les objectifs de cet accompagnement étaient les suivants :

heb de BGHM gevraagd om na het zomerreces een balans op te maken.

Dankzij de vierjarige renovatieprogramma's kunnen we een sociale huisvesting met twee snelheden voorkomen. Zo werd in 2014 de energieprestatie van 10% van de woningen verbeterd. In 2015 zal de bouwschil of de verwarming van 2.130 woningen worden verbeterd.

Wat de tevredenheid van de huurders betreft, heeft de BGHM meerdere vergaderingen in de OVM's bijgewoond. Er zijn enkele technische opmerkingen met betrekking tot het ventilatiesysteem met dubbele flux gemaakt. Over het algemeen is de energiefactuur van de huurders gedaald en zijn ze tevreden over het thermisch comfort.

In het kader van het Plan voor lokale actie voor het gebruik van energie (Plage) werden 7.558 woningen aangepakt, voor een totale oppervlakte van 631.825 m².

Ten opzichte van de referentieperiode 2009-2011 is het energieverbruik gedaald met 5% in 2012, met 12% in 2013 en met 11% in 2014. Die percentages werden genormaliseerd, opdat strengere of zachtere winters geen invloed op de resultaten zouden hebben.

Tot de definitieve oplevering is het onderhoud van de technische installaties ten laste van de installateur. Nadien moeten de OVM's onderhoudscontracten met derde bedrijven sluiten.

Mijnheer Maron, de aanpassing aan de nieuwe technologieën is even moeilijk in een sociale woning als in een privéwoning. Wij hebben al heel wat inspanningen geleverd om de sociale huurders te informeren, maar moeten die zeker voortzetten, aangezien dat soort woningen alleen maar zal toenemen in de toekomst.

Mijnheer Mampaka Mankamba, de 25 passiefwoningen vertegenwoordigen maar 2% van het Huisvestingsplan, maar daarbij komen nog de 3.300 geplande woningen die aan de energieprestatienormen van 2015 zullen voldoen. Meer dan 65% van het Huisvestingsplan zal dus uit passiefwoningen bestaan.

- assurer des actions de sensibilisation en lien avec la thématique des économies d'énergie ;

- identifier, sur les sites des logements sociaux, la présence de relais institutionnels (concierges, agents de prévention et sécurité, associations, etc.) et non institutionnels (locataires, Conseils consultatifs des locataires (Cocolos), etc.) pouvant relayer les bonnes informations et, surtout, être vecteurs d'adhésion ;

- organiser des formations d'animateur sur le terrain.

Quelque 25 logements passifs et 693 logements basse énergie ont été réceptionnés, ainsi que 194 logements moyens basse énergie. Le nombre de logements passifs et basse énergie reste donc assez limité en regard du parc total de la SLRB. Cependant, il devrait augmenter progressivement avec le nombre de logements rénovés qui passeront à la qualité basse énergie et le nombre de logements passifs construits.

Petit à petit, le fonds alimenté par le complément de loyer disposera de moyens permettant des investissements plus importants dans les logements les plus énergivores, afin d'assurer une meilleure équité entre les locataires. Il est cependant encore un peu tôt pour se faire une idée, puisque celui-ci ne dispose pas encore de sommes élevées, mais j'ai demandé à la SLRB de revenir me trouver à ce sujet après les vacances d'été.

Les programmes quadriennaux permettent également de lutter contre un logement social à deux vitesses puisque, grâce à ceux-ci, près de 10% des logements ont été concernés par des travaux permettant d'augmenter leurs performances énergétiques en 2014.

En 2015, il est prévu d'intervenir sur l'enveloppe ou sur le chauffage de 2.130 logements. Ces dernières données sont provisoires, car elles reposent sur les chantiers pour lesquels un entrepreneur a été sélectionné et elles devront être actualisées au prorata de l'exécution réelle des travaux.

Concernant les retours des habitants, la SLRB a assisté à plusieurs réunions organisées avec les locataires par les SISF. Mis à part quelques remarques techniques liées au système de

De 887 lage-energiewoningen die werden opgeleverd of in aanbouw zijn vertegenwoordigen 17% van het totale woningbestand. In totaal zal meer dan 80% van het Huisvestingsplan uit passief- en lage-energiewoningen bestaan.

Bovendien moeten de 6.500 woningen die in het kader van de alliantie Wonen zullen worden gerealiseerd, allemaal beantwoorden aan de energieprestatienormen 2015.

Ik beschik nog niet over alle cijfers. Ik zal die opvragen, maar het is waarschijnlijk nog te vroeg om een algemene balans op te maken.

ventilation à double flux, il n'y a pas eu de remarques particulières. De manière générale, les locataires constatent que leur facture énergétique a diminué et reconnaissent le confort thermique des bâtiments, ce qui renforce leur adhésion à ce nouveau type de logements.

Le Plan local d'action pour la gestion de l'énergie (Plage) a permis de couvrir 7.558 logements pour une superficie de 631.825m², gérés par les six responsables Plage ensemble.

Les gains en termes de consommation énergétique par rapport à la période de référence de 2009-2011 ont été de 5% en 2012, de 12% en 2013 et de 11% en 2014. Ces pourcentages sont normalisés de manière à ce que des hivers plus doux ou plus froids, ou encore les demi-saisons plus chaudes ou plus fraîches, n'aient pas d'influence sur les résultats obtenus.

La maintenance et les entretiens des techniques spéciales - chauffage, ventilation,... - sont réalisés à la charge de l'installateur, jusqu'à la réception définitive. Après cela, les SISP signent des contrats d'entretien et de maintenance avec des sociétés tierces.

M. Maron, je vous rejoins quant aux aspects liés à l'adaptation à ces nouvelles technologies, qui sont les mêmes selon qu'on habite dans un logement social ou dans un logement privé. Pour ce qui est du logement social, un important travail d'information et de sensibilisation a été effectué et doit vraiment se poursuivre, vu le nombre de logements concernés à l'avenir.

M. Mampaka Mankamba, concernant la part de logements passifs et basse énergie dans le cadre du Plan régional de logement, les 25 logements passifs réceptionnés ne représentent actuellement que 2% du plan régional. Considérant que les 3.300 logements en cours d'étude vont répondre aux normes PEB 2015, pas moins de 65% de ces logements devraient répondre aux standards passifs.

Quelque 887 logements basse énergie ont été réceptionnés ou sont en cours de travaux, ce qui représente 17% du nouveau parc, lequel comprend 4.212 logements sur les 5.049 du plan régional. Dans le cadre du Plan régional de logement, les projections annoncent plus de 80% de logements

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *Dankzij uw verschillende bevoegdheden kunt u extra inspanningen leveren. Uit uw cijfers blijkt echter dat het aantal passieve woningen nog laag ligt, maar dat het aantal lage-energiewoningen geleidelijk toeneemt. Hopelijk draagt de uitvoering van de alliantie Wonen bij aan de toename van beide types van woningen.*

Ook al hebt u al heel wat initiatieven op het getouw gezet om huurders te sensibiliseren en te begeleiden, u mag niet op uw lauweren rusten. Nieuwe huurders moeten immers telkens weer geïnformeerd worden.

In mijn gemeente moest ik enkele jaren geleden, na de bouw van de eerste passiefwoningen, vaststellen hoe weinig de diensten en de huurders afwisten van passiefwoningen. Bewoners moeten daarbij ook gewoonten aanleren, zoals ramen en deuren gesloten houden.

U moet inspanningen blijven leveren, want het loont de moeite: huurders moeten beduidend minder energiekosten betalen.

basse énergie et passifs.

Les 6.500 logements supplémentaires attendus dans le cadre de l'alliance habitat devront tous répondre aux ordonnances de la performance énergétique des bâtiments (PEB) 2015.

Au total, selon la projection, plus de 90% des logements devraient répondre à ces critères.

Je ne dispose pas de tous les chiffres précis en termes d'évaluation globale. Je les demanderai afin d'évaluer les effets positifs et les éventuels problèmes et écueils, mais il faut disposer du recul nécessaire.

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

Mme Caroline Désir (PS).- Vous ne ménagez pas vos efforts dans ce domaine et votre double compétence vous aide à mener ce type de politique croisée. Vous avez cité des chiffres qui démontrent que les logements passifs sont encore peu nombreux, tandis que les logements basse énergie commencent à se développer.

À l'avenir, nous serons sans doute amenés à voir se multiplier les logements de ces deux types dans le cadre du futur plan logement, de l'alliance habitat etc. Il faut donc continuer à s'y préparer.

Beaucoup d'actions de sensibilisation et d'accompagnement sont déjà menées, mais il faudra multiplier les efforts à l'avenir. En effet, même si des habitudes vont être prises progressivement et des accompagnements et formations vont se faire plus routiniers, c'est chaque fois de nouveaux locataires qui vont être confrontés à ces changements. On ne peut donc pas se reposer sur nos lauriers à cet égard.

Dans ma commune, les premiers logements sociaux passifs ont vu le jour rue de la Brasserie, dans le cadre d'un contrat de quartier. Nous avons été totalement pris au dépourvu face à l'absence totale de connaissances tant dans le chef des locataires que dans celui des services. Cette expérience, qui date déjà de quelques années, nous a permis de réaliser à quel point le service classique était démuné face aux demandes exprimées et aux usages. Le passif impose d'intégrer toute une série de nouveaux réflexes

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,

betreffende "de financiële houdbaarheid van de alliantie Wonen".

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

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).*- *In de inleiding bij de begroting 2015 verwijst de regering naar de beslissing van het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) om de gewestelijke instellingen voor huisvesting te consolideren. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en het Woningfonds moeten voortaan dus de ESR 2010-normen naleven.*

Daarom ziet de Brusselse regering zich verplicht de financieringsmechanismen voor de productie van woningen bij te stellen. Beide instellingen vormen immers de spil rond de doelstelling om 6.500 woningen te produceren.

De regering zou samen met experts nadenken over

comme garder les fenêtres fermées notamment.

Les efforts devront être poursuivis, mais les gains sont déjà encourageants en termes de charges à payer.

- *L'incident est clos.*

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. VINCENT DE WOLF

À MME CÉLINE FREMAULT, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,

concernant "la soutenabilité financière de l'alliance habitat".

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

M. Vincent De Wolf (MR).- En prémisses du budget 2015, le gouvernement et vous-même avez rappelé la décision de l'Institut des comptes nationaux (ICN) de consolider les opérateurs régionaux en matière de logement. La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et le Fonds du logement sont désormais contraints de présenter un budget en équilibre au regard des normes SEC 2010.

Cette mesure a obligé le gouvernement bruxellois à revoir ses modes de financement en matière de logement, notamment en matière de production de logements. Or, ces deux opérateurs sont les principales chevilles ouvrières de l'objectif de 6.500 nouveaux logements.

manieren om de nodige middelen uit te trekken zonder de financiële draagkracht van de socialehuisvestingssector in gevaar te brengen. Begin 2015 zou u ons de resultaten daarvan meedelen. Hoever staat dat onderzoek?

Daarnaast beloofde de regering ook om de middelen voor het Huisvestingsplan en de alliantie Wonen te herzien. Die herziening zou in samenwerking met experts tot stand komen en zou eveneens begin 2015 bekendgemaakt worden.

De regering heeft u opgedragen om de impact van de consolidering van beide instellingen in te schatten en een realistische planning en financiering op te stellen van de projecten van de alliantie Wonen. Als ik me niet vergis, had uw voorganger het over een budget van 800 miljoen euro.

Hebben de experts hun conclusies kenbaar gemaakt? Welke impact zal de consolidering van de BGHM hebben op de productie van sociale woningen? Hebt u een planning opgesteld voor de uitvoering van de lopende projecten? Het volstaat niet om woningen te 'identificeren', ze moeten er ooit effectief komen! Zal de wijziging van de financieringsmechanismen tot vertraging leiden?

Welke investeringskredieten heeft de regering reeds vereffend? Hoeveel woningen zullen er naar schatting geproduceerd zijn in 2015?

À cet égard, le gouvernement a annoncé une réflexion plus globale à mener quant à la capacité de dégager les moyens budgétaires nécessaires à ces nouvelles prescriptions, tout en assurant la soutenabilité budgétaire du secteur du logement social. Vous deviez nous communiquer, début, 2015 les résultats d'un travail d'experts en la matière. Où cela en est-il ?

Par ailleurs, en transition de la précédente majorité et conformément à la déclaration de politique régionale, le gouvernement a annoncé son intention de réévaluer les moyens budgétaires engagés dans le cadre du Plan régional de logement et de l'alliance habitat. Les résultats de cette réévaluation, élaborée avec l'appui d'experts, étaient également attendus pour le début de l'année 2015.

Plus particulièrement, le gouvernement vous avait chargée de "coordonner un travail d'analyse quant à l'impact de la consolidation de la SLRB et du Fonds du logement sur la mise en œuvre des missions qui leur ont été confiées dans le cadre de la précédente législature et de la déclaration de politique régionale 2009-2014". De plus, vous avez reçu la mission de "présenter un planning de réalisation réaliste des projets en lien avec l'alliance habitat et de leur financement". De mémoire, il me semble que votre prédécesseur avait avancé le chiffre de 800 millions d'euros.

Le groupe d'experts a-t-il remis ses conclusions quant à la soutenabilité financière du secteur du logement social en Région bruxelloise ? Quelles sont-elles ? En d'autres termes, quel sera l'impact de la consolidation de la SLRB sur la production de logements sociaux ?

Avez-vous déjà pu établir un planning de réalisation de projets ? En effet, nous ne nous sommes jamais satisfaits des logements "identifiés" de Mme Dupuis. Les logements, nous les préférons construits, sur la base d'un calendrier !

L'évolution du mode de financement causera-t-il un retard dans la concrétisation des projets ?

Quelles sont les réalisations concernées par les crédits d'investissements liquidés par le gouvernement, ainsi que l'estimation de la production de nouveaux logements pour l'année

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *De uitbreiding van het socialewoningenbestand is een van de prioriteiten in de beleidsverklaring. Daarom droegen de regering en de minister van Begroting mij eind vorig jaar op om samen met deskundigen een onderzoek uit te voeren naar de gevolgen van de consolidering van de BGHM en het Woningfonds voor de uitvoering van de taken die beide instellingen tijdens de vorige regeerperiode en door de gewestelijke beleidsverklaring toegewezen kregen.*

Bij die analyse moesten we de productie van woningen in het kader van de alliantie Wonen, waarvan beide instellingen de spil zijn, onder de loep nemen.

We moesten ook een verslag voorleggen aan de regering, met aandacht voor:

- haalbare financiële meerjarenplannen waarmee de alliantie Wonen in het kader van de gewestelijke budgettaire consolidatie behouden kan worden;

- voldoende financiële middelen voor investeringen;

- een beperking van de schuld van het gewest, de BGHM en het Woningfonds;

- op het niveau van de BGHM een leefbaar evenwicht voor de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) en de huurders.

In mei keurde de regering de analyse goed. Ik geef u de belangrijkste conclusies.

De alliantie Wonen en haar voortbestaan zijn financieel haalbaar en zullen geen gevolgen hebben voor de bouw van sociale en middelgrote woningen, als er een aantal aanpassingen worden doorgevoerd. Dat neemt niet weg dat de consolidering tot vertragingen op een ander niveau kan leiden, bijvoorbeeld bij de toekenning van vergunningen.

2015 ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- La déclaration de politique régionale a fait de l'augmentation du parc public de logements l'une de ses priorités. À cet effet, à la fin de l'année 2014, lors de l'approbation des arrêtés relatifs aux frais d'investissement et de fonctionnement de l'alliance habitat, le gouvernement m'avait chargée, ainsi que le ministre du Budget, de coordonner un travail d'analyse avec l'appui d'experts. Celui-ci devait traiter l'impact de la consolidation de la SLRB et du Fonds du logement sur la mise en œuvre des missions qui leur ont été confiées dans le cadre de la précédente législature et de la déclaration de politique régionale.

Il était prévu que ce travail d'analyse se pencherait sur l'activité de production de logements dans le cadre de l'alliance habitat, dont les deux organismes précités sont au cœur.

Il avait également été convenu qu'un rapport serait présenté au gouvernement, celui-ci devant particulièrement veiller à :

- proposer des montages financiers pluriannuels soutenables pour les finances régionales et permettant de pérenniser l'alliance habitat dans le cadre de la consolidation budgétaire régionale. Et cela dans un contexte de reconsolidation récente par l'Institut des comptes nationaux (ICN) du secteur du logement social bruxellois au sein du secteur des administrations publiques, tel que défini dans les systèmes européens des comptes (SEC) ;

- assurer une trésorerie suffisante pour les dépenses d'investissement ;

- limiter l'endettement de la Région, de la SLRB et du Fonds du logement ;

- à l'échelon de la SLRB, trouver un équilibre viable pour les sociétés immobilières de service public (SISP) et les locataires.

Le travail d'analyse susmentionné a été effectué et

Wat de aanpassingen betreft, stelt de regering voor dat binnen de BGHM de verantwoordelijkheid voor de woningbouw volledig naar de OVM's gaat. Tegelijkertijd moet minstens 75% van de door de BGHM gebouwde woningen worden verkocht.

In zo'n scenario moeten we de investeringsdotaties voor de BGHM zo veel mogelijk afstemmen op het tempo waaraan ze woningen bouwt, zodat we een begroting in evenwicht kunnen voorleggen.

Het Woningfonds moet zijn werkwijze aanpassen aan de nieuwe begrotingssituatie. Uit de analyse blijkt dat in 2020 de eindbalans van het Woningfonds wat het netto te financieren saldo betreft, positief zal zijn.

De regering neemt er akte van dat er een stuurcomité alliantie Wonen moet worden opgericht dat permanente controle uitoefent op de werkelijke budgettaire behoeften en de aanwending van de financiële middelen door de BGHM en het Woningfonds. Het comité zal bestaan uit kabinetsleden van de ministers voor Huisvesting en Begroting, de BGHM, het Woningfonds en hun financiële deskundigen.

Het comité moet de voortgang van de projecten die al gestart zijn en de impact ervan in termen van kredieten die nodig zijn voor de verrekening ervan in 2015 controleren. Dat geldt ook voor het investeringsprogramma van het Woningfonds dat op dit moment vooral de programma's voor de aankoop van gronden omvat.

De projecten gingen pas bij het begin van de nieuwe regeerperiode van start en het ligt dan ook voor de hand dat de eerste nieuwe woningen in 2015 nog niet klaar zullen zijn.

Voor de planning van de uitvoering van de verschillende projecten in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan verwijs ik naar mijn antwoord aan mevrouw Carthé bij het begin van de commissievergadering van vorige week, toen ik een gedetailleerd overzicht gaf. De principes voor het financiële beheer in het kader van dit beleid maken integraal deel uit van de toekomstige beheerscontracten van de betrokken instellingen.

Het stuurcomité is nodig voor de uitvoering van een financiële controle op basis van de werkelijke

approuvé par le gouvernement au mois de mai dernier. En voici les principales conclusions.

Premièrement, et ceci constitue un élément fondamental, l'alliance habitat et sa pérennisation sont financièrement tenables et n'auront pas d'impact sur la production de logements sociaux et moyens, à la condition que des adaptations soient opérées. J'y reviendrai. Aucun retard généré par la consolidation ne sera pris dans la production de logements. Cela n'exclut pas pour autant des retards à d'autres niveaux, comme la délivrance des permis.

Quelles sont ces adaptations ?

À l'échelon de la SLRB, le scénario prôné par le gouvernement - sous réserve de l'avis de l'ICN au début du mois de juillet - est celui d'une délégation totale de la maîtrise d'ouvrage aux SISP qui en ont les capacités techniques et humaines, accompagnée d'une politique de vente volontariste de minimum 75% des logements produits par la SLRB.

Un tel scénario implique de calquer au maximum le niveau des dotations d'investissement à la SLRB sur son rythme réel de construction, en vue de présenter un budget à l'équilibre conformément à la norme SEC 2010.

Pour le Fonds du logement, la consolidation exigera qu'il change son mode de fonctionnement pour s'adapter à la nouvelle donne budgétaire. L'analyse a mis en évidence qu'à l'horizon 2020, le bilan total du Fonds du logement dans le cadre de sa politique de production de logements est positif en termes de solde net à financer.

Par ailleurs, le gouvernement a acté la nécessité de créer un comité de pilotage alliance habitat chargé d'exercer, de façon permanente, un contrôle financier des besoins budgétaires réels des organismes précités et de leur utilisation. J'ai ardemment défendu ce principe. Ledit comité sera composé des cabinets des ministres chargés du logement et du budget, de la SLRB, du Fonds du logement et de leurs experts financiers respectifs.

Concernant les montants déjà engagés fin 2014, et notamment les 199 millions d'euros auxquels vous faites référence dans votre question sur la SLRB, ce comité est justement chargé de contrôler l'état

budgetten van de voormelde instellingen en het gebruik dat ze ervan maken. Alleen zo kunnen we over informatie beschikken die up-to-date is.

d'avancement des différents projets et opportunités et d'en évaluer l'impact en termes de crédits nécessaires à leur liquidation en 2015. Il en va de même pour le programme d'investissement du fonds qui, à ce stade, concerne principalement des programmes d'acquisition foncière.

Il est évident que ce n'est pas l'année 2015 qui verra émerger les premières productions clé sur porte dans le cadre de l'alliance habitat, vu que les projets et démarches ont été entamés au début de cette nouvelle législature.

Par contre, concernant les calendriers de réalisation des différents projets dans le cadre du Plan régional de logement, je vous renvoie à la réponse que j'ai adressée à Mme Carthé la semaine dernière au début de la réunion de la commission. J'y avais établi un recensement détaillé des réalisations. Enfin, les principes de gestion financière établis dans le cadre de cette politique feront partie intégrante des prochains nouveaux contrats de gestion des organismes concernés.

Voilà tout ce que je pouvais dire à propos du rapport, du travail d'analyse, de ses conclusions et surtout, de ce comité de pilotage. Il me semble indispensable pour assurer un contrôle financier sur la base des budgets réels des organismes précités et de leur utilisation. C'est ce qui nous permet de disposer d'informations les plus actualisées possible.

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

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

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).*- *Ik ben blij dat de experts zich aan de timing gehouden hebben en dat u achter het project blijft staan. Ik noteer ook dat we in juli een advies van het INR mogen verwachten.*

M. Vincent De Wolf (MR).- Je vous remercie pour votre réponse éclairante. J'entends bien que le délai a été respecté par les experts, que le projet n'est pas avorté, mais qu'il n'est pas pour autant gagné d'avance.

De dotaties zullen het tempo van de bouwplaatsen moeten volgen. We zullen u na het zomerreces naar een stand van zaken vragen.

J'ai noté que l'ICN rendra un avis au mois de juillet. Nous devons par ailleurs calquer les dotations sur le rythme réel des constructions. Nous ne manquerons pas de vous interpellier à nouveau sur ce sujet à la rentrée parlementaire.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Het was belangrijk het overzicht te behouden. Daarom hebben we een stuurgroep in het leven geroepen.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Dans le cadre de ce processus, il était indispensable de garder à l'œil l'ensemble des opérations. C'est la raison pour laquelle nous avons mis en place le comité de pilotage.

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
ALAIN MARON**

**AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

**betreffende "de nieuwe huisvestingreferent
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".**

**TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG
VAN DE HEER MOHAMED
OURIAGHLI,**

betreffende "de huisvestingsreferent".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Op 22 mei hoorden we via de pers dat de regering een huisvestingsreferent in dienst zal nemen, die de creatie van openbare woningen met een sociaal oogmerk vlot moet trekken. Eind 2015 zou de persoon in dienst genomen worden.*

De huisvestingsreferent moet zorgen voor voorafgaandelijk overleg tussen de betrokken partners. Dat is een goede zaak. Het gaat immers om complexe dossiers, die samenwerking vergen tussen het Woningfonds, citydev.brussels, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), de gemeenten en eventueel privépartners. Voor de dossiers inzake grote gewestelijke grondreserves is die samenwerkingsconstructie vaak heel complex.

Hoe is de beslissing van de regering tot stand gekomen? Wat is de precieze opdracht van de huisvestingsreferent?

U hebt het in deze commissie al meermaals gehad

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

**concernant "le nouveau référent logement
de la Région bruxelloise"**

**QUESTION ORALE JOINTE DE
M. MOHAMED OURIAGHLI,**

concernant "le référent logement".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Ce 22 mai, la presse nous apprend que le gouvernement a décidé de mettre en place un référent logement, chargé de faciliter la création de logements publics et privés à finalité sociale. Il est annoncé pour la fin de cette année.

Toujours selon la presse, ce référent logement sera garant d'une concertation préalable entre les différents acteurs. Selon nous, il s'agit d'une démarche positive qui mettra de l'huile dans les rouages de la production de logements.

Les dossiers sont complexes et nécessitent une coopération entre différents acteurs : Fonds du logement, citydev.brussels, Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), sociétés immobilières de service public (SISP), communes, éventuels opérateurs privés... C'est singulièrement vrai dans le cadre de l'utilisation des grandes réserves régionales.

Qu'est ce qui a présidé à cette décision ? Pouvez-vous nous détailler les missions exactes de ce

over de nieuwe Coördinatieraad voor Huisvesting. Zijn er de laatste tijd niet te veel initiatieven voor overleg en coördinatie in het leven geroepen? Hoe zal de huisvestingsreferent zich tot de Coördinatieraad voor Huisvesting verhouden? Binnen welk organogram krijgt hij een plaats? Onder het toezicht van welke minister zal hij vallen? Dat van uzelf of dat van de minister-president?

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord voor zijn toegevoegde mondelinge vraag.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).*- *Op 21 mei 2015 besliste de regering om een huisvestingsreferent aan te werven, die de creatie van sociale woningen moet bevorderen. Hij moet de verschillende projecten plannen en overleg organiseren, om alles efficiënter te doen verlopen. Hij zal ook regelmatig verslag uitbrengen aan de regering over de verwezenlijkingen, maar ook over moeilijkheden, waarvoor hij dan eventueel voorstellen kan doen.*

Wat zullen de precieze taken zijn van die referent? Wat zal zijn rol zijn bij het coördineren van de creatie van sociale woningen? Moet hij terreinen zoeken, zich bezighouden met overheids-

référent, ainsi que ses pouvoirs ?

Une plus grande concertation pour la production de logements - y compris publics et sociaux - était déjà annoncée grâce à la création de l'assemblé régional et la mise en place de deux nouvelles structures : le Bureau bruxellois de planification (BBP) ainsi que la Société d'aménagement urbain (SAU), celle-ci remplaçant l'actuelle Société d'acquisition foncière (SAF).

Quelle sera l'articulation entre tous ces nouveaux outils et acteurs concernant la production de logements ? Quelle place le facilitateur de ce schéma global prendra-t-il ?

En dehors de l'assemblé, du BBP et de la SAU, vous avez aussi mis en place un dispositif de coordination des différents opérateurs du logement. Ce dispositif serait nommé, sauf erreur de ma part, le "Conseil de coordination du logement". Vous l'avez évoqué à plusieurs reprises au sein de cette commission. Tout ce petit monde semble faire un peu la même chose. Comment les missions du facilitateur et celles du dispositif existant vont-elles s'articuler ?

Dans quel organigramme ce référent logement opérera-t-il ? Sous la tutelle de quel ministre est-il placé : vous-même comme ministre du Logement ou sous la tutelle du ministre en charge de la Planification, à savoir le ministre-président ? Sur la base de quels critères ce choix a-t-il été opéré ?

M. le président.- La parole est à M. Ouriaghli pour sa question orale jointe.

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Le 21 mai 2015, le gouvernement a décidé de mettre en place un référent logement dont la mission sera de faciliter la création de logements publics et privés à finalité sociale. Ce dernier devra tenir à jour une planification globale de l'ensemble des projets et être en concertation avec les différents acteurs afin de rendre efficiente la production de nouveaux logements à finalité sociale.

Nous ne pouvons que féliciter le gouvernement pour cette initiative qui devrait permettre d'évaluer où se trouvent les freins à l'avancement des différents plans de production de logements publics. En effet, ce référent logement devra

opdrachten, de BGHM steunen?

Hoe kan de regering eigenaars van een woningbestand ervan overtuigen om in 15% woningen met sociaal oogmerk te voorzien? Zal de referent ook moeten onderhandelen met de privésector?

Wanneer begint de aanwervingsprocedure?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *De Brusselse regering heeft op 21 mei 2015 de aanwerving van een huisvestingsreferent goedgekeurd.*

Tijdens de eerste maanden van mijn ministerschap heb ik alle sleutelfiguren van de administraties en instellingen van openbaar nut (ION) ontmoet. Gebrek aan coördinatie bleek een van de grote pijnpunten te zijn. Vandaar mijn beslissing om de Coördinatieraad voor Huisvesting op te richten, die erg positief door de sector werd onthaald. De raad is in oktober 2014 een eerste keer samengekomen.

Vervolgens ben ik nagegaan welke de redenen zijn voor de vertraging in de productie van woningen: methodologische verschillen, technische en planologische problemen en gebrek aan voorafgaand overleg. Om de doelstellingen van de regering inzake de productie van woningen met sociaal oogmerk te kunnen handhaven, leek het me noodzakelijk een huisvestingsreferent aan te stellen.

communiquer régulièrement au gouvernement un rapport sur l'état d'avancement des projets, les difficultés rencontrées et faire éventuellement des propositions.

Pouvez-vous nous détailler les missions précises de ce référent logement ? Il devra, par exemple, coordonner la création de logements sociaux. Quel sera, dès lors, son rôle précis dans cette mission ? Sera-t-il chargé d'identifier le foncier, des marchés publics, d'épauler la SLRB ?

Qu'entendez-vous par "logements publics et privés à finalité sociale" ? Comment le gouvernement compte-t-il inciter les propriétaires disposant d'un parc de logements existants à consacrer 15% de ces logements à une destination sociale ? Le référent logement aura-t-il également pour mission de négocier avec le secteur privé ?

La presse fait état d'un possible recrutement d'ici la fin de l'année. Quand la procédure sera-t-elle lancée ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- La mise en place du référent bruxellois du logement a été décidée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21 mai 2015.

Lorsque j'ai pris mes fonctions de ministre du Logement, j'ai immédiatement fait un tour d'horizon du secteur et rencontré les personnes clés des différents organismes d'intérêt public (OIP) et administrations concernés. Très vite, le manque de coordination entre acteurs s'est imposé comme une évidence. J'ai donc pris la décision, dans un premier temps, de mettre en place le Conseil de coordination du logement, idée qui fut très favorablement accueillie par le secteur. Le premier conseil a eu lieu au mois d'octobre 2014.

Dans un deuxième temps, j'ai identifié une série de freins, voire de mécanismes de blocage par rapport au développement de nombreux projets de logements publics : méthodes de travail différentes, difficultés techniques et planologiques, manque de concertation préalable des acteurs régionaux entre eux ou avec l'échelon communal. En conséquence, j'ai estimé la mise en

De hoofdopdrachten van de huisvestingsreferent zijn om de productie van openbare woningen te stimuleren en om de privésector aan te moedigen woningen met een sociaal oogmerk te produceren. Concreet zullen zijn taken bestaan uit:

- het stimuleren van overleg om een optimale coördinatie tussen alle partners te bereiken;

- het streven naar een correct evenwicht tussen stedenbouwkundige haalbaarheid en verwachtingen van de burgers;

- het wegwerken van vertragende factoren;

- het waken over een efficiënte aanwending van de beschikbare gronden in overheidsbezit.

De huisvestingsreferent wordt een actief lid van de Coördinatieraad voor Huisvesting, zal een kadaster opstellen met alle projecten voor de productie van woningen met sociaal oogmerk en zal het overleg met de gemeenten en de wijkbewoners zo vroeg mogelijk van start laten gaan.

Wat de productie van privéwoningen met een sociaal oogmerk betreft, doelen we zowel op woningen in beheer van sociale verhuurkantoren (SVK) als op woningen die aan de hand van stedenbouwkundige lasten gefinancierd worden. Ik werk momenteel een aantal maatregelen uit om het woningbestand van de SVK's te doen groeien, aangezien het potentieel daar groot is. De formule waarbij woningen met stedenbouwkundige lasten gefinancierd worden, heeft minder succes.

Om zijn opdracht tot een goed eind te brengen, moet de huisvestingsreferent geheel onafhankelijk kunnen werken. Daarom zal hij onder het rechtstreekse toezicht van de minister van Huisvesting vallen.

Hij zal onderdak vinden bij Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) tot het Brussels Planningsbureau (BPB) is opgericht. Daar zal hij zijn coördinerende taak naar behoren kunnen vervullen, aangezien hij er over de nodige infrastructuur zal beschikken en een beroep zal kunnen doen op de planningsdiensten om een overzicht te krijgen van de grondreserves.

De aanwervingsprocedure is van start gegaan en BSO heeft een functieprofiel opgesteld. We hopen

place d'un référent bruxellois du logement comme indispensable à la concrétisation des objectifs du gouvernement en matière de lancement de production de logements publics.

La mission principale de ce référent est très claire : il s'agit de favoriser pleinement la production de logements publics et d'encourager le privé à en faire autant. Pour ce faire, il devra :

- favoriser, le plus en amont possible, la concertation entre tous les acteurs dans une optique de coordination optimale entre eux ;

- veiller à la préparation des dossiers, visant à atteindre un juste équilibre entre faisabilité urbanistique et attente des citoyens ;

- identifier les facteurs défavorables au bon développement des projets et proposer toute mesure utile en la matière ;

- s'assurer de l'utilisation efficiente de l'ensemble des ressources foncières publiques disponibles en Région de Bruxelles-Capitale.

Le référent bruxellois du logement sera donc un membre actif du Conseil de coordination du logement, établira et tiendra à jour un cadastre complet des différents projets de production de logements publics et de logements privés à finalité sociale, assurera la concertation et la communication la plus en amont possible avec les autorités communales et les citoyens. Bref, il devra mettre de l'huile dans les rouages là où c'est nécessaire.

Par l'encouragement de la production de logements privés à finalité sociale, je vise principalement deux aspects de la mise à la disposition de logements privés des ménages à revenus sociaux : les logements relevant des agences immobilières sociales (AIS) et ceux produits grâce aux charges d'urbanisme. Au niveau des AIS, je travaille notamment sur de nouvelles dispositions permettant l'élargissement du parc de logements. Nous avons déjà beaucoup discuté de ce secteur en plein essor qui offre une réelle alternative. Bien que nous manquions encore de recul, il semble que l'objectif de production de logements sociaux par le biais des charges d'urbanisme n'atteigne pas pleinement sa cible, les promoteurs préférant s'acquitter de leurs

dat de procedure eind 2015 afgerond zal zijn.

De huisvestingsreferent zal dus niet van één administratie of ION afhangen. Het feit dat hij geen beslissingsmacht heeft, zal zijn onderhandelingspositie niet verzwakken, wel integendeel. In het kader van de projecten is er in de eerste plaats nood aan een bindende factor en een consensus-figuur.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Eén persoon zal dus de dossiers beheren?*

(Instemming van mevrouw Fremault)

charges en numéraire.

Pour mener à bien sa mission, il importe que le référent apparaisse comme un intervenant au-dessus de la mêlée.

C'est pour cette raison qu'il est placé sous la tutelle directe du gouvernement, en la personne du ministre du Logement.

Il sera hébergé, dans un premier temps au sein de Bruxelles Développement urbain (BDU) et sera transféré au Bureau bruxellois de planification (BBP) une fois que celui-ci aura vu le jour. Vous avez raison, c'est au sein du BBP, comme le maître-architecte et la facilitatrice école, que le référent logement pourra assurer au mieux ses missions de concertation et de coordination. Il y bénéficiera de l'infrastructure nécessaire à son action et de l'appui et de la collaboration de tous les services de planification. Ceux-ci seront notamment déterminants dans sa mission d'identification des réserves foncières.

La préparation de la procédure de recrutement est lancée, BDU se charge de définir le profil de fonction et nous espérons que cette procédure pourra être clôturée d'ici la fin 2015.

Le référent bruxellois du logement sera donc au service de tous les acteurs et ne constituera pas le relai privilégié d'une administration ou d'un quelconque OIP. Il ne disposera d'aucun pouvoir en tant que tel. Je suis cependant convaincue que c'est ce qui fera sa force dans les négociations qu'il devra mener. C'est d'une logique de recherche de concertation et de consensus dont les projets de logements ont besoin pour avancer et pas d'affrontements.

Voilà ce qui a présidé à la mise en place du référent logement qui agira comme un bureau de planification interne et sera membre du Conseil de coordination du logement.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Une seule personne sera donc chargée du suivi des dossiers ?

(Assentiment de Mme Fremault)

Ik ben natuurlijk blij dat er een huisvestings-referent komt, maar dat lijkt me toch zwaar voor één persoon.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Dat is altijd nog beter dan niemand!*

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *Absoluut. Hoe zal hij zich verhouden tot de Coördinatieraad voor Huisvesting, die ook de betrokken partijen samen moet brengen?*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Die raad komt om de vier tot zes weken samen en is een nuttige ontmoetingsplaats, maar de referent zal de projecten dagelijks volgen. Een enkele persoon is misschien weinig, maar het is tenminste een begin.*

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *Hij zal dus de Coördinatieraad voor Huisvesting bijstaan?*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ja.*

- De incidenten zijn gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

**AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

Cela me semble beaucoup pour les épaules d'une seule personne. Je me réjouis de la désignation d'un référent logement, mais sa tâche sera considérable, puisqu'il travaillera en amont et en aval.

Mme Céline Fremault, ministre.- *J'estime qu'il vaut mieux une bonne personne que personne !*

M. Alain Maron (Ecolo).- *Oui, je salue son arrivée, mais comment son travail s'articulera-t-il avec celui du Conseil de coordination du logement, dont la mission est aussi de réunir les acteurs concernés pour faire avancer les dossiers ?*

Mme Céline Fremault, ministre.- *Le Conseil de coordination du logement se réunit toutes les quatre ou six semaines en fonction des disponibilités, notamment des communes. Le Conseil est donc un lieu où les acteurs se rencontrent régulièrement, tandis que le référent sera chargé du suivi quotidien des projets. Il se mettra au service du Conseil de coordination du logement pour faire avancer les choses. Et si une seule personne n'est pas suffisante, nous allons au moins commencer par là.*

M. Alain Maron (Ecolo).- *Je connais les contraintes liées au recrutement dans l'administration.*

Si je comprends bien, il sera membre et bras armé du Conseil de coordination du logement ?

Mme Céline Fremault, ministre.- *Oui.*

- Les incidents sont clos.

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

betreffende "de terbeschikkingstelling van gemeentelijke woningen aan externe operatoren".

De voorzitter. - De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *Onlangs berichtte de pers over de problematische uitzetting van een huurder van een woning van de stad Brussel, die een ware volksmobilisatie teweegbracht. Het ging om iemand die erg actief was in het protest tegen de absurde parkeergarage onder het Vossenplein.*

Er kwamen vreemde praktijken aan het licht. Het OCMW van Brussel-Stad, de eigenaar van het gebouw, zou immers het beheer uit handen gegeven hebben aan een lokale vzw die door de pers bestempeld wordt als "aanleunend bij bepaalde socialistische kringen". De vzw verhuurde aan de huurder, maar ging vervolgens tot uitzetting over.

(Rumoer)

Dit geval illustreert hoe de Huisvestingscode, en meer bepaald de verplichtingen van verhuurders van openbare woningen, met de voeten getreden wordt.

Hebt u als minister van Huisvesting weet van zulke praktijken? Zijn er andere voorbeelden van openbare instellingen die hun vastgoed bij een andere openbare instelling in beheer geven? Hoe treedt uw administratie in zo'n geval op? Gelden er dan specifieke voorwaarden? Hoe dwingt uw administratie de naleving van artikelen 25 tot 33 van de Huisvestingscode af?

concernant "la mise à disposition de logements communaux à des opérateurs extérieurs".

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

M. Alain Maron (Ecolo). - Il y a peu, la presse s'est fait l'écho de l'expulsion cavalière d'un locataire résidant dans un logement appartenant à la régie foncière de la Ville de Bruxelles. Cette expulsion a entraîné une mobilisation citoyenne, la personne expulsée ayant été très active dans le combat contre l'absurde projet de parking sous-terrain place du Jeu de Balle. Je précise que son expulsion n'est pas tout à fait terminée. Maintenant, on veut l'expulser à cause de son chien !

Ces faits ont mis en exergue des pratiques étranges dans le chef de la régie foncière de la Ville de Bruxelles. Il semble en effet que la gestion du logement en question – situé rue des Renards - ait été déléguée par la régie au centre public d'action sociale (CPAS) de la Ville de Bruxelles, ce dernier disposant par ailleurs de son propre parc de logements. Le CPAS a mis, contre modique rémunération, le logement à disposition d'une asbl locale, qualifiée par la presse de "proche de certains milieux socialistes". Cette asbl l'a alors sous-loué au locataire, qu'elle a ensuite expulsé.

(Rumeurs)

Il s'agit d'un sacré imbroglio. Mon but n'est pas de vous interroger sur ce cas précis, mais il illustre toutefois une manière de contourner les prescriptions du Code du logement, et singulièrement de ses articles 25 à 33, qui concernent les obligations des opérateurs de logements publics hors logements sociaux. Ces obligations portent sur divers aspects, comme le cadastre des logements, le registre d'attribution, le règlement d'attribution, etc.

Dès lors, Mme la ministre, j'aimerais savoir si vous avez connaissance, en tant que ministre du Logement, dont l'administration est garante de la mise en œuvre du Code du logement, de pratiques de mise à disposition, location, sous-location, ou autres manœuvres à tiroirs dans le chef de la régie foncière de la Ville de Bruxelles ou d'autres

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Bepaalde openbare instellingen laten hun vastgoed beheren door derden en soms is dat, zoals in het geval dat u aanhaalt, een vzw. Dat is niet verboden en kan zelfs voordelig blijken als het om een specifieke doelgroep gaat: daklozen, vrouwen die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld, drugsverslaafden enzovoort.*

Ik ben het met u eens dat zulks niet mag leiden tot het omzeilen van de regels inzake de toekenning van openbare woningen. Artikel 24 van de Huisvestingscode laat daar geen misverstand over bestaan. Beheerders van openbaar vastgoed, zoals grondregies, OCMW's en gemeenten, moeten een reglement van toekenning opstellen, een register aanleggen enzovoort.

Mijn administratie verifieert de toekenningsregels die gehanteerd worden door beheerders van openbaar vastgoed en sociale verhuurkantoren (SVK's). De toezichthouder van de OCMW's gaat hetzelfde na voor de OCMW's.

Partnerships met derden ontsnappen soms aan de controle. Er is immers ook nog zoiets als de lokale autonomie. Ook in die gevallen echter vallen de huurovereenkomsten onder de Huisvestingscode en eventuele andere wetten. Ik kan u niet zeggen hoeveel overeenkomsten tussen openbare vastgoedbeheerders en derden er bestaan.

De controle op de naleving van de Huisvestingscode gebeurt voornamelijk op basis van de analyse van de toekenningsregels. Als er onregelmatigheden opduiken, nemen we contact op met de beheerder in kwestie. Als het om een instelling gaat die onder mijn toezicht valt, kan ik

opérateurs publics ?

Avez-vous connaissance d'autres exemples où un opérateur public cède la gestion d'une partie ou de la totalité de son patrimoine à un autre opérateur public ? Comment se comporte votre administration dans de tels cas ? Des conditions sont-elles posées ? Comment s'assure-t-elle du respect des prescrits des articles 25 à 33 du Code du logement dans ce contexte ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous me permettez de ne pas aborder ma réponse sur la base du cas précis que vous évoquez. Comme vous le dites vous-même, il s'agit plus d'illustrer une pratique que de s'attarder à un cas particulier pour lequel nous n'avons pas d'informations fiables nous permettant d'affirmer que l'expulsion est due à la participation du locataire à un groupe de pression spécifique.

De manière plus générale donc, certains opérateurs immobiliers publics collaborent avec des tiers dans le cadre de la gestion de leurs logements. Ils vont même jusqu'à déléguer la gestion de leur patrimoine ou d'une partie de celui-ci à une asbl, comme en l'espèce. Ce type de convention n'est pas interdite et peut même parfois être avantageuse lorsqu'il s'agit de toucher un public spécifique : les sans-abri, les femmes victimes de violences conjugales, les toxicomanes, etc.

Je vous rejoins sur le fait qu'il ne faudrait toutefois pas que cette manière de procéder aboutisse à un détournement des règles en matière d'attribution des logements publics. L'article 24 du Code du logement est extrêmement clair de ce point de vue. Il dispose en effet que les dispositions du présent chapitre (c'est-à-dire les articles 25 à 33) s'appliquent aux opérateurs immobiliers publics et à leurs logements, y compris lorsque la gestion et la mise en location sont confiées à un tiers (autre qu'une agence immobilière sociale).

Cela signifie que les opérateurs immobiliers publics, dont les régies, CPAS ou communes, doivent, quel que soit le mode de gestion de leurs

de beslissing laten schorsen. In de praktijk doen zich echter niet veel ernstige problemen voor.

logements, établir un règlement d'attribution, tenir un registre, etc.

Notre administration vérifie les règlements d'attribution des opérateurs immobiliers publics et des agences immobilières sociales (AIS), qui sont tenus de les transmettre au gouvernement. Par ailleurs, l'administration des pouvoirs locaux, qui est en charge de la tutelle sur les CPAS - et là je prends ma casquette de ministre en charge des CPAS - vérifie également un certain nombre d'actes, dont l'élaboration des règlements d'attribution établis par les CPAS.

Toutefois, l'administration du logement et celle des pouvoirs locaux - dans le cadre de sa mission de tutelle sur les CPAS - ne recensent pas l'ensemble des collaborations entre ces opérateurs et des tiers. En effet, il existe un principe d'autonomie des pouvoirs locaux. Par ailleurs, même cédée à un tiers, la mise à bail des logements doit se faire en respectant les règles du Code du logement et, le cas échéant, d'autres législations comme l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 28 janvier 2010. Je ne suis donc pas en mesure de vous donner le nombre de conventions de collaboration conclues entre les opérateurs immobiliers publics et des tiers.

La vérification du respect des règles des articles 25 à 33 du Code du logement faite par l'administration du logement est réalisée essentiellement sur la base de l'analyse des règlements d'attribution. Lorsqu'une irrégularité est constatée, nous prenons contact avec l'opérateur concerné afin de l'inviter à y remédier. Lorsqu'il s'agit d'un organisme sous ma tutelle, cela peut aller jusqu'à une suspension de la décision. Notons toutefois qu'en pratique, les manquements substantiels sont assez rares.

De voorzitter. - De heer Maron heeft het woord.

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

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).* - *Ik wou met mijn vraag niet insinueren dat er veel problemen zijn. De meeste openbare beheerders leven de Huisvestingscode na.*

M. Alain Maron (Ecolo). - Je vous remercie pour cette réponse très claire. La question ne visait pas à sous-entendre qu'il y avait des problèmes dans une majorité des cas. La plupart des opérateurs publics respectent les prescriptions du code.

Het is goed dat er met bepaalde vzw's samengewerkt mag worden, zonder dat dat een vrijeleide is om de regels te omzeilen.

Simplement, je me réjouis d'entendre de votre bouche que si l'on peut évidemment admettre une collaboration avec certaines asbl concernant

- Het incident is gesloten.

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW
KHADIJA ZAMOURI**

**AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

**betreffende "het gebruik en het onderhoud
van ventilatiesystemen in passief-
woningen".**

De voorzitter.- Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, en met instemming van de minister, wordt de mondelinge vraag naar een volgende vergadering verschoven.

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW
NADIA EL YOUSFI**

**AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

**betreffende "de kwaliteit van de woningen
in het Brussels Gewest".**

certaines publics précis, il ne s'agit pas pour autant de cautionner, de la part de l'un ou l'autre opérateur, un détournement global de règles. Heureusement, d'après les informations dont vous disposez, dans l'ensemble, au niveau de la Région, cela ne semble pas être le cas.

- L'incident est clos.

**QUESTION ORALE DE MME KHADIJA
ZAMOURI**

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

**concernant "l'utilisation et l'entretien de
systèmes de ventilation dans les logements
passifs".**

M. le président.- À la demande de l'auteure, excusée, et avec l'accord de la ministre, la question orale est reportée à une prochaine réunion.

**QUESTION ORALE DE MME NADIA EL
YOUSFI**

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

**concernant "la qualité des logements en
Région bruxelloise".**

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (in het Frans).- *Onlangs publiceerde Eurostat nieuwe informatie over de huisvesting in de EU, waaruit blijkt dat overbevolking van woningen in België niet vaak voorkomt, in vergelijking met andere landen.*

De graadmeter voor de overbevolking van woningen is afhankelijk van het aantal kamers, de omvang van het gezin enzovoort.

Voorts blijkt uit de cijfers dat minder dan 1% van de Belgische bevolking geen volwaardige woning betreft. Het gaat bijvoorbeeld om woningen zonder sanitair.

De goede resultaten hebben ongetwijfeld te maken met de gewestelijke regelgeving inzake huisvesting.

Uit een recent artikel in La Dernière Heure blijkt dat een derde van de Belgische bevolking erg tevreden is over zijn woning, meer dan 60% redelijk tevreden en 7,3% ontevreden. Hoewel we al inspanningen hebben geleverd, bestaan er dus zeker nog problemen.

Ik zou graag meer informatie krijgen over de specifieke toestand in het Brussels Gewest. Scoort de Brusselse huisvesting even goed als de Vlaamse en de Waalse?

Kunt u de vaststellingen van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) toelichten? Worden er bij controles meer inbreuken op de huisvestingsnormen vastgesteld dan vroeger?

Hoewel de EU niet rechtstreeks bevoegd is inzake huisvesting, voorziet ze wel in steun op een aantal gebieden, bijvoorbeeld voor renovatiewerken om woningen energiezuiniger te maken, de integratie van daklozen enzovoort.

Ik verwijst naar artikel 34 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie, waarin het volgende staat: 'Om sociale uitsluiting en armoede te bestrijden, erkent en eerbiedigt de Unie het recht op sociale bijstand en op bijstand voor huisvesting, teneinde eenieder die niet over voldoende middelen beschikt, onder de door het

M. le président.- La parole est à Mme El Yousfi.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Eurostat publiait récemment une mise à jour de son étude consacrée au logement au sein de l'Union européenne. Elle nous apprend notamment que la Belgique, avec un taux de 1,6%, affiche un surpeuplement des plus bas.

Le taux de surpeuplement décrit la proportion de personnes vivant sous le même toit. Cet indicateur dépend du nombre de pièces à la disposition du ménage, de la taille du ménage, ainsi que de l'âge et de la situation familiale de ses membres.

L'étude indique également qu'en Belgique, moins d'1% de la population a souffert d'une privation grave de logement, à savoir un logement sans baignoire, ni toilette, etc.

Si notre pays obtient de si bons résultats, c'est certainement grâce aux législations régionales et aux normes de salubrité reprises dans l'ensemble des codes régionaux du logement.

À côté de ce bulletin très positif pour le pays, il y a le ressenti de la population. Selon un article paru dans l'édition de La Dernière Heure du 8 juin dernier, un tiers de la population reconnaît avoir une haute satisfaction de son logement, plus de 60% en ont une satisfaction moyenne et 7,3% sont insatisfaits de leurs conditions d'habitation. Malgré nos efforts, tout n'est pas encore parfait, malheureusement.

Ces statistiques reflètent une situation nationale. Je souhaiterais donc connaître la situation de notre Région. En effet, les conditions et la qualité de vie sont bien différentes d'une Région à l'autre du pays.

Notre Région est-elle dans la moyenne de la Flandre et de la Wallonie en termes de logements décents ?

Quels sont les retours de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) à ce propos ? Les visites indiquent-elles de plus en plus de manquements graves aux normes du code ?

Par ailleurs, cette étude permet de nous rappeler que, même si l'Union européenne n'exerce pas de

recht van de Unie en de nationale wetgevingen en praktijken gestelde voorwaarden een waardig bestaan te verzekeren.'

In 2000 werd op de vergadering van de Europese Raad in Nice een akkoord bereikt over gemeenschappelijke Europese doelstellingen inzake armoedebestrijding. Twee van die doelstellingen betroffen huisvesting.

Een behoorlijke en betaalbare woning is voor veel Brusselaars nog een verre wens. Welke maatregelen neemt u om daar iets aan te doen? Doet u een beroep op de Europese expertise en financiële steun?

compétence directe en matière de logement, il existe des possibilités d'action ou d'intervention. Je pense notamment à la rénovation énergétique des logements, à la lutte contre la dispersion urbaine ou encore aux questions de sans-abrisme et d'intégration.

Comme nous le rappelle l'article 34, §3, de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne, "afin de lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté, l'Union reconnaît et respecte le droit à une aide sociale et à une aide au logement destinées à assurer une existence digne à tous ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes, selon les règles établies par le droit de l'Union et les législations et pratiques nationales".

Dans ce contexte, le Conseil européen de Nice, en 2000, est parvenu à un accord sur un ensemble d'objectifs communs dans le cadre de la stratégie de l'Union européenne de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Deux de ces objectifs portaient sur le logement et visaient notamment "à mettre en œuvre des politiques en faveur de l'accès de chacun à un logement décent et salubre ainsi qu'aux services essentiels (électricité, eau, chauffage, etc.) nécessaires, compte tenu du contexte local, à une existence normale dans ce logement" et "à mettre en œuvre des politiques visant à éviter les ruptures dans les conditions d'existence pouvant conduire à des situations d'exclusion, notamment pour ce qui concerne les cas de surendettement, l'exclusion scolaire ou la perte du logement".

Accéder à un logement décent et abordable reste encore un chemin difficile pour beaucoup de personnes dans notre Région, en témoignent les nombreuses associations qui travaillent dans le secteur. Beaucoup de choses ont été faites pour améliorer les conditions d'habitabilité et beaucoup reste à faire...

Quelles sont vos pistes d'action ? Quelles sont les ressources à puiser au niveau européen, tant en matière d'expertise que sur le plan financier ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Uit de cijfers van Eurostat blijkt dat*

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous remercie de nous communiquer les chiffres

België het goed doet op het vlak van huisvesting. Toch is 7,3% van de bevolking ontevreden. Er is dus nog werk aan de winkel.

Volgens een rapport van het Observatiecentrum van de Huurprijzen uit april 2014 vindt 7% van de huurders dat zijn woning in slechte staat verkeert, en in 2% van de gevallen in zeer slechte staat. In totaal is 9% van de huurders dus ontevreden. Ik heb geen exacte cijfers over de andere gewesten.

Uit de controles van de DGHI van de afgelopen vijf jaar blijkt niet dat het aantal inbreuken op de Huisvestingscode toeneemt.

De BGHM maakte in 2013 gebruik van Europese subsidies in het kader van het programma European Local Energy Assistance (Elena), dat bedoeld is om de ontwikkeling van installaties voor de productie van hernieuwbare energie en warmte-krachtkoppeling te stimuleren.

Het project loopt van 1 september 2013 tot 31 augustus 2016. Er werd 3 miljoen euro voor uitgetrokken. Het wordt gecoördineerd door de zogenaamde Vamos-cel, die de OVM's en de interne diensten van de BGHM helpt met bijkomende studies om investeringen ter stimulering van renovatie, nieuwbouw en installaties voor hernieuwbare energie en warmte-krachtkoppeling zo goed mogelijk te sturen. De cel verstrekt ook advies over energiebesparingen, hernieuwbare energie enzovoort.

In het kader van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) werkte de BGHM mee aan een subsidieaanvraag van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB) voor Brussels Retrofit XL.

Het gaat om een project ter ondersteuning van vernieuwende projecten van de BGHM op het gebied van energie en duurzaamheid. Het project loopt van 1 januari 2015 tot 31 december 2019 en er wordt 5.439.000 euro voor uitgetrokken, waarvan iets meer dan 3,6 miljoen euro met subsidies wordt gefinancierd. Het geld zal dienen voor zes vernieuwende projecten die in 2016 zullen worden geselecteerd op basis van een projectoproep.

Mijn eigen beleid omvat de volgende maatregelen. De DGHI krijgt meer personeel om woningen te

d'Eurostat, qui démontrent que notre pays figure, au niveau européen, parmi les bons élèves en matière de logement. Toutefois, comme vous le soulignez, 7,3% de la population demeurent insatisfaits de leurs conditions d'habitation. Il reste donc beaucoup de pain sur la planche.

Au niveau bruxellois, d'après un rapport de l'Observatoire des loyers édité en avril 2014, 7% des locataires estiment que leur logement est en mauvais état et 2% le trouvent en très mauvais état. Cela représente un taux d'insatisfaction de 9%. On peut donc considérer que cela se rapproche des données d'Eurostat. Je ne dispose cependant pas de données plus affinées pour les deux autres Régions.

La DIRL m'informe que les visites qu'elle a effectuées au cours des cinq dernières années n'indiquent aucune augmentation du nombre des manquements graves aux normes du Code du logement.

En ce qui concerne les moyens d'action au niveau européen, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a obtenu en 2013 un financement via le mécanisme European Local Energy Assistance (Elena), initié conjointement par la Banque européenne d'investissement (BEI) et la Commission européenne pour Vert aide à la maîtrise d'ouvrage sociale (VAMOS), un projet favorisant le développement d'installations de production d'énergie renouvelable et par cogénération.

Ce projet, porté par le pôle d'expertise régional d'appui aux sociétés immobilières de service public (SISP), d'une durée de trois ans (du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2016) et disposant d'un budget subsidié à 90% de 3.000.000 euros, est assuré par une unité de coordination de ce programme, la cellule VAMOS. Cette cellule aide les SISP et les services internes de la SLRB à cibler les études complémentaires, afin d'optimiser les investissements permettant d'optimiser les rénovations et les constructions neuves et de favoriser le développement d'installations de production d'énergie renouvelable et par cogénération. Elle se tient, en outre, à leur disposition pour répondre à toute question portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, la cogénération ou tout autre point relatif à la performance énergétique

controleren en ervoor te zorgen dat ze in regel worden gebracht met de Huisvestingscode.

Ik werk aan een algemene huurtoelage, waarmee we ook de armere huurders aan een behoorlijke woning kunnen helpen.

Ik pas de wetgeving inzake de SVK's aan, zodat die meer woningen kunnen verhuren.

Ik wijzig de wetgeving inzake de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH), zodat die meer steun krijgen en meer mensen aan een woning kunnen helpen.

Ik overweeg nog meer maatregelen, onder meer voor daklozen.

Tot slot wordt de uitvoering van de alliantie Wonen voortgezet. De BGHM bestudeert ook de mogelijkheid om een beroep te doen op de Europese Investeringsbank (EIB).

Zoals u weet, doe ik mijn uiterste best om alle projecten in goede banen te leiden, zodat alle Brusselaars op een behoorlijke woning aanspraak kunnen maken.

des logements sociaux.

De plus, dans le cadre du Fonds européen de développement régional (Feder), la SLRB a collaboré au niveau d'une demande de subsides du Centre scientifique et technique de la construction (CSTC) pour le Project Living Brussels Retrofit, qui a été retenu.

Ce dispositif assistera la SLRB dans le cadre de ses projets innovants en matière d'énergie et de durabilité. Il s'étale sur une période de cinq ans (du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2019) et dispose d'un budget de plus de 5.439.000 euros, subsidié à hauteur d'un peu plus de 3.600.000 euros. Ce subside est prévu pour six projets innovants sélectionnables à la suite d'un appel à projets qui sera lancé en 2016.

Concernant mes pistes d'action, je citerai :

- le renforcement du personnel de la DIRL afin d'effectuer encore plus de visites de logements insalubres et de les remettre aux normes du Code du logement. Pour rappel, l'an dernier, 893 de ces visites ont été effectuées ;

- la mise en place d'une allocation-loyer généralisée qui permettra à plus de locataires à faible revenu d'accéder à un logement de qualité ;

- la modification de la législation relative aux agences immobilières sociales (AIS) pour leur permettre d'élargir leur parc locatif ;

- la modification de la législation portant sur les associations d'insertion par le logement (AIPL) dans le but de soutenir plus efficacement le secteur associatif et de permettre à plus de personnes d'accéder à un logement décent, en priorité aux personnes les plus fragilisées.

Je compte encore développer d'autres pistes, notamment concernant la problématique de l'accès des sans-abri au logement.

Enfin, il y a lieu de citer la poursuite du Plan régional du logement et de l'alliance habitat. Des collaborations avec la Banque européenne d'investissement (BEI) sont également à l'étude au niveau de la SLRB.

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- *Projecten in het kader van EFRO of het Vamos-programma zullen bijdragen tot een beter energiebeheer en dus tot de vermindering van de facturen voor de huurders.*

Ten slotte ben ik erg blij dat u de DGHI zult versterken, ook al blijft het aantal ontevreden sociale huurders beperkt tot 7% of 9%. Misschien is dat omdat huurders bang zijn hun woning te verliezen, als ze klacht indienen.

- Het incident is gesloten.

Comme vous le voyez, je déploie toute mon énergie pour mener ces projets à terme, afin de renforcer le droit à un logement décent, consacré par notre Constitution et de nombreux traités internationaux.

M. le président.- La parole est à Mme El Yousfi.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Les projets lancés - que ce soit dans le cadre du Feder ou le programme VAMOS que vous évoquez - sont des éléments positifs qui peuvent participer à l'amélioration de l'habitat ou des performances énergétiques et, au final, à la diminution de la facture des locataires.

Concernant la DURL, je ne peux que vous féliciter de vouloir renforcer le personnel de cette importante cellule de contrôle. Même au regard de la proportion de 7 ou 9% de personnes insatisfaites de leur logement qui n'augmente pas - ce dont je me félicite -, de telles cellules de contrôle sont importantes pour rencontrer un maximum de plaintes, même si certains n'osent pas entreprendre cette démarche de crainte de perdre leur logement. Je sais de quoi je parle, ayant été échevine à Forest en charge du Logement.

- L'incident est clos.
