



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 16 FEBRUARI 2017**

—

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

—

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

—

Commission du Logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 16 FÉVRIER 2017**

—

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@parlement.brussels

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

Le **Compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
tél 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@parlement.brussels

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

INHOUD**SOMMAIRE**

MONDELINGE VRAGEN	5	QUESTIONS ORALES	5
Mondelinge vraag van mevrouw Brigitte Grouwels	5	Question orale de Mme Brigitte Grouwels	5
aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de verplichting om voor elke wooneenheid te beschikken over een aparte brievenbus".		concernant "l'obligation de disposer d'une boîte aux lettres séparée pour chaque unité de logement".	
Mondelinge vraag van de heer Alain Maron	5	Question orale de M. Alain Maron	5
aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de besluiten tot bepaling van de woningen voor bescheiden inkomens en de woningen voor middeninkomens en de algemene evaluatie van het woonbeleid voor middeninkomens via het Huisvestingsplan".		concernant "les arrêtés définissant le logement modéré et moyen, ainsi que l'évaluation générale de la politique de logement moyen via le Plan logement".	
INTERPELLATIE	14	INTERPELLATION	14
Interpellatie van mevrouw Caroline Désir	15	Interpellation de Mme Caroline Désir	15
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de evaluatie van het proces betreffende de fusie van de OVM's".		concernant "l'évaluation du processus relatif à la fusion des SISP".	

Bespreking – Sprekers:	16	Discussion – Orateurs :	16
De heer Emmanuel De Bock (DéFI) De heer Olivier de Clippele (MR) Mevrouw Céline Fremault, minister De heer Alain Maron (Ecolo) Mevrouw Caroline Désir (PS)		M. Emmanuel De Bock (DéFI) M. Olivier de Clippele (MR) Mme Céline Fremault, ministre M. Alain Maron (Ecolo) Mme Caroline Désir (PS)	
MONDELINGE VRAAG	25	QUESTION ORALE	25
Mondelinge vraag van de heer Alain Maron	25	Question orale de M. Alain Maron	25
aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "het gevolg dat werd gegeven aan de annulatie van een deel van de Huisvestingscode".		concernant "les suites données à l'annulation d'une partie du Code du Logement".	

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

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW BRIGITTE GROUWELS

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

betreffende "de verplichting om voor elke wooneenheid te beschikken over een aparte brievenbus".

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de besluiten tot bepaling van de woningen voor bescheiden inkomens en de woningen voor middeninkomens en de algemene evaluatie van het woonbeleid voor middeninkomens via het Huisvestingsplan".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- In september werd een besluit goedgekeurd

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE MME BRIGITTE GROUWELS

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'obligation de disposer d'une boîte aux lettres séparée pour chaque unité de logement".

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

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

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

concernant "les arrêtés définissant le logement modéré et moyen, ainsi que l'évaluation générale de la politique de logement moyen via le Plan logement".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Madame la ministre, en septembre dernier a été adopté un arrêté

houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) of door de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). Het besluit definieert de toelatingsvoorwaarden en de huurprijs voor bescheiden en middelgrote woningen. De definitie van de verschillende woningcategorieën is echter niet altijd duidelijk.

Naar aanleiding van mijn interpellatie uit 2015 zei u dat u werkte aan een besluit in verband met bescheiden en middelgrote woningen die door OVM's worden beheerd. Ik heb toen en later meermaals laten blijken dat ik niet begrijp waarom u het werkterrein zozeer beperkt.

Omdat de categorieën nog altijd niet afgelijnd zijn, zijn ze ook niet opgenomen in de nieuwe ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van oktober 2016.

Hoever staat de goedkeuring van de andere besluiten? Welke opties komen in aanmerking? Wanneer worden de knopen doorgemaakt? Ik herhaal dat er klaarheid moet komen, ook voor het grote publiek.

De bouw van middelgrote woningen levert soms problemen op. De problemen bij de verhuur van woningen aan de Klaverstraat/Lenniksebaan in Anderlecht zijn daar een goed voorbeeld van. Het gaat om 124 sociale en 76 middelgrote woningen. Bij gebrek aan kandidaten die aan alle voorwaarden beantwoorden, zijn er van die laatste blijkbaar nog steeds een aantal onbewoond sinds ze in maart 2011 op de markt kwamen. De gemeente, die de middelgrote woningen beheert, wil ze nu overdragen aan de Anderlechtse Haard. Er is dus veel tijd verloren.

Het is trouwens niet de eerste keer dat het moeilijk is om huurders voor middelgrote woningen te vinden. Er zijn meerdere zaken die dat kunnen verklaren:

- de huurprijzen zijn te hoog in verhouding tot de kwaliteit van de woning en het aanbod op de privémarkt;

- kandidaat-huurders met een gemiddeld inkomen voelen er weinig voor om in een sociale wijk te gaan wonen;

organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) et par les sociétés immobilières de service public (SISP). Y sont définies les conditions d'admission et le loyer à payer pour les logements modérés et pour les logements moyens, notamment. Se pose toujours la question de la définition des différentes catégories de logements, à savoir la typologie logements sociaux, modérés et moyens, instaurée par le Code du logement en son article 2.

Lors de mon interpellation à ce sujet, en 2015, vous aviez annoncé travailler spécifiquement sur cet arrêté pour les logements locatifs modérés et moyens gérés par les SISP. J'ai pu, à cette occasion et à d'autres, vous faire part de mon incompréhension quant à ce choix de ne travailler que dans ce cadre restreint.

Cette typologie n'étant toujours pas définie, elle est d'ailleurs absente de la nouvelle ordonnance relative à la revitalisation urbaine d'octobre 2016.

Je vous repose donc la question. Où en est le processus d'adoption des autres arrêtés ? Quelles sont les pistes étudiées ? Quel est l'agenda ?

Je le répète, une telle clarification est nécessaire, y compris auprès du grand public qui a peu de chances de s'y retrouver. Une information claire pourrait dès lors être donnée dans le cadre des guichets, qu'ils soient communaux ou régionaux.

Par ailleurs, la production de logements moyens et leur mise sur le marché occasionnent parfois des soucis. Et, si l'absence d'arrêté peut en être un facteur explicatif, il n'est sans doute pas le seul.

J'en veux pour exemple les problèmes rencontrés par la mise en location des logements du site Trèfles/Lennik à Anderlecht, où ont été produits 124 logements sociaux et 76 logements moyens. Concernant ces derniers, il s'avère que certains sont restés vides depuis leur mise sur le marché en 2011, faute de candidats répondant aux conditions imposées. Aujourd'hui, la commune, qui était en charge de la gestion de ces logements moyens, souhaite la transférer au Foyer anderlechtois, soit à la SISP. On a donc perdu beaucoup de temps, vous en conviendrez.

En fait, ce n'est pas du tout la première fois que

- de slechte toegankelijkheid van de wijk;

- het complexe beheer van de kandidatenlijsten voor gemeentelijke woningen;

- de problemen die sommige gemeenten ondervinden bij het beheer van hun woningen.

Hebt u weet van andere problemen met de verhuur van middelgrote woningen, naast het ontbreken van de nodige toepassingsbesluiten? Wordt het beleid per betrokken instelling geëvalueerd (OVM's, gemeenten, sociale verhuurkantoren)? Wat is uw strategie om snel huurders voor de overblijvende woningen te vinden?

Zouden we de categorie middelgrote huurwoning niet beter afvoeren, en alles onderbrengen in de categorie bescheiden huurwoning?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *In 2013 voerde de wetgever drie categorieën huur- en koopwoningen in: sociale, bescheiden en middelgrote woningen.*

des opérateurs peinent à trouver des locataires pour des logements dits moyens. Plusieurs hypothèses sont avancées pour expliquer cette situation :

- les tarifs de location trop élevés au regard de la qualité du bien et de ce qu'il est possible de trouver sur le marché privé (mauvaise localisation, absence de terrasse ou de jardin, par exemple) ;

- le fait que les candidats locataires à revenus moyens renâclent à habiter une cité ou un immeuble à vocation sociale ;

- des difficultés d'accès éventuelles ;

- la gestion parfois complexe des listes de candidatures pour les logements communaux ;

- la difficulté, pour certaines communes, à gérer ce parc. Plusieurs, comme Schaerbeek, ont d'ailleurs fait le choix de transférer ce patrimoine à d'autres opérateurs.

Outre les problèmes induits par l'absence d'arrêtés d'application, avez-vous connaissance d'autres soucis liés à la mise sur le marché de logements moyens produits dans le cadre du Plan logement ? Une évaluation globale de cette politique a-t-elle été faite, opérateur par opérateur (SISP, communes, voire agences immobilières sociales). Le cas échéant, avec quel résultat ? Quelle stratégie mettez-vous en œuvre pour que ces logements moyens trouvent rapidement des locataires et pour lever les freins à leur mise en location ?

Ne serait-il pas opportun de supprimer cette catégorie "moyen locatif" et de tout rapatrier dans la catégorie "modéré locatif", plus proche du secteur social et dont les cadres, tels que les grilles de loyers et de revenus des agences immobilières sociales (AIS), sont déjà définis ? Cette option a-t-elle été étudiée ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Comme vous le soulignez, le législateur a défini, en 2013, dans le Code du logement les différents types de logements compris dans la politique régionale de mise à disposition de logements.

In de Brusselse Huisvestingscode staat dat "de regering de inkomensvoorwaarden en maximale huurprijzen in een besluit vastlegt" voor sociale, bescheiden en middelgrote huurwoningen en voor sociale koopwoningen. Dat is ondertussen deels gebeurd.

Een sociale huurwoning is een woning die wordt verhuurd door een OVM of door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Het besluit van 26 september is op dat type woning van toepassing.

Met een bescheiden woning wordt een woning bedoeld die:

- door het Woningfonds wordt verhuurd krachtens het regeringsbesluit van 21 januari 2016;

- door een SVK wordt verhuurd ter uitvoering van het besluit van 17 december 2015;

- door een OVM wordt verhuurd krachtens artikel 67, 9° van de Huisvestingscode en overeenkomstig het eerder vermelde besluit van 26 september 1996 dat werd gewijzigd door het besluit van 22 september 2016;

- door een gemeente of een OCMW wordt verhuurd overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van gemeentelijke eigendommen en overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de aankoop van leegstaande gebouwen;

- door een koper-investeerder wordt verhuurd overeenkomstig de bepalingen van toepassing voor het verkrijgen van renovatiesubsidies van citydev.brussels;

- gelijkgesteld is met een sociale woning overeenkomstig de bepalingen ter uitvoering van de organieke ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering.

Het besluit van 24 november 2016 betreffende de duurzame wijkcontracten voorziet in toegangs- en huurvoorwaarden, die respectievelijk op de toegangsdrempel voor een sociale woning plus 20% en de huurprijzen van de SVK's zijn gebaseerd.

Trois catégories de logements locatifs - les logements locatifs sociaux, modérés et moyens - et trois catégories de logements acquisitifs - sociaux, modérés et moyens - sont mises à disposition.

Vous m'interrogez sur l'exécution de l'article 2, § 2 du Code bruxellois du logement. Le Code précise en effet que "le gouvernement fixe dans un arrêté les conditions de revenus et loyers maximaux" des logements locatifs sociaux, modérés et moyens, ainsi que des logements acquisitifs sociaux. Cette disposition a déjà été partiellement exécutée.

Permettez-moi de reprendre chaque catégorie de logement une par une.

Premièrement, le logement locatif social est un logement loué par une société immobilière de service public (SISP) ou la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB). Il convient, à ce niveau, de se référer à l'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la SLRB ou par les SISP.

Deuxièmement, le logement locatif modéré comprend, quant à lui :

- le logement donné en location par le Fonds du logement, en vertu de l'arrêté du gouvernement du 21 janvier 2016 concernant les opérations d'aide locative du Fonds et portant exécution de l'article 2 § 2 du Code bruxellois du logement ;

- le logement donné en location par une AIS, en exécution de l'arrêté organisant les AIS que le gouvernement a, sous mon impulsion, adopté le 17 décembre 2015 ;

- le logement donné en location par une SISP en vertu de l'article 67, 9° du Code, conformément à l'arrêté du 26 septembre 1996 précité, modifié par l'arrêté du 22 septembre 2016 qui a inclus des dispositions ad hoc pour les logements modérés et moyens gérés par des SISP ;

- le logement donné en location par une commune ou un CPAS, conformément aux dispositions applicables en matière de rénovation ou de démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des CPAS et le logement donné en location par une commune

Met een middelgrote huurwoning wordt een woning bedoeld die:

- verhuurd wordt door rechtspersonen, overeenkomstig de bepalingen van artikel 146 en volgende van de Huisvestingscode;

- verhuurd wordt door een OVM krachtens artikel 67, 9° van de Huisvestingscode;

- geconventioneerd is, overeenkomstig de bepalingen ter uitvoering van de wetgeving betreffende de wijkcontracten.

Sociale koopwoningen zijn:

- woningen gekocht in het kader van een solidaire, collectieve spaargroep.

- woningen van een community land trust (CLT).

Op het uitvoeringsbesluit in verband met de collectieve en solidaire spaargroepen na, zijn alle uitvoeringsbesluiten goedgekeurd of op weg om goedgekeurd te worden. De inkomens- en huurdrempels zijn niet altijd dezelfde binnen dezelfde categorie, maar liggen niettemin vrij dicht bij elkaar.

Voorts had u het nog over problemen met de verhuur van middelgrote woningen die door de gemeenten worden beheerd. Voor de woningen aan de Lenniksebaan hebben de gemeente Anderlecht en de Anderlechtse Haard net een gezamenlijk verzoek tot de BGHM gericht. De administratie is dat verzoek momenteel aan het bekijken en zal het dossier vervolgens aan de raad van beheer van de BGHM overmaken.

Gelukkig zorgen de middelgrote woningen die door een gemeente beheerd worden, niet allemaal voor problemen. Ik wil daarmee geenszins de gemeente Anderlecht beschuldigen. Die moet immers het financiële plan dat het gewest opstelde in het kader van de publiek-private samenwerking (PPS) naleven, wat tot de problemen heeft geleid die u zonet aanhaalde.

Dit voorbeeld illustreert hoe complex het bepalen van een maximumprijs voor de verhuur van gemeentewoningen is. In dit concrete geval zorgen de afgelegen ligging en de te hoge huurprijs voor een gebrek aan interesse. De woningen liggen

conformément aux dispositions applicables en matière d'acquisition, par les communes, d'immeubles abandonnés ;

Cette disposition a été exécutée par l'arrêté du 19 janvier 2017 relatif à la politique de la ville, qui remplace les arrêtés suivants : l'arrêté du 19 juillet 1990 relatif à l'acquisition, par les communes, d'immeubles abandonnés ; l'arrêté du 12 février 1998 organique de la rénovation ou de la démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des CPAS ; l'arrêté du 4 février 1999 relatif à la vente par les communes et les CPAS de certains immeubles.

- le logement donné en location par des acquéreurs investisseurs, conformément aux dispositions applicables pour l'octroi de subsides pour la mission de rénovation de citydev.brussels ;

Il s'agit ici de se référer à l'arrêté du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de citydev.brussels.

- le logement assimilé à du logement social, conformément aux dispositions prises en exécution de l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 de la revitalisation urbaine.

L'arrêté du 24 novembre 2016 relatif aux contrats de quartier durable prévoit des seuils d'accès et de loyer en se référant, pour le seuil d'accès, au seuil d'accès au logement social plus 20% et, pour le loyer, à ceux pratiqués par les AIS.

Troisièmement, le logement locatif moyen :

- le logement donné en location par une personne de droit public conformément aux dispositions des articles 146 et suivants du présent code. Concrètement, il s'agit de dispositions reprenant l'ancienne ordonnance sur les logements moyens de 1991. Néanmoins, celle-ci n'a été exécutée par arrêté et mise en œuvre que pour l'acquisitif moyen. On dénombre ainsi, entre 1996 et 1999, quelques opérations menées par des communes et même la filiale d'une SISF en acquisitif moyen à Watermael-Boitsfort, Uccle et Jette, mais rien en locatif.

Pour le surplus, je vous renvoie à la réponse que je vous apporterai dans un instant à votre autre question orale sur le nouvel arrêté en préparation

immers ver van het centrum, tussen de snel- en spoorweg, en er zijn geen sport- of recreatievoorzieningen, diensten of winkels te vinden.

Van bij de start van mijn ambtsperiode heb ik gelet op de kwaliteit van de projecten. Zo is in de nieuwe beheersovereenkomst van niveau 1 de verplichting opgenomen om in sportinfrastructuur te voorzien voor projecten van meer dan 39 woningen.

Tegelijk moeten we onze samenwerking met de gewestelijke en gemeentelijke economische instellingen versterken. De rol van de gemeenten is cruciaal, want ze kunnen ons helpen om de juiste functionele en sociologische mix te vinden om van onze openbare huisvestingsprojecten een succes te maken.

In verband met de huurprijzen mogen we niet over het hoofd zien dat sommige constructies uit het eerste Huisvestingsplan erg complex waren. Dat verklaart deels de problemen aan de Lenniksebaan. De gemeente werd immers gedwongen om huurprijzen te vragen die zo hoog waren als op de privémarkt.

We moeten in de toekomst nauwlettend toezien op de berekeningen en ervoor zorgen dat de financiële verplichtingen van de toekomstige beheerder het gewestelijk beleid op het vlak van de ontwikkeling van middelgrote woningen niet in de weg zitten.

Ik heb geen weet van andere projecten waar zich gelijkaardige problemen voordoen, maar onderhoud nauwe contacten met de diverse partijen die betrokken zijn bij de goedkeuring van de besluiten betreffende de toekenning van openbare woningen.

We zullen later nog op het dossier terugkomen, wanneer het nieuwe besluit voor de OVM's en de SVK's definitief is goedgekeurd.

Ik ben niet van plan om, zoals u suggereert, de categorie middelgrote woningen te schrappen. Die categorie stemt immers overeen met een belangrijk doelpubliek, al is het minder kwetsbaar. Diverse studies hebben gewezen op de exodus van de Brusselse middenklasse. De overheid moet dus ook die doelgroep bijstaan.

relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les AIS ;

- le logement donné en location par une SISF en vertu de l'article 67, 9° du présent code. Cette disposition a été exécutée par l'arrêté du 26 septembre 1996, modifié par l'arrêté de septembre 2016 que vous mentionnez ;

- le logement conventionné, conformément aux dispositions prises en exécution de la législation relative au contrat de quartier. Il convient, en l'occurrence, de se référer à l'arrêté du 24 novembre 2016 relatif aux contrats de quartier durable qui prévoit les seuils de revenus et de loyers pour les logements produits grâce aux subsides relatifs au contrat de quartier et mis en location. Il s'agit, pour les revenus, de ceux arrêtés pour l'acquisition d'un logement de citydev.brussels, à savoir environ 61.000 euros pour une personne isolée sans enfant. Le loyer maximal annuel ne peut excéder 6,5% du coût de revient du logement.

Quatrièmement, le logement acquisitif social :

- le logement acheté dans le cadre d'un groupe d'épargne collective solidaire. L'exécution de cette disposition n'a pas encore été entamée à ce jour ;

- le logement en community land trust (CLT). À ce stade, ces logements sont attribués en respectant les seuils de revenus arrêtés par le gouvernement le 8 mai 2014. Je présenterai prochainement un arrêté spécifique pour cette catégorie de logements.

On constate que, hormis pour les logements acquis dans le cadre d'un groupe d'épargne collective solidaire, tous les arrêtés d'exécution sont, soit déjà adoptés, soit en passe de l'être. Certes, les seuils de revenus et de loyer au sein d'une même catégorie ne sont pas toujours identiques, mais ils demeurent assez proches, avec comme références privilégiées :

- pour le seuil d'accès aux logements, un pourcentage du seuil d'accès au logement social. La principale exception demeure les logements conventionnés, c'est-à-dire les logements locatifs moyens produits dans le cadre des contrats de quartier, pour lesquels les seuils d'accès sont

calqués sur ceux appliqués par citydev.brussels ;

- pour les seuils de loyers, les loyers des AIS pour les logements modérés, avec pour seule exception, les loyers appliqués par les acquéreurs investisseurs auprès de citydev.brussels, et pour les loyers des logements moyens, les loyers appliqués aux logements conventionnés dans le cadre des contrats de quartier.

Au-delà de la législation, vous évoquez les soucis entourant la mise en location de logements moyens gérés par les communes. Vous évoquez le cas du site de Lennik à Anderlecht, qui pose effectivement problème. À ce sujet, une demande conjointe de la commune d'Anderlecht et du Foyer anderlechtois vient d'être introduite auprès de la SLRB. Le dossier est en cours d'analyse par l'administration et sera soumis prochainement au conseil d'administration de la SLRB.

L'on constate fort heureusement que les écueils d'un dossier de logements moyens géré par une commune ne se rencontrent pas nécessairement dans chaque dossier de ce type. Dans le cas présent, je tiens à préciser qu'il n'est pas question de remettre en cause le gestionnaire, en l'occurrence la commune d'Anderlecht. En effet, celle-ci est tenue de répondre aux conditions du plan financier conçu par la Région dans le cadre du partenariat privé-public (PPP) lancé à l'époque, conditions qui nous ont menés au constat d'échec que vous relevez.

Ce cas illustre bien la complexité - que j'évoquais en début de réponse - de la fixation d'un loyer maximal pour les logements mis en location par les pouvoirs locaux. Deux facteurs déterminants de ce dossier sont le manque d'intégration urbaine de cet immeuble de 200 logements conçu en 2008 sous l'égide du premier Plan logement et le montant des loyers.

En matière d'intégration urbaine, ce projet est loin d'être un exemple. Ces 200 logements sont perdus dans un quartier résidentiel enclavé entre l'autoroute et le chemin de fer. Occupés par plus de 500 personnes, ces 200 logements n'offrent aucune proximité directe avec une infrastructure sportive ou récréative, des services ou encore des commerces. Le manque de qualité du projet explique donc, pour partie, la vacance constatée.

Dès mon entrée en fonction, j'ai ainsi souhaité accorder une plus grande attention à l'aspect qualitatif de nos projets, en incluant des équipements collectifs de petite ou de grande taille, selon les projets. À titre d'exemple, le contrat de gestion de niveau 1 impose désormais la présence d'équipements sportifs pour tout projet de 40 logements et plus.

Dans le même ordre d'idées, nous devons veiller en permanence à renforcer notre collaboration avec les différents opérateurs économiques, qu'ils soient régionaux ou locaux. Le rôle des communes est, à ce titre, prédominant : elles peuvent nous aider à inclure une mixité fonctionnelle nécessaire à la viabilité et à l'essor de la mixité sociologique voulue dans nos projets de logements publics, a fortiori dans le cadre de projets d'envergure.

En ce qui concerne le montant des loyers, il convient de souligner la complexité de certains montages mis sur pied dans le cadre de la réalisation du premier Plan logement et qui expliquent sans doute aussi en partie la situation de Lennik. Le calcul économique réalisé par la commune l'a contrainte, pour assurer ses obligations financières, à appliquer des loyers équivalents aux loyers du marché privé, ce qui, bien entendu, n'attire pas les bénéficiaires de revenus moyens au vu de la situation peu attrayante et mal intégrée de ce complexe.

Nous devons dès lors être à l'avenir beaucoup plus vigilants au moment où le calcul économique est effectué par l'opérateur régional concerné, et nous assurer que les obligations financières du futur gestionnaire soient cohérentes avec la politique régionale de développement du logement moyen et ne constituent pas un frein à cet égard comme ce fut le cas pour Lennik.

Je n'ai pas connaissance d'autres projets confrontés à la même problématique que le cas précité. Aucune évaluation n'a été formellement effectuée pour chaque opérateur. J'ai toutefois toujours veillé à maintenir des contacts étroits avec les divers opérateurs concernés dans le cadre de l'adoption des arrêtés relatifs à l'attribution des logements en gestion publique, qu'il s'agisse de ceux des SISP, des autres opérateurs immobiliers publics ou des AIS. C'est principalement dans ce cadre-là que les différents problèmes rencontrés sur le terrain nous sont rapportés.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Hoe worden de maximale huurprijzen berekend voor middelgrote woningen die de gemeenten verhuren in het kader van het Huisvestingsplan? Sommige gemeenten eisen dat een deel van die woningen niet door hun socialehuisvestingsmaatschappij, maar door hun regie of hun huisvestingsdienst worden beheerd. In dat geval bestaat er geen andere regelgeving dan de overeenkomst opgesteld tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de gemeente, op basis waarvan de huurprijs wordt bepaald. Dat leidt tot verschillen tussen gemeenten en projecten onderling.*

Ik wil nog even terugkomen op mijn voorstel om de categorie middelgrote woning te schrappen. Voor sociale woningen gelden duidelijk regels. Om aanspraak te maken op een sociale woning, moet je aan precieze voorwaarden voldoen. Naast sociale woningen zijn er ook andere bescheiden woningen, zoals die van de SVK's.

Voor wie aanspraak wil maken op een gemeentelijke woning is er slechts een mogelijkheid: je schrijft je, ongeacht je inkomen, in bij de gemeente of de gemeentelijke grondregie. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen mensen die zich inschrijven voor een middelgrote of voor een bescheiden woning. Het is trouwens maar normaal dat gemeenten woningen kunnen verhuren die geen sociale woningen zijn. Als een

Nous aurons encore l'occasion de débattre de cette question lorsque le nouvel arrêté relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les AIS aura été définitivement adopté.

M. Maron, je ne compte pas suivre votre suggestion de supprimer la catégorie des logements moyens. Cette catégorie, comme celle des logements sociaux et modérés, vise à répondre à une demande d'aide au logement de la part d'un public, certes moins précarisé, mais qui nécessite tout de même une aide publique pour pouvoir se loger à Bruxelles. Diverses études ont d'ailleurs mis en lumière l'exode de la classe moyenne bruxelloise, qui contribue à la dualisation sociale de la Région et à sa paupérisation. Les pouvoirs publics se doivent d'aider ce public-là également.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Merci pour toutes ces précisions. Je relirai votre réponse avec attention.

Un élément m'a cependant échappé : comment procède-t-on, dans la typologie, pour calculer les plafonds de revenus et de loyers pour les logements moyens mis en location par les communes dans le cadre d'un Plan logement ? Certaines communes exigent qu'une partie des logements du Plan logement soit gérée non pas par leur société de logement social, mais directement par leur régie ou leur service du logement en tant que logements moyens. Dans ce cas, excepté un conventionnement entre la SLRB et la commune, il n'y a rien d'autre. Sur la base de ce conventionnement, on détermine ce que la commune ou la régie foncière doit payer à la SLRB en échange du logement et on calcule le loyer. En la matière, il n'existe aucune autre réglementation. Cette situation peu claire induit des différences de traitement d'une commune à l'autre et d'un projet à l'autre.

J'aimerais, par ailleurs, revenir sur la question de la suppression de la catégorie du logement moyen. Le logement social est régi par des règles claires. Pour y accéder, il faut répondre à des conditions précises et s'inscrire comme demandeur.

Parallèlement aux logements sociaux, il existe bien d'autres formes de logements modérés, dont ceux proposés par les AIS.

gemeente echter zowel bescheiden als middelgrote woningen moet beheren en daarbij te maken krijgt met erg verschillende huurprijzen, staat ze voor een eindeloos complexe opdracht.

(Opmerkingen van mevrouw Désir)

In uw gemeente stelt u twee lijsten op? Op basis waarvan? Vergeet niet dat het om maximale inkomensvoorwaarden gaat, niet om minimale.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *We bekijken het probleem dat u aanhaalt in verband met het besluit dat de regels vastlegt voor de toekenning van woningen van openbare vastgoedbeheerders. We mogen het begrotingsevenwicht van gemeenten die geen gewestelijke solidariteitsbijdrage krijgen, niet in gevaar brengen.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE

De voorzitter.- Aan de orde is de interpellatie van mevrouw Désir.

Pour les logements communaux, il y a un seul registre d'inscription. Les gens, quels que soient leurs revenus, s'inscrivent donc à la commune ou à la régie foncière communale. Le public qui s'inscrit pour bénéficier d'un logement moyen ou modéré est un seul et même public. La distinction théorique selon laquelle le public des logements modérés dispose de revenus supérieurs n'existe pas dans les faits.

Par ailleurs, il est normal que des communes puissent mettre en location des logements qui ne soient pas des logements sociaux et qui s'adressent à des plafonds de revenus et de loyers plus élevés.

Quand une commune est amenée à gérer du modéré, du moyen et des différentiels de loyer importants, parfois au sein d'un même immeuble, le tout sur la base d'une même liste de locataires, c'est un travail d'une complexité inouïe. Je ne sais pas comment les communes s'en sortent d'ailleurs.

(Remarques de Mme Désir)

Vous faites deux listes ? En vertu de quoi ? N'oubliez pas qu'il s'agit de conditions de revenus maximales et non minimales. Comment faites-vous, dès lors, pour écarter une candidature ? Si vous voulez réserver des logements moyens à des revenus supérieurs, vous ne pouvez pas les écarter.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous réfléchissons à la difficulté que vous soulevez dans votre intervention dans le cadre de l'arrêté relatif à l'attribution des logements des opérateurs immobiliers publics (OIP). Nous devons rester attentifs à la question de l'équilibre budgétaire des communes qui ne perçoivent pas l'allocation régionale de solidarité (ARS). La situation est très complexe.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION

M. le président.- L'ordre du jour appelle l'interpellation de Mme Désir.

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW
CAROLINE DÉSIR**

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

**betreffende "de evaluatie van het proces
betreffende de fusie van de OVM's".**

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *U wees er tijdens de begrotingsbesprekingen nogmaals op hoe belangrijk het is dat de fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) wordt afgerond. De drie laatste groepen waarvan de fusie nog niet was voltooid in juridisch of operationeel opzicht, zouden die in 2017 afronden.*

Alle plannen voor een juridische fusie moeten ten laatste op 30 juni 2017 worden ingediend. De openbare aanbesteding ter ondersteuning van die operatie werd dit jaar een laatste keer verlengd. Bovenop de 200.000 euro om de laatste fusies in goede banen te leiden, komt een bedrag van 1 miljoen euro voor de kosten als gevolg van de fusies van de OVM's en de ondersteuning van de OVM's door middel van een gedeeld expertisecentrum.

De fusies verliepen niet altijd vlot. Kunt u een overzicht geven van de fusies? Zijn ze doeltreffend? Leveren ze schaalvoordelen op? Slagen de OVM's erin hun ervaringen en werkwijzen te delen?

Er zouden ook OVM's moeten verhuizen, zodat gefuseerde OVM's dezelfde kantoren kunnen delen. Gebeurde dat al?

Beschikt u over een evaluatie van de fusie van de OVM's, meer bepaald met betrekking tot de financiële aspecten, de schaalvoordelen, de werking en de doeltreffendheid?

Het expertisecentrum biedt de OVM's belangrijke technische ondersteuning en kan met de subsidie

**INTERPELLATION DE MME CAROLINE
DÉSIR**

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

**concernant "l'évaluation du processus
relatif à la fusion des SISP".**

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

Mme Caroline Désir (PS).- Je souhaiterais revenir sur un dossier d'envergure dont nous avons déjà parlé à plusieurs reprises, celui relatif à la fusion des sociétés immobilières de service public (SISP).

Au moment des débats budgétaires, vous aviez rappelé l'importance d'achever le travail de fond relatif au processus de fusion. Vous nous appreniez, par ailleurs, que les trois derniers groupements qui n'avaient pas encore fusionné juridiquement et/ou opérationnellement s'étaient engagés à achever le processus pour 2017.

Vous aviez ajouté que tous les projets de fusion juridique devaient être déposés le 30 juin 2017 au plus tard, et que le marché public de soutien conclu avec l'équipe d'experts avait été prolongé une dernière fois cette année pour un montant de 200.000 euros destiné à s'assurer de la bonne finalisation des dernières fusions, auquel s'ajoute 1 million d'euros destiné à la prise en charge de différents frais liés aux fusions des SISP, ainsi qu'au soutien de celles-ci par le biais du pôle d'expertise réparti entre plusieurs SISP.

Le processus de fusion n'a pas toujours été une opération facile sur le terrain. Pourriez-vous faire le point sur ces fusions, leur efficacité, les économies d'échelle générées, le partage d'expériences et de méthodologies ?

Pour rendre la fusion effective, des déménagements étaient tout d'abord prévus pour regrouper physiquement les anciennes SISP. Qu'en est-il ? Des regroupements physiques ont-ils eu lieu ?

van 1 miljoen euro gefinancierd worden. Hoe wordt dat geld verdeeld? Krijgen alle OVM's een deel, of hangt dat af van het belang van hun omvang?

De OVM's stonden altijd in nauw contact met hun huurders. Sommigen vrezen dat dat na de fusies zal verwateren. Hoe verlopen die contacten bij de al gefuseerde OVM's?

Bespreking

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).*- *De schaalvoordelen van de fusies moeten absoluut geëvalueerd worden, want ze mogen niet ten koste van andere dienstverlening aan de huurders gaan. Het is belangrijk dat een OVM dicht bij haar huurders staat. Wat gebeurt er wanneer twee ver van elkaar gelegen OVM's fuseren?*

De hervorming was nodig, maar de uitvoering van de fusies is problematisch. Een evaluatie is nodig.

Daarnaast werkt het personeel van de OVM's onder uiteenlopende statuten. Het ligt niet voor de hand om medewerkers met verschillende statuten, lonen en voordelen te laten samenwerken. Daarom harmoniseerden sommige OVM's hun statuten, wat extra kosten veroorzaakt. Ook dat moet u evalueren.

Het zou interessant zijn voor de OVM's als zij zich voor de aanpassing van hun statuten kunnen baseren op een bestaande salarisschaal, bijvoorbeeld die van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Sommige deden dat, andere niet. Bovendien werkte elke

À ce jour, disposez-vous d'une évaluation du processus portant sur l'ensemble des services et sur les aspects financiers, les économies d'échelle, l'opérationnalité et l'efficacité ?

Nous avons très souvent débattu de l'importance du pôle d'expertise, qui constitue un soutien technique essentiel pour les SISP. Le million d'euro annoncé lors de la confection du budget permettra d'appuyer ce pôle. Comment cette enveloppe sera-t-elle ventilée ? Toutes les SISP en bénéficieront-elles ou les demandes seront-elles différenciées en fonction de leur importance ?

Enfin, nous connaissons la proximité des SISP avec leurs locataires. À la suite des fusions, certains craignent que ces contacts s'amointrissent. Comment les premières SISP fusionnées s'organisent-elles pour maintenir cette proximité ? Disposez-vous de premiers retours d'expériences ?

Discussion

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- J'attire votre attention sur la nécessaire évaluation des économies d'échelle engendrées par cette fusion, car il ne faudrait pas qu'elles se fassent au détriment d'autres services offerts à nos locataires. La proximité, par exemple, est un élément essentiel. Le déménagement d'une société immobilière de service public (SISP) est susceptible de l'éloigner de certains de ses locataires. Que se passe-t-il quand deux SISP fusionnées se trouvent dans deux communes éloignées, comme Etterbeek et Koekelberg ?

La réforme était nécessaire, mais sa réalisation pose beaucoup de problèmes pratiques. Une évaluation devra en être faite.

Ensuite, je voudrais vous interroger au sujet du personnel. C'est une question fondamentale, parce que les travailleurs des SISP sont les premiers concernés par la fusion.

Ces personnes travaillent avec des statuts différents. Or, il n'est pas évident de faire travailler ensemble des gens qui ont des statuts, des salaires et des avantages différents. C'est

OVM haar eigen beleid uit.

Ik ben een voorstander van de harmonisering van alle statuten binnen de OVM's. Op die manier kunnen ze hun medewerkers gelijklopende carrièrekansen bieden. Een OVM zal snel leeglopen als een andere OVM een hoger salaris biedt. Bovendien zijn de bestaande barema's bij de OVM's verouderd, wat een demotiverend effect heeft.

Eigenlijk moet er in de volledige openbare huisvestingssector een harmonisering van de statuten komen, zodat de diensten elkaar kunnen aanvullen en medewerkers niet langer met onderlinge verschillen worden geconfronteerd.

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

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).*- Brussel was eigenlijk geen vragende partij voor deze fusie, die het gewest door de zesde staatshervorming is opgelegd. De onderhandelingen werden geleid door de verdedigers van de gemeentebelangen, die het

pourquoi certaines SISP ont procédé à une harmonisation des statuts. Lorsqu'on se livre à ce genre d'exercice, il est logique de revoir les statuts à la hausse, ce qui engendre des coûts importants.

Il me semble donc que l'évaluation devrait comprendre un volet dédié au personnel, ainsi qu'aux aspects évoqués par Mme Désir, comme la proximité, le soutien aux locataires, l'accompagnement, etc.

Les quelques SISP que je connais ont tenté de se raccrocher à des grilles de rémunération existantes, comme celle de la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB). Il me semble en effet intéressant que les SISP puissent se calquer sur les métiers de la SLRB pour avoir les mêmes fonctions et les mêmes titres, et procéder à cette mutation dans le secteur du logement social, qui est important en Région bruxelloise.

Cependant, toutes ne l'ont pas fait et chaque SISP a développé sa propre politique. Pour ma part, je plaide pour une harmonisation des statuts dans l'ensemble des SISP. Cela me paraît un enjeu essentiel, au-delà de la fusion des SISP, afin qu'elles puissent harmoniser entre elles le statut de leurs directeurs, conseillers et assistants, et leur offrir ainsi des carrières similaires. Si des barèmes supérieurs existent dans la SISP voisine, un phénomène d'aspiration va se produire vers cette SISP. Inversement, si les barèmes d'une SISP ne sont plus en phase avec la réalité, elle assistera à des phénomènes de démotivation.

Au-delà de la question de la fusion des SISP, il faudrait donc tendre, dans l'ensemble du secteur du logement public - y compris dans les régies foncières et les AIS -, vers une harmonisation des titres, métiers et fonctions. Cela permettrait d'atteindre une complémentarité et d'éviter une concurrence difficile à gérer humainement.

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

M. Olivier de Clippele (MR).- Cette exigence de fusion, née de la sixième réforme de l'État, a été imposée aux Bruxellois, lesquels n'étaient pas fort demandeurs en la matière. D'après ce qu'il m'est revenu, les négociations ont été menées par des municipalistes qui voulaient conserver un

lokale karakter van de OVM's wilden behouden. Dat verklaart bepaalde atypische fusies.

De vraag is wat er nu moet gebeuren. We moeten ons afvragen of het niet beter is om één instelling op gewestniveau te creëren, zonder de plaatselijke eigenheden uit het oog te verliezen.

Over de statuten moet een nog ruimer debat worden gevoerd, want er rijzen steeds meer vragen in dat verband. Waarom gelden voor sommigen beschermende regels en voor anderen niet? Waarom krijgen sommigen een beduidend hoger pensioen? Alle medewerkers zouden op dezelfde sociale zekerheid recht moeten hebben.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Het debat over de rationalisering van de OVM's kwam in het kader van de intra-Brusselse hervorming aan bod.*

De heer Olivier de Clippele (MR) (in het Frans).- *Ze werd geëist in het kader van de zesde staatshervorming. Een afvaardiging nam deel aan een werkgroep en stelde dit plan voor, dat de federale regering goedkeurde.*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik herinner mij niet dat er een verband was tussen een federaal debat en een beslissing van de Brusselse regering.*

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *Dat heeft met de financiering te maken.*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Dat is mogelijk. Ik herinner mij echter wel nog goed de discussie over dit onderwerp in het Brussels parlement.*

caractère local aux SISF. C'est ce qui explique certaines fusions atypiques.

Que faisons-nous ensuite ? Cette question devra certainement être posée, comme elle l'est déjà dans le cadre de débats que nous avons actuellement à propos d'autres secteurs. Elle concerne en réalité le fonctionnement global de toutes nos institutions. Sans doute devons-nous un jour nous demander s'il ne serait pas opportun de n'avoir qu'une seule institution au niveau régional, tout en veillant aux spécificités locales. Peut-être ce débat sera-t-il mené plus vite qu'on ne le pense.

Quant aux statuts, le débat sera encore plus large. De plus en plus de questionnements se font jour en la matière, surtout quand on compare cette multitude de statuts publics avec ceux du secteur privé. Pourquoi certains jouissent-ils de protections que d'autres n'ont pas ? Pourquoi la pension est-elle nettement plus élevée chez certains que d'autres ? Il faudrait faire en sorte que l'ensemble des travailleurs aient droit à la même sécurité sociale.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Si mes souvenirs sont bons, M. de Clippele, le débat sur la rationalisation des SISF était intervenu dans le cadre de la réforme intrabrugeoise.

M. Olivier de Clippele (MR).- Il s'agissait d'une exigence imposée dans le cadre de la sixième réforme de l'État. Une délégation a été formée pour participer à un groupe de travail et elle a proposé ce projet, qui a été accepté au niveau fédéral.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je ne me souvenais plus qu'il y avait un lien entre un débat fédéral et une prise de décision au niveau bruxellois.

M. Alain Maron (Ecolo).- C'est lié au refinancement.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est possible. En revanche, je me souviens très bien de la discussion que nous avons eue à ce sujet en interne, au sein du parlement.

Ik heb deze procedure overeenkomstig de beleidsverklaring uitgevoerd en erop toegezien dat de OVM's de nodige middelen kregen om de fusies uit te voeren. Het budget werd gespreid na de aanstelling van een team van multidisciplinaire deskundigen. Alle betrokkenen waren het eens over het nut van dat team.

Uiteenlopende specialisten hebben de fusies begeleid en ik heb ervoor gezorgd dat er voldoende middelen waren om de kosten daarvoor te dekken.

De hervorming van de huisvestingssector is bijna klaar. Vroeger waren er 32 OVM's, nu nog 19.

Drie fusies moeten in 2017 nog worden afgerond. Om dat doel te halen, is het nodig dat alle plannen voor een juridische fusie ten laatste op 30 juni worden ingediend.

De volgende stappen werden ondernomen om de vroegere OVM's fysiek samen te brengen:

- Bord de Soignes verhuisde naar de Herrmann-Debrouxlaan in Oudergem;

- voor Floréal en Le Logis moet de locatie nog gekozen worden, aangezien de juridische kant van de fusie nog niet rond is;

- Brusselse Woning verhuisde naar de Kardinaal Mercierstraat;

- Lakense Haard is niet bij een fusie betrokken. De maatschappelijke zetel bevindt zich op de Dikke-Beuklaan;

- Comensia verhuisde naar de De Koninckstraat in Molenbeek;

- bij Foyer etterbeekois en De Koekelbergse Haard is de juridische fusie nog niet afgerond. Zij verhuizen naar de Hippolyte Rolinpromenade in Etterbeek;

- bij De Villa's van Ganshoren en Jetse Haard moet de juridische fusie nog worden voltrokken. De zetel wordt gevestigd op de Rusitaralaan in Ganshoren;

- BinHôme rondt de aankoop af van een pand op de grens van Elsene en Ukkel;

J'ai poursuivi le processus conformément à la déclaration de politique régionale et veillé à ce que des moyens budgétaires conséquents soient mis à la disposition du secteur, afin d'épauler les SISP dans ce lourd travail. La répartition de ce budget s'est faite à la suite de la nomination, par le biais d'un marché public, d'une équipe d'experts multidisciplinaires. Les acteurs concernés ont unanimement témoigné de sa grande utilité.

Le processus de fusion fait appel à des compétences très variées (droit des sociétés, droit du travail, comptabilité, droit notarial...) et des moyens budgétaires ont été également dégagés pour prendre en charge les frais inhérents au processus de fusion : actes notariaux, attestations de sol, etc. J'y reviendrai.

La refonte du secteur du logement est donc en cours de finalisation. Nous sommes passés des 32 SISP existantes au départ à 19 aujourd'hui.

Il reste trois opérations à finaliser : Jette/Ganshoren, Etterbeek/Koekelberg et Floréal/Logis. J'ai rencontré ces acteurs à la rentrée de septembre pour faire le point sur l'agenda de travail et finaliser le processus. L'objectif est d'aboutir en 2017. Pour atteindre cet objectif, tous les projets de fusion juridique doivent être déposés pour le 30 juin 2017 au plus tard.

Voici maintenant l'état des lieux des déménagements effectués pour regrouper physiquement les anciennes SISP :

- En Bord de Soignes (fusion de Construction d'HS de Woluwe-Saint-Pierre, HLS Auderghem et Ville et Forêt : un déménagement a bien eu lieu. Le nouveau siège social est situé avenue Herrmann-Debroux à Auderghem ;

- Floréal et Le Logis : le choix des locaux est en cours, vu l'opération juridique de fusion encore à intervenir ;

- le Logement bruxellois (fusion du Foyer bruxellois avec la partie résiduaire de Lorébru) : un déménagement a bien eu lieu. Le nouveau siège social est situé rue Cardinal Mercier ;

- le Foyer laekenois n'est pas concerné par une fusion, même s'il a reçu du patrimoine de

- Le Logement molenbeekois is niet bij een fusie betrokken en bevindt zich op het Sint-Jan-Baptistvoorplein;

- bij Zuiderhaard loopt de aankoop van een pand nog. Het gaat om het Diamond Boart-gebouw in Vorst;

- Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node is niet bij een fusie betrokken en is gevestigd in de Amédée Lynenstraat;

- De Schaarbeekse Haard is niet betrokken bij een fusie en is gevestigd in de Trooststraat;

- het personeel van Evercity zit nu nog in de Constant Permekelaan en de A. Vermeylenlaan. Er werd een bestemmingswijziging aangevraagd bij de BGHM, zodat op termijn iedereen in de A. Vermeylenlaan terecht kan;

- de maatschappelijke zetel van de Alliantie van de Brusselse Coöperatieven is aan de Albert Dumontlaan in Sint-Lambrechts-Woluwe gevestigd. Daar heeft de OVM ook een administratieve zetel, net als in de Sévignéstraat;

- Anderlechtse Haard is niet bij een fusie betrokken en heeft zijn maatschappelijke zetel op de Bergense Steenweg.

Tot nu toe werd alleen de erkenningsprocedure geëvalueerd. De drie rapporten daarover kunt u op de website van de BGHM raadplegen.

De laatste fusies zullen eind 2017 pas plaatsvinden. Daarom is de evaluatie van de rationaliseringsoperatie voor eind 2018 gepland. U kunt daar dan op terugkomen.

De OVM's die fuseerden of gegroepeerd werden, hebben nog steeds plaatselijke vestigingen, zodat ze vlot bereikbaar blijven voor hun huurders.

In het begrotingsjaar 2017 heb ik een bedrag van 1.046.000 euro gereserveerd voor de expertisepool. Dat geldt, dat bestemd is voor de aanstelling van een voltijdse equivalent (VTE), gaat naar OVM's of groepen OVM's met minstens 2.500 woningen. De aangeworven VTE zal deel uitmaken van het personeel en moet investeringsplannen opstellen. Een OVM met minder dan 2.500 woningen kan bij de BGHM

Lorébru, du Foyer bruxellois et de Sorelo. Son siège social est situé avenue de l'Arbre Ballon ;

- Comensia (fusion d'Assam, La Cité moderne, Le Home familial bruxellois et la partie résiduaire de Sorelo) : un déménagement a bien eu lieu. Le nouveau siège social est situé rue de Koninck à Molenbeek.

- le Foyer etterbeekois et le Foyer koekelbergeois : l'opération juridique de fusion doit encore intervenir, mais le siège choisi sera situé promenade Hippolyte Rolin à Etterbeek ;

- Les Villas de Ganshoren et le Foyer jettois : l'opération juridique de fusion doit encore intervenir, mais le siège choisi sera situé avenue de Rusatira à Ganshoren ;

- BinHôme : l'acquisition d'un siège commun est en cours de finalisation. Il sera situé à cheval sur les communes d'Ixelles et d'Uccle ;

- le Logement molenbeekois n'est pas concerné par une fusion. Son siège social est situé parvis Saint-Jean-Baptiste ;

- Foyer du Sud : l'acquisition d'un nouveau siège commun est en cours. Il s'agira du bâtiment Diamond Boart à Forest ;

- les HBM de Saint-Josse-ten-Noode : la SISF n'est pas concernée par une fusion. Son siège social est resté rue Amédée Lynen ;

- le Foyer schaarbeekois n'est pas concerné par une fusion. Son siège social est situé rue de la Consolation ;

- la SISF L'Habitation moderne n'est pas concernée par une fusion. Son siège social est situé Mont-Saint-Lambert 2 ;

- Evercity (fusion entre Germinal et Ieder zijn Huis) : le personnel se répartit entre deux sièges d'exploitation avenue Constant Permeke et avenue Auguste Vermeylen, mais une demande de changement d'affectation en vue du regroupement dans l'avenue Auguste Vermeylen a été introduite à la SLRB ;

- Alliance bruxelloise coopérative : son siège social est situé avenue Albert Dumont à Woluwe-

samen met een of meerdere andere OVM's een plan voor technische dienstverlening indienen.

Negen OVM's krijgen voor tien VTE's samen 700.000 euro. De rest van het geld is bestemd voor de kosten in verband met de fusie en de splitsing van OVM's. De BGHM kreeg de opdracht om dat deel van het budget onder de OVM's te verdelen, waarbij de onvermijdelijke uitgaven waarmee de vastgoedmaatschappijen bij een fusie of een splitsing te maken krijgen, geheel of gedeeltelijk worden terugbetaald.

Ten slotte besliste ik de laatste drie groepen die nog moeten fuseren een steuntje in de rug te geven door de openbare aanbesteding voor ondersteuning een laatste keer te verlengen voor een bedrag van 200.000 euro. Hopelijk slagen zij er zo in om binnen de vooropgestelde termijn te fuseren.

Het advocatenkantoor Fieldfisher ondersteunde de OVM's bij de wijzigingen in het personeelsbeleid die bij de fusie kwamen kijken.

Het Uitvoeringscomité voor de Institutionele Hervormingen had zich ertoe verbonden om de situatie van het personeel onveranderd te laten.

Ik zal onderzoeken hoe het personeelsaspect binnen de evaluatie in 2018 aan bod kan komen.

In de eerste plaats wil ik de fusies afronden en de effecten ervan onderzoeken. De sector moet de tijd krijgen om tot een stabiele situatie te komen en zich te richten op zijn doelstellingen voor de productie en de renovatie van woningen.

Ik ben ervan overtuigd dat de begeleiding bij de fusie haar vruchten heeft afgeworpen, maar als dat niet het geval blijkt te zijn, moet er op beleidsvlak een afdoende verklaring worden gegeven.

(De heer Olivier de Clippele, eerste ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

Saint-Lambert. La SISF dispose de deux sièges administratifs : avenue Albert Dumont et rue de Sévigné ;

- le Foyer anderlechtois n'est pas concerné par une fusion. Son siège social est situé chaussée de Mons.

À ce jour, la seule évaluation est celle du processus d'agrément. Trois rapports étaient prévus à ce sujet par le Code bruxellois du logement. Ces rapports peuvent être consultés sur le site internet de la SLRB.

L'évaluation du processus de rationalisation est prévue dans le contrat de gestion entre la Région et la SLRB, dans le plan d'entreprise et dans le plan opérationnel de la SLRB pour la fin 2018, compte tenu du fait que les dernières opérations interviendront à la fin 2017. Ce rapport d'évaluation couvrira l'ensemble des aspects du dossier. Je vous invite à me réinterroger à ce moment.

Vous craignez qu'à la suite des fusions, les contacts entre les SISF et les locataires ne soient amoindris. Vous devez néanmoins savoir que les sociétés ayant fait l'objet d'une fusion ou d'un regroupement via des apports d'universalité disposent d'antennes locales ou de pôles de proximité, afin de permettre un accès plus aisé à leurs locataires :

- En Bord de Soignes a deux antennes, celle de Watermael-Boitsfort rue de l'Élan, et celle de Woluwe-Saint-Pierre, au départ dans le val des Seigneurs, puis à la Cité de l'Amitié ;

- le Logement Bruxellois dispose d'une antenne à Neder-over-Hembeek, avenue de Versailles ;

- Comensia possède cinq pôles à Laeken, Neder-over-Heembeek, Evere, Berchem-Sainte-Agathe et Anderlecht ;

- BinHôme a son siège social à Uccle et a maintenu une antenne rue des Cygnes ;

- le Foyer du Sud a son siège social rue de la Source et une antenne à Forest, dans les locaux de l'ancien Foyer forestois ;

- Everecity dispose de trois espaces d'accueil ;

- l'Alliance bruxelloise coopérative a maintenu un accueil des locataires sur les cinq sites de l'ancienne SISP.

Pour 2017, un budget de 1.046.000 euros est prévu pour ce pôle d'expertise. Ce financement, correspondant à l'engagement d'un équivalent temps plein (ETP), est mis à disposition par SISP ou par groupement de SISP présentant au moins 2.500 logements. Cet équivalent temps plein est affecté à la mise en œuvre des plans d'investissements et fait partie du personnel de la SISP ou du groupement de SISP. La société qui souhaite bénéficier de cette mesure mais qui a moins de 2.500 logements a la possibilité de remettre à la SLRB un projet de service technique mutualisé avec une ou plusieurs autres SISP.

Les SISP bénéficiant du subside sont les suivantes :

- le Foyer laekenois : un ETP ;
- le Logement bruxellois : un ETP ;
- le Foyer anderlechtois : un ETP ;
- le Logement molenbeekois : un ETP ;
- la Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (Fesocolab) : deux ETP ;
- le Foyer du sud : un ETP ;
- Comensia : un ETP ;
- le Foyer schaerbeekois : un ETP ;
- le Foyer jettois et les Villas de Ganshoren : un ETP.

Ces dix ETP correspondent à un total de 700.000 euros. Le solde théorique de 346.000 euros est destiné à l'intervention régionale sur les frais de fusion et de scission des SISP. En effet, la SLRB a été chargée de répartir cette partie du budget régional entre les SISP, de manière à rembourser partiellement ou intégralement les dépenses incompressibles auxquelles les sociétés immobilières seraient confrontées lors d'un processus de fusion ou de scission (frais de notaire, de réviseurs, de

consultants, etc.).

De plus, pour donner un dernier coup de pouce aux trois derniers groupements devant encore fusionner, j'ai décidé de prolonger une dernière fois le marché public de soutien conclu avec l'équipe d'experts coordonnée par le cabinet d'avocats Fieldfisher pour un montant de 200.000 euros. Cela permettra, je l'espère, à ces derniers groupements de fusionner dans les délais demandés.

Par rapport au personnel, les SISP ont été encadrées par Fieldfisher pour les différents aspects relatifs à la fusion.

Je vous rappelle l'engagement du Comité de mise en œuvre des réformes institutionnelles (Comori) de ne pas porter atteinte à la situation du personnel à l'occasion de la fusion. Nous y avons été attentifs.

L'évaluation est prévue en 2018. Nous verrons aussi comment y intégrer concrètement cet objectif.

Il faut avancer pas à pas. Dans un premier temps, je tiens à achever la fusion et en analyser les effets. Il faut aussi donner au secteur le temps de se stabiliser, de se concentrer sur ses objectifs de production et de rénovation de logements.

Voilà ce que je pouvais vous dire aujourd'hui sur les fusions, et notamment sur les dernières qui, je l'espère, pourront aboutir cette année. Des raisons d'ordre budgétaire nous imposent en effet de clôturer ce dossier.

Un certain nombre de choses me laissent penser que l'accompagnement a porté ses fruits. Si ce n'est pas le cas, les raisons doivent être expliquées très clairement sur le plan politique.

(M. Olivier de Clippele, premier vice-président, prend place au fauteuil présidentiel)

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

Mme Caroline Désir (PS).- Je note que les déménagements ont bien avancé. Au moins, les lieux ont été identifiés. Je vous réinterrogerai prochainement sur les trois fusions restantes, qui doivent être finalisées dans un délai assez court,

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *Er zijn al heel wat OVM's verhuisd en andere hebben een nieuwe locatie gekozen. Ik kom later terug op de drie resterende fusies en de evaluatie van de maatregel, die in 2018 plaatsvindt. Het is een goede zaak dat de OVM's lokale*

vestigingen behouden. Huurders zullen immers minder snel hulp zoeken als ze zich daarvoor verder moeten verplaatsen.

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).* - *Ik hou de ontwikkelingen op personeelsvlak in de gaten, want door de arbeidsomstandigheden en de veranderingen ligt er mogelijk frustratie op de loer. Een goed management is in die omstandigheden heel belangrijk.*

Daarnaast lijdt de kwaliteit van het werk soms onder de tijdrovende oprichting van de maatschappijen. Daarom is overleg met alle betrokkenen met het oog op een overeenkomst over een zo harmonieus mogelijke salarisschaal nodig. Op die manier kan een sterke toename van de kosten worden vermeden.

Bij de oprichting van de OVM's bestond de neiging om de werklast te compenseren door de salarisschaal op die van de privésector af te stemmen, terwijl ze eigenlijk moet aansluiten op wat in de openbare sector gebruikelijk is.

De salarisschaal van de BGHM lijkt mij de meest aangewezen. Een salarisschaal voor de hele sector garandeert dat alle medewerkers gelijk worden behandeld. Wordt daar toch van afgeweken, dan heeft dat gevolgen voor andere betrokkenen en OVM's.

- Het incident is gesloten.

ainsi que sur l'évaluation finale du dispositif, prévue dans le contrat de gestion. Elle devrait avoir lieu en 2018.

La bonne nouvelle, c'est le maintien d'antennes locales. En effet, les distances peuvent constituer un frein empêchant les locataires de chercher de l'aide, notamment auprès des services sociaux et des SISP. C'est donc une décision précieuse.

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI). - Les interventions qui se font en commission permettent sans doute à la ministre et aux services de mieux affiner et accompagner les enjeux.

En ce qui me concerne, je reste attentif à la dimension relative au personnel. Il est heureux qu'il s'agisse d'un secteur dynamique, qui a toujours plus de logements à gérer. Dans les SISP, si le personnel n'était pas vraiment menacé, les conditions de travail et celles du changement sont importantes. Des frustrations peuvent donc naître : nouveau chef de service, nouvelles collaborations... Ce sont autant d'enjeux importants en termes de management.

Par ailleurs, la constitution de ces sociétés prend souvent beaucoup de temps et se fait parfois au détriment de la qualité du travail. Il faut y être attentif et je ne peux que plaider pour une discussion avec l'ensemble des acteurs. L'objectif serait de se mettre d'accord sur la grille de rémunérations la plus harmonisée possible, afin d'éviter d'importantes augmentations de coûts.

Lors de la création des SISP, il y a eu des velléités de compensation des charges (notamment de travail) par un alignement sur des grilles privées, alors qu'il convient de demeurer dans ce qui est pratiqué dans le secteur public.

La grille de la SLRB en matière d'engagement me paraît la plus cohérente. Travailler à la confection d'une grille s'appliquant à l'ensemble du secteur garantira une équité à tous. Si, d'aventure, quelqu'un venait à s'en écarter, cela aurait des répercussions sur les autres acteurs et sur les SISP voisines.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van de heer Maron.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "het gevolg dat werd gegeven aan de annulatie van een deel van de Huisvestingscode".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- In mei 2016 werd duidelijk dat de Raad van State een aantal regeringsbesluiten in verband met de nieuwe Brusselse Huisvestingscode had vernietigd. Het gaat me in het bijzonder om de vernietiging van het besluit van juni 2014 houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedoperatoren en door sociale verhuurkantoren (SVK's) te huur worden gesteld. Het besluit werd vernietigd omdat de toenmalige regering in juni 2014 reeds in lopende zaken verkeerde. Sindsdien wachten we op een nieuw besluit.

Er is nog een probleem met de Brusselse Huisvestingscode, namelijk de vernietiging van artikel 28 bis door het Grondwettelijk Hof als gevolg van het verzet van sommige OCMW's en gemeenten. Het artikel gaat over de onafhankelijke toewijzingscommissie. Het Hof ziet een gebrek aan billijkheid tussen OCMW's en gemeenten. Hoe wil u dat probleem oplossen? Zijn er nieuwe besluiten opgesteld?

Het Hof was voorstander van een gemeentelijke toewijzingscommissie en voor een specifieke toewijzingscommissie voor OCMW-woningen. Hebt u die aanbeveling in acht genomen? Wanneer mogen we resultaten verwachten?

QUESTION ORALE

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

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

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

concernant "les suites données à l'annulation d'une partie du Code du Logement".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- En mai 2016, nous apprenions par la presse que certains arrêtés liés au nouveau Code bruxellois du logement avaient été annulés par le Conseil d'État en avril 2016. L'arrêté concerné est celui de juin 2014, fixant les règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales (AIS).

L'arrêté annulé en avril 2016 avait été adopté le 27 juin 2014 alors que le gouvernement précédent était en affaires courantes, motif de son annulation. Un nouvel arrêté est donc attendu depuis lors. J'aimerais vous entendre à ce sujet.

Un autre écueil du Code bruxellois du logement attend d'être résolu. Il s'agit de l'article 28bis du Code, annulé par la Cour constitutionnelle à la suite de recours introduits par certains CPAS et communes. Cet article concerne la commission indépendante d'attribution. La Cour y relève le manque d'équité entre les CPAS et les communes. Quelles solutions avez-vous envisagées pour remédier au problème ? De nouveaux arrêtés sont-ils rédigés ?

Par rapport aux recours introduits à l'encontre des commissions d'attribution (dont les CPAS étaient exclus, contrairement aux communes qui, elles, y sont représentées), la Cour constitutionnelle

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik hoef niet de hele historiek te herhalen, want die is al ten overvloede besproken in deze commissie. Niettemin wijs ik erop dat de uitspraak van het Grondwettelijk Hof niet helemaal overeenstemt met het relaas van de heer Maron. Het Grondwettelijk Hof wees erop dat de OCMW's werden gediscrimineerd ten opzicht van de gemeenten, omdat de Huisvestingscode niet voorziet in gegarandeerde vertegenwoordiging van de OCMW's in de onafhankelijke toewijzingscommissies.*

Tot nu toe heeft de regering een ontwerp van besluit in eerste lezing goedgekeurd. Het herneemt grotendeels de bepalingen van het besluit van 27 juni 2014. Bij gebrek aan een wettelijke grond worden de toewijzingscommissies slechts gesuggereerd, niet opgelegd.

De gemeente of het OCMW blijft vrij om zo'n commissie op te richten. Het besluit bevat geen regels voor de samenstelling ervan. De lokale overheden krijgen dus grotere autonomie. Toch wil ik de goedkeuring van het nieuwe besluit aangrijpen om de regeringscontrole op afwijkende stelsels voor de toekenning van een woning te versterken door een voorafgaande controle door het gewest op te leggen.

Tot nu toe hebben de Adviesraad voor Huisvesting en Stadvernieuwing, de SVK's, de gemeenten en de OCMW's hun opmerkingen over het tekstontwerp aan mij bezorgd. Ze geven allemaal te kennen dat we met hun bijzonderheden rekening moeten houden.

Mijn kabinet probeert momenteel de opmerkingen zo goed mogelijk te integreren in het tekstontwerp. Het is de bedoeling om de tekst zo snel mogelijk voor tweede lezing naar de regering te sturen. Hij

préconisait d'instaurer une commission d'attribution communale pour les logements communaux et une commission d'attribution spécifique pour les logements des CPAS. Avez-vous suivi ces recommandations ? Quel est l'agenda concernant ces dispositifs du Code bruxellois du logement ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- M. Maron, votre question me permet de revenir sur un dossier important et complexe : celui de la réglementation des attributions des logements gérés et mis en location par les opérateurs immobiliers publics et par les AIS.

Il ne me semble pas nécessaire de refaire l'historique des recours, tant devant la Cour constitutionnelle que devant le Conseil d'État. Nous les avons évoqués à diverses reprises au sein de cette commission. Je tiens à préciser tout de même que la Cour constitutionnelle n'a pas été aussi précise que vous le mentionnez à propos de la solution à apporter. Elle a relevé la présence d'une discrimination des CPAS par rapport aux communes, en raison du fait que le Code du logement ne prévoit aucune garantie de représentation des CPAS dans les commissions indépendantes chargées de donner un avis sur l'attribution des logements qui leur appartiennent, alors que cet avis lie l'autorité décisionnelle. Sur la base de ce constat, diverses solutions sont possibles.

À ce stade, un projet d'arrêté a été adopté par le gouvernement en première lecture. Il reprend en grande partie les dispositions de l'arrêté du 27 juin 2014, si ce n'est qu'il tenait compte des arrêtés que vous mentionnez. Par conséquent, faute de fondement légal, les commissions d'attribution sont suggérées dans le cadre des règlements-types annexés à l'arrêté, mais elles ne sont pas imposées.

La commune ou le CPAS reste libre de prévoir ces commissions et leur composition n'est plus imposée par l'arrêté. Une plus grande autonomie est donc accordée aux acteurs locaux. Cependant, je compte profiter de l'adoption de ce nouvel arrêté pour renforcer le contrôle du gouvernement

zou moeten zorgen voor meer gelijkheid en meer transparantie in de toewijzing van openbare woningen en tegelijkertijd rekening houden met de bijzonderheden van de betrokken instellingen.

Om te vermijden dat de tekst hetzelfde lot is beschoren als het besluit van 27 juni 2014, wil ik ook dat er juridisch niets op valt aan te merken. Dat is niet eenvoudig en daarom wil ik er ook de nodige tijd voor uittrekken, al hoop ik dat de zaak niet langer aansleept dan nodig.

(De heer Fouad Ahidar, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

De voorzitter. - De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).* - Bent u van plan om de Huisvestingscode aan te passen?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).* - Neen, voorlopig niet.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).* - Onafhankelijke commissies oprichten ingevolge

sur la mise en place de régimes dérogatoires pour l'attribution des logements en imposant, dans ce cas, un contrôle a priori par l'autorité régionale.

À ce stade, différents acteurs m'ont remis leurs avis sur le projet de texte. Il s'agit du Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine, des AIS et des communes et CPAS. Une constante ressort de ces avis : la volonté des acteurs qu'il soit tenu compte de leurs particularités.

Mon cabinet travaille actuellement au projet de texte en tentant de répondre au mieux à ces remarques. Le texte devrait être présenté dans les meilleurs délais au gouvernement pour son adoption en seconde lecture. Il tiendra compte à la fois de ma volonté de garantir la plus large égalité et la plus grande transparence dans l'attribution des logements publics et des spécificités des acteurs de terrain.

Afin qu'il ne connaisse pas le même sort que l'arrêté du 27 juin 2014, outre la concertation importante avec les opérateurs immobiliers et les AIS, je tiens également à ce que le texte soit irréprochable juridiquement. Cela implique un travail relativement complexe, pour lequel je souhaite prendre le temps nécessaire. En effet, il ne faudrait pas que le texte adopté soit descendu par la suite - et pour la seconde fois - devant les juridictions.

J'espère que le processus en cours avancera à un rythme soutenu, sachant qu'il s'agit d'une matière complexe sur le plan juridique. Il nous faut donc faire preuve d'une grande prudence dans la rédaction des différents arrêtés.

(M. Fouad Ahidar, président, reprend place au fauteuil présidentiel)

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

M. Alain Maron (Ecolo). - À cet égard, vous ne comptez pas agir dans le cadre de la modification du Code du logement ?

Mme Céline Fremault, ministre. - Pour le moment, ce n'est pas prévu.

M. Alain Maron (Ecolo). - Créer des commissions indépendantes d'attribution

regeringsbesluiten lijkt me minder efficiënt dan dit te regelen in de Huisvestingscode. Het Grondwettelijk Hof heeft het besluit net vernietigd vanwege de OCMW-kwestie.

Net daarom is een van de mogelijkheden de oprichting van een specifieke commissie voor OCMW-woningen en een tweede voor gemeentelijke woningen. Het Grondwettelijk Hof bevestigt dat het gewest aparte onafhankelijke toewijzingscommissies mag opleggen voor gemeentelijke woningen en OCMW-woningen. In de praktijk is er maar een gemeente met OCMW-woningen. Die blokkeert uit eigenbelang de achttien andere gemeenten. Het is dus wenselijk om de onafhankelijke toewijzingscommissies opnieuw op te nemen in de Brusselse Huisvestingscode.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik ga met regeringsbesluiten werken, maar niets belet u om de regeling inzake de commissies later op te nemen in de Brusselse Huisvestingscode.*

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *Dat zou geen probleem mogen zijn. Het artikel is trouwens al uitgeschreven. We hoeven er alleen de OCMW-woningen uit te halen. Het Grondwettelijk Hof zei dat de rest van het artikel geen juridisch probleem vormde.*

- Het incident is gesloten.

uniquement au moyen d'arrêtés, sans que leur habilitation soit prévue dans le Code, me semble moins efficace que de les y intégrer. En effet, la Cour constitutionnelle a annulé l'arrêté précisément à cause de la question des CPAS. Elle confirme le principe des commissions communales d'attribution. Elle se contente de souligner que si des logements du CPAS sont concernés et qu'une même commission d'attribution est également amenée à traiter les logements du CPAS, cela posera un problème.

C'est la raison pour laquelle l'une des pistes consiste à créer une commission spécifique pour les logements du CPAS et une autre pour les logements communaux. La Cour constitutionnelle confirme que la Région peut imposer l'instauration de commissions indépendantes d'attribution pour l'ensemble des logements communaux et de commissions indépendantes d'attribution pour l'ensemble des logements du CPAS, le cas échéant. En pratique, les logements du CPAS ne concernent qu'une seule commune, la même qui a déposé les recours et qui a bloqué le dispositif dans les dix-huit autres communes dans son propre intérêt.

Il serait souhaitable que l'on réintroduise dans le Code bruxellois du logement les dispositions sur les commissions indépendantes d'attribution qui avaient fait l'objet d'un accord préalable unanime. Il est malheureux que la formulation soit maladroite dans le code précédent.

La "grenouille s'est faite plus grosse que le bœuf" et a voulu intégrer les logements du CPAS au Code, alors qu'il aurait fallu les en exclure.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vais avancer par le biais d'arrêtés, mais rien ne nous empêche de réintroduire cet aspect plus tard dans le Code bruxellois du logement.

M. Alain Maron (Ecolo).- Cela devrait être facile, car il sera ouvert. Par ailleurs, l'article est déjà formulé. Il suffit de retirer les logements des CPAS. La Cour constitutionnelle a confirmé que le reste du dispositif ne posait aucun problème juridique.

- L'incident est clos.