

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 JUILLET 2016

VERGADERING VAN DONDERDAG 14 JULI 2016

COMPTE RENDU PROVISOIRE

Non encore approuvé par les orateurs.
Ne pas citer sans mentionner la source.

VOORLOPIG VERSLAG

Nog niet goedgekeurd door de sprekers.
Niet citeren zonder de bron te vermelden.

Voorzitterschap: de heer Michel Colson, oudste lid in jaren.

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE

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

betreffende "het intergenerationeel wonen".

[111]

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Intergenerationeel wonen is een van de innovatieve antwoorden op de grote uitdagingen op het vlak van huisvesting. Senioren wonen vaak in te grote huizen en voelen zich dikwijls eenzaam. Daarnaast zijn er studenten die moeilijk een betaalbare woning vinden op de overbevraagde Brusselse woningmarkt.

Voor senioren kan het positief zijn dat studenten of jonge gezinnen onder hetzelfde dak wonen, omdat dat de eenzaamheid kan doorbreken. Die jonge mensen kunnen ook hulp bieden bij boodschappen of klusjes. Op die manier kunnen senioren langer in hun huis blijven wonen en het kan hen ook een extra inkomen bezorgen. Dat is niet onbelangrijk, gelet op de precaire situatie van veel Brusselse bejaarden.

Ook jongeren en jonge gezinnen doen hun voordeel met die formule. Ze kunnen een beroep doen op een senior als oppas of als hulp in het huishouden. Financieel kan het ook interessant zijn om allerlei goederen te delen, zoals de wasmachine of de auto.

In 2011 keurde het parlement een resolutie goed om het intergenerationeel wonen te ontwikkelen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Die resolutie bevatte verschillende aanbevelingen. Naast de aanbeveling om belemmeringen weg te werken, onder meer in de stedenbouwkundige

verordeningen, stelde ze ook voor om informatiecampagnes te voeren en om in specifieke financiële bijstand te voorzien voor de renovatie en de transformatie van intergenerationele woningen.

Ook vroeg de resolutie om binnen de twee jaar een evaluatie te maken van de genomen maatregelen. Een van de maatregelen van de vorige regering is de herziening van de Brusselse Huisvestingscode en de opname daarin van de definitie van een intergenerationele woning. Artikel 2, § 1 26° bepaalt dat "een intergenerationele woning een gebouw moet zijn met minstens twee woningen, waarvan er één wordt betrokken door een persoon ouder dan vijftien jaar en waarbij de gezinnen wederzijdse diensten verlenen die zijn opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument".

[113]

Artikel 188 van de Huisvestingscode voorziet in de mogelijkheid dat de regering subsidies toekent aan initiatieven die intergenerationeel wonen mogelijk maken.

In het Brussels Gewest kennen we enkele initiatieven die intergenerationeel wonen promoten en begeleiden, zoals '1 toit 2 âges'. Die organisatie stelt vast dat er behoorlijk wat interesse voor de formule is, maar dat de middelen op dit moment onvoldoende zijn om te beantwoorden aan de vraag. Er ontbreken vooral middelen om extra kortingen aan te bieden aan kwetsbare doelgroepen.

De resolutie werd vijf jaar geleden goedgekeurd. Het is dus tijd om de uitvoering ervan na te gaan. De resolutie bevatte tal van aanbevelingen. Hoe werden de aanbevelingen in de praktijk omgezet? Aanbeveling 3 was het maken van een evaluatie. Hoe zit het daarmee? Wanneer kunnen we die verwachten?

Een van de aanbevelingen was om in specifieke financiële bijstand te voorzien voor renovatie en transformatie van woningen om intergenerationeel wonen mogelijk te maken. Wat is de stand van zaken? Hoeveel middelen maakt het Brussels Gewest daarvoor jaarlijks vrij en hoe evolueren die in de komende jaren? Hoe wordt dat traject bepaald? Welke resultaten wil de regering bereiken? Hoeveel mensen wil ze van die woonformule gebruik zien maken?

Hoeveel erkende organisaties werken er rond intergenerationeel wonen? Op welke manier steunt u die organisaties? Op welke manier krijgen ze werkingszekerheid voor de komende jaren? Zijn de subsidies jaarlijks of meerjaarlijks? Is er daarin een evolutie?

De betrokken organisaties stelden dat ze meer zouden kunnen realiseren met meer middelen. Zijn grotere budgetten een optie in de komende begrotingsbesprekingen?

Hebt u zicht op de omvang van de doelgroep? Hoeveel ouderen en studenten komen in aanmerking

voor dit soort oplossingen? Wat is met andere woorden het potentieel van het intergenerationeel wonen in Brussel?

Een andere aanbeveling was om informatiecampagnes te voeren. Op welke manier zult u ervoor zorgen dat meer Brusselaars bereikt worden en enthousiast worden gemaakt voor die innovatieve woonvorm?

Komen er wijzigingen aan het regelgevend kader om dat soort innovatieve oplossingen meer kansen te geven?

[115]

Bespreking

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).- Ik sluit mij aan bij de interpellatie van de heer Verstraete. Het prangende tekort aan kwalitatieve woningen in het Brussels Gewest moet worden aangepakt. Door de reclamecampagnes in bus en metro is het concept 'intergenerationeel wonen' bekend bij bus- en metrogebruikers. In Nederland worden er op tv trouwens reclamespotjes uitgezonden om een student in huis te nemen.

Bij de hervorming van de Huisvestingscode werd de intergenerationele woning gedefinieerd als een gebouw met minstens twee woningen waarvan er een bewoond wordt door een persoon boven de 65 jaar. De filosofie daarachter was om vooral jonge stellen en kleinverdieners de kans te geven om tegen acceptabele prijzen kwalitatieve woningen te vinden of te huren. Kan het initiatief in dat perspectief geslaagd genoemd worden? Worden de woningen aan marktconforme prijzen verhuurd of ligt de huurprijs voor deze woningen inderdaad lager?

De resolutie sprak ook over stappen bij de bevoegde instanties, zodat het woonproject 'intergenerationeel wonen' geen wijziging van de status van alleenstaande en/of het verlies van een vervangingsinkomen met zich zou meebrengen. Hoe hebt u dat probleem aangepakt?

[119]

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister.- Mijnheer Verstraete, u hebt ongetwijfeld opgemerkt dat ik aan de oorsprong lig van het voorstel van resolutie, dat ik samen met onder andere mevrouw Carthé heb ingediend op 10 mei 2011. Het werd trouwens unaniem goedgekeurd in de commissie en in de plenaire vergadering.

Ik ken de vele voordelen van de formule. Ik kom er niet op terug, want u hebt ze al vermeld. Er blijft echter ook een aantal belemmeringen en het is niet gemakkelijk om die te verkleinen of weg te werken, aangezien er verschillende overheden en bevoegdheden in het spel zijn. Het kan gaan om federale, gewestelijke of plaatselijke bevoegdheden en om normen op het vlak van de huisvesting, van de stedenbouw, van de brandveiligheid, van het sociaal recht enzovoort. Kortom, de materie is ingewikkeld, maar niettemin boeiend en beloftevol.

[121]

(poursuivant en français)

L'habitat intergénérationnel a été reconnu officiellement dans le Code du logement en 2013. L'article 2, § 1, 26° en propose la définition que vous avez rappelée. Si la reconnaissance a été un pas symboliquement important, elle n'est ni suffisante ni effective par elle-même. Certaines actions complémentaires étaient - et sont encore - nécessaires pour donner corps au principe dégagé.

Je puis vous faire part d'un bilan d'actions que j'ai entrepris et qui est, à mon sens, encourageant. Je me baserai d'ailleurs sur les recommandations énoncées au sein de la résolution de 2011. Sous l'impulsion du gouvernement actuel, voici donc les démarches qui ont déjà vu le jour.

[123]

(verder in het Nederlands)

In 2015 was er een projectoproep om intergenerationeel wonen te promoten. Als gevolg daarvan werden dertien projecten gefinancierd. Er werden woningen gebouwd en gerenoveerd, er kwam een bewustmakings- en vormingscampagne, sociale begeleiding enzovoort. Het totale bedrag van de toegekende subsidies bedroeg 1.263.000 euro.

[125]

(poursuivant en français)

Ces subsides d'un montant de 1.263.000 euros étaient divisés en trois volets.

Le premier était consacré au soutien financier de projets de création ou de rénovation de logements. Ainsi, près de 130 logements intergénérationnels ont été soutenus grâce à ces subsides. 40% des subsides accordés devaient être prioritairement alloués à des projets intégrant un volet logement étudiant, conformément au Plan logement étudiant adopté le 2 juillet 2015. Le deuxième portait sur

l'accompagnement du public : accompagnement social, campagne de sensibilisation, formation des locataires, etc. Enfin, le troisième, plus institutionnel, visait à la diffusion des pratiques et la mise en réseau.

Ces mesures répondent à mon sens aux recommandations 5 et 6 émises de la résolution de 2011 que j'ai portée puisque des initiatives ont été soutenues au niveau local afin d'accroître les logements intergénérationnels et des subsides ont été accordés tant au secteur associatif qu'à des agences immobilières sociales (AIS).

[127]

(verder in het Nederlands)

De eerste aanbeveling van de resolutie is trouwens het invoeren van een gewestelijk label dat de kern vormt van de overige aanbevelingen.

In dat opzicht moet ik twee zaken beklemtonen.

Ten eerste voorziet het ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woonhuurovereenkomst in de invoering van specifieke regels voor intergenerationele en solidaire woningen, waaraan het label kan worden toegekend. Ten tweede gunde de Directie Huisvesting een overheidsopdracht voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie.

[129]

(poursuivant en français)

Cette étude de faisabilité vise la création d'un label des logements étudiants et des logements intergénérationnels et solidaires. Ce marché a été attribué dans le courant du mois d'avril à KPMG et est en cours de réalisation. Il a à ce stade donné lieu à une première phase d'étude et de consultation du secteur à travers trois ateliers : un consacré aux logements étudiants et deux consacrés aux logements partagés. Parmi ces derniers ateliers, diverses associations ont été contactées. On retrouve ainsi parmi les participants différents syndicats représentant des propriétaires et des locataires, 1 toit 2 âges, Habitat & Rénovation, Logement pour tous, Abaka, Woonzorg Brussel, Samenhuizen, SOS Jeunes, Eva vzw, Habitat & Participation et de Overmolen vzw.

L'objectif était de faire remonter un maximum d'informations des acteurs de terrain avant d'opérer une sélection parmi divers scénarios possibles. Un rapport intermédiaire nous a été remis il y a peu

et est à l'étude. Le rapport final devrait nous être rendu début septembre. Il est évident que l'étude relative à ce label doit préciser les conditions de son octroi, les obligations des bénéficiaires, l'évaluation de son coût financier et définir l'organisme chargé de sa délivrance, du suivi et de son évaluation.

Il est évident également qu'il est d'abord nécessaire de pouvoir labelliser des projets de logements intergénérationnels avant de pouvoir aller plus loin et d'envisager des subsides structurels ou annuels. Certains acteurs ont déjà acquis une expérience riche et continueront d'être soutenus.

Un des objectifs de ce label est de pouvoir en effet enclencher à l'avenir une discussion sur une base nouvelle mais objectivable avec le pouvoir fédéral à propos de l'individualisation des droits sociaux tout en tentant, dans le même temps et à notre niveau régional, de diminuer les impacts négatifs sur la solidarité que ces législations sociales peuvent avoir.

[131]

(verder in het Nederlands)

De bevordering van de communicatie en de communicatiecampagnes zijn inderdaad een belangrijk aspect. Naast de initiatieven die ik reeds genomen heb bij de toekenning van de subsidies voor de dertien projecten begin dit jaar, plan ik een grotere communicatiecampagne, zodra het ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de huurovereenkomst goedgekeurd is. Ik hoop dat tegen dan ook het label klaar is om die projecten te promoten en geloofwaardig te maken.

[133]

(poursuivant en français)

Il convient également de noter que le logement intergénérationnel a été inclus dans la réforme du secteur des associations d'insertion par le logement (AIPL) comme l'une de leurs missions spécifiques. Les associations peuvent introduire leurs demandes de subventions auprès de l'administration jusqu'à la fin du mois d'octobre, et j'ose espérer que des projets liés au logement intergénérationnel émergeront.

[135]

(verder in het Nederlands)

Tot slot zou ik u willen vragen om de minister-president te interpellieren over alle zaken die

betrekking hebben op eventuele wijzigingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) of specifieke renovatiepremies, omdat die onder zijn bevoegdheid vallen. Ik zal bij de komende hervormingen nauwgezet toezien op de intergenerationele dimensie van de projecten.

[137]

(poursuivant en français)

Comme vous le voyez, Monsieur Verstraete, c'est un sujet qui me tient fort à cœur et sur lequel j'ai beaucoup travaillé, entre 2004 et 2013, quand j'étais députée. Une résolution, déposée à l'époque, contenait une série de recommandations que je me suis chargée d'exécuter depuis que je suis ministre du Logement.

Le Code du logement est effectif depuis 2013. Nous n'avons pas d'indications sur les prix des loyers de ce type de logement. Ce serait intéressant que les prochains observatoires des loyers accordent une attention particulière à cet aspect.

La communication est effectivement très importante.

L'appel à projets a été une première. Son enveloppe s'élevait à 1,2 million d'euros, ce qui n'est pas négligeable. Il a permis de financer treize projets et de créer plus de 130 logements. Son lancement s'est accompagné d'une campagne de communication, dans le métro notamment, sous le slogan : "Un toit, deux âges".

Lors de l'entrée en vigueur du label et la régionalisation du bail, une campagne de communication sera organisée pour sensibiliser le grand public à ce type d'habitat.

La question des prix demeure délicate. Les logements sont multiples ; certains sont proposés par des agences immobilières sociales. Dans ce cas, les loyers sont plus faibles que sur le marché locatif privé. Sinon, les montants des loyers sont similaires à ceux proposés par le marché.

Voilà un sujet auquel mon cabinet est très attentif. Il est soutenu par une résolution que j'ai moi-même présentée et que j'essaie autant que possible de concrétiser.

[139]

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het is duidelijk dat dit onderwerp u na aan het hart ligt. U herinnert mij er terecht aan dat u een van de initiatiefnemers van de resolutie was. Ik had dat moeten vermelden.

Ik heb nog een vraag over het potentieel van de maatregel in Brussel. Verwacht u dat het Observatiecentrum van de Huurprijzen nagaat hoeveel mensen daarvan gebruik kunnen maken?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- On ne sait pas évaluer un potentiel stricto sensu. Je constate simplement que chaque appel à projets suscite énormément de réponses. Les projets proposés sont de grande qualité. Rien que pour l'appel à projets de 1.200.000 euros lancé l'année dernière, plus de 130 logements ont pu être créés.

Le potentiel est donc important, mais il est très compliqué de le quantifier. Lors du dernier appel à projets, certains projets avancent très bien. Je me suis personnellement rendue sur place il n'y a pas si longtemps pour me rendre compte de l'avancement de certains d'entre eux. Je pense notamment à celui près de l'école Sint-Joris, pas très loin d'ici. Ils avancent à grands pas.

[141]

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Dat bevestigt wat de verenigingen me signaleren, namelijk dat de vraag groter is dan hun aanbod. In die zin is er duidelijk een groot potentieel in Brussel.

U sprak ook over een subsidieaanvraag die kan worden ingediend voor oktober. Bedraagt het subsidiebedrag nog evenveel?

[143]

Mme Céline Fremault, ministre.- Non, c'est pour les discussions budgétaires 2017.

[145]

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- U gaat het label opnemen in de herziening van de huurwetgeving en zal pas daarna met de federale overheid overleggen over de wijzigingen aan de federale regels. Kunt u niet meteen al contact opnemen met de federale overheid?

[147]

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous travaillons sur le label, avec l'aide de KPMG, pour définir les choses. Ce travail est indispensable. À défaut, le niveau fédéral nous dira qu'on n'a pas fait notre part de travail. Je veux pouvoir lui présenter un système qui fonctionne avant de pouvoir entamer les discussions à un autre niveau.

[149]

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik zal de vraag ook stellen aan minister-president Vervoort. Ik hoop dat u de vraag ook voorlegt aan de regering. Ik wens u veel succes en ik kom volgend jaar graag terug op het onderwerp.

[153]

- *Het incident is gesloten.*

[155]

INTERPELLATION DE MME MATHILDE EL BAKRI

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 refinancement des SISP dans le cadre de leur fusion".

[157]

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- À l'époque des discussions budgétaires, vous évoquiez la possibilité de faire appel à un partenariat public-privé (PPP) dans le cadre du refinancement des sociétés immobilières de service public (SISP) : une piste avec laquelle on peut être en désaccord, comme l'est mon parti, car elle contient énormément de risques. On sait combien les PPP sont souvent un gouffre financier pour le public tandis que le privé en tire profit. De plus, le public se retrouve bien souvent pieds et poings liés dans un contrat où il est très difficile de faire marche arrière une fois les clauses conclues.

Mon interpellation fait suite à une récente publication de l'association "Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat", qui a consacré une grosse partie de sa dernière livraison à la fusion des SISP. L'association bruxelloise fait le point sur les avantages potentiels de l'opération : efficacité, économies d'échelle, partage d'expériences et de méthodologies... Parallèlement, elle met en lumière plusieurs questions et formule des revendications, comme l'augmentation du personnel ou du budget, dans le cadre de cette fusion.

Ces revendications ont tout leur sens. Ce n'est en effet pas tout de fusionner ou de centraliser, encore faut-il un refinancement conséquent afin d'augmenter l'efficacité des SISP pour atteindre les objectifs recherchés.

Sur le long terme, la fusion des SISP devrait mener à des économies d'échelle. Il faudra tirer un bilan financier. Mais toujours est-il que, dans un premier temps, cette fusion engendre des coûts supplémentaires dus à la réorganisation des différentes SISP. D'autre part, les budgets actuels restent insuffisants au vu des besoins, que ce soit en termes de rénovation, de création de nouveaux logements, d'entretien... Pour rappel, les défis à Bruxelles sont énormes en termes de demande de logements sociaux, avec des temps d'attente de plus de neuf ans une fois qu'on est inscrit sur une liste.

Un bilan complet ne pourra être tiré qu'une fois que nous serons au terme du processus, au niveau financier, mais aussi organisationnel.

[159]

J'en profite pour relayer les inquiétudes exprimées ainsi que les questions de financement soulevées dans la publication du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH).

Où en êtes-vous dans les pistes de refinancement ? La piste d'un partenariat public-privé (PPP) est-elle toujours d'actualité ? Si oui, de quel type de PPP s'agit-il ? Les pistes s'orientent-elles davantage vers la construction, la rénovation, l'entretien ou la création de nouveaux logements ? Quels sont les contacts qui ont déjà été pris ?

Je m'interroge également sur la fusion en tant que telle et plus spécifiquement sur la question de l'octroi des agréments de la part de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). En effet, dans le cadre de cette fusion, certaines SISP restent orphelines. Que risquent-elles dans un contexte de fusion généralisée ? Risquent-elles la perte de reconnaissance de la part de la SLRB ? Existe-t-il des solutions pour qu'elles ne restent pas en dehors du processus de fusion ?

[161]

Discussion

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Je souhaite tout d'abord dire à tous les travailleurs de ce secteur que ces trois dernières années et les suivantes ont été et seront difficiles. Dans le cadre des harmonisations et des synergies, les équipes qui doivent nouvellement travailler ensemble ont déjà donné beaucoup de leur temps. Il faut le souligner et les en remercier.

Il convient effectivement de procéder à une évaluation, même si j'ignore quand. Cette demande de fusion émane d'en haut et a même quelque peu été imposée. Elle ne s'est pas faite sans heurt, voire sans fracas à certains endroits.

À titre personnel, je trouvais la question financière intéressante. Grâce à l'harmonisation, cela aurait dû coûter moins cher en termes de structures de fonctionnement. Je ne dispose pas des chiffres précis, mais je ne suis cependant pas convaincu que les structures actuelles soient moins chères que dans le passé.

Je sais qu'au sein de certaines SISP en cours de fusion, il a fallu harmoniser les statuts. En effet, on ne peut pas faire travailler un comptable avec un travailleur social qui avaient jadis un statut différent et de leur demander de travailler pour moins cher que l'autre personne. Il serait donc intéressant d'évaluer ce surcoût. Bien sûr, il va s'étaler sur plusieurs années et finira par être amorti.

La seule vraie économie sera réalisée au sein des conseils d'administration. À partir du moment où le nombre de mandataires a été réduit de moitié, une économie très marginale sera effectuée, le politique ayant fait le plus gros de l'effort.

[163]

Ensuite, le fait de travailler sur des superstructures améliorera-t-il le service rendu au public ? La fusion n'éloignera-t-elle pas les SISP de leurs clients ?

Dans certaines SISP, les gens payaient encore leur loyer en espèces, de la main à la main. La fusion simplifiera-t-elle les processus pour les 36.000 ménages concernés en Région bruxelloise ? Quel est le calendrier fixé ?

Je suis optimiste, car toutes les SISP comptent des hommes de bonne volonté qui veulent travailler à l'intérêt commun et à l'élaboration de projets qui dépasseront le cadre d'une commune. Ils pourront ainsi réaliser des économies d'échelle et lancer des projets de rénovation sur la base de critères

objectifs. Nous disposons désormais de grilles qui permettent de connaître l'âge du bâti et son état.

[165]

Auparavant, on pouvait se dire qu'on allait allouer 5% dans une commune et 5% dans une autre. Or, c'est bien le bâti le plus vieillissant qui doit être rénové en priorité, peu importe la commune dans laquelle il se trouve. Il faut appliquer une logique de besoin dans l'affectation de l'argent public : les moyens doivent être mis là où c'est le plus nécessaire. Aujourd'hui, l'argent ira peut-être dans telle SISP qui en a le plus besoin et demain, ce sera une autre SISP qui en profitera.

Cette lecture doit également accompagner les éventuels nouveaux moyens qui seraient promis au secteur.

[167]

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je profite de la question de Mme El Bakri pour revenir sur un sujet qui est au cœur de l'action de cette législature en matière de logement. M. De Bock répond qu'il s'agit d'une réponse à une réforme qui nous a été imposée d'en haut. Je souligne qu'à mon sens, cela n'a pas été une grande réforme pour la Région bruxelloise.

Lors de la fusion des SISP, nous sommes passés de 33 à presque la moitié. L'idée de la sixième réforme a entre autres imposé la fusion des SISP. Je ne pense pas me tromper, même si je lis le doute sur votre visage. Si ce n'est pas la réforme qui l'imposait, la fusion a néanmoins été opérée dans la foulée de la sixième réforme de l'État.

M. le président.- Nous étions dans l'opposition et nous avons tous soutenu cette réforme.

[171]

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Il s'agit d'une opération lourde. Les SISP travaillaient sous des statuts très variés : sociétés coopératives, asbl... Par exemple, j'ai coprésidé une société de logement de service public issue d'un partenariat public-privé et appartenant majoritairement au CPAS de la Ville de Bruxelles. Elle compte plus de 600 logements et son statut est très particulier.

La fusion est l'occasion de faire un état des lieux. M. De Bock et Mme El Bakri, demander à la ministre de dresser le bilan d'un processus qui est en cours de finalisation, c'est mettre la charrue avant les bœufs. Un temps d'évaluation est nécessaire pour identifier les problèmes.

Comme pour beaucoup d'institutions, une taille minimale est nécessaire pour qu'une société de logement social puisse mener une gestion saine dans l'intérêt des habitants. La fusion favorisera les synergies. Elle ne doit pas être remise en question. Elle doit être accompagnée et évaluée, sachant que son objectif doit être le rendu d'un meilleur service.

Chacun admettra que produire du logement sans envisager de partenariat public-privé correspond à une vision archaïque de la gestion publique. Les capitaux privés peuvent aider à produire du logement dans notre Région et à combler notre déficit en la matière.

[173]

Quant au coût supplémentaire amené par la fusion, pour le moment, je n'ai observé que des épargnes, tant en termes de moyens financiers que d'énergie déployée. Une fusion suppose une certaine standardisation des procédures. L'hypothèse d'une centrale d'achats a également été évoquée afin de permettre à certaines sociétés d'épargner de l'argent.

Je pense donc que le partenariat public-privé (PPP) sera incontournable. Cette gestion est la plus moderne aujourd'hui. Quand, Madame El Bakri, vous dites que le public est toujours lié dans le cadre d'un PPP, je trouve, au risque de vous choquer, que c'est une conception archaïque de la gestion publique. Le management public doit être désormais apte à collaborer avec des partenaires privés qui sont généralement en avance sur une série de procédures. Nous devons nous mettre au diapason du secteur privé pour constituer un partenaire fiable et crédible. Les exemples sont nombreux où il conviendrait d'encourager le gouvernement bruxellois à vivre avec son temps.

M. le président.- Madame El Bakri, cette fois, vous ne pourrez pas reprocher à M. Mampaka Mankamba d'avoir lu votre intervention.

(Sourires)

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Vous êtes un coquin, Monsieur le président !

[177]

[179]

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vais répondre à votre question, Madame El Bakri, de la manière la plus complète. Cependant, je ne pense pas avoir parlé de lancement de PPP dans le cadre

du dossier de la fusion des SISP. Nous avons relu les exposés budgétaires, il n'y avait rien à ce sujet.

J'ai parlé d'un PPP lancé par la SLRB dans le cadre de la construction de 500 logements moyens locatifs pour le compte de l'alliance habitat. Vous m'avez d'ailleurs interrogée à ce sujet lors d'une précédente commission. En revanche, je n'ai pas parlé de PPP pour la fusion des SISP. Il se peut que vous confondiez avec le partenariat conclu avec le cabinet d'avocats pour suivre la fusion des SISP. Mais il ne s'agit pas d'un PPP, c'est un appel qui a été fait pour qu'un acteur extérieur encadre le processus de fusion.

Il y a manifestement une certaine confusion entre PPP, rénovation et fusion des SISP. Conformément à la déclaration de politique régionale, j'ai fait de la poursuite de ce processus de fusion l'une de mes priorités.

J'ai veillé à ce que des moyens budgétaires conséquents - 400.000 euros par an - soient mis à disposition du secteur pour épauler les SISP dans ce lourd processus au travers de la nomination par marché public d'une équipe d'experts multidisciplinaire qui, de l'avis unanime de l'ensemble des acteurs concernés, a été très fort utile.

Vous n'êtes effectivement pas sans savoir que le processus de fusion fait appel à des compétences aussi variées et diverses telles que le droit des sociétés, le droit du travail, la comptabilité ou encore le droit notarial. En outre, des moyens budgétaires ont également été dégagés pour prendre en charge les frais inhérents au processus de fusion tels que les centaines d'actes notariaux ou les attestations de sol nécessaires.

[181]

La refonte du secteur du logement social est donc en cours de finalisation et avance très bien puisque nous sommes passés au 1er juillet 2016 à 19 SISP sur les 32 de départ. Il reste encore trois opérations à finaliser dans les mois à venir : Jette-Ganshoren, Etterbeek-Koekelberg et Floréal-Logis. J'ai prévu de revoir les différents acteurs individuellement à la rentrée de septembre pour faire le point sur l'agenda de travail et finaliser le processus.

Toutes les SISP qui existaient au moment de l'entrée en vigueur de l'ordonnance de 2013 sont couvertes par un des 16 agréments donnés par la SLRB. Il n'y a donc pas de risque qu'une des SISP se retrouve sans agrément.

De nouvelles opérations de regroupement non prévues dans les demandes d'agrément ne sont à l'heure actuelle pas envisagées. Toutefois, à l'avenir, plusieurs SISP agréées pourraient décider de proposer à la SLRB d'accepter leur regroupement, les conditions législatives existant à l'article 55

du Code bruxellois du logement.

Vous m'aviez interrogée sur le PPP pour la construction de logements moyens, voici les toutes dernières informations.

[183]

Cinq candidatures ont été réceptionnées à la SLRB il y a quelques semaines pour un potentiel de l'ordre de 600 logements, ce qui dépasse donc l'objectif fixé initialement. Celles-ci sont en cours d'analyse et seront prochainement proposées pour approbation au conseil d'administration de la SLRB et ensuite au gouvernement.

Concernant l'évaluation du processus : elle interviendra, bien évidemment. En revanche, c'est encore un peu tôt pour la mettre en œuvre puisque le processus n'est pas encore terminé. Soyez assuré que je ne manquerai pas à mon devoir de procéder à une évaluation. Je la souhaite la plus large possible afin de la faire porter sur l'ensemble des services et sur tous les aspects : financiers, opérationnels, etc.

Bien sûr, tout changement bouleverse les habitudes. L'ensemble du secteur a été et demeurera attentif à ce que le quotidien des locataires et le service rendu soient améliorés. Le secteur apporte beaucoup d'attention à faire les choses de la manière la plus professionnelle possible et dans le respect de tous.

Même si le processus n'est pas encore totalement finalisé, je vous rejoins pour tirer mon chapeau à tous les acteurs qui ont œuvré, avec beaucoup de loyauté, à faire avancer le processus.

[185]

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Il me semble que j'ai relu cela à propos du PPP dans un rapport de commission, mais que je n'ai pas retrouvé.

[187]

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous confondez le marché public avec le PPP.

[189]

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Je ne parlais pas du PPP lié à la SLRB pour la création de nouveaux logements.

[191]

Mme Céline Fremault, ministre.- Non, aux 500 logements moyens. Mais il n'y a pas de PPP dans le cadre de la fusion des SISP. Il y a, dans le cadre du processus de fusion des SISP, un marché public qui a été lancé pour un consultant extérieur. C'est une société de consultants, avec des avocats, qui a opéré tout un travail. Beaucoup d'entre vous les connaissent pour avoir assisté à des réunions en leur compagnie. Mais il n'y a pas eu de PPP, il y a eu un marché public, c'est tout.

[193]

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Si c'est le cas, et que j'ai mal interprété, tant mieux, cela me rassure.

Les frais pour les actes juridiques sont compris dans les frais supplémentaires, je pense que ce sont 400.000 euros par an. Il y a aussi eu des frais en surplus comme les attestations d'analyse de pollution des sols qui n'ont pas été budgétisés, d'où ma question sur le bilan.

[195]

Mme Céline Fremault, ministre.- Tout a été budgétisé, c'est d'ailleurs pour cela que l'enveloppe de base a été augmentée en fonction des besoins au moment de la fusion des SISP. J'ai expliqué les raisons de cette augmentation lors des travaux budgétaires.

[197]

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Il y a en tout cas des problèmes qui se sont posés pour les attestations d'analyse des sols qui sont nécessaires en cas de transfert de logements.

Les SISP ont été confrontées à une procédure extrêmement lourde avec une méthodologie et des avis à respecter. Chaque attestation coûtait, je pense, 35 euros par mètre. Certaines SISP de la fusion du Sud ont dû faire face à des frais supplémentaires...

[199]

Mme Céline Fremault, ministre.- Oui, et je les ai pris en charge. C'est ce que je vous ai expliqué.

[201]

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Ce n'est pas ce que j'ai lu. Il y a une demande...

[203]

Mme Céline Fremault, ministre.- Non ! Je l'ai expliqué dans le cadre du budget, elles ont été accompagnées. Un consultant extérieur a été désigné. J'ai expliqué qu'il y a eu un budget de 400.000 euros pour cela et que tous les frais complémentaires ont été pris en charge pour justement éviter que les SISP se retrouvent en difficulté. Je ne vois pas de quoi les SISP pourraient se plaindre.

[205]

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- J'entends bien.

[207]

Mme Céline Fremault, ministre.- Tous les retours que l'on a des SISP semblent positifs. Vous pensez bien que s'il y a aujourd'hui 19 entités fusionnées, c'est que cela a plutôt bien fonctionné.

[209]

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Toujours est-il que c'est ce qui est relayé, de la part du secteur, en tout cas sur la question du prix en termes d'analyse du sol...

[211]

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est impossible ! Nous les voyons constamment pour dresser le bilan. Je dois revoir trois opérateurs parce que j'estime que le processus est trop lent et je voudrais boucler le dossier.

J'aimerais connaître la SISP qui considère qu'elle a supporté des frais supplémentaires que nous n'avons pas pris en charge. Donnez-moi les noms !

[213]

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Je viens de le dire, cela concerne la fusion du Sud.

[215]

Mme Céline Fremault, ministre.- On va les appeler cet après-midi, mais on les a vus récemment et ils ne nous ont rien dit.

[217]

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Il s'agit de la fusion entre le Foyer schaarbeekois et le Foyer saint-gillois.

(Rumeurs)

[219]

[221]

Si, à long terme, la fusion permettra des économies d'échelle, à très court terme, elle générera des frais supplémentaires liés aux aménagements, aux déménagements, aux services aux locataires, etc.

[223]

Mme Céline Fremault, ministre.- Quoi qu'il en soit, la direction du Foyer Sud ne m'a rien dit à ce sujet. Je prendrai immédiatement contact avec elle pour en savoir davantage. Nous l'avons rencontrée la semaine passée et mon cabinet dit n'avoir reçu aucune demande de sa part.

L'évaluation ne sera réalisée que lorsque les trois dernières opérations auront été finalisées.

Lorsque j'ai décidé de fusionner impulse.brussels, Atrium Brussels et Innoviris pour les regrouper, il a fallu acheter un bâtiment. Cela a donc généré des frais. Mais au final, les économies réalisées ont été considérables.

[225]

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Je n'ai pas critiqué le principe de la fusion proprement dite.

[227]

- *L'incident est clos.*

[231]

QUESTION ORALE

M. le président.- L'ordre du jour appelle la question orale de M. Colson.

(M. Bertin Mampaka Mankamba, doyen d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)

[235]

QUESTION ORALE 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 "les politiques d'investissement en infrastructures de proximité dans le cadre du Plan logement et de l'alliance habitat".

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

M. Michel Colson (DéFI).- Les travaux de notre commission parlementaire sont attentifs depuis un temps certain déjà aux développements des projets de construction de nouveaux logements sociaux et moyens dans le cadre du Plan du logement de la Région bruxelloise et plus récemment, même si elle n'en est encore qu'à ses débuts, dans le cadre de l'alliance habitat.

Périodiquement, le point est fait au sein de cette commission sur les avancées de ces dossiers qui constituent un axe important de la politique régionale du logement tout en montrant en quelque sorte la difficulté. On le sait, la politique du logement est dans sa majorité - budgétaire en tout cas - une politique d'investissement qui est une politique du temps long, trop long sans doute. Mais on le sait aussi, certaines procédures, et vous l'avez rappelé récemment concernant la rénovation de logements sociaux, semblent peu compressibles.

Espérons que le nouveau Code bruxellois d'aménagement du territoire (Cobat) et que les nouveaux contrats de gestion du secteur du logement social permettront d'améliorer cette situation et d'accélérer cette importante politique d'investissement.

Mais aujourd'hui, je voudrais aborder un autre aspect de ces plans régionaux, à savoir leur volet financier et je me concentrerai d'abord sur le Plan du logement de la Région bruxelloise si vous le voulez bien. Ce plan a fait l'objet d'engagements budgétaires à hauteur de 540 millions lors de la quatrième législature, si ma mémoire est bonne. Le temps passant, on peut supposer que le coût constaté des projets évolue à la hausse par rapport à leur estimation initiale, en tous cas pour les projets déjà réceptionnés.

Par ailleurs, et c'était déjà le cas dans la législature passée, la question a été plusieurs fois évoquée, de la nécessité de produire complémentaires aux logements visés certaines infrastructures (crèches, plaines de jeux voire infrastructures sportives) qui seraient nécessaires soit pour les besoins des nouveaux habitants accueillis dans ces logements, soit pour garantir la bonne insertion de ces logements dans les quartiers concernés. Je vous ai par ailleurs posé une question écrite relative aux aspects purement techniques. J'attendrai la réponse pour vous réinterroger à ce sujet à la rentrée.

[239]

De quel budget émanent ces infrastructures, le budget du logement ou les budgets communaux ? À partir du moment où ces coûts seraient assumés par le budget du logement, comment garantir que le programme global des logements envisagés soit couvert par la somme initialement prévue ?

Enfin, même si les situations des quartiers peuvent varier, ne convient-il pas de garantir, par certains principes cadres, des infrastructures complémentaires équivalentes ?

[241]

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous avez raison. S'il importe effectivement que nos projets avancent à bonne allure et, si possible, plus vite encore, afin de répondre rapidement aux besoins en logements publics des Bruxellois, il faut aussi veiller à ce que les financements suivent.

Outre la construction de ces logements, je tiens également à créer en parallèle certaines infrastructures (crèches, plaines de jeux, infrastructures sportives) pour les nouveaux habitants et pour garantir la bonne insertion de ces logements dans les quartiers concernés.

Trois modes de financement des infrastructures sont prévus en fonction des trois types d'équipements envisageables. Pour les équipements communautaires liés aux logements, on prévoit une mutualisation d'une partie du logement pour créer un espace communautaire à destination exclusive des locataires, afin qu'ils y reçoivent leur famille et y organisent des activités.

Le financement se fait à 100% par les budgets du Plan régional du logement et de l'alliance habitat, à concurrence de 1.250 euros le m² de surface brute hors sol. Le conseil d'administration de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a validé cette mesure en sa séance du 29 février 2016 et le gouvernement l'a notifiée dans l'arrêté de début 2016 fixant les conditions d'octroi et les règles de procédures applicables à la SLRB, aux sociétés immobilières de service public (SISP), aux communes et centres publics d'action sociale (CPAS), et propres au financement de projets d'acquisition, d'expropriation, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction d'immeubles.

Pour les équipements collectifs non liés aux logements et ouverts sur le quartier - les crèches, les salles communautaires, les restaurants sociaux, les écoles de devoirs, les salles polyvalentes, les équipements sportifs -, j'ai souhaité instaurer, dès mon entrée en fonction, une base de calcul et d'aide financière objective, qui soit la même pour tout le monde.

[243]

Ainsi, le financement de cet espace collectif par les budgets du Plan régional du logement et de l'alliance habitat se fait à concurrence de 3,5m²/logement à 800 euros/m² casco. Ce financement ne couvre pas la totalité du coût de l'équipement.

Le solde est amené soit par un prêt à long terme auprès de la SLRB si l'équipement revient à une SISP, soit par des budgets communaux si l'équipement revient à une commune, voire par un autre type de financement, comme Beliris.

Le conseil d'administration de la SLRB du 14 septembre 2015 a validé cette mesure. Le gouvernement l'a notifiée, toujours dans l'arrêté acquisition de début 2016, déjà mentionné ci-avant.

J'en viens aux équipements sportifs pour les projets de plus de 40 logements. À mon initiative, l'article 16 du contrat de gestion de niveau 1 conclu entre la Région et la SLRB en juillet 2015 prévoit que la SLRB intégrera des équipements sportifs une fois le seuil de 40 logements atteint, tant dans le cadre de la construction de nouveaux logements que de rénovations lourdes.

Une part équivalente à maximum 1% du budget de l'opération et déduite du poste propre aux abords de l'immeuble sera réservée à cet effet, tout en veillant à conserver une qualité égale des logements.

[245] Toute dérogation à cette règle sera soumise à la décision motivée, selon le cas, de la SLRB pour les rénovations lourdes, ou du gouvernement pour les constructions. Je suis très attentive à ce que cette mesure soit suivie d'effets.

J'ai évoqué dans la première partie de ma réponse les dispositions selon lesquelles les coûts de l'aménagement d'équipements autres que les logements pourraient être déduits du budget logement. Ceci est nécessaire si l'on veut offrir des projets de qualité, qui s'insèrent de façon globale et harmonieuse dans un quartier donné. Le budget initial, tant pour que le Plan régional du logement que l'alliance habitat, prévoit une marge de sécurité de 10%. C'est en partie cette marge qui permet de financer les différentes infrastructures que je viens de citer.

Même si les situations peuvent être différentes, l'automatisme de la mise à disposition d'équipements sportifs dès les 40 logements atteints, en conformité avec l'article 16 du contrat de gestion, fait qu'à un certain moment, le traitement est équivalent. À ce jour, c'est la seule règle d'automatisme consacrée. Pour les autres aspects, vous avez également pu prendre connaissance des différentes décisions prises en la matière, tant par le conseil d'administration de la SLRB que par le gouvernement.

En conclusion, il n'y a pas d'autres principes cadres édictés, si ce n'est que l'opportunité de développer un équipement dépend à chaque fois du projet : taille, configuration des abords et services offerts dans le quartier, ainsi que besoins identifiés ou exprimés par les gestionnaires. Nous avons en effet décidé d'être à l'écoute du secteur, tant pour les projets de construction que de rénovation.

[247] **M. le président.**- La parole est à M. Colson.

M. Michel Colson (DéFI).- Aborder toute cette problématique oralement me semblait soporifique. Je vais attendre la réponse à ma question écrite pour croiser les données et reviendrai vers vous.

[249] **M. le président.**- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- Nombre de problématiques sont abordées, notamment l'art dans les logements. J'ai encore rencontré la semaine passée les responsables de la SLRB à ce sujet.

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

M. Michel Colson (DéFI).- Je relirai tout cela attentivement. J'y vois déjà plus clair dans le volet budgétaire.

[257]

- *L'incident est clos.*