PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Commission du Logement

Commissie voor de Huisvesting

RÉUNION DU

JEUDI 14 AVRIL 2016

VERGADERING VAN

DONDERDAG 14 APRIL 2016

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/

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/

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 4

Interpellation de M. Michel Colson 4

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'étude réalisée par ISIS-Consult sur la comparaison des coûts en politique du logement".

Discussion – Orateurs : 6

M. Olivier de Clippele (MR)
M. Alain Maron (Ecolo)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Michel Colson (DéFI)

Interpellation de M. Emmanuel De Bock 15

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 dérogation de la clé de répartition applicable aux SISP pour les petits et les grands logements".

Discussion – Orateurs : 18

Mme Céline Fremault, ministre
M. Emmanuel De Bock (DéFI)

INHOUD

INTERPELLATIES 4

Interpellatie van de heer Michel Colson 4

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

betreffende "het onderzoek door ISIS-Consult over de vergelijking van de kosten inzake het huisvestingsbeleid".

Bespreking – Sprekers: 6

De heer Olivier de Clippele (MR)
De heer Alain Maron (Ecolo)
Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Michel Colson (DéFI)

Interpellatie van de heer Emmanuel De Bock 15

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

betreffende "de afwijking van de verdeelsleutel voor de OVM's voor kleine en grote woningen".

Bespreking – Sprekers: 18

Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Emmanuel De Bock (DéFI)

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

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON

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'étude réalisée par ISIS-Consult sur la comparaison des coûts en politique du logement".

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

M. Michel Colson (DéFI).- J'ai récemment appris en commission du logement lors de l'audition du bureau ISIS-Consult sur le Fonds du logement, l'existence d'une étude menée par ce même bureau et dédiée aux politiques du logement. Il s'agit d'une étude focalisée sur l'évaluation du coût comparé de ces politiques.

Plus précisément, l'étude, remontant à 2012, visait l'évaluation du coût relatif des diverses modalités d'interventions des instruments en politique du logement et ce "aux fins d'allouer les deniers publics avec une efficacité optimale."

Deux principes guidaient cette étude. D'une part, il s'agissait tout d'abord d'établir un cadastre des aides publiques existant en matière d'accès au logement en Région de Bruxelles-Capitale. Et d'autre part, il s'agissait d'évaluer le coût moyen par type d'aide et par logement ainsi que le bilan du Plan régional du logement n°2.

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

betreffende "het onderzoek door ISIS-Consult over de vergelijking van de kosten inzake het huisvestingsbeleid".

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Tijdens de hoorzitting met ISIS-Consult over het Woningfonds vernam ik dat het adviesbureau ook een studie uitgevoerd heeft over het woonbeleid. Die studie dateert van 2012, ging over de relatieve kostprijs van het woonbeleid en moest leiden tot een optimale besteding van het belastinggeld.*

De studie maakte een overzicht van de steunmaatregelen waarmee wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toegankelijk gemaakt wordt, evalueerde de gemiddelde kost per subsidietype en per woning en maakte de balans op van het tweede Gewestelijke Huisvestingsplan.

De complexe studie, die over de periode 2007-2011 gaat, biedt een aantal antwoorden en doet ook nieuwe vragen rijzen.

Lokale initiatieven of de hele stadsrenovatie zijn niet in aanmerking genomen omdat de pertinente informatie daarover niet altijd beschikbaar was.

Une étude complexe, bien entendu, qui nous livre plusieurs éléments de réponse et dans certains cas qui soulève bien des questions. Précisons encore que l'étude couvre la période comprise entre 2007 et 2011.

L'étude n'intègre pas les dispositifs locaux ni l'ensemble de la rénovation urbaine, car l'accès à une information pertinente n'a pu, en ces matières, être garantie. Pour s'affirmer, l'étude s'est construite autour de trois indicateurs clés :

- le coût relatif unitaire brut des interventions publiques ;

- le coût relatif unitaire net des interventions publiques sachant que certains dispositifs génèrent des impacts financiers directs en matière de droits d'enregistrement par exemple ;

- le taux de subvention moyen par dispositif.

Ces indicateurs n'intègrent pas le coût indirect des mesures, à savoir les frais de personnel et de fonctionnement.

Je retiens notamment qu'en matière d'aide à l'acquisition, le taux de subvention pour les prêts classiques du Fonds du logement est de 23,1% et qu'en matière d'opérations citydev.brussels, ce taux de subvention s'élève à 33,7%.

En matière d'aide à la location, le taux de subvention de l'aide locative du Fonds du logement (construction) est de 30,5%.

Le logement social, hors plan logement, atteint un taux de subvention de 56,5% et ce taux s'élève à 50% en ce qui concerne le Plan régional du logement en matière de logement social et de 33% en ce qui concerne le même plan en termes de logement moyen.

En matière de politique d'immeubles isolés, politique qui passe par les communes, le taux de subvention est de 65% et en matière d'agences immobilières sociales (AIS), il s'agit de 36,6%.

Je n'ai repris ici que les résultats les plus spectaculaires, mais convenons qu'ils sont interpellants.

Il convient de rester nuancé, car sont comparés ici

Concreet ging de studie over drie sleutelindicatoren:

- de relatieve brutokostprijs per tussenkomst door de overheid;

- de relatieve nettokostprijs van de overheidssubsidies, rekening houdend met het feit dat bepaalde van die subsidies rechtstreekse financiële gevolgen hebben op bijvoorbeeld de registratierechten;

- het gemiddelde subsidiepercentage per dossier.

De indicatoren houden geen rekening met indirecte uitgaven, zoals personeels- en werkingskosten.

Ik onthoud dat klassieke leningen van het Woningfonds goed zijn voor 23,1% en dat de tegemoetkomingen van citydev.brussels goed zijn voor 33,7% van het aankoopbedrag van een woning.

Het subsidiepercentage dat het Woningfonds uitgeeft voor huurhulp bedraagt 30,5%.

Sociale huisvesting die niet opgenomen is in het Gewestelijke Huisvestingsplan wordt voor 56,5% gesubsidieerd. Binnen het Gewestelijke Huisvestingsplan bedraagt het subsidiepercentage 50% voor sociale huisvesting en 33% voor middenklassewoningen.

Het woningisolatiebeleid dat door de gemeenten gevoerd wordt, kent een subsidiepercentage van 65%, terwijl dat voor sociale verhuurkantoren (SVK's) 36,6% bedraagt.

Ik heb slechts de spectaculairste resultaten uit de studie gehaald, maar u zult het met me eens zijn dat het om frappante cijfers gaat.

We moeten er wel rekening mee houden dat hier een vergelijking gemaakt wordt tussen de huur- en de koopmarkt, terwijl die verschillende doelgroepen bereiken. De studie toont echter niettemin aan dat de twee instrumenten die DéFI verdedigt, namelijk hypothecaire leningen bij het Woningfonds en de SVK's, het best presteren.

Welke conclusies trekken u en de regering uit de studie? Bent u van plan om de studie met gegevens

des marchés différents (locatif et acquisitif) qui touchent des publics différents.

Cette étude démontre néanmoins que deux des instruments défendus par mon groupe politique, DéFI, à savoir les prêts hypothécaires du Fonds du logement et les agences immobilières sociales (AIS) se révèlent les plus performants.

Quelles conclusions avez-vous, avec le gouvernement, dégagé de cette étude ?

Avez-vous l'intention d'actualiser cette étude basée sur des chiffres de 2007 à 2011 ?

Quelles leçons conviendrait-il de tirer pour reconstruire une cohérence publique dans le financement des dispositifs en tenant compte du type de public aidé mais aussi eu égard au coût respectif de ces différents dispositifs ?

van 2007 tot 2011 te updaten? Welke lessen moeten we trekken om opnieuw meer coherentie te brengen in de financiering van de subsidies, rekening houdend met het type overheidssteun en de respectieve kostprijs van de verschillende subsidiëringsmechanismen?

Discussion

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele (MR).- M. Colson pose de bonnes questions. Ce débat doit avoir lieu même s'il ne se clôture pas aujourd'hui, car c'est un débat de fond.

J'ai moi-même procédé à des évaluations sur la base des budgets. Quand on additionne l'ensemble des budgets consacrés aux différents types d'aide, on constate de très grandes différences. Le coût d'un logement dans le cadre d'une AIS, logement qui appartient donc à un propriétaire privé, est quatre fois moindre que le coût d'un logement public qui nécessite des frais de construction, de rénovation et de gestion.

Quand on voit l'ensemble des budgets consacrés pour le logement social public en tenant compte du nombre de logements réellement occupés, les coûts sont réellement plus élevés.

Pourquoi dès lors consacrer un maximum de moyens sur le type d'aide le plus coûteux ? Peut-être pour des raisons inavouables. Peut-être simplement pour des raisons que je ne connais pas. Pourquoi ne pas travailler davantage avec le

Bespreking

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).- Ik heb de budgetten als uitgangspunt genomen voor een eigen evaluatie. Als we alle budgetten voor de verschillende subsidies optellen, zien we grote verschillen. De kostprijs van een woning van een SVK, die eigendom is van een privé-eigenaar, ligt viermaal lager dan een openbare woning, waarvoor bouw-, renovatie- en beheerskosten betaald moeten worden.*

Als we alle budgetten voor sociale huisvesting in overweging nemen en rekening houden met het aantal daadwerkelijk bewoonde woningen, liggen de kosten veel hoger. Waarom geven we zo veel middelen uit aan de duurste vormen van subsidie? Waarom werken we niet vaker samen met de privésector? U hebt een proefproject met huurtoelages gestart. Dat is ook een vorm van samenwerking met de privésector.

Ik herinner u eraan dat we voorstander zijn van de begrenzing van huurbedragen voor woningen die in aanmerking komen voor zulke subsidies om te vermijden dat er inflatie optreedt.

secteur privé ?

Vous avez lancé sous forme d'expérience pilote l'allocation-loyer : c'est aussi une façon de travailler avec le secteur privé.

Je rappelle que nous sommes favorables à l'encadrement des loyers faisant l'objet de cette aide publique pour éviter tout mouvement d'inflation.

Comme l'a souligné M. Colson, la politique des logements acquisitifs, c'est-à-dire des logements achetés dans le secteur privé, semble être la solution la moins coûteuse.

Pourquoi est-ce que d'année en année, à partir du moment où ces chiffres sont connus, continuons-nous à investir un maximum d'argent public dans la solution la plus chère alors qu'il existe des formules moins coûteuses qui nous permettraient d'aider beaucoup plus de familles à se procurer un logement.

Waarom blijven we jaar na jaar zo veel geld investeren in de duurste oplossing, terwijl er minder dure opties zijn waarmee we veel meer gezinnen aan een woning helpen.

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

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

M. Alain Maron (Ecolo).- Je n'ai pas lu l'étude en question. Je me réfère donc aux informations reprises dans l'interpellation de M. Colson, qui me semble quelque peu surprenante.

C'est bien que les pouvoirs publics essayent de mesurer l'impact des politiques qu'ils mènent. Évaluer les coûts différenciés des diverses politiques d'aide au logement me semble intéressant. Cela ne suffit cependant pas pour évaluer les politiques elles-mêmes, puisqu'il faut mettre ces coûts en perspective des résultats.

Or, dans les éléments repris dans l'interpellation, on ne parle pas de politiques comparables : de l'acquisitif d'un côté et du locatif de l'autre. Ce n'est pas la même chose pour un pouvoir public d'investir dans un logement qu'il ne possède pas et investir dans un logement intégré à son patrimoine et dont il aura la maîtrise foncière à terme. Les coûts ne doivent donc pas être mesurés sur un an mais projetés sur plusieurs années.

Autrement dit, même si nous soutenons les politiques des AIS, on subventionne dans ce cas des logements dont le pouvoir public ne disposera

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- De interpellatie van de heer Colson verrast mij.*

Het is goed dat de overheid de impact van haar beleid probeert te meten. Een kostprijs-differentiatie van de verschillende woonsubsidies lijkt me interessant, al volstaat die niet om het beleid te evalueren. Naast de kosten moeten we immers ook de resultaten in rekening brengen.

In de interpellatie wordt een vergelijking gemaakt tussen koop- en huurwoningen, maar dat zijn twee beleidsopties die niet te vergelijken zijn. Er is een groot verschil tussen overheidsinvesteringen in een woning die niet haar eigendom is en overheidsinvesteringen in een woning die tot haar patrimonium behoort. De kosten moeten dus over meerdere jaren gespreid worden.

In het geval van de SVK's subsidiëren we opdat bepaalde huurvoorwaarden zouden gelden, maar daar houdt het dan ook mee op. In dat geval gaat het om subsidies, niet om investeringen.

Het stadsvernieuwingsbeleid is in eerste instantie geen woonbeleid. Het is er immers op gericht om

jamais. Dans le cas des AIS, on subventionne pour que certaines conditions de mise en location soient d'application, mais c'est tout. Il n'y a pas de maîtrise foncière, c'est de la subvention et non de l'investissement.

C'est donc quand même une différence assez importante.

Par rapport à la politique de rénovation urbaine, il faut bien dire que de prime abord, ce n'est pas une politique du logement. L'interpellation fait référence aux immeubles isolés et à leur taux de subventionnement. Au départ, cette politique n'est pas une politique du logement. Elle vise à promouvoir l'investissement et la rénovation par les pouvoirs publics dans des bâtiments ou des quartiers où le secteur privé le fait insuffisamment. C'est cela au départ la politique de rénovation urbaine comme ça l'a été au niveau des contrats de quartier. Il ne s'agit donc pas juste de subventionner du logement pour du logement.

On peut se poser la question. Est-ce toujours opportun de le faire ? C'est une véritable question. Il faut se souvenir que les objectifs ne sont pas les mêmes. J'étais de ceux qui plaident - et ça a été le cas en partie dans la dernière réforme du Code du logement - pour mieux articuler les aspects logement de la politique de rénovation urbaine avec la politique du logement et pour ramener ces logements-là vers la politique du logement. L'idée est qu'il y ait une cohérence au niveau des tarifs de mise en location et des conditions d'accès entre les logements qui sont produits dans le cadre de la rénovation urbaine et ceux qui sont produits dans le cadre de la politique du logement. C'est important de le dire.

J'aimerais donc, Mme la ministre, me joindre aux questions de M. Colson. Par ailleurs, cette étude a été commandée par le gouvernement en 2012. Des études complémentaires ont-elles été menées dans la même ligne ? Le cas échéant, visent-elles à comparer non seulement les coûts des différentes politiques de logement et de rénovation urbaine sur les aspects relatifs au logement, mais aussi les résultats en termes par exemple de publics cibles ?

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

investeringen aan te trekken en gebouwen of buurten te renoveren als de privésector dat onvoldoende doet.

We kunnen ons afvragen of we dat wel altijd moeten doen. We mogen niet vergeten dat de doelstellingen niet dezelfde zijn. Ik ben er voorstander van om de woningen die onder het stadsvernieuwingsbeleid vallen ook op te nemen in het woonbeleid, zodat er meer samenhang komt tussen de huurprijzen en de toegangsvoorwaarden voor alle woningen.

Ik sluit me dus aan bij de vragen van de heer Colson. De regering gaf opdracht tot de studie in 2012. Worden er aanvullende studies gevoerd? Zullen die niet alleen de kostprijs van het woon- en stadsvernieuwingsbeleid onder de loep nemen, maar ook de mate waarin de doelgroepen bereikt worden?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mme Céline Fremault, ministre.- Depuis sa création, la Région a, dans le cadre de sa politique du logement, mis en œuvre toute une série d'actions et de mesures en vue de favoriser l'accès au logement des Bruxellois. Cela se traduit par la mise en place concrète de diverses modalités d'intervention au profit de différents opérateurs, que ce soient certains ménages (en direct), les sociétés de logement social, les intermédiaires comme les AIS que vous avez évoquées, le Fonds du logement, la SDRB, etc.

Sous l'ancienne législature, le secrétaire d'État Doulkeridis a fait réaliser par Isis-Consult une étude pour tenter d'évaluer ce coût pour parvenir à associer à chaque intervention un coût moyen sur la base des réglementations en cours.

Il y a toute une série de questions extrêmement intéressantes. Que représente en moyenne l'aide de la Région pour un prêt hypothécaire à taux réduit sur la durée du prêt ? À combien se monte le subside effectif moyen aux opérations de construction ou de vente menées par la citydev.brussels ou le Fonds du logement ? Est-ce plus ou moins coûteux de soutenir une agence immobilière sociale ou d'octroyer des allocations de déménagement ?

Pour chacune des mesures inventoriées, l'évaluation a été menée pour les années 2007 à 2011 incluses, du moins dès lors que les informations statistiques étaient disponibles.

Cinq éléments majeurs sont de nature à tempérer les conclusions de l'étude. Premièrement, il s'agit de données basées sur la législation de l'époque qui a en partie évolué. C'est le cas de l'arrêté du gouvernement relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale. Depuis 2013, citydev.brussels peut aussi vendre à 1.500 euros/m² alors qu'avant ce montant ne pouvait dépasser 1.200 euros.

C'est également le cas de la législation concernant les prêts du Fonds du logement puisque la fixation du taux est définie de la façon suivante : revenu du ménage multiplié par le taux de référence divisé par le revenu barémique, avec une réduction de taux accordée par personne à charge. De nouveaux paramètres permettent par exemple l'application d'un taux de 1,7% pour un ménage avec trois

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Sinds het gewest tot stand kwam heeft het heel wat ondernomen om de drempel tot de huisvesting voor Brusselaars te verlagen.*

Tijdens de vorige regeerperiode gaf staatssecretaris Doulkeridis ISIS-Consult opdracht tot een studie die moest nagaan hoeveel elke vorm van subsidie gemiddeld kost.

Hoeveel bedraagt de gewestelijke steun voor een hypothecair krediet met een beperkte intrestvoet over de hele duur van de lening? Hoeveel subsidie wordt er effectief betaald voor de bouw- of verkoopactiviteiten van citydev.brussels of het Woningfonds? Is het duurder of goedkoper om een SVK te steunen of om verhuizingssubsidies te betalen?

Er zijn belangrijke elementen die de besluiten van de studie nuanceren. Ten eerste gaat het om gegevens die gebaseerd zijn op wetgeving die intussen gedeeltelijk gewijzigd is. Sinds 2013 mag citydev.brussels ook verkopen tegen 1.500 euro/m², terwijl dat eerder slechts 1.200 euro was.

Ook de wetgeving over leningen van het Woningfonds is gewijzigd. Nu worden de rentevoeten als volgt vastgelegd: gezinsinkomen maal referentievoet gedeeld door barema-inkomsten, met een vermindering van de rentevoet per persoon ten laste. Nieuwe parameters maken het mogelijk om een rentevoet van 1,7% toe te passen voor een gezin met drie kinderen ten laste, wat voorheen niet kon.

Al die wijzigingen waren niet bekend toen de studie uitgevoerd werd. Ze hebben ervoor gezorgd dat de bijdragen van het Woningfonds evolueerden om beter te kunnen inspelen op de Brusselse noden, wat ook gevolgen had op de gemiddelde tegemoetkoming van de overheid.

De regels voor de subsidiëring van de SVK's werden op 17 december 2015 gewijzigd. Bij de berekening van de subsidie wordt nu geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen die voor of na 2006 beheerd worden.

De verhuis-, installatie- en huurtoelage (VIHT) werd in 2013 omgezet in de herhuisvestingstoelage.

enfants à charges, ce qui n'était pas le cas précédemment.

Toutes ces évolutions n'étaient pas connues au moment de l'étude et ont fait en sorte que l'intervention du Fonds du logement en matière de prêts s'est adaptée pour répondre plus efficacement et plus pleinement aux besoins des Bruxellois en matière d'accès à la propriété, ce qui a un impact sur le taux d'intervention public moyen par opération.

La législation AIS a également été modifiée le 17 décembre 2015, notamment en ce qui concerne les règles de subventionnement des AIS. Pour le calcul de la subvention, la législation antérieure faisait une distinction entre les logements pris en gestion avant ou après 2006. Ce n'est plus le cas.

La législation relative aux ADIL aussi a été modifiée en 2013 pour devenir l'allocation de relogement.

Dernier exemple : depuis l'étude, le gouvernement a mis en place le "community land trust" (CLT), qui n'a pas été pris en compte dans le résultat de l'étude. Vous constatez donc que de nombreux outils ont évolués. Cette évolution tempère de manière importante les chiffres présentés dans l'étude.

Deuxièmement, les données récoltées couvrent la période 2007-2011 et datent donc déjà de plus de cinq ans.

Troisièmement, le consultant, Isis-Consult, n'a pas obtenu des données complètes pour l'ensemble des aides étudiées. C'est notamment le cas quant à la part du loyer supportée directement par un locataire bénéficiant d'une allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL) et celle couverte par le subside.

Quatrièmement, un certain nombre de coûts ne sont pas pris en compte : ce sont les coûts indirects relatifs de mise en œuvre des mesures, compte tenu par exemple du nombre d'équivalents temps plein (ETP) en charge de gestion au sein de l'administration régionale et qui sont à charge de la Région, ainsi que des frais de fonctionnement induits.

Enfin, le consultant relève lui-même une grande

In de studie is evenmin rekening gehouden met de community land trust (CLT) die de regering ondertussen heeft ingevoerd. Heel wat instrumenten zijn dus geëvolueerd, waardoor de cijfers in de studie moeten worden genuanceerd.

De gegevens zijn bovendien meer dan vijf jaar oud, aangezien ze betrekking hebben op de periode 2007-2011.

ISIS-Consult heeft voorts niet de volledige gegevens voor alle steunmaatregelen bekomen. Dat is het geval voor het deel van de huurprijs dat de huurder die een herhuisvestingstoelage geniet zelf moet betalen en het deel dat wordt gesubsidieerd.

Ook een aantal indirecte kosten werden niet in aanmerking genomen, zoals de personeels- en werkingskosten voor de uitvoering van de maatregelen.

Tot slot is er nog het tijdsaspect, zoals ISIS-Consult zelf opmerkt. Voor punctuele subsidies, zoals herhuisvestingstoelages of zelfs de sociale verhuurkantoren, is het gemakkelijk om een gemiddeld subsidiebedrag per jaar te berekenen. Voor nieuwe woningen is dat een pak moeilijker, aangezien het om langdurige operaties gaat.

Gelet op al die elementen moeten de conclusies van de studie met de nodige voorzichtigheid worden bekeken. Heel wat huisvestings-maatregelen werden niet in aanmerking genomen, zoals de wijkcontracten, de steunmaatregelen van de lokale overheden of de steun aan verenigingen die niet direct woningen ter beschikking stellen, zoals de Stadswinkel of de verenigingen voor integratie door huisvesting (VIH's).

In de studie wordt nagegaan op welke manier de toegang tot een kwaliteitsvolle huurwoning en een koopwoning wordt bevorderd.

Volgens ISIS-Consult bedraagt de steun voor de bouw van huurwoningen:

- via het Woningfonds: 30,5% buiten het Huisvestingsplan en 43% in het kader van het Huisvestingsplan;

- via de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en de Brusselse Gewestelijke

difficulté rencontrée, tenant aux divergences temporelles liées au type d'intervention publique. Typiquement, lorsqu'on évalue le coût des ADIL ou même des agences immobilières sociales (AIS), on calcule une aide régionale moyenne par bénéficiaire et par an : en moyenne, sur cinq ans, 1.086 euros pour la première mesure et 2.071 euros pour la seconde. Quand on estime le taux ou le subside moyen pour un nouveau logement, on va dégager un montant mais aussi un pourcentage liés à une opération non pas ponctuelle, mais pérenne. Et ce même si, au fil des années, les logements requièrent des interventions multiples : rénovations légères ou lourdes, réhabilitations.

L'ensemble de ces éléments doit à mon sens nous mener à un certain recul critique par rapport aux conclusions de l'étude. Ceci dit, avant de les aborder, notons que l'ensemble des outils de la politique du logement n'y sont pas évalués, notamment la politique des contrats de quartier, les aides octroyées par les pouvoirs locaux et les aides aux structures qui n'ont pas pour vocation directe de mettre à disposition des logements : associations d'insertion par le logement (AIPL), asbl Le Centre urbain, etc.

L'étude se structure autour de deux axes : faciliter l'accès à un logement en location de qualité et faciliter l'accès à la propriété.

En ce qui concerne les conclusions à propos du secteur locatif, pour "l'aide à la pierre", l'étude d'Isis-Consult établit :

- pour l'aide locative du Fonds du logement, un taux de subside hors plan logement de 30,5% ;

- pour les opérations réalisées par le Fonds du logement dans le cadre du plan logement, un segment de 43% en moyenne par logement ;

- pour les SISP hors plan logement et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), un taux moyen de subside de 56,5% ;

- dans le cadre du plan logement, un taux de subside de 50% ou 33% par logement selon qu'il s'agit de logement social ou moyen ;

- pour les opérations de rénovation de logements isolés, une intervention publique de 65% du

Huisvestingsmaatschappij (BGHM): 56,5% buiten het Huisvestingsplan en 50% of 33% in het kader van het Huisvestingsplan naargelang het om sociale of middelgrote woningen gaat;

- gemiddeld 65% bij de renovatie van alleenstaande woningen.

De subsidies voor bijstand aan personen in het kader van huurwoningen bedraagt volgens de studie:

- 34,5 tot 38,7% in het kader van de sociale verhuurkantoren;

- 1.086 euro per jaar per begunstigde in het kader van de herhuisvestingstoelage. Dat bedrag betreft enkel de tussenkomst in de huurprijs, maar houdt geen rekening met de totale kostprijs van de herhuisvestingstoelage.

Voor de aankoop van een eigen woning wordt de volgende steun toegekend:

- een gewestelijke steun van 23,1% via de leningen van het Woningfonds en van 33,7% via citydev.brussels;

- een steun van 29% voor de bouw-, renovatie en/of verkoopprojecten van het Woningfonds.

Gelet op de hoger vermelde redenen moeten die cijfers evenwel worden gerelativeerd.

De heer Colson wijst op een gebrek aan samenhang tussen de verschillende maatregelen.

Voor het subsidiëringspercentage worden grosso modo de categorieën in de Huisvestingscode gevolgd. Zo worden sociale woningen meer gesubsidieerd dan bescheiden of middelgrote woningen. Het klopt evenwel dat er verschillen zijn tussen de subsidies voor woningen van het Woningfonds of een sociaal verhuurkantoor en woningen van een openbare vastgoed-maatschappij, terwijl die drie instanties woningen voor dezelfde inkomenscategorieën produceren. Dat verschil kan door een aantal objectieve elementen worden verklaard, zoals het volume van de woningen of het aantal partners.

U benadrukt de positieve resultaten van de sociale verhuurkantoren en de hypotheekleningen van het

subside en moyenne.

Pour "l'aide à la personne", l'étude d'Isis-Consult établit :

- en ce qui concerne les AIS, un taux de subside moyen estimé variant de 34,5% à 38,7% ;

- en ce qui concerne les ADIL, un montant annuel moyen pour la période considérée s'élevant à 1.086 euros annuel par bénéficiaire. Ce montant concerne l'intervention dans le loyer, sans compter le coût global de la prime de déménagement.

Concernant le deuxième axe, le secteur acquisitif :

- les prêts du Fonds du logement permettent une aide régionale de 23,1% ;

- citydev.brussels : 33,7% ;

- les opérations de construction, rénovation et/ou vente du Fonds du logement : 29%.

Pour les raisons évoquées précédemment, les chiffres sont à relativiser quelque peu mais démontrent sans surprise un taux de subventionnement public globalement plus important pour le logement destiné aux revenus "sociaux" que pour celui pour revenus "modérés". Le taux de subsidiation est par ailleurs généralement plus important lorsqu'il s'agit de production de logements destinés à rester aux mains des pouvoirs publics.

M. Colson, vous évoquez un manque de cohérence entre le financement des dispositifs octroyés au public et les coûts respectifs des différents dispositifs. En tout cas, le taux d'intervention suit grosso modo la logique des catégories émises par le Code du logement, à savoir un logement social plus subsidié et un logement moyen ou modéré qui l'est moins.

Se posent évidemment des questions par rapport à certaines réalités précises, comme l'écart entre le taux de subside moyen pour un logement AIS ou issu des productions du Fonds du logement, et celui d'un logement SISP. Ces trois acteurs produisent en effet des logements pour un public à revenu comparable. Un certain nombre d'éléments objectifs expliquent ces différences, comme le fait

Woningfonds. Ik heb belangrijke wijzigingen doorgevoerd om die twee maatregelen te bevorderen.

Doel is niet alleen om de privémarkt meer te socialiseren via de sociale verhuurkantoren en de herhuisvestingstoelagen, maar ook om meer woningen te produceren die in handen van de overheid blijven. Op die manier kunnen we zowel de huurmarkt als de koopmarkt beïnvloeden.

Aangezien de vraag veelzijdig is, moet het aanbod dat ook zijn. Ondanks de soms grote verschillen op het vlak van de kostprijs van de verschillende huisvestingsmaatregelen, ben ik ervan overtuigd dat de veelzijdigheid van de maatregelen het beste antwoord blijft op de noden van de Brusselaars.

Ik zal de toegang tot de huisvesting dus verder blijven ontwikkelen, onder meer door de productie van sociale en middelgrote woningen via publiek-private samenwerkingen. Zo heb ik gisteren in de lokalen van Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI) een oproep tot projecten voor 500 middelgrote huurwoningen voorgesteld, waarvan het potentieel 200 miljoen euro bedraagt. Er waren heel wat privébedrijven aanwezig.

Ik denk voorts aan de productie van middelgrote koopwoningen via het woningfonds of van sociale koopwoningen via de community land trust. Ook de recente belastinghervorming zou de aankoop van bepaalde woningen moeten vergemakkelijken.

Het zou misschien nuttig zijn de studie van ISIS-Consult te actualiseren wanneer de verschillende hervormingen sinds 2012 voldoende resultaten zullen hebben afgeworpen.

Sinds mijn aantreden werd het budget voor de sociale verhuurkantoren met 1,5 miljoen euro opgetrokken en werden een aantal hervormingen doorgevoerd. Hetzelfde geldt voor het Woningfonds.

Mijnheer Maron, wij hebben ook een vergelijkende studie besteld over de productie van sociale woningen in onze buurlanden, zodat wij ons op een aantal goede praktijken kunnen inspireren. Ik zal de resultaten van die studie zeker komen toelichten.

d'agir sur le secteur privé et de produire du logement public, le volume de logements produits et gérés, ou le nombre de partenaires.

Vous évoquez les bonnes performances liées à l'action des AIS ou des prêts hypothécaires du Fonds du logement. Il s'agit de deux politiques que j'ai voulu favoriser dès mon entrée en fonction avec des réformes importantes. Je ne parlerais pas de meilleure performance de l'un ou de l'autre acteur. Ils permettent, dans les faits, de toucher différents publics, plus ou moins précarisés, et de répondre à divers besoins ou demandes.

Il s'agit à la fois de socialiser le marché privé via les AIS ou les ADIL tout en produisant des logements qui pourront rester dans le giron des pouvoirs publics. Nous devons agir à la fois sur le marché primaire et sur le marché secondaire, permettre une action sur le marché locatif et aider à l'acquisition.

La demande étant multiple, l'offre se doit d'être plurielle. Malgré les écarts, parfois importants, de coût des différents instruments utilisés dans le cadre de la politique du logement, je demeure persuadée que seule cette variété des actions nous permettra de mener la politique la plus adéquate et efficace eu égard aux besoins des Bruxellois en matière de logement.

Au-delà, donc, du cas particulier des AIS et du Fonds du logement, je souhaite poursuivre le développement de l'ensemble des instruments permettant de favoriser l'accès au logement. Citons notamment la production de logements sociaux et moyens par le biais de partenariats public-privé (PPP). Hier encore, j'ai présenté dans les locaux de Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI) l'appel à projets en PPP pour 500 logements locatifs moyens, dont le potentiel est de près de 200 millions d'euros. Beaucoup d'acteurs privés étaient présents.

J'évoquerai aussi la production de logements modérés acquisitifs via le Fonds du logement ou de sociaux acquisitifs via le CLT. Nous pourrions encore citer la récente réforme fiscale qui devrait également avoir un impact sur l'accès à certaines catégories de biens.

Dans ce contexte, il serait utile de commander une

actualisation de l'étude d'ISIS Consult lorsque les différentes réformes survenues depuis 2012 auront donné des résultats suffisamment significatifs. La question est de savoir si le moment est idéal pour adapter l'étude ou s'il faudrait attendre quelques mois.

Je rappelle que depuis mon entrée en fonction, les AIS sont soutenues financièrement. Leur budget a encore augmenté de 1,5 million d'euros. Des mesures sont en cours d'application et il en est de même pour le Fonds du logement.

M. Maron, en partenariat avec le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL), nous avons commandé une étude visant à comparer nos pratiques, en termes de production de logements sociaux, avec celles de nos voisins européens. L'objectif est de mieux produire en Région bruxelloise et de créer plus rapidement des logements à finalité sociale. Je ne manquerai pas de vous présenter les conclusions de cette étude.

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

M. Michel Colson (DéFI).- Je me demande en quoi mon interpellation est surprenante. J'ai été relativement nuancé.

Mme Céline Fremault, ministre.- Ce n'est pas moi qui ai dit qu'elle était surprenante.

M. Michel Colson (DéFI).- Ce n'est pas vous. Ce n'est forcément pas moi qui ai commandité l'étude et je ne peux pas être tenu responsable de la manière dont elle a été menée ainsi que de ses défauts et qualités.

Je relirai avec intérêt la réponse de Mme la ministre, car la cinquième nuance m'a un peu échappé.

J'ai noté qu'une série de considérations peuvent amener éventuellement de nuancer encore davantage les conclusions.

Je note également avec intérêt que vous ne fermez pas la porte à une actualisation de cette étude. Cela serait même utile. À quel moment ? L'expérience en politique me fait dire qu'il n'y aura jamais de moment opportun si on attend le moment "zéro".

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Ik vraag me af wat er zo verrassend is aan mijn interpellatie. Die was toch genuanceerd.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik heb niet gezegd dat ze verrassend is.*

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Neen. Ik heb de studie niet besteld en ik ben dan ook niet verantwoordelijk voor de manier waarop ze uitgevoerd is.*

Ik zal uw antwoord aandachtig lezen, want de vijfde nuance is niet erg duidelijk.

Ik heb begrepen dat de conclusies nog verder genuanceerd kunnen worden. Een update van de studie zou nuttig zijn. Wanneer zal dat gebeuren?

Mme Céline Fremault, ministre.- Il faut qu'il y ait suffisamment d'impacts des nouvelles politiques menées. Comme cela s'est terminé en 2011, soit 5 ans, et que la législation a beaucoup bougé en 2012, il faudrait pouvoir poser la question à ISIS-Consult quant au moment le plus pertinent de relancer cette actualisation. Ils nous diront peut-être que début 2017 permettra d'avoir 3 ans de recul sur toute une série de mesures et que ce sera le bon moment ?

M. Michel Colson (DéFI).- Je ne doute pas que vous prendrez des initiatives pour améliorer la législation et c'est pourquoi je prétends qu'il n'y aura jamais de moment "zéro". Je vous rejoins : il serait intéressant d'interroger ISIS-Consult elle-même pour mesurer l'opportunité du moment.

J'écrirai au président de la commission si, dans l'attente de ce moment, il ne serait pas utile avec toutes les nuances que l'on a apportées, moi-même et mes collègues, si ISIS-Consult ne pourrait pas venir présenter l'étude 2007-2011. Tout cela en menant un débat et apportant des critiques sur la méthodologie puisqu'il y a des nuances intéressantes à apporter. Cela pour préparer le débat futur. Ce sera au gouvernement de décider du moment opportun que nous avons évoqué.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het nieuwe beleid moet de tijd krijgen om voldoende impact te hebben. Ik zal dit met ISIS-Consult bespreken. Begin 2017 is misschien een goed moment.*

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Ik twijfel er niet aan dat u initiatieven zult nemen om de wetgeving te verbeteren.*

Ik zal de commissievoorzitter voorstellen om een hoorzitting te houden waarop ISIS-Consult de studie kan komen toelichten, zodat we daarover met kennis van zaken kunnen debatteren.

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATION DE M. EMMANUEL DE BOCK

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 dérogation de la clé de répartition applicable aux SISP pour les petits et les grands logements".

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

INTERPELLATIE VAN DE HEER EMMANUEL DE BOCK

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

betreffende "de afwijking van de verdeelsleutel voor de OVM's voor kleine en grote woningen".

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Historiquement, l'interpellation avait été déposée sur le bureau du parlement mais n'avais pas été de suite mise à l'agenda. Entre-temps, je l'ai réécrite. Le sujet est le même mais il faudrait ajouter dans le titre "pour les petits et grands logements". En effet, "la clé de répartition applicable aux sociétés immobilières de service public (SISP)", ce n'est pas assez précis.

À côté de la problématique des logements vides, celle des logements sous-occupés est une réalité dans nos SISP. J'ai opéré un calcul en croisant les données du cadastre relatives à la taille des ménages et la taille des logements de nos SISP, en partant du postulat d'un enfants par chambre - des données relatives à l'âge des enfants me permettrait d'affiner mon analyse - et j'ai obtenu des résultats assez interpellants.

Il y a plus ou moins 36.000 logements sociaux en Région bruxelloise. Cela représente approximativement 72.000 chambres, et donc une moyenne de deux chambres par logement social. Il y a évidemment, et c'est historique, une très grande diversité entre SISP puisque certaines gèrent davantage de maisons (trois chambres et plus) et d'autres des appartements ou des studios.

En croisant la taille des ménages avec notre cadastre, on obtient 65.000 chambres occupées, ce qui signifie une sous-occupation de 7.000 chambres. Et ce chiffre est sans doute encore plus élevé puisque j'ai compté une enfant par chambre. Les enfants dormant jusqu'à un certain âge dans la même chambre, la réalité est sans doute plus proche de 9.000 chambres non occupées dans des logements occupés (c'est le chiffre repris dans votre réponse).

Cela dépend évidemment du cadastre de chaque SISP et de l'évolution de la taille des ménages occupant les logements sociaux, taille qui varie dans le temps. Certaines familles nombreuses ont des besoins de l'ordre de 3, 4, 5 chambres. Vingt ans plus tard, les enfants ont grandi et les besoins de la famille ne sont plus les mêmes.

Si on ajoute à cela la règle des 5km pour les mutations et des baux à durée indéterminée pour les plus anciens locataires, cela souligne la difficulté de gérer au mieux les places disponibles. La règle des 5km est importante pour éviter de déraciner des familles en les envoyant à l'autre

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Mijn interpellatie werd ingediend bij het Bureau, maar niet onmiddellijk op de agenda geplaatst. Ik heb ze inmiddels herschreven, omdat ze niet precies genoeg was: de titel zou moeten worden aangevuld met 'voor kleine en grote woningen'.*

De OVM's worden niet alleen geconfronteerd met leegstaande, maar ook met onderbezette woningen. De kruising van de kadastrale gegevens betreffende de gezinsgrootte met de gegevens van de OVM's over de omvang van de woningen, ervan uitgaand dat elk kind één kamer heeft, geeft schokkende resultaten.

Het Brussels Gewest telt ongeveer 36.000 sociale woningen. Dat zijn ongeveer 72.000 kamers, met een gemiddelde van twee kamers per sociale woning. Uiteraard verschilt dat gemiddelde sterk van OVM tot OVM.

De kruising van de gezinsgrootte met het kadaster geeft 65.000 bezette kamers, wat een onderbezetting van 7.000 kamers betekent. Dat cijfer ligt in werkelijkheid hoger, omdat ik maar één kind per kamer heb gerekend, terwijl tot een bepaalde leeftijd verschillende kinderen kunnen samen slapen.

Alles hangt uiteraard af van het kadaster van de OVM's en de evolutie van de gezinsgrootte in de sociale woningen. Heel wat grote gezinnen hebben eerst een woning met drie tot vijf kamers nodig. Twintig jaar later zijn de behoeften niet meer dezelfde.

Voeg daar de 5 km-regel bij en de huurcontracten van onbepaalde duur voor de oudste huurders, en het wordt meteen duidelijk hoe moeilijk het is om de beschikbare plaatsen optimaal te beheren. De 5 km-regel moet vermijden dat gezinnen naar de andere kant van het gewest worden gestuurd als daar een woning vrijkomt.

De meeste sociale woningen bevinden zich aan de rand van het gewest. Helaas liggen bepaalde OVM's verder dan 5 km uit elkaar, wat leidt tot problemen bij verhuizingen. Uit de cijfers blijkt dat er heel wat ongelijkheid is: zo moeten gezinnen met vijf of zes personen soms een woning met drie kamers betrekken bij gebrek aan alternatief, en anderzijds zijn er OVM's met 35%

bout de la Région, où un logement serait disponible. Cependant, toutes les SISP ne sont pas sur un pied d'égalité au niveau des mutations, je pense notamment à celles qui se trouvent aux limites de la Région bruxelloise ou trop éloignées les unes des autres.

Lorsque l'on consulte une carte, il est assez intéressant d'observer la répartition géographique des logements sociaux. L'essentiel est construit au pourtour de la Région bruxelloise, bien sûr partout où des terrains étaient disponibles, mais avec néanmoins une concentration au pourtour de la Région.

Malheureusement, certaines SISP sont éloignées de plus de cinq kilomètres, ce qui entraîne une difficulté pour les mutations. Je peux vous transmettre des chiffres témoignant de grosses distorsions et d'inégalités. Certaines SISP sont au bord de la saturation. Les chambres y sont occupées à 100%, voire davantage, car cinq ou six personnes acceptent d'occuper un logement de trois chambres devant l'absence d'alternative. Il y a par ailleurs des SISP où l'on constate 35% de sous-occupation. Je pense par exemple à la Coopérative brabançonne du logement (Cobralo), à la cité-jardin du Kapelleveld, ou à Ville et forêt. Ces sites ont le plus de logements de trois chambres et sont donc principalement à l'origine de cette distorsion.

Je souhaite vous interroger sur la fameuse clef qui est d'application. Celle-ci n'est pas légale et l'on peut donc y déroger. Les nouveaux projets de la SLRB prévoient 35% de logements d'une chambre, 30% de logements de deux chambres, 19% de logements de trois chambres, 5% de logements de quatre chambres et 5% de logements de 5 chambres, afin d'adapter la situation aux besoins de chaque SISP.

Cette clef prend sans doute en compte la demande régionale, mais elle ne permet pas à toutes les SISP de faire face au problème de sous-occupation. Les SISP concernées par le plus grand nombre de logements vides devraient disposer de logements d'une chambre en dérogeant aux 35% prévus. Ces sociétés pourraient ainsi rééquilibrer leur parc afin de permettre une plus grande mutation en leur sein.

Avec 100 nouveaux logements, l'on pourrait ainsi

onderbezetting, zoals de Coopérative brabançonne du logement (Cobralo), de tuinwijk Kapelleveld, of Ville et forêt. Die hebben het grootste aantal driekamerwoningen en liggen dus hoofdzakelijk aan de oorsprong van de vertekening.

De verdeelsleutel die toegepast wordt, is niet wettelijk. We kunnen er dus van afwijken. De nieuwe projecten van de BGHM voorzien in 35% eenkamerwoningen, 30% tweekamerwoningen, 19% driekamerwoningen, 5% vierkamerwoningen en 5% vijfkamerwoningen.

De verdeelsleutel houdt wellicht rekening met de gewestelijke vraag, maar biedt niet alle OVM's de kans het probleem van de onderbezetting op te lossen. De OVM's met het grootste aantal leegstaande woningen zouden van de vooropgestelde 35% moeten kunnen afwijken, zodat ze hun park weer in evenwicht kunnen brengen.

Met 100 nieuwe woningen zou men op die manier 120 gezinnen kunnen huisvesten, rekening houdend met de eenkamerwoningen. Wie in een sociale woning woont, is helemaal niet gekant tegen een verhuizing, zeker niet als het om een recente, goed geïsoleerde woning gaat, waardoor men kan besparen op verwarmingskosten.

Alleen wonen in een driekamerwoning valt uiteindelijk duurder uit qua kosten dan qua huur. Uiteraard is het vanuit sociaal oogpunt zinvol om ervoor te zorgen dat mensen in de wijk kunnen blijven waar ze hun hele leven hebben gewoond. Tegelijk moeten we er op toezien dat ze uiteindelijk kunnen verhuizen naar een een- of tweekamerappartement.

loger 120 ménages en tenant compte des logements d'une chambre. Les gens qui vivent dans des logements sociaux ne sont pas du tout opposés à la mutation et ils le sont d'autant moins lorsqu'on leur propose un logement récent équipé de techniques d'isolation qu'ils ne connaissent pas toujours et qui leur permettent de diviser leurs frais par deux ou par trois.

Vivre seul dans un logement de trois chambres coûte finalement plus cher en charges qu'en loyers. Il y a donc toute une dimension sociale à laisser les gens vivre dans leur environnement local, dans un quartier auquel ils sont attachés après y avoir vécu pendant vingt ou trente ans. Dans le même temps, il faut adapter au fur et à mesure leur logement afin que, lorsqu'ils terminent leur vie à 70 ans dans leur logement social, ils puissent effectivement déménager dans un appartement d'une chambre ou de deux chambres s'ils ont encore une personne à charge.

Tel est le sens de mon interpellation, Mme la ministre.

Discussion

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Votre interpellation me permet de faire l'état des réflexions sur la question de l'adéquation entre l'offre et la demande en logements sociaux, et ainsi de veiller à une offre équilibrée entre les grandes familles, les familles monoparentales, les ménages sans enfants, etc.

En matière d'obligations applicables à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et aux sociétés immobilières de service public (SISP), deux fondements sont tirés du Code du logement :

- en matière d'investissements immobiliers, l'octroi des moyens financiers est subordonné à la condition qu'une partie des habitations déterminées par le gouvernement sur la base des données démographiques régionales, sans pouvoir être inférieure à 15%, soit aménagée en faveur des

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- In de Huisvestingscode staan de volgende twee basisverplichtingen die van toepassing zijn op de Brusselse Gewestelijke Huisvestings-maatschappij (BGHM) en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM):*

- de toekenning van financiële middelen voor vastgoedinvesteringen is verbonden aan de voorwaarde dat een door de regering vastgesteld deel van de woningen, dat niet lager dan 15 % mag zijn, moet worden ingericht voor gezinnen van minstens vijf personen, met voorrang voor gezinnen met minstens drie kinderen;

- bij nieuwbouw, moet men, wanneer het mogelijk is, er op toezien dat de verhouding van woningen met minstens drie kamers binnen hetzelfde woningcomplex, niet lager ligt dan 30%.

familles comprenant au moins cinq personnes, et en donnant parmi celles-ci la préférence à celles qui ont au moins trois enfants ;

- en cas de construction, chaque fois que cela s'avère possible, la proportion de logements neufs comportant trois chambres ou plus répartis à l'intérieur d'un même ensemble ne peut être inférieure à 30%.

Les prescrits du code datent de l'ordonnance du 9 septembre 1993 - et donc de la première législature régionale -, à un moment où les premiers travaux de l'Observatoire des loyers avaient laissé entrevoir une situation problématique sur le marché privé des familles avec plusieurs enfants, pour lesquelles le marché privé locatif était singulièrement moins accessible vu le coût des logements à trois chambres et plus ou des maisons unifamiliales. Il est donc justifié et logique que l'offre en logements publics, et particulièrement en logements sociaux, soit attentive à rencontrer leur situation.

En 1989, le patrimoine des SISP comportait, selon les chiffres de la SLRB, 30% de logements de trois chambres et plus, alors que pour l'ensemble de la Région, les familles de cinq personnes représentaient à peine 6% des ménages bruxellois, selon les chiffres de l'Institut national de statistique (INS) en 1991. Nous n'avons toutefois pas de données sur la demande en grands logements à cette époque.

Aujourd'hui, toujours selon le rapport annuel SLRB de 2014, les grands logements représentent 27% du patrimoine des SISP, alors que les familles de cinq personnes représentent désormais 8% des ménages bruxellois.

Par ailleurs, il convient de relever que le constat de fragilisation des familles avec plusieurs enfants sur le marché locatif privé est toujours présent. Dans les travaux récents de l'Observatoire des loyers, ceux-ci faisaient état de loyers moyens de 800 euros pour un appartement de trois chambres et de 1.048 euros pour une maison de cette capacité, alors que le loyer moyen régional avoisinait les 690 euros.

Si l'on examine les demandes enregistrées au 1er janvier 2015 dans le secteur, on relève 11.396 demandes pour des logements de 3 chambres et

Deze voorschriften dateren van 9 september 1993, toen het Observatiecentrum van de Huurprijzen voor het eerst wees op een problematische situatie op de privémarkt voor gezinnen met meerdere kinderen. Het was dan ook logisch dat het aanbod aan overheidswoningen, in het bijzonder van sociale woningen, aandacht besteedde aan hun situatie.

In 1989 bestond het woningbestand van de OVM's volgens de cijfers van de BGHM voor 30% uit woningen met minstens drie kamers, terwijl vijfpersoonsgezinnen binnen het gewest volgens de cijfers van het Nationaal Instituut voor de Statistiek in 1991 nauwelijks 6% van de gezinnen vertegenwoordigden.

Vandaag zijn de grote woningen volgens het jaarverslag van de BGHM van 2014 goed voor 27% van het woningbestand van de OVM's, terwijl vijfpersoonsgezinnen 8% van de Brusselse gezinnen vertegenwoordigen.

De situatie van gezinnen met meerdere kinderen op de huurmarkt blijft moeilijk. Onlangs deed het Observatiecentrum van de Huurprijzen melding van gemiddelde huurprijzen van 800 euro voor een driekamerappartement, en 1.048 euro voor een vergelijkbaar huis, terwijl de gemiddelde huurprijs in het gewest zo'n 690 euro bedraagt.

Op 1 januari 2015 werden 11.396 aanvragen geregistreerd voor woningen met minstens drie kamers, wat goed is voor 26,3% van de aanvragen voor een sociale woning. U kunt de cijfers raadplegen in bijlage aan het antwoord.

We mogen dus terecht stellen dat de overheid meer inspanningen moet leveren om ervoor te zorgen dat gezinnen met meerdere kinderen toegang krijgen tot een woning, hetzij als huurder, hetzij als koper.

We moeten echter de toestand van het reële aanbod bekijken en de beschikbaarheid van de woningen per type binnen de verschillende OVM's nagaan.

Zes OVM's bevinden zich in een specifieke situatie, omdat ze met 150% het gewestelijke gemiddelde van 27% overschrijden: Brussels Thuis met 65% grote woningen, Kapelleveld (62%), Le Logis (59%), de Ukkelse Maatschappij

plus, soit 26,3% de demandes en logements sociaux. Je vous invite à prendre connaissance des chiffres détaillés en annexe à votre réponse.

Sur cette base légitime, on peut donc penser qu'il convient d'assurer une action publique plus importante afin de garantir à des familles ayant plusieurs enfants, l'accès à un logement dans notre Région, que soit visée la location ou l'acquisition en tant que propriétaire

L'analyse de la question ne serait pas complète sans la prise en considération de deux éléments qui ont des incidences complémentaires. D'abord, il convient d'observer la situation de l'offre réelle et de la disponibilité des logements, en regard de leur type, au sein de chacune des SISP.

On constate que 6 SISP sont dans une situation particulière puisqu'elles dépassent de 150% la moyenne régionale des 27%. Sont ici plus particulièrement visées certaines cités-jardins telles que le Home Familial avec 65% de grands logements, Kapelleveld (62%), Le Logis (59%) ou encore la Société uccloise (50%) et la Cité Moderne. C'est ainsi que 11 SISP présentent un taux de grands logements supérieur à celui de la moyenne régionale.

Ce constat pourrait nous inciter à plaider, M. De Bock, pour assouplir l'exigence du Code du logement pour certaines SISP, voire, pour adapter la norme à la réalité sans nécessairement recourir à des grilles régionales homogènes.

Toutefois, il conviendrait également de resituer la question de l'adéquation entre l'offre et la demande dans le contexte de celui de l'occupation rationnelle des logements. Cela impliquerait notamment la libération des grands logements, occupés par des petits ménages, et ce dans le cadre précis des mutations obligatoires.

Nous ne pouvons donc nous limiter à tenir compte de la seule composition historique du patrimoine des SISP et devons également prendre en considération les demandes de mutations actuelles, en regard des conditions applicables.

Second élément à prendre en considération, l'évolution récente apportée à l'arrêté locatif organisant notamment la question des mutations et visant à pallier la problématique de l'occupation

voor de Huisvesting (50%) en de Cité Moderne. Het aantal grote woningen in elf OVM's overschrijdt het gewestelijke gemiddelde.

Dat zou ons ertoe kunnen aanzetten te pleiten voor een versoepeling van de Huisvestingscode voor bepaalde OVM's en om de norm aan de realiteit aan te passen.

Toch moet de kwestie van de vraag en het aanbod in de context van het rationele gebruik van de woningen worden geplaatst. Dat betekent dat er grote woningen, die nu nog door kleine gezinnen worden betrokken, moeten worden vrijgemaakt in het kader van de verplichte verhuizingen.

Voorts moeten we ook rekening houden met de recente evolutie in het huurbesluit, dat de verhuizingen moet organiseren en de problematiek van de onaangepaste woningen moet wegwerken.

De prioritaire en verplichte verhuizingen zullen in 2016 bijzondere aandacht krijgen in het kader van het percentage prioritaire toewijzingen dat door de OVM's wordt meegedeeld.

Ik zal nagaan welke wijzigingen in de wetgeving we moeten doorvoeren, opdat grote woningen toegankelijk worden voor die gezinnen die ze nodig hebben.

De OVM's zijn alleen verplicht grote woningen te produceren (30% per project) en aangepaste woningen voor personen met een beperkte mobiliteit (5% per project).

Ik bezorg u de aanvragen die geregistreerd werden per type van sociale woning en een tabel met de verschillende OVM's en het aantal woningen per type per OVM.
[bijlage]

de logements inadaptés. Celle-ci ne date pas d'hier. Cet arrêté vise à favoriser la dynamique des mutations qui demande un temps d'adaptation.

La question des mutations prioritaires et contraignantes fera l'objet d'une attention particulière en 2016 dans le cadre du pourcentage d'attributions prioritaires communiqué par les SISP.

Nonobstant, je veillerai à l'avenir à étudier les évolutions législatives qu'il conviendrait d'adopter, soient-elles en lien avec la programmation ou avec celle de l'occupation rationnelle des logements, de manière à favoriser l'accessibilité des grands logements aux ménages qui en ont besoin.

En ce qui concerne les obligations actuelles en matière de programmation et de typologie de logements devant être produits, il convient de noter que les seules obligations des SISP concernent la production de grands logements, à concurrence de 30% par projet et la production de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à concurrence de 5% par projet, tels que requis par le Code du logement ou par le contrat de gestion entre la SRIB et la Région.

Je vous communiquerai les demandes enregistrées en logements sociaux par type (du flat à l'appartement six chambres), ainsi qu'un tableau reprenant les différentes SISP et le nombre de chaque type de logement par SISP.
[annexe]

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

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- C'est donc sur ce tableau-là que figurent les 9.000 ?

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- In die tabel vinden we die 9.000 dus terug?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Parle-t-on de logements ou de chambres ?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Gaat het om woningen of om kamers?*

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Nous parlons de chambres parce que vous avez cité le nombre de 9.000 chambres sous-occupées dans la presse.

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- U sprak in de pers van 9.000 onderbezette kamers.*

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

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je ne dispose pas de ce tableau-là.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik beschik niet over die tabel.*

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

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Pouvez-vous le transmettre à la commission ?

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Kunt u ze aan de commissie bezorgen?*

Par ailleurs, concernant ma réplique, je remercie la ministre pour sa réponse. Je la remercie aussi d'être attentive à cette occupation rationnelle qui pour moi est essentielle et en lien avec les mutations.

Ik ben blij dat de minister oog heeft voor de rationele bezetting, die essentieel is in het licht van de verhuizingen.

Quand on compare celles-ci, on voit qu'on est en moyenne à 600 mutations annuelles en règle ces trois dernières années, ce qui est très faible, voire beaucoup trop faible pour une SISP. Par exemple la Société uccloise du logement (SUL), avant sa fusion (les chiffres remontent à avant la fusion), était à onze mutations par an. Nous sommes face à mille logements, dont la moitié de plus de trois chambres et dont 35% sont sous-occupés avec seulement onze mutations par année.

De afgelopen drie jaar vonden er jaarlijks gemiddeld zeshonderd verhuizingen plaats, wat veel te weinig is voor een OVM. Binnen het hele gewest hebben we op dit moment een tekort aan 10.000 eenkamerwoningen. Er is echter geen gebrek aan twee- en driekamerwoningen, wel aan vier- en vijfkamerwoningen.

Nous pourrions loger beaucoup plus de familles et plus rapidement si nous avions ces petits logements. À l'échelle de la Région, nous avons actuellement un déficit de 10.000 petits logements d'une chambre. Pour les logements de deux et de trois chambres, nous ne sommes pas en déficit. Par contre, nous le sommes bien pour les logements de quatre et cinq chambres.

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

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est justement le cœur de l'arrêté locatif que nous avons adopté. Quand il va sortir ses effets, il va devoir accélérer. Mais nous sommes en année 1.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Dat probleem wil het huurbesluit precies aanpakken. De gevolgen ervan worden later pas zichtbaar, want dit is nog maar het eerste jaar dat het van kracht is.*

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

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- L'historique que vous avez fait par rapport à 1989 est intéressant pour comprendre. En réalité, le pouvoir public, quel qu'il soit ou quelles que soient les majorités, est toujours un peu en retard par rapport à la

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- De geschiedenis die u vanaf 1989 hebt geschetst, is bijzonder interessant. De meerderheid, van eender welke signatuur, holt altijd enigszins achter de sociologie aan. Als we*

sociologie. L'anticipation permet de rattraper ce retard, de prévoir et d'avoir cette occupation à 100%, dans le but d'accueillir dans nos parcs de logements 15 ou 20% d'occupants en plus. Vous l'avez dit, il y a tellement de demandes aujourd'hui qui ne sont pas rencontrées. C'est là tout l'enjeu.

Concernant les statistiques, je suis heureux que vous rejoigniez mon constat avec Kapelleveld et les sociétés disposant d'un grand patrimoine. Dans les statistiques de la SLRB, on compte toujours le nombre de logements. J'aimerais que vous puissiez introduire le critère du nombre de chambres. En effet, on classe souvent les communes en termes de bonnes ou mauvaises élèves en matière de logements sociaux, mais certaines ont la moitié ou les deux tiers de leur patrimoine en trois ou quatre chambres et logent proportionnellement beaucoup plus de gens que celles qui n'ont que des studios ou des logements d'une chambre.

Cette donnée-là est donc importante et permet de ne pas tirer de conclusions trop hâtives par rapport aux communes qui auraient plus de logements mais à faible capacité et celles qui compteraient des logements de grande capacité, mais en nombre moindre.

(Remarques de Mme Fremault)

50% des locataires ont plus de 50 ans dans ma SISP. Je crois que c'est un enjeu, alors que, dans d'autres SISP, il y a une mixité des âges dont il faut tenir compte et qui constitue un véritable défi.

- *L'incident est clos.*

beter anticiperen, kunnen we die achterstand wegwerken en tot een bezetting van 100% komen, zodat we 15 tot 20% meer bewoners in ons woningenpark kunnen huisvesten.

De statistieken van de BGHM vermelden het aantal woningen, maar het zou goed zijn mocht ook het aantal kamers erin worden opgenomen. De gemeenten worden vaak ingedeeld als goede of slechte leerling op het vlak van sociale huisvesting, maar vaak bestaat in sommige gemeenten de helft of twee derde van hun park uit drie- of vierkamerwoningen waarin ze verhoudingsgewijs veel meer personen kunnen huisvesten dan gemeenten die slechts studio's of eenkamerappartementen verhuren.

We mogen dan ook geen overhaaste conclusies trekken.

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

De helft van de huurders in mijn OVM is ouder dan 50 jaar. In andere OVM's is de leeftijdsdistributie groter. Dat vormt een heuse uitdaging.

- *Het incident is gesloten.*