



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 25 JANVIER 2018**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 25 JANUARI 2018**

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
www.parlement.brussels

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
www.parlement.brussels

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS	5
Interpellation de M. Abdallah Kanfaoui	5
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'état du patrimoine du Foyer schaarbeekois".	
Discussion – Orateurs :	10
Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)	
Mme Céline Fremault, ministre	
M. Arnaud Verstraete (Groen)	
Mme Nadia El Yousfi (PS)	
M. Bernard Clerfayt (DéFI)	
M. Abdallah Kanfaoui (MR)	
M. Fouad Ahidar (sp.a)	
Interpellation de M. Michel Colson	29
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 conclusions de l'étude du bureau ISIS Consult portant sur le coût des politiques du logement menées en Région de Bruxelles-Capitale".	
Discussion – Orateurs :	34
M. Olivier de Clippele (MR)	
Mme Céline Fremault, ministre	

INHOUD

INTERPELLATIES	5
Interpellatie van de heer Abdallah Kanfaoui	5
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "de toestand van het patrimonium van de Schaarbeekse Haard".	
Bespreking – Sprekers:	10
Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)	
Mevrouw Céline Fremault, minister	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)	
Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)	
De heer Bernard Clerfayt (DéFI)	
De heer Abdallah Kanfaoui (MR)	
De heer Fouad Ahidar (sp.a)	
Interpellatie van de heer Michel Colson	29
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "de conclusies van het onderzoek van het bureau ISIS Consult over de kostprijs van de huisvestingsmaatregelen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".	
Bespreking – Sprekers:	34
De heer Olivier de Clippele (MR)	
Mevrouw Céline Fremault, minister	

M. Michel Colson (DéFI)		De heer Michel Colson (DéFI)	
QUESTIONS ORALES	42	MONDELINGE VRAGEN	42
Question orale de Mme Caroline Désir	42	Mondelinge vraag van mevrouw Caroline Désir	42
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,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "la création d'une nouvelle boîte à outils de communication par Bruxelles Logement faisant suite à la nouvelle ordonnance bail".		betreffende "de invoering van nieuwe communicatietools door Brussel Huisvesting ingevolge de nieuwe ordonnantie betreffende de huurovereenkomsten".	
Question orale de M. Fouad Ahidar	47	Mondelinge vraag van de heer Fouad Ahidar	47
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,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "la réhabilitation de la tour Brunfaut".		betreffende "de rehabilitatie van de Brunfaut-toren".	

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

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. ABDALLAH KANFAOUI

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'état du patrimoine du Foyer
schaerbeekois".

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

M. Abdallah Kanfaoui (MR).- Voici près d'un an, lors de la nuit du 16 au 17 janvier 2017, le Foyer schaarbeekois était confronté à l'incendie d'un de ses immeubles, situé rue Séverin, aux conséquences dramatiques. Une maman enceinte était malheureusement décédée à cette occasion et deux enfants avaient été grièvement brûlés.

L'ouverture d'une instruction judiciaire pour chef d'homicide involontaire par défaut de prévoyance avait rapidement semé le doute sur l'état de conformité de l'immeuble en question et sur le respect, par le Foyer schaarbeekois, de ses obligations en matière de prévention incendie. Plusieurs responsables de la société auraient depuis été entendus par la justice qui, à ce jour, ne semble pas avoir encore terminé son enquête.

En mai 2017, en réponse à une question écrite de mon collègue M. De Wolf, vous signaliez que quelques 416 logements devaient encore voir leurs détecteurs de fumée remplacés. La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) avait pourtant, quelques semaines plus

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ABDALLAH KANFAOUI

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

betreffende "de toestand van het
patrimonium van de Schaarbeekse Haard".

De voorzitter.- De heer Kanfaoui heeft het woord.

De heer Abdallah Kanfaoui (MR) *(in het Frans).*- *In de nacht van 16 op 17 januari 2017 kwam bij een brand in een gebouw van de Schaarbeekse Haard een zwangere vrouw om het leven en liepen twee kinderen ernstige brandwonden op. Het gerechtelijk onderzoek, dat nog niet is afgerond, deed al snel twijfels rijzen over de staat van het gebouw en de mate waarin de maatschappij haar verplichtingen inzake brandveiligheid nakwam.*

In mei 2017 antwoordde u op een schriftelijke vraag dat in 416 woningen de rookdetectoren nog niet waren vervangen. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) was nochtans enkele weken eerder begonnen met een campagne om dergelijke installaties in orde te brengen.

In juli 2017 liet u weten dat 118 woningen van de Schaarbeekse Haard nog steeds geen rookmelder hadden die aan de normen voldeed. De huisvestingsmaatschappij was er met andere woorden niet in geslaagd om zes maanden na de dramatische brand aan haar wettelijke

tôt, initié une dynamique de mise en conformité de ces installations. En juillet dernier, vous confirmiez que 118 logements du Foyer schaarbeekois ne disposaient pas encore de détecteurs de fumée répondant aux normes. Ainsi, en six mois, à dater du dramatique incendie, la société de logement en question a été incapable de respecter pleinement ses obligations légales en la matière. Il faut cependant admettre que le même grief s'adresse à d'autres sociétés immobilières de service public (SISP) au sein desquelles la situation paraît plus grave encore.

Concernant le Foyer schaarbeekois, je souhaiterais donc vous entendre sur les éléments suivants : le taux de couverture par des détecteurs de fumée, l'état de conformité et d'entretien obligatoire des équipements de lutte contre le feu (extincteurs, dévidoirs, etc.). Par ailleurs, la SLRB a dernièrement mené une enquête approfondie concernant les immeubles hauts du patrimoine des SISP. Je souhaiterais vous entendre sur les conclusions de rapports qui ont été émis à cette occasion.

La question de la sécurité incendie n'est pas le seul sujet d'inquiétude en ce qui concerne l'état du patrimoine du Foyer schaarbeekois. Ainsi, ces dernières semaines, divers médias ont successivement souligné les éléments que je crois utile de développer aujourd'hui devant notre assemblée.

Ainsi, en octobre dernier, la chaîne de télévision Almouwatin - "le citoyen" en français - diffusait un reportage intitulé "La colère des locataires qui vivent dans l'horreur". Le 23 novembre, le journal la Capitale titrait : "Des logements sociaux qui moisissent" et, le 14 décembre dernier, "Logements sociaux à Schaarbeek : 20% sans salle de bain". Cette médiatisation est la conséquence du travail de terrain et de la mobilisation, aux côtés des locataires, de mandataires locaux MR et, au premier chef, de la personne désignée en qualité d'observateur de l'opposition au sein des instances du Foyer schaarbeekois.

Les images diffusées et les articles basés sur les témoignages de locataires obtenus difficilement, en raison de la crainte des conséquences susceptibles d'en découler, démontrent des problèmes manifestes de salubrité, de sécurité et

verplichtingen te voldoen. De situatie schijnt zelfs nog slechter te zijn bij andere openbare vastgoedmaatschappijen (OVM).

Hoe is het ondertussen gesteld met de rookmelders bij de Schaarbeekse Haard? Voldoet de maatschappij aan haar verplichtingen inzake onderhoud van brandwerende middelen?

De BGHM liet onlangs een onderzoek uitvoeren naar de hoge gebouwen in het patrimonium van de OVM. Hoe luiden de conclusies daarvan?

Niet alleen de brandveiligheid leidt tot ongerustheid over het patrimonium van de Schaarbeekse Haard. Er verschenen in de media ook berichten over schimmel in de woningen. Bovendien zou er in 20% van de woningen geen badkamer zijn.

Hoewel sommige bewoners aarzelden om te getuigen uit angst voor de gevolgen, blijkt uit hun getuigenissen en uit de beelden duidelijk dat er problemen zijn met de gezondheid, de veiligheid en de uitrusting in de gebouwen. Er werden schimmels aangetroffen; de gasconvectoren kunnen een CO-vergiftiging veroorzaken; in sommige kamers is er geen verwarming; een woning op de vijf heeft geen badkamer; in bepaalde woningen kunnen de ramen niet meer open en op sommige plaatsen bevindt het toilet zich op het balkon. Daarnaast zijn de gas- en elektriciteitsinstallaties niet in orde en worden de brandveiligheidsnormen niet nageleefd. Ten slotte zijn er problemen met de hygiëne die gevolgen hebben voor de gezondheid. Een voorbeeld is een zolder die onder de duivenpoep zit.

Als arts ben ik geschokt door de gebreken.

Achter de gerenoveerde gevels van de Schaarbeekse Haard gaan ongezonde woningen schuil en dat geldt niet voor die maatschappij alleen. Dat is een schande voor de sociale huisvesting in Brussel.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kende de Schaarbeekse Haard middelen toe voor een geleidelijke renovatie. De federale staat deed hetzelfde, in het kader van Beliris. Tegelijkertijd werden er middelen vrijgemaakt voor de bouw van mooie passiefwoningen.

d'équipement. Afin d'illustrer mon propos, je crois utile de vous citer quelques exemples, sans pour autant établir une liste exhaustive :

- présence de moisissures - conséquence d'évidents problèmes d'humidité - avec, pour certains locataires, des conséquences sur leur santé ;

- présence de convecteurs au gaz - comme seul point de chauffe - auxquels est lié un risque d'intoxication au monoxyde de carbone ;

- absence de chauffage dans les chambres de certains logements ;

- présence de la douche dans la cuisine de certains logements, alors qu'un logement sur cinq ne dispose pas de salle de bain ;

- fenêtres ne pouvant plus être ouvertes sous peine de tomber dans le logement ou sur la voie publique ;

- toilette présente sur le balcon de certains logements ;

- problème de conformité des installations gaz et électriques ainsi que de la sécurité incendie ;

- problème d'hygiène et de santé publique, avec des images qui parlent d'elles-mêmes, certains greniers étant jonchés de fientes de pigeons.

Le médecin que je suis est interpellé par ces constats, conscient des effets nocifs qu'ils peuvent avoir sur la santé des locataires. À titre d'exemple, la fiente de pigeon, porteuse de germes, représente un risque sanitaire évident et peut conduire à des pathologies gastroentérologiques ou à des troubles des voies respiratoires. Les pigeons sont habituellement porteurs de maladies, telles que la salmonellose et la pseudopeste aviaire.

Je suis également interpellé par le risque pour la santé qui découle de la présence de toilettes à proximité des espaces de cuisine.

Enfin, à défaut d'entretien récurrent et de contrôles adéquats, je m'inquiète également de la présence de convecteurs au gaz qui, à l'évidence, comptent un certain nombre d'années et entraînent un risque majeur d'intoxication au monoxyde de carbone

De Brusselse regering mag zich niet beperken tot het toekennen van middelen voor het verbeteren van de Schaarbeekse huurwoningen. U moet erop toezien dat de sociale vastgoedmaatschappijen hun opdracht als overheidsdienst goed uitvoeren. U moet de Brusselse Huisvestingscode en de woonbaarheidsnormen in de openbare huisvesting doen naleven.

Daarnaast zijn ook de gemeente Schaarbeek, die de belangrijkste speler is binnen de Schaarbeekse Haard, en haar burgemeester verantwoordelijk voor de veiligheid en de volksgezondheid. Het is echter bekend dat het moeilijk is om dat punt binnen de Schaarbeekse gemeenteraad aan te kaarten.

Ten slotte is er het probleem van het interne bestuur bij de Schaarbeekse Haard. Blijkbaar is het voor bepaalde huurders heel wat minder moeilijk om ontvangen te worden door de voorzitter van de huisvestingsmaatschappij dan voor andere. Is in de Brusselse Huisvestingscode geen non-discriminatieprincipe opgenomen?

Overeenkomstig de Brusselse Huisvestingscode zetelen er waarnemers van de oppositie in de vergaderingen van de raad van bestuur van de Schaarbeekse Haard. Zij lieten weten dat hun opmerkingen en vragen nooit in de verslagen worden opgenomen. Bovendien vinden de vergaderingen met zeer grote tussenpozen plaats en gaat de delegatie van bevoegdheden zo ver dat de waarnemers nauwelijks iets kunnen waarnemen.

Los van de twijfels over goed bestuur en goed beheer, heb ik ernstige vragen over het feit dat de toezichhoudende overheid dergelijke procedures toelaat. Brachten de sociaal afgevaardigden de toezichhoudende overheid van vergelijkbare vaststellingen op de hoogte?

Hoeveel woningen van de Schaarbeekse Haard hebben nog steeds geen rookmelder die aan de normen voldoet? Hoeveel gebouwen zijn in orde met de controle van de brandwerende middelen? Hoeveel gebouwen bezocht de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) in het kader van het onderzoek van de BGHM? Hoe luiden de conclusies van de DBDMH na die bezoeken? Hoeveel woningen met een gasinstallatie hebben

(CO), laquelle peut être mortelle.

Derrière des façades rénovées se cachent, Mme la ministre, des logements insalubres. Cette situation est honteuse pour le secteur du logement social bruxellois. Et si elle n'est certes pas propre au Foyer schaarbeekois, force est de constater que nombre de ses locataires occupent des logements qui ne sont ni conformes au Code bruxellois du logement, ni aux prescriptions urbanistiques. Certains ne disposent tout bonnement pas d'un logement conforme à la dignité humaine. Quel autre qualificatif utiliser quand cuisiner, se laver et aller aux toilettes ont lieu dans un même espace.

Des moyens visant à la rénovation progressive du Foyer schaarbeekois ont été alloués par la Région de Bruxelles-Capitale. Nous avons également connaissance de moyens octroyés par l'État fédéral dans le cadre du programme Beliris. Dans le même temps - et cela pose une question de priorité politique -, des moyens ont été alloués afin de bâtir des logements neufs, beaux et passifs.

Si le gouvernement bruxellois affecte des moyens budgétaires afin de résorber la situation du parc locatif schaarbeekois, il ne peut, me semble-t-il, se limiter à cela.

Le gouvernement et vous-même, malgré les proximités politiques qu'il ne me semble pas utile d'évoquer, êtes le premier garant du bon exercice des missions de service public des sociétés de logements sociaux. Vous êtes le premier garant du respect du Code bruxellois du logement et des normes d'habitabilité dans le secteur du logement public.

Le second garant n'est autre que la commune de Schaarbeek, principal acteur du Foyer schaarbeekois, et son bourgmestre, qui a l'obligation légale d'assurer la sécurité et la salubrité publique. Or, nous savons qu'il est difficile d'évoquer les sujets de la présente interpellation au sein, par exemple, du conseil communal schaarbeekois.

Enfin, Mme la ministre, je souhaiterais évoquer ici la problématique de la gouvernance interne du Foyer schaarbeekois. Je prends acte, devant vous, du fait que certains locataires, moins que d'autres étrangement, éprouvent des difficultés à être reçus par le président de cette société de logement. Le

een geldig conformiteitsbewijs? Hoeveel woningen werden in 2017 gecontroleerd om een CO-vergiftiging te voorkomen? Hoeveel woningen hebben een geldig conformiteitsbewijs voor elektriciteit? Hebt u zicht op de vorderingen in het gerechtelijk onderzoek naar de brand van vorig jaar?

Hoeveel van de woningen van de Schaarbeekse Haard voldoen aan de Brusselse Huisvestingscode? Hoeveel niet-conforme woningen zijn vandaag in gebruik? Hoeveel technische bezoeken legden de BGHM en de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) in 2017 af? Om welke redenen legden zij die bezoeken af en wat waren hun conclusies? Hoeveel woningen worden momenteel gerenoveerd? Wat zijn de perspectieven betreffende het nieuwe vierjarenplan voor renovatie? Hoeveel niet-conforme bewoonde woningen vallen onder geen enkel lopend vierjarenplan? Hoeveel middelen krijgt de OVM voor dringende werken en voor welk type werken?

Hoe vaak vergaderde de raad van bestuur van de Schaarbeekse Haard jaarlijks sinds 2014? Is dat ongeveer even vaak als in de rest van de sector? Hadden de sociale afgevaardigden, die elkaar tussen 2014 en vandaag snel opvolgden, bijzondere opmerkingen over het interne bestuur? Kunt u bevestigen dat de tussenkomsten van leden van de raad van bestuur niet in de verslagen werden opgenomen of niet werden beantwoord?

Hebt u weet van een uitgebreide delegatie van bevoegdheden waardoor bestuurders niet betrokken zijn bij bepaalde beslissingen? Zetelt er een vertegenwoordiger van het gewest in de raad van bestuur van de Schaarbeekse Haard? Zo niet, waarom niet?

Code bruxellois du logement ne fixe-t-il pas un certain principe de non-discrimination ? Cette question reste ouverte.

Conformément au Code bruxellois du logement, des observateurs de l'opposition siègent au sein des réunions du conseil d'administration du Foyer schaarbeekois : il m'est rapporté que, pour une raison que je présume, leurs interventions et leurs questions ne sont jamais actées aux procès-verbaux des séances. Il m'est également rapporté que les réunions du conseil d'administration du Foyer schaarbeekois sont parfois espacées de plusieurs mois et que les délégations sont manifestement à ce point étendues que les observateurs n'observent que peu de choses.

Au-delà des doutes et des constats qui visent des principes élémentaires de bonne gouvernance et de bonne gestion, l'admission de ces procédés par la tutelle m'interpelle. Les délégués sociaux, disposant d'une compétence large dès que l'intérêt général et le respect du Code bruxellois du logement sont concernés, ont-ils soulevé ces mêmes constats auprès de l'autorité de tutelle ?

S'agissant du risque d'incendie latent au Foyer schaarbeekois, combien de logements restent-ils aujourd'hui dépourvus de détecteurs de fumée conformes ? Combien d'immeubles sont-ils en règle en termes d'attestation de contrôle des équipements de lutte contre le feu ? Combien d'immeubles ont-ils reçu la visite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (Siamu) dans le cadre de l'enquête de la SLRB, et quels en sont les constats et conclusions ? Combien de logements dotés d'installations au gaz disposent-ils d'un certificat de conformité valable ? Combien ont fait, en 2017, l'objet d'une visite de contrôle susceptible d'écarter le risque d'intoxication au CO ? Combien de logements disposent-ils d'un certificat de conformité électrique valable ? Enfin, avez-vous des informations sur l'évolution du dossier judiciaire de l'incendie de la rue Séverin ?

Concernant l'état du patrimoine du Foyer schaarbeekois, combien de logements sont-ils conformes au Code bruxellois du logement ? Combien de logements non conformes audit code sont-ils aujourd'hui occupés ? Combien de visites techniques ont-elles été réalisées en 2017 par la SLRB ? Toujours en 2017, combien de visites ont-elles été réalisées par la Direction de l'inspection

régionale du logement (DIRL) ? Quelles sont les raisons ainsi que les conclusions des visites réalisées par ces deux acteurs ? Combien de logements font-ils actuellement l'objet de chantiers de rénovation ? Quelles sont les perspectives eu égard au nouveau plan quadriennal de rénovation ? Combien de logements non conformes au Code bruxellois du logement et occupés ne sont-ils visés par aucun plan quadriennal en cours ? Quels sont les budgets alloués à la SISF dans le cadre des "travaux urgents", et pour quels types de travaux ?

Pour ce qui est de la gouvernance interne du Foyer schaarbeekois, combien de réunions du conseil d'administration ont-elles eu lieu, par année, depuis 2014 ? Ce nombre semble-t-il s'inscrire dans la moyenne du secteur du logement social ? Les délégués sociaux s'étant succédé entre 2014 et aujourd'hui ont-ils effectué des observations particulières concernant la gouvernance interne ? Avez-vous confirmation que les interventions de membres du conseil d'administration, visées ou non par l'article 56 du Code bruxellois du logement, ne sont pas actées aux procès-verbaux de séance ou n'obtiennent pas de réponse ?

Avez-vous connaissance, ou la SLRB a-t-elle connaissance, de délégations élargies qui ont pour conséquence d'écarter les administrateurs de décisions qui sembleraient leur revenir ? La Région dispose-t-elle d'un siège d'administrateur au sein dudit conseil d'administration ? Est-il pourvu, et sinon, pour quelle raison ?

Discussion

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Je me joins à l'interpellation de M. Kanfaoui car la situation du Foyer schaarbeekois semble avoir peu, voire pas du tout, évolué depuis un an.

J'ajouterai quelques éléments qui me semblent importants, sachant qu'il y a une semaine environ, les locataires et les voisins de la rue Séverin se sont rassemblés pour commémorer la disparition d'Anita, cette maman enceinte qui a trouvé la mort dans l'incendie de son immeuble. Les locataires du Foyer schaarbeekois constatent qu'un an après ce

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) (in het Frans).- *Ik sluit me aan bij de interpellatie van de heer Kanfaoui, want de toestand bij de Schaarbeekse Haard lijkt het voorbije jaar nauwelijks veranderd.*

Een week geleden kwamen huurders en burens van de Séverinstraat bij elkaar om Anita, de zwangere moeder die in een woningbrand omkwam, te herdenken. De huurders van de Schaarbeekse Haard merken dat er een jaar na het drama, op de onvakkundige vervanging van het raamwerk na,

drame, rien n'a changé, si ce n'est quelques travaux de remplacement de châssis dont ils ne sont, du reste, pas satisfaits parce qu'ils n'auraient pas été exécutés dans les règles dans l'art.

Les travaux de rénovation des immeubles auraient dû commencer au début de 2018. Dans les faits, aucun chantier n'a encore été sérieusement lancé. C'est inquiétant, connaissant la gravité de la situation et l'insalubrité des 800 logements concernés par ces travaux.

La section locale du PTB a organisé une petite action symbolique samedi dernier, pour faire part de son inquiétude face au fait qu'aucun plan d'urgence n'était mis en route.

À la suite d'une question posée par notre conseiller communal, nous avons appris que le Foyer schaarbeekoïse avait soumis deux scénarios, l'un dit "réaliste", de 94 millions d'euros, aux dépens d'un scénario "optimal" de 123 millions d'euros.

Il apparaît également que les travaux lourds et urgents ne commenceront qu'en 2022 et ne concernent pas plus de 56 logements. Au niveau des autres logements, les travaux ne se concentreraient que sur le remplacement des châssis et le remplacement ou l'isolation de la toiture.

Ces chiffres nous interrogent sur ce que le gouvernement considère comme urgent. Très récemment, un plan d'urgence a été élaboré et des moyens ont été dégagés pour les tunnels, cela en quelques semaines. Pourquoi est-ce tellement compliqué quand il s'agit de ménages, de familles qui vivent dans des conditions dignes du 19^e siècle ?

Le rapport produit par le Foyer schaarbeekoïse en décembre 2016, issu du logiciel Antilope, mentionnait 799 logements nécessitant une rénovation lourde et urgente, soit un tiers du parc de logements sociaux schaarbeekoïse. Confirmez-vous le fait que seuls 56 logements feront l'objet d'une rénovation lourde ?

Quels éléments justifient que les 743 autres ne bénéficient que d'une rénovation ou d'une isolation de la toiture ?

nog niets is veranderd.

De renovatie moest begin 2018 van start gaan, maar van ernstige werken is nog steeds geen sprake. Dat is verontrustend, want de 800 woningen waarover het gaat zijn in slechte staat.

De lokale PTB-afdeling organiseerde zaterdag een symbolische actie om lucht te geven aan haar bezorgdheid over het feit dat er nog altijd geen noodplan is.

Ons gemeenteraadslid kreeg te horen dat de Schaarbeekse Haard twee scenario's heeft voorgesteld: een realistisch scenario voor 94 miljoen euro en een optimaal scenario voor 123 miljoen euro.

Blijkbaar zullen de grote en dringende werken pas in 2022 beginnen en in niet meer dan 56 woningen. In andere woningen worden alleen het raamwerk en de dakisolatie vervangen.

Die cijfers roepen vragen op over wat de regering als dringend beschouwt. Onlangs volstonden enkele weken om een noodplan voor de tunnels uit te werken en daar geldt voor vrij te maken. Waarom ligt dat dan zo moeilijk voor gezinnen die in negentiende-eeuwse omstandigheden wonen?

Het verslag dat de Schaarbeekse Haard in december 2016 schreef, had het over 799 woningen die een zware en dringende renovatie behoeven. Dat komt neer op een derde van de Schaarbeekse sociale woningen. Bevestigt u dat de zware renovatie beperkt blijft tot slechts 56 woningen? Hoe rechtvaardigt u de beperkte renovatie van de 743 andere woningen?

Mme Céline Fremault, ministre.- Il faudrait que vous précisiez vos sources.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Je peux vous envoyer le document. Il s'agit d'une présentation PowerPoint signée par votre collègue du cdH et président du Foyer schaarbeekois, M. Seydi Sag. Nous l'avons reçue il y a moins de 24 heures.

Que signifie concrètement passer d'un scénario optimal à un scénario réaliste ? Combien de logements ne pourront plus bénéficier de travaux ?

M. Colson l'a rappelé il y a quelques semaines : les comptes de la SLRB sont approvisionnés à hauteur de 1,5 milliard d'euros. Dès lors, pourquoi la Région ne donne-t-elle pas son accord à un scénario optimal en mesure de couvrir l'intégralité des travaux nécessaires à Schaarbeek ?

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Les locataires se plaignent qu'un an après l'incendie mortel, certains logements ne disposent toujours pas de détecteurs de fumée et que des problèmes urgents subsistent. Ils ont exprimé leur mécontentement dans une manifestation organisée la semaine dernière, à laquelle Bruzz a fait écho.*

Les spécialistes estiment que l'issue fatale aurait pu être évitée si l'immeuble avait été équipé de détecteurs de fumée. L'installation de ces équipements requiert pourtant peu de moyens financiers et humains. La question des détecteurs de fumée devrait ceci dit être abordée distinctement de celle des travaux lourds pour le traitement des problèmes sanitaires. Il existe un manque criant de logements sociaux et le parc actuel est plus que vieillissant. Idéalement, il faudrait pouvoir reloger les résidents actuels dans des logements sociaux décentes jusqu'à la fin des travaux de rénovation lourde.

Quelles sont les possibilités d'équiper à court terme tous les logements sociaux de détecteurs de fumée, afin que de telles tragédies puissent au minimum être évitées ?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *U zou meer duidelijkheid moeten geven over uw informatiebronnen.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).*- *Ik kan u het document bezorgen. Het gaat om een PowerPointpresentatie van de hand van uw cdH-collega en voorzitter van de Schaarbeekse Haard, de heer Seydi Sag.*

Wat betekent de overgang van een optimaal naar een realistisch scenario concreet? Hoeveel woningen worden daardoor niet gerenoveerd?

De heer Colson zei enkele weken geleden nog dat er 1,5 miljard euro op de rekeningen van de BGHM staat. Waarom geeft het gewest dan geen voorkeur aan een optimaal scenario voor alle noodzakelijke werkzaamheden bij de Schaarbeekse Haard?

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik sluit me aan bij de heel uitgebreide vragen van de andere interpellanten.

Vorige week was er een manifestatie van de bewoners. Ook Bruzz heeft daarover bericht. De bewoners klagen onder andere aan dat er een jaar na de brand met een dodelijk slachtoffer nog steeds acute problemen zijn. Zo zijn er nog altijd niet overal rookdetectoren aanwezig.

Experts zeggen dat er geen dode zou zijn gevallen mochten er rookdetectoren in het gebouw aanwezig geweest zijn. Het installeren van rookdetectoren vergt maar een kleine inspanning op zowel financieel als arbeidsvlak.

Het is interessant om de vraag naar rookdetectoren in deze discussie los te koppelen van de vraag naar een grondige en noodzakelijke renovatie op het vlak van sanitaire en gezondheidsomstandigheden. De context is immers heel moeilijk. Er is een nijpend tekort aan sociale woningen en het sociale woningpark is zwaar verouderd. In ideale omstandigheden zou je de huidige bewoners elders kunnen huisvesten in fatsoenlijke sociale woningen tot de grondige renovatie is uitgevoerd. Helaas is dat niet vanzelfsprekend.

Quand commenceront les travaux lourds pour ce qui est des problèmes d'humidité ? Les dates sont-elles correctes ? Quels sont les scénarios envisagés ?

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

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Je me joins à cette interpellation qui porte sur un sujet régulièrement débattu au sein de notre commission. Cette interpellation permet d'orienter à nouveau les projecteurs sur la situation, au regard de ce qui s'est passé récemment.

Le bâti des sociétés immobilières de service public (SISP) a au minimum 40 ans. Les mises en conformité connaissent d'importants retards.

En tant que pouvoirs publics, notre responsabilité est de pouvoir réaliser ces rénovations le plus rapidement possible, bien que cela ne soit pas toujours aisé car nous sommes tenus à un calendrier politique. L'objectif est de pouvoir mettre à la disposition de nos citoyens un maximum de logements les plus décentes possibles.

Il existe des plans quadriennaux pour financer ces rénovations, qui sont assortis de moyens importants, puisque ce sont 300 millions d'euros que la Région investit. Pour pallier les longs délais de rénovation, nous avons appris, dans le cas précis du Foyer schaarbeekois, qu'une nouvelle façon de procéder aurait été inaugurée.

Plutôt que d'opter pour de lourdes rénovations impliquant d'importantes opérations tiroirs et de longs délais - il faut en effet déplacer les locataires qui ne réintègrent pas forcément leur logement ensuite -, le Foyer schaarbeekois a fait le choix de rénovations plus légères. Cette décision peut se comprendre dans certains cas, mais pas dans d'autres, dès lors que se produit un vide locatif.

Dans tous les cas, nous en débattons bientôt plus longuement, puisque mon collègue Mohamed Ouriaghli a déposé une interpellation à ce sujet.

Wat zijn de mogelijkheden om alle sociale woningen op korte termijn uit te rusten met rookmelders zodat dergelijke drama's op zijn minst voorkomen kunnen worden?

Wanneer starten de noodzakelijke grondige werken voor de aanpak van onder meer de vochtproblemen? Kloppen de vermelde data? Wat zijn de scenario's?

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- *Ik sluit me aan bij de interpellatie.*

De woningen van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) zijn ten minste veertig jaar oud. Er is een aanzienlijke renovatieachterstand.

Als overheid moeten we de renovatie zo snel mogelijk laten uitvoeren. We moeten zo veel mogelijk woningen in goede staat op de markt brengen.

Het gewest heeft 300 miljoen uitgetrokken voor renovaties. In plaats van zware en langdurige renovaties uit te voeren, kiest de Schaarbeekse Haard voor minder ingrijpende renovaties. Dat valt in een aantal gevallen te verdedigen, maar niet altijd.

Hebt u een gedetailleerde lijst van dringende renovatiewerken die aan sociale huurwoningen moeten gebeuren? Welke OVM's hebben hun woningen laten doorlichten?

Welke keuzes zijn er gemaakt om de zogenaamd lichtere renovaties sneller te laten uitvoeren? Minder ingrijpende renovaties zijn mogelijk in een aantal woningen, maar bij oudere woningen lijkt me dat geen optie, want we weten hoe beroerd sommige huizen er aan toe zijn. Wat moeten we onder een lichte renovatie verstaan?

Mme la ministre, disposez-vous, à ce stade, d'un cadastre détaillé des rénovations urgentes de notre bâti locatif social ? Quelles sont les SISP qui, comme le Foyer schaarbeekois, ont effectué un diagnostic de leur parc immobilier ?

À propos des rénovations dites plus légères, avez-vous une idée des choix qui sont opérés afin de les effectuer plus rapidement ? Si ce type d'intervention légère est possible pour certains logements, cela m'apparaît plus difficile pour un bâti si ancien car, dans le cadre de nos responsabilités d'échevin ou de représentant local, nous avons tous pu visiter des logements qui nécessitaient des rénovations plutôt lourdes. Selon vous, que faut-il entendre par "rénovation légère" ?

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

M. Bernard Clerfayt (DéFI). - Nous revenons sur un drame aussi horrible qu'inutile survenu il y a un an. Personne ne souhaite voir se reproduire une telle situation ailleurs en Région bruxelloise. Certains ont posé des questions au sujet de l'enquête judiciaire. Je pense que vous ne pourrez pas y répondre, Mme la ministre. Je crois savoir aussi que la justice considère l'affaire avec sérieux puisqu'une enquête est menée et que des gens sont auditionnés.

La justice a pour principe de mener l'affaire dans le secret afin de ne pas nuire à sa qualité. Il ne se trouvera donc personne pour nous donner d'informations en la matière, c'est légitime et nécessaire. Loin de dissimuler quoi que ce soit, cette absence d'informations est au contraire la condition du bon exercice de la justice.

En revanche, nous pouvons légitimement vous demander si une enquête administrative a eu lieu. La SLRB ainsi que le Foyer schaarbeekois ont-ils examiné la situation ? Ont-ils établi un rapport ? La SRLB en a-t-elle tiré des conclusions ? Cette enquête administrative comporte-t-elle des éléments d'information qui apporteraient un éclairage sur les circonstances de cet horrible drame ?

De manière générale, lorsque surviennent des drames ou problèmes graves dans des logements sociaux, use-t-on de bon sens, au cas par cas, ou

De voorzitter. - De heer Clerfayt heeft het woord.

De heer Bernard Clerfayt (DéFI) *(in het Frans).* - Niemand wil dat het drama van een jaar geleden zich nogmaals voordoet.

Over het juridische onderzoek kunnen we hier niets zeggen, maar we kunnen ons wel afvragen of er een administratief onderzoek is gevoerd. Hebben de BGHM en de Schaarbeekse Haard de toestand onderzocht? Hebben ze een rapport geschreven? Heeft de BGHM conclusies getrokken? Heeft het administratieve onderzoek wat duidelijk gemaakt over de omstandigheden van het drama?

Is er een bijzondere procedure om zulke drama's in sociale woningen te onderzoeken? Hadden we het recentste drama kunnen voorkomen? Welke conclusies zijn er uit het administratieve onderzoek getrokken?

De woningen in kwestie waren zeker oud en oncomfortabel, maar de vraag is of ze aan de normen beantwoordden.

Dat ze aan renovatie toe zijn, betekent niet dat ze niet aan de normen beantwoorden en als ze niet aan de normen beantwoorden, moet u als minister beslissen of de Schaarbeekse Haard de woningen zou moeten ontruimen. Heeft de BGHM zo'n maatregel aanbevolen?

Ik neem aan dat het juridische en het

une procédure particulière est-elle prévue, impliquant une enquête administrative et la vérification des conditions d'apparition du drame ? Comment le dernier drame en date a-t-il été géré et comment aurait-il pu être anticipé ? Si une enquête administrative a bien eu lieu, quelles sont les conclusions que vous auriez reçues ?

Plusieurs interpellants se demandent si ces logements étaient insalubres ou non conformes aux normes. Comme c'est un médecin qui pose la question initiale, je pense que nous devons bien choisir les termes utilisés. Quand on ne choisit pas les bons termes pour poser un diagnostic, on se trompe de diagnostic et on se trompe de prescription médicale.

Soyons donc clairs sur les principes : les logements étaient-ils non conformes aux normes du Code du logement ? Ou étaient-ils conformes, mais avec un manque de confort ? Car le confort n'est pas réglementé. Étaient-ils vétustes ? Je le pense certainement. Étaient-ils inconfortables ? Certainement également. Mais la question est de savoir s'ils étaient non conformes aux règles et aux normes.

Ne confondons pas les deux choses : le fait qu'ils étaient vétustes et avaient besoin d'une rénovation ne signifie pas nécessairement qu'ils étaient non conformes aux normes. Et s'ils étaient non conformes, vous deviez, en votre qualité de ministre, décider si le Foyer schaarbeekoïse devait vider ses logements. C'est une question administrative que l'on peut se poser. La SLRB a-t-elle recommandé une telle mesure ?

Une question importante est celle de l'absence de détecteurs de fumée. Je suppose que l'enquête - administrative comme judiciaire, je l'espère - se penchera sur cette question. Mais est-il vrai que la SLRB a décidé de conclure un marché global pour un ensemble de logements sociaux, afin d'acheter moins cher, et a indiqué aux diverses SISF qu'elle se chargeait de fournir les détecteurs aux diverses sociétés de logement social ? En tout cas, c'est ce que je me suis laissé dire.

Il importe que vous répondiez aux questions qui ont déjà été posées sur la vétusté du bâtiment : le Foyer schaarbeekoïse avait-il signalé que ce bâtiment était vétuste et avait besoin de rénovations ? A-t-il introduit à l'avance - avant

administratieve onderzoek zullen nagaan waarom er geen rookmelders waren. Klopt het dat de BGHM een globaal contract voor alle sociale woningen wilde sluiten en rookmelders voor alle OVM's wilde aankopen? Dat heb ik tenminste vernomen.

Het is heel belangrijk dat u de eerder gestelde vragen over de staat van het gebouw beantwoordt. Had de Schaarbeekse Haard al gemeld dat het gebouw aan renovatie toe was? Diende het een renovatieaanvraag in voor het gebouw of het gebouwenblok? Had de BGHM besloten om renovatiesubsidies toe te kennen?

Ik meen te weten dat er renovatieplannen voor de hele wijk bestaan. Van wanneer dateert die beslissing? Hebben de aanvragen van de Haard een gunstig gevolg gekregen? Zijn de subsidies voor de renovatie van een deel van de oude woningen toegekend?

Het grote aantal woningen dat op renovatie wacht, getuigt van een jarenlang gebrek aan investeringen. Tegenwoordig doet de Schaarbeekse Haard al het mogelijke om de vertraging weg te werken. Honderden huizen zijn de voorbije jaren aangepast aan de normen en gerenoveerd. Klopt dat?

Niets zal de overleden vrouw terugbrengen en het lijden van haar familie verzachten, maar om nieuwe drama's te voorkomen, moeten we weten of er soortgelijke toestanden bestaan in de 36.000 sociale woningen in het Brussels Gewest.

Is het de bedoeling om oude woningen te ontruimen en te renoveren? Legt de BGHM de OVM's op om geen nieuwe woningen te bouwen zo lang niet alle sociale woningen grondig gerenoveerd zijn?

Klopt het dat er niet genoeg geld is om alle woningen te renoveren? Klopt het dat het een lang proces is om subsidies te krijgen, openbare aanbestedingen te doen, bouwvergunningen te krijgen en procedures op te starten?

Klopt het dat de Schaarbeekse Haard een ambitieus renovatieplan heeft ingediend bij de BGHM? Steunt de BGHM de Schaarbeekse Haard bij die renovaties?

même le drame - une demande de rénovation de cet immeuble ou de ce bloc d'immeubles ? Un tel dossier existait-il ? La SLRB a-t-elle décidé d'accorder des subsides pour sa rénovation ? Des décisions ont-elles été prises depuis ?

Je crois savoir qu'il existe un plan de rénovation de l'ensemble du quartier. De quand datent ces décisions ? Les demandes du Foyer ont-elles été accueillies favorablement ? Les subsides demandés pour permettre la rénovation d'une partie de ces logements vétustes ont-ils été accordés ?

Trop de logements ont aujourd'hui besoin d'être rénovés. Leur nombre témoigne de la trop longue absence (sur plusieurs décennies) d'investissements. Je crois que, depuis lors, le Foyer met les bouchées doubles, dans la marge des subsides qu'il reçoit, pour rattraper ce retard : des centaines de logements ont été mis aux normes et rénovés ces dernières années. Je voudrais vous l'entendre confirmer.

Rien ne fera revenir à la vie cette dame et ne supprimera la souffrance de sa famille. La vraie question qui se pose, pour prévenir des cas similaires, est de savoir s'il existe parmi les 36.000 logements sociaux, à Schaerbeek ou ailleurs, des situations semblables.

Face à la crise du logement - puisqu'il y a presque autant de demandeurs que de logements occupés -, la priorité est-elle, dans le cas de logements vétustes ou inconfortables mais aux normes, de les vider et de répondre à d'autres programmes de rénovation ou de construction ? La SLRB a-t-elle pour politique d'imposer à toutes les SISP la règle selon laquelle il n'y aura pas de constructions neuves tant qu'il n'y aura pas de rénovation impeccable de tous les logements sociaux le nécessitant en Région bruxelloise ?

Est-il vrai qu'il n'y a pas aujourd'hui assez d'argent pour rénover tous les logements qui doivent l'être ? Est-il vrai que les démarches sont longues pour obtenir des subsides, lancer les marchés publics, obtenir les permis de bâtir et lancer les procédures, à tel point que ces dossiers prennent beaucoup trop de temps au regard du sens commun ?

Est-il vrai que le Foyer schaarbeekoïse a déposé à

Klopt het dat er in Brussel maar één sociale woning is die een risico vormt?

la SLRB un ambitieux plan de rénovation de son parc de logements ? La SLRB soutient-elle le Foyer schaarbeekois dans ses rénovations ?

Est-il vrai qu'à Bruxelles, un seul logement social présente les mêmes facteurs de risque que celui dont nous parlons aujourd'hui ?

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

M. Abdallah Kanfaoui (MR).- Pour répondre à mon collègue M. Clerfayt, nous avons distingué les symptômes du diagnostic. En rassemblant les signes cliniques qui nous ont été relayés par la population qui en souffre ou qui ont été constatés lors de visites sur place, nous avons pu établir un diagnostic correct pour que notre ministre puisse agir, à défaut d'avoir pu agir nous-mêmes directement au niveau local.

À titre complémentaire, Mme la ministre, avez-vous reçu des informations sur une quelconque initiative de la commune de Schaerbeek par rapport à ces logements insalubres ou posant problème ?

M. Fouad Ahidar (sp.a).- Nous avons tous reçu la visite de groupes de locataires soucieux de la situation déplorable du site Helmet.

À situation exceptionnelle, mesures exceptionnelles. Confirmez-vous que des solutions ne seront apportées qu'en 2022 ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je ne pourrai pas répondre à toutes ces questions car elles sont si nombreuses que certains agents de la SLRB devraient m'aider dans cette tâche ! Je vous ferai néanmoins un compte rendu des informations dont je dispose aujourd'hui.

Nous avons déjà parlé à plusieurs reprises dans cette commission - de même, si mes souvenirs sont bons, qu'en séance plénière - des faits qui se sont produits le 17 janvier à Schaerbeek, rue Fernand Séverin. Ils ont été abondamment relayés et je reste prudente quant aux informations divulguées puisque l'enquête se poursuit. Il ne m'appartient donc absolument pas de la commenter. De mon côté, je n'ai pas reçu de

De voorzitter.- De heer Kanfaoui heeft het woord.

De heer Abdallah Kanfaoui (MR) *(in het Frans).*- *We hebben wel degelijk een onderscheid gemaakt tussen symptomen en diagnose. De klinische verschijnselen die ons werden meegedeeld en die we zelf vaststelden ter plaatse, stelde ons in staat een correcte diagnose te stellen zodat de minister zou kunnen ingrijpen.*

Mevrouw de minister, heeft de gemeente Schaerbeek u laten weten of ze iets zullen ondernemen tegen onbewoonbare of problematische woningen?

De heer Fouad Ahidar (sp.a) *(in het Frans).*- *We hebben allen bezoek gekregen van de huurders die zich zorgen maakten om de schabouwelijke staat van de Helmet-woningen.*

Bevestigt u dat dat niet opgelost zal worden voor 2022?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Het gerechtelijk onderzoek over het drama dat zich op 17 januari in de Fernand Séverinstraat in Schaerbeek heeft voorgedaan is nog aan de gang. We moeten dus voorzichtig zijn met de informatie die wordt verspreid.*

Na het drama heb ik de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) onmiddellijk de opdracht gegeven om preventieve maatregelen te nemen voor de hele sector en de veiligheid van de sociale huurders te waarborgen. Ik heb dus niet op de conclusies van het gerechtelijk onderzoek gewacht om actie te ondernemen.

De renovatie van de sociale woningen is onlangs

nouvelles particulières de l'instruction.

L'interpellation nous renvoie à des problématiques qui se trouvent au cœur des travaux de cette commission. Nous y avons d'ailleurs abordé récemment la question de la rénovation. Je vous ai transmis une série de chiffres en annexe concernant les planifications des logements qui sont rénovés et leur état de conformité par rapport au Code bruxellois du logement.

Lorsque le drame est survenu, j'ai immédiatement donné instruction à la SLRB de prendre toutes les mesures préventives pour l'ensemble du secteur. Je n'ai donc pas attendu les conclusions de l'enquête judiciaire pour interpellier l'autorité de tutelle qu'est la SLRB, lui notifier mon souhait de faire de cette problématique une priorité et lui enjoindre de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des locataires sociaux.

Je vous rappelle aussi qu'à mon initiative, le gouvernement a dégagé un budget de 300 millions d'euros pour le nouveau plan quadriennal 2018-2021. La nouvelle enveloppe sera allouée à la politique de rénovation et de mise en conformité du patrimoine régional. Cette mesure améliorera forcément la sécurité des logements et la qualité de vie des locataires.

Lors des discussions budgétaires, j'ai expliqué à chaque fois à quel stade des différents plans quadriennaux de rénovation nous nous trouvions et je vous ai communiqué les pourcentages réalisés. Toutes ces informations vous ont été transmises.

Au sujet du Foyer schaarbeekois, j'ai organisé, à la fin de 2017, une rencontre à mon cabinet avec les représentants des locataires et la direction du foyer, afin que tout le monde soit bien averti des mesures prises et de l'avancement des chantiers.

J'en viens aux mesures de prévention incendie. L'arrêté du gouvernement bruxellois de 2004 fixe les exigences complémentaires de prévention des incendies dans les logements mis en location. Il incombe au bailleur de logements sociaux de supporter les coûts d'achat et d'installation des détecteurs et de veiller à leur remplacement au plus tard dix ans après leur installation initiale.

nog uitvoerig aan bod gekomen in commissie. Ik heb toen bij het verslag een planning laten voegen van de renovatiewerken om de woningen in overeenstemming met de Brusselse Huisvestingscode te brengen.

De regering heeft op mijn initiatief 300 miljoen euro uitgetrokken voor het nieuwe renovatieplan 2018-2021. Die renovaties zullen de veiligheid van de woningen en de leefkwaliteit van de huurders verbeteren.

Bij de begrotingsbesprekingen heb ik telkens uitgelegd in welk stadium de verschillende renovatieplannen zich bevinden en hoever ze zijn uitgevoerd. U hebt al die informatie ontvangen.

Met betrekking tot de Schaarbeekse Haard heb ik eind 2017 op mijn kabinet een ontmoeting met de vertegenwoordigers van de huurders en de directie georganiseerd om iedereen op de hoogte te brengen van de genomen maatregelen en de voortgang van de werken.

Het regeringsbesluit van 2004 bepaalt dat de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) de aankoop en installatie van rookmelders moeten betalen en de rookmelders uiterlijk tien jaar na de plaatsing ervan moeten vervangen.

In de loop van 2017 bevestigde de BGHM dat alle sociale woningen, zonder enige uitzondering, met rookmelders zijn uitgerust. Bij de Schaarbeekse Haard zijn ondertussen 2.461 van de 2.479 woningen uitgerust met nieuwe rookmelders. In de achttien resterende woningen waren de huurders afwezig op het ogenblik van de afspraak. De sociale dienst heeft de huurders individueel gecontacteerd om een nieuwe afspraak te maken. De Schaarbeekse Haard organiseert overigens ook bewustmakingscampagnes om de bewoners te wijzen op de gevaren van CO-vergiftiging.

De brandblusinstallaties in de gebouwen van de Schaarbeekse Haard voldoen volgens de BGHM aan de wettelijke normen en zijn gedekt door een onderhoudscontract.

Sibelga geeft een conformiteitsattest af voor de gastoestellen (geisers, individuele verwarmingsketels en convectoren) voordat ze een meter opent. Nadien worden de toestellen door de Schaarbeekse Haard gecontroleerd. In 2017

Dans le courant de l'année 2017, la SLRB a confirmé que tous les logements des SISP étaient équipés de détecteurs de fumée, sans exception. J'ai interrogé la SLRB à ce propos et je ne fais que vous transmettre sa réponse.

Pour le Foyer schaarbeekois, la SLRB confirme qu'actuellement, 2.461 logements sur 2.479 sont équipés de nouveaux détecteurs de fumée. Pour les dix-huit logements restants, les locataires étaient absents lors des deux visites fixées par la SISP. Ils ont été contactés individuellement par le service social pour programmer une nouvelle visite.

Outre l'installation de détecteurs de fumée, le Foyer schaarbeekois organise des campagnes de sensibilisation aux risques liés au monoxyde de carbone pour attirer l'attention des occupants sur les bonnes pratiques. Une collaboration avec le CPAS de Schaarbeek permet aux locataires de bénéficier de convecteurs neufs basse énergie.

S'agissant des attestations de contrôle des équipements de lutte contre le feu, selon les informations transmises par la SLRB, tous les dispositifs - dévidoirs, extincteurs et exutoires - dont sont équipés les immeubles du foyer sont conformes et couverts par un contrat d'entretien.

Pour les appareils au gaz - chauffe-eau, chaudières individuelles, convecteurs - dont sont équipés les logements de la SISP, une attestation de conformité est délivrée par Sibelga préalablement à l'ouverture d'un compteur. Les autres appareils fonctionnant au gaz font l'objet d'une visite de contrôle par la SISP. Dans ce cadre, 1.128 visites ont été effectuées en 2017. Toutes les autres adresses sont planifiées et seront visitées au début de l'année 2018. À la suite de ces visites, les réparations et les remplacements nécessaires sont pris en charge par le Foyer schaarbeekois. Si un défaut majeur est constaté, l'appareil est immédiatement mis à l'arrêt.

S'agissant de la conformité des installations techniques, 1.813 logements sont couverts par un certificat de conformité. Les logements non conformes sont vides et couverts par un plan de rénovation, en ce compris le plan quadriennal 2018-2021.

Si vous le souhaitez, je vous ferai parvenir une

werden 1.128 controles uitgevoerd. De overige woningen zullen begin 2018 worden gecontroleerd. Na die controles neemt de Schaarbeekse Haard de nodige herstellingen of vervangingen voor zijn rekening. Als er een ernstig probleem wordt vastgesteld, wordt het toestel onmiddellijk stilgelegd.

In totaal beschikken 1.813 woningen over een conformiteitsattest. De niet-conforme woningen staan leeg en zijn opgenomen in een renovatieplan.

In het vierjarenplan 2018-2020 heeft de Schaarbeekse Haard overigens ook renovatiewerken aan de elektrische installaties opgenomen.

In juli 2017 heeft de BGHM aan de Brusselse brandweer gevraagd om alle sociale woongebouwen van minstens 25 m hoog onder te loep te nemen en de conformiteit van de water- en gasleidingen, de rookmelders en de compartimentering van de traphuizen te controleren. De Schaarbeekse Haard heeft vier gebouwen die in die categorie vallen. Die controle zal normaal gezien begin dit jaar plaatsvinden.

In dit stadium kan ik dus bevestigen dat het gerechtelijk onderzoek nog aan de gang is en dat de BGHM een actieplan uitwerkt voor de problemen die in de bezochte gebouwen zijn vastgesteld.

De BGHM hecht enorm veel belang aan brandveiligheid. Ze neemt sinds 2002 renovatieprojecten met betrekking tot die problematiek op in de vierjaarlijkse investeringsplannen. Ze heeft, zoals gezegd, aan de brandweer gevraagd om de gebouwen van meer dan 25 m hoog te controleren en ze heeft voorts een brief aan de OVM's gestuurd met een lijst van de wetteksten die van toepassing zijn bij binnenhuisrenovaties waarvoor geen vergunning nodig is.

De Schaarbeekse Haard heeft een globaal renovatieplan uitgewerkt om de renovatie van zijn woningpark te versnellen. Doel is om 652 woningen te renoveren tegen 2025. Voor de uitvoering van dat plan vroeg de Schaarbeekse Haard een buitengewone financiering aan het gewest. In het kader van het vierjarenplan bis (2016-2017) heeft de regering 5 miljoen euro aan de Schaarbeekse Haard toegekend.

copie de ma réponse.

Parallèlement à la mise en place des détecteurs de fumée et à la surveillance de la conformité des installations, le Foyer a introduit, dans le cadre du plan quadriennal 2018-2021, des projets de rénovation d'installations électriques qui, avec les budgets antérieurs déjà octroyés, permettront de couvrir par un financement régional tous les logements nécessitant une révision de l'installation électrique.

Toujours en matière de prévention du risque d'incendie, la SLRB a donné suite à ma demande de prendre toutes les mesures utiles en décidant, dans le courant du mois de juillet 2017, de confier au Siamu la réalisation d'une enquête portant sur les bâtiments hauts d'au moins 25m dans le secteur du logement social. L'objectif est de vérifier la conformité des équipements au niveau des canalisations d'évacuation, d'arrivée et de distribution d'eau et de gaz aux étages et le compartimentage des cages d'escaliers et des détecteurs de fumée.

Le Foyer schaarbeekois dispose de quatre bâtiments répertoriés dans la catégorie "bâtiments hauts", pour lesquels la SLRB a commandé une visite au Siamu. Le Foyer est en attente de la visite, qui doit se dérouler en début d'année. À ce stade, je peux donc confirmer que l'enquête est en cours et que la SLRB élaborera un plan d'action au regard des constats relevés dans les immeubles visités.

Au-delà des mesures prises par le Foyer, la SLRB a pris, à ma demande, différentes mesures en matière de sécurité et de prévention incendie dans les logements sociaux :

- inscription des projets de rénovation relatifs à cette problématique dans les différents programmes d'investissement quadriennaux depuis 2002 ;

- enquête en cours sur les bâtiments hauts de plus de 25m, menée par le Siamu ;

- envoi d'un courrier aux SISF, accompagné d'une liste des textes légaux et conseils en matière de prévention incendie, à appliquer pour toute rénovation intérieure des logements dispensée de permis d'urbanisme.

Van de 2.479 woningen voldoen er 2.273 aan de Huisvestingscode. Volgens de Schaarbeekse Haard wordt geen enkele niet-conforme woning verhuurd. De renovatie van de niet-conforme woningen zal via het vierjarenplan 2018-2021 worden gefinancierd. Momenteel worden 43 woningen gerenoveerd, 120 woningen zullen in 2018 worden gerenoveerd en 150 woningen in 2019.

De Schaarbeekse Haard beschikt via het vierjarenplan bis over 5.490.503 euro voor de renovatieprojecten en 714.00 euro om de haalbaarheid van de renovatieprojecten in het meerjarenplan 2018-2021 te onderzoeken.

De Schaarbeekse Haard heeft ook 1.162.034 euro ontvangen voor dringende werken bovenop het budget voor de renovatie van de 120 woningen. Dat extra bedrag is bedoeld om de nieuwe veiligheidsmaatregelen nog te versterken.

In 2017 heeft de BGHM 47 woningen gecontroleerd. Doel was om na te gaan of de gegevens in de technische databank correct waren. De controles hebben de noodzaak van de projecten in het vierjarenprogramma 2018-2021 bevestigd.

De gewestelijke huisvestingsinspectie voerde in 2017 negen controles uit naar aanleiding van klachten door de huurders. De Schaarbeekse Haard heeft rekening gehouden met alle opmerkingen en de woningen werden nadien conform verklaard.

De raad van bestuur van de Schaarbeekse Haard komt zesmaal per jaar samen. Het directiecomité vergadert een keer per week en heeft van de raad van bestuur een bevoegdheidsdelegatie gekregen voor bepaalde opdrachten, wat de Huisvestingscode toestaat.

Volgens de BGHM werden de statuten van de OVM niet geschonden. Ze heeft geen weet van een bestuurder die werd uitgesloten van het besluitvormingsproces. In 2017 besliste de raad van bestuur van de Schaarbeekse Haard om vanaf 2018 het aantal beheerscomités te verminderen en tien bestuursraden per jaar te houden.

Tijdens de raad van bestuur van 17 december zou een waarnemster hebben opgemerkt dat haar

Je rappelle que, depuis plusieurs années, le Foyer schaarbeekois a mis en œuvre toute une série d'actions pour accélérer la rénovation. Ces actions sont arrêtées dans un plan global de rénovation qui a pour objectif de rénover 652 logements à l'échéance 2025. Vous n'êtes pas sans savoir, M. Kanfaoui que, depuis le début de la législature, le président du Foyer schaarbeekois présente chaque année devant le conseil communal le rapport annuel de l'année précédente. En 2015, il a présenté devant le conseil communal le diagnostic du patrimoine du Foyer. À la suite de ce rapport, le Foyer schaarbeekois a introduit une demande de financement exceptionnel à la Région. Dans le cadre du plan quadriennal bis (2016-2017), j'ai veillé à ce qu'un montant de 5 millions d'euros soit accordé au Foyer schaarbeekois. Il va de soi que toutes les SISP ont bénéficié de ce plan quadriennal bis et pas uniquement le Foyer schaarbeekois. Le Foyer schaarbeekois a mis en place un plan ambitieux de rénovation totale de son patrimoine, qui a fait l'objet d'une large communication.

Concernant la conformité des logements, 2.273 logements sur les 2.479 sont conformes au code du logement. Sur la base des informations transmises par la SISP, aucun logement non conforme au code n'est occupé. Après l'approbation par le gouvernement de la répartition du programme quadriennal 2018-2021, tous les logements de la SISP qui sont actuellement non conformes seront couverts par le financement régional.

- 43 logements sont en cours de rénovation ;
- 120 logements seront rénovés en 2018 ;
- 150 logements seront rénovés en 2019.

Le Foyer bénéficie, à travers le plan quadriennal bis (2016-2017), d'une enveloppe de 5.490.503 euros pour les projets de rénovation ainsi que d'un montant de 714.000 euros pour le préfinancement des études de faisabilité afin de fiabiliser les budgets des projets financés dans le cadre du prochain plan quadriennal 2018-2021.

Pour ce qui est de l'enveloppe consacrée aux "travaux urgents", 1.162.034 euros ont été octroyés au Foyer schaarbeekois afin de compléter le budget pour la rénovation des 120 logements

opmerkingen niet in de notulen werden opgetekend en dat er geen gevolg aan werd gegeven. Er werd haar geantwoord dat zij dergelijke problemen kon aankaarten bij de goedkeuring van de notulen.

De statuten geven het gewest de mogelijkheid om in alle OVM's een vertegenwoordiger als bestuurder aan te stellen, maar die post werd niet ingevuld, noch bij de Schaarbeekse Haard, noch in de andere OVM's. Het is de sociaal afgevaardigde van de BGHM die aan alle vergaderingen van de beheersorganen en de raad van bestuur deelneemt. Die heeft sinds 2014 geen specifieke opmerkingen over het interne beheer van de Schaarbeekse Haard gemaakt.

Ik kan een aantal documenten bij het verslag laten voegen, zoals een overzicht van de uitvoeringsgraad van de verschillende vierjarenplannen. Het eerste vierjarenplan is bijna voltooid en ook het tweede plan vordert goed.

De 779 woningen waarnaar mevrouw El Bakri verwijst, zijn cijfers die uit 2015 dateren. Alle woningen waar zware renovatiewerken nodig zijn, vallen onder de financiering. In het vierjarenplan 2018-2021 heb ik de nadruk op veiligheid gelegd.

Mijnheer Clerfayt, met betrekking tot de rookmelders heeft de BGHM de OVM's gevraagd om zich in orde te stellen. Direct na het drama heb ik een vergadering met de BGHM georganiseerd, die het dossier blijft volgen. Alle rookmelders zijn in orde in de woningen die werden gecontroleerd, maar sommige huurders hebben niet opengedaan.

Het nieuwe vierjarenplan zal alle nodige veiligheidswerken financieren. Na het eerste vierjarenplan heb ik een vierjarenplan bis opgesteld om bepaalde werken te versnellen en de BGHM de instructie gegeven om niet langer niet-conforme woningen te verhuren.

U stelt voor om meer in renovaties dan in nieuwe constructies te investeren. Dankzij die nieuwe constructies kunnen we echter doorschuifoperaties uitvoeren en zo de renovaties versnellen. Enkele proefprojecten met containerwoningen zijn op dat punt veelbelovend.

De BGHM voert geen administratief onderzoek uit zolang het gerechtelijk onderzoek nog loopt. Ze

déjà en cours. Ce complément de budget vise à renforcer davantage encore les nouvelles mesures en matière de sécurité.

Concernant les visites de logements, la SLRB a visité, en 2017, 47 logements ou effectué des visites de l'extérieur d'une série de bâtiments, tandis que la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) a effectué 9 visites de logements. Ces visites ont été réalisées dans le cadre du contrôle de l'exactitude des composants encodés dans la base technique. En 2017, sur 631 points de contrôle, la SLRB a constaté une exactitude de 94,45%, ce qui est largement supérieur à la moyenne du secteur (83%). Après les visites opérées, les données du cadastre ont pu confirmer et conclure à la nécessité des projets introduits dans le cadre du programme quadriennal 2018-2021.

Les travaux de la DIRL, quant à eux, font suite à une plainte introduite par les locataires et toutes les remarques ont été prises en considération par le Foyer schaarbeekois afin que la plainte puisse être levée et que les logements soient déclarés conformes.

Au sujet de la tenue des conseils d'administration, leur nombre annuel moyen dans le secteur est de onze. Pour Schaarbeek, il s'agit de six par an. Le comité de direction se réunit une fois par semaine et, comme le permet le Code des sociétés, il a reçu du conseil d'administration une délégation d'une partie de ses compétences dans le respect des statuts de la SISF.

La SLRB n'a pas connaissance du non-respect des statuts de la SISF, ayant pour conséquence l'écartement d'un administrateur de la prise de décision. En 2017, le conseil d'administration du Foyer schaarbeekois a pris la décision de réduire, à partir de 2018, le nombre de comités gestion et a fixé dix conseils d'administration par an.

Les organes de gestion comptent un délégué social, conformément à l'article 65 du Code bruxellois du logement. Ces délégués sociaux n'ont, depuis 2014, pas émis d'observation particulière sur la gouvernance interne du Foyer schaarbeekois.

Lors du dernier conseil d'administration du 17 décembre, une observatrice aurait fait

heeft wel veiligheidsmaatregelen genomen en een gezamenlijke overheidsopdracht georganiseerd voor de aankoop en plaatsing van rookmelders.

Ik weet dat ik niet al uw vragen heb kunnen beantwoorden. Zodra het verslag beschikbaar is, zal ik u de technische documenten bezorgen en een kopie van de brieven aan de BGHM.

remarquer que ses interventions n'étaient pas actées dans le procès-verbal de séance ou n'obtenaient pas de réponse. D'après les informations en ma possession, il lui a été rappelé que, si elle estimait que ces informations n'étaient pas ou pas correctement actées, elle pouvait le faire remarquer au moment de l'approbation du procès-verbal.

Enfin, pour ce qui est du poste d'administrateur réservé par les statuts à la Région de Bruxelles-Capitale et associé à la SISP, il est vacant, tant au Foyer schaarbeekois que dans les autres SISP. La Région est en effet associée à toutes les SISP et possède un poste d'administrateur réservé à l'un de ses représentants. Il n'y a pas d'administrateur représentant la Région dans les SISP. Je vous rappelle à nouveau que le délégué social de la SLRB assiste à toutes les réunions des organes de gestion et d'administration.

La Région est, en revanche, représentée par la SLRB aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires des SISP, dans le cadre du mandat confié par le gouvernement en 2004.

Avec le poste d'administrateur réservé par les statuts, la Région se réserve la possibilité, au cas où elle le souhaite ou l'estime requis tenant compte des circonstances, de faire procéder à tout moment à la désignation d'un représentant au poste d'administrateur.

Je ne dispose pas de la liste exhaustive des demandes, mais je peux joindre une série de pièces à ma réponse, dont l'état des rénovations en cours par rapport aux différents plans quadriennaux. Si mes souvenirs sont bons, le premier d'entre eux est quasiment terminé, et le second a un taux d'exécution assez élevé. Je vais vous fournir toutes ces informations.

Les 779 logements dont parle Mme El Bakri sont des chiffres datant de 2015. L'ensemble des logements nécessitant des rénovations lourdes sont couverts par le financement. Dans le cadre du plan quadriennal 2018-2021, j'ai mis l'accent sur la sécurité.

Concernant la question de M. Clerfayt relative aux détecteurs, la SLRB a requis des SISP qu'elles se mettent en conformité à ce niveau. Dès qu'il y a eu ce drame, j'ai organisé une réunion d'urgence avec

la SLRB, qui continue à suivre le dossier. Tous les détecteurs contrôlés sont en ordre mais quand les locataires n'ouvrent pas, on ne peut évidemment pas aller forcer leur porte.

Pour ce qui est des éléments de sécurité en général, avec le nouveau plan quadriennal, tous les travaux de sécurité nécessaires seront couverts par le financement. Après le premier plan quadriennal, j'ai ajouté un plan bis pour accélérer une série de travaux et donné instruction à la SLRB de s'assurer qu'aucun logement inoccupable ne soit plus occupé.

Vous évoquez la possibilité d'investir plutôt dans la rénovation que dans les nouvelles constructions. En fait, les nouvelles productions permettent aussi des opérations tiroirs, qui accélèrent les rénovations. Nous avons eu aussi l'occasion de parler d'un projet pilote que je vais lancer notamment au Peterbos et, si mes souvenirs sont bons, à la Cité Moderne, avec des containers, qui vont permettre des changements beaucoup plus rapides.

La SLRB ne mène pas d'enquête sur le plan administratif tant que l'enquête judiciaire n'est pas achevée. La SLRB a pris des mesures en matière de sécurité, puisqu'un marché conjoint a été organisé, portant sur la fourniture et le placement de détecteurs de fumée.

Je ne dispose pas des précisions que vous auriez souhaité obtenir. Je vais passer en revue les questions qui ont été posées dès lors que je disposerai du compte rendu de notre réunion. Je vous ferai alors parvenir toutes les pièces techniques qui se rapportent à notre discussion ainsi qu'une copie des courriers envoyés à la SLRB au moment du drame.

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

M. Abdallah Kanfaoui (MR). - Je suis ravi que vous ayez pu nous rassurer quant aux différentes mesures que vous avez prises pour sécuriser l'ensemble du parc immobilier, et au financement complémentaire que vous avez débloqué.

Il s'agit d'une somme d'argent très importante. Il serait intéressant de connaître le taux de consommation afin de calculer le taux de

De voorzitter. - De heer Kanfaoui heeft het woord.

De heer Abdallah Kanfaoui (MR) *(in het Frans).* - *Het is een goede zaak dat u maatregelen nam om het patrimonium veiliger te maken en voor bijkomende middelen zorgde.*

Het gaat om een aanzienlijk bedrag. Als we weten hoeveel ervan gebruikt is, kunnen we berekenen hoeveel werken er werden uitgevoerd.

réalisation, pour s'assurer que les services ne sont pas dépassés par les événements.

Je suis aussi ravi d'apprendre qu'il n'y a pas d'occupation de logements non conformes, qu'il y a un respect de la réglementation et que, grâce à l'interpellation et l'incident, les conseils d'administration se réuniront plus fréquemment afin de suivre certains problèmes de plus près.

Par contre, votre réponse ne révèle en rien votre position en tant que ministre du Logement par rapport au problème des logements dont les occupants cuisinent, se lavent et vont aux toilettes dans un même espace, avec des risques sanitaires importants.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je pense en effet que nous construisons différemment aujourd'hui qu'à l'époque. Ainsi, pour tous les nouveaux chantiers que nous menons, nous veillons à ce qu'il y ait une qualité de vie pensée différemment qu'à l'époque de la construction des bâtiments de la rue Fernand Séverin, où les priorités étaient différentes.

Aujourd'hui, vous êtes des commissaires avertis dans le cadre de cette commission et vous savez très bien que nous construisons différemment et que nos préoccupations sont différentes, fortes et importantes. Les informations dont je dispose m'ont été transmises par la SLRB : "pas conforme, pas occupé".

M. Abdallah Kanfaoui (MR).- Nous continuerons à suivre les évolutions de ce dossier et reviendrons vers vous.

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Les chiffres que j'ai cités proviennent d'un rapport de décembre 2016 et non de 2015. Vous évoquez le nombre de 779 logements, pour ma part, il s'agit de 799 logements. Quels sont les derniers chiffres dont vous disposez ? Vous n'avez pas donné les derniers chiffres sur les logements nécessitant une rénovation lourde et urgente. Vous dites que les chiffres que j'ai cités ne sont pas corrects. Quels sont les chiffres corrects, selon vous ?

Het verheugt mij ook dat er geen niet-conforme woningen bewoond zijn, dat de regelgeving wordt nageleefd en dat de raden van bestuur nu vaker vergaderen, zodat ze problemen sneller kunnen aanpakken.

Uit uw antwoord blijkt echter niet hoe u zelf staat tegenover woningen waar de bewoners over slechts één ruimte beschikken om te koken, zich te wassen en naar het toilet te gaan. Dat houdt een hoog gezondheidsrisico in.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *We bouwen nu anders dan vroeger. Nieuwe woningen moeten aan de hedendaagse normen inzake levenskwaliteit voldoen.*

De BGHM ziet er bovendien op toe dat niet-conforme woningen niet in gebruik worden genomen.

De heer Abdallah Kanfaoui (MR) (in het Frans).- *Ik blijf dit dossier volgen.*

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) (in het Frans).- *De cijfers die ik aanhaalde, komen uit een rapport van december 2016 en niet van 2015. U had het over 779 woningen, ik over 799. Wat zijn de recentste cijfers waarover u beschikt voor de woningen die dringend en ingrijpend moeten worden gerenoveerd. U zegt dat mijn cijfers niet kloppen. Welke cijfers kloppen volgens u dan wel?*

Mme Céline Fremault, ministre.- J'ai cité tous les chiffres des logements en cours de rénovation. Je vais vous transmettre les chiffres en détail, ne vous inquiétez pas. Je n'ai pas l'habitude d'être chiche en information.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Pourriez-vous nous donner une ventilation des chiffres par immeuble ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Une ventilation par immeuble dans le cadre de la situation qui nous occupe ?

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Une ventilation des immeubles dans le cadre du Foyer schaarbeekois.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je n'y manquerai pas.

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais)*.- *Il est positif que les problèmes soient traités concrètement, bien que les médias prétendent le contraire. Vous dites que tous les logements sociaux ont été équipés de détecteurs de fumée, sauf dix-huit d'entre eux pour des raisons diverses. À présent, tous les logements sociaux sont conformes aux normes.*

Nous aimerions évidemment que l'offre de logements sociaux soit élargie et que d'autres rénovations lourdes soient programmées. Je suis rassuré que vous vous attaquiez aux problèmes urgents avec les partenaires locaux et le CPAS. Nous ne manquerons pas de revenir sur ce dossier.

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

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Je vous remercie pour les documents que vous allez nous transmettre. Leur lecture amènera certainement d'autres débats.

Vous nous avez donné des gages. Et si les problèmes sont multifactoriels, les réponses le sont aussi. Vous avez bien rappelé les interactions qui peuvent avoir lieu à d'autres niveaux - dans les

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans)*.- *Ik gaf u alle cijfers over woningen die worden gerenoveerd. Ik zal u de details bezorgen.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans)*.- *Kunt u ook een overzicht per gebouw geven?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans)*.- *Een overzicht per gebouw voor het geval waarmee we hier bezig zijn?*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans)*.- *Een overzicht per gebouw van de Schaarbeekse Haard.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans)*.- *Dat zal ik doen.*

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik ben blij dat de problemen werkelijk worden aangepakt, hoewel de media beweren van niet. U bevestigt dat alle appartementen zijn uitgerust met een rookmelder, met uitzondering van achttien woningen waar dat om bepaalde redenen niet gebeurde. Dat was zeer dringend en werd onmiddellijk aangepakt. Er wonen vandaag geen mensen meer in woningen die niet in regel zijn.

We willen op korte termijn uiteraard nog veel meer sociale woningen en grondige renovaties. Het stelt me gerust dat u werk maakt van de dringende zaken, samen met de lokale partners en het OCMW. We volgen deze kwestie verder op en danken u om de zaken op te volgen.

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans)*.- *U hebt ons de nodige waarborgen gegeven. Er zijn meerdere factoren die tot de problemen hebben geleid, maar dat geldt ook voor de oplossingen, waartoe ook bijvoorbeeld OCMW's en gemeenten kunnen bijdragen.*

Bij renovaties moeten mensen verhuizen. Containerwoningen kunnen snel voor een

CPAS, dans les communes : c'est là que réside la possibilité de réponses multiples.

Qui dit rénovation dit déplacement de personnes, attente, etc. Nous reviendrons également sur cette opération "conteneurs", qui permet de reloger rapidement et décentement les habitants tout en rénovant leurs logements.

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

M. Bernard Clerfayt (DéFI). - Je vous remercie pour votre réponse que j'ai trouvée claire et responsable. Vous avez en effet assumé vos responsabilités en indiquant les mesures que vous avez prises, les demandes que vous avez faites et les décisions liées à des financements exceptionnels que vous avez prises.

En précisant les choses, en les nommant exactement, vous tordez le cou à quelques canards et il est bon de le rappeler. J'ai entendu clairement que c'est la SLRB qui tient la tutelle d'une SISF. C'est donc à cette dernière qu'il revient de vérifier si la SISF exerce correctement ou non son mandat - qui est fixé dans l'ordonnance régionale - et les autres normes qui encadrent la mise en location de logements sociaux ou non.

Vous n'avez pas pu dire un mot sur l'enquête judiciaire car il faut que celle-ci suive son cours. Il m'a semblé clair qu'en matière de sécurité, tout ce qui devait être fait l'a été. C'est une très bonne chose car on ne badine pas avec la sécurité et je suis donc rassuré. Des programmes de rénovation sont engagés, budgétés, financés et prendront malheureusement le temps qu'ils doivent prendre. La situation ne sera donc pas résolue tout de suite. Je souhaiterais que les choses aillent plus rapidement, mais nous avons tous conscience des contraintes en la matière.

J'ai entendu clairement qu'aucun logement non conforme n'est mis en location. Il est important qu'on puisse l'entendre car il règne beaucoup de confusion à ce sujet. Aucun logement non conforme ne doit jamais être mis en location et il est bon de le rappeler et de l'entendre. Par ailleurs, selon l'enquête menée par la SLRB, il n'y a pas de problèmes de gouvernance interne au Foyer. C'est relativement rassurant, même si cela ne répond pas à toutes les inquiétudes que nous pouvons avoir.

aanvaardbare oplossing zorgen.

De voorzitter. - De heer Clerfayt heeft het woord.

De heer Bernard Clerfayt (DéFI) *(in het Frans).* - *U nam de nodige maatregelen en trok bijkomende middelen uit. U hebt zich dus verantwoordelijk gedragen.*

Ik heb begrepen dat de BGHM het toezicht uitoefent op een OVM. De BGHM moet dus nagaan of de OVM haar mandaat correct uitvoert en de normen voor de verhuur van sociale woningen naleeft.

Over het gerechtelijke onderzoek kon u niet veel zeggen omdat het nog loopt. Mij lijkt het duidelijk dat alles wat op het gebied van veiligheid moest gebeuren, is gebeurd. De renovatieprogramma's en het nodige geld zijn er. Helaas vergt renoveren tijd, dus zullen niet alle problemen meteen van de baan zijn.

Er worden geen niet-conforme woningen verhuurd. Het is goed dat u dat zo duidelijk stelt, want daar heerst heel wat verwarring over. Uit het onderzoek van de BGHM blijkt ook dat er geen problemen zijn met het interne bestuur bij Schaarbeekse Haard. Dat is geruststellend.

Het is een goede zaak dat u alles hebt gedaan wat binnen uw mogelijkheden lag.

Je pense néanmoins que le maximum a été fait et vous venez de le démontrer. Nous en sommes rassurés.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Un drame s'est produit l'an passé à Schaerbeek, avec des conséquences extrêmement lourdes. Il était de mon devoir de demander une série d'informations aux opérateurs à même de me les fournir. Je vous ai exposé l'état de la situation tel qu'il me l'a été transmis.

Je continuerai de suivre ce dossier. Dans les heures qui ont suivi les événements, j'ai eu une discussion très pointue avec la SLRB sur ces faits et sur la situation dans le reste de la Région bruxelloise. Bien entendu, nous ne sommes jamais à l'abri d'un incident, mais mon cabinet a fait en sorte que la situation soit reprise en mains le plus rapidement possible et que les contrôles soient effectués, à Schaerbeek comme ailleurs.

M. Fouad Ahidar (sp.a).- Il serait important de savoir ce qui est conforme et de disposer d'une liste de critères en la matière. J'ai reçu une délégation de locataires, qui a proposé que la commission se rende sur place pour une visite. L'interpellation de M. Kanfaoui sur le sujet étant prévue, j'ai préféré connaître vos réponses avant de proposer une telle initiative.

Nous sommes impatients de prendre connaissance des documents que vous vous êtes engagée à nous transmettre.

Les occupants de ces logements nous interpellent tous sur l'état d'insalubrité de ceux-ci. Cela donne à penser que la notion de conformité est fluctuante d'une personne à l'autre. Si, selon nos critères, les logements qu'occupent ces locataires sont conformes, tandis qu'eux-mêmes ont l'impression de vivre dans un logement insalubre, nous devons absolument revoir nos standards.

(Remarques de M. Clerfayt)

- *L'incident est clos.*

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Na het drama vorig jaar was het mijn taak om informatie op te vragen bij de operatoren. Die heb ik u bezorgd.*

Ik blijf dit dossier volgen. In de uren na de brand had ik een zeer scherpe discussie met de BGHM over de feiten en over de situatie in de rest van het gewest. We kunnen een incident natuurlijk nooit uitsluiten, maar mijn medewerkers hebben ervoor gezorgd dat de situatie zo snel mogelijk werd aangepakt en dat er zowel in Schaarbeek als elders controles kwamen.

De heer Fouad Ahidar (sp.a) *(in het Frans).*- *Kunnen we een overzicht krijgen van wat de normen inhouden?*

Een groep huurders vroeg mij of de commissie een bezoek bij hen thuis kon afleggen. Omdat deze interpellatie op de agenda stond, wachtte ik liever eerst uw antwoord af.

Die bewoners wijzen allemaal op de ongezonde situatie in hun woning. Daardoor krijg ik de indruk dat het begrip conform niet voor iedereen hetzelfde betekent. Als woningen die volgens de criteria van het gewest conform zijn, terwijl de bewoners ze ongezond vinden, dan moet het gewest zijn criteria aanpassen.

(Opmerkingen van de heer Clerfayt)

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON

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

concernant "les conclusions de l'étude du bureau ISIS Consult portant sur le coût des politiques du logement menées en Région de Bruxelles-Capitale".

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

M. Michel Colson (DéFI).- En avril 2016, je vous avais déjà interpellée à propos d'une étude réalisée par le bureau ISIS Consult, qui avait pour but d'évaluer le coût des différents dispositifs régionaux mis en place dans le cadre de la politique du logement.

Cette étude, qui avait été commandée en 2012 par le secrétaire d'État en charge du Logement, Christos Doulkeridis, couvrait la période allant de 2007 à 2011. Le groupe DéFI étant profondément attaché à l'évaluation des politiques publiques, j'avais demandé et obtenu que les représentants d'ISIS Consult puissent venir présenter les conclusions de cette étude particulièrement intéressante aux membres de la Commission du logement. Cette audition a enfin pu avoir lieu le 7 décembre dernier, et comme on pouvait s'y attendre, l'exposé remarquable de Mme Agnès Mathieu, économiste chez ISIS Consult, s'est révélé riche en enseignements.

Pour rappel, le principal objectif de cette étude était d'associer à chaque type d'instrument de la politique du logement un coût moyen calculé sur la base des réglementations en vigueur. Même si l'étude porte essentiellement sur la période comprise entre 2007 et 2011, les chercheurs d'ISIS Consult ont pris soin d'actualiser quelque peu les informations relatives à certaines politiques, en intégrant les données pour les années 2012 et 2013. Il importe de préciser que les dispositifs locaux, comme les contrats de quartier, ainsi que les politiques de rénovation urbaine, étaient exclus

INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

betreffende "de conclusies van het onderzoek van het bureau ISIS Consult over de kostprijs van de huisvestingsmaatregelen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) (in het Frans).- *In april 2016 interpelleerde ik u al eens over een studie van ISIS Consult, die de kostprijs van de huisvestingsmaatregelen moest berekenen.*

De studie werd in 2012 besteld door toenmalig staatssecretaris voor Huisvesting Christos Doulkeridis en ging over de periode 2007 tot 2011. De DéFI-fractie hecht veel belang aan de evaluatie van het beleid en daarom vroeg en verkreeg ik dat de vertegenwoordigers van ISIS Consult de conclusies van de uitermate interessante studie op 7 december kwamen toelichten in de commissie Huisvesting.

Het belangrijkste doel van de studie was de kostprijs van elke beleidsmaatregel te berekenen op basis van de geldende reglementen. Ook al ging de studie hoofdzakelijk over de periode van 2007 tot 2011, ook de gegevens van de jaren 2012 en 2013 kwamen aan bod. Lokale maatregelen, zoals wijkcontracten en stadsrenovatie, werden buiten de studie gehouden.

Om de omvang van de financiële tegemoetkomingen die bij diverse maatregelen horen goed te kunnen inschatten, werkten de auteurs van de studie twee sleutelindicatoren uit: de relatieve kostprijs per tegemoetkoming en het gemiddelde subsidiepercentage per maatregel. De indicatoren houden geen rekening met de indirecte kosten, zoals personeels- en werkingskosten.

Het eerste deel van de studie gaat over de

du périmètre de l'étude.

Afin de pouvoir évaluer l'ampleur des interventions financières associées aux différents instruments, les auteurs de l'étude ont élaboré deux indicateurs clés : le coût relatif unitaire des interventions publiques et le taux de subvention moyen par dispositif. Il est à noter que ces deux indicateurs n'intègrent pas les coûts indirects des dispositifs, à savoir les frais de personnel et les frais de fonctionnement.

Les auteurs de l'étude se sont penchés sur deux types de dispositifs : d'une part, les instruments visant à faciliter l'accès à un logement en location, et d'autre part, les instruments visant à favoriser l'accès à la propriété.

S'agissant du premier axe de l'étude - le secteur locatif -, les chercheurs d'ISIS Consult ont comparé les coûts de trois dispositifs : la mise à disposition de logements sociaux par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les sociétés immobilières de service public (SISP), la mise à disposition de biens en location par le Fonds du logement, et la mise à disposition de biens en location par l'intermédiaire des agences immobilières sociales (AIS).

D'après les conclusions de l'étude, le coût annuel des logements sociaux mis en location par la SLRB et les SISP s'élève en moyenne à 3.780 euros, ce qui représente un taux de subside moyen de 56,5%. Il ressort de l'étude que le coût annuel des aides locatives octroyées par le Fonds du logement (en dehors du Plan du logement) atteint en moyenne 1.100 euros par logement, soit un taux de subsidiation de 30,5%. Pour les opérations réalisées par le Fonds du logement dans le cadre du Plan du logement, le taux de subside s'avère nettement plus élevé (43%). En ce qui concerne les biens mis en location par l'intermédiaire des AIS, l'intervention annuelle moyenne de la Région est estimée à 2.371 euros, ce qui représente un taux de subvention de 36,6%.

Sur la base de ces chiffres, on peut conclure que la mise à disposition de logements en location par le biais des AIS est nettement moins coûteuse que la construction de nouveaux logements sociaux. Cet enseignement vient accrédi-ter la thèse du groupe DÉFI, qui a toujours défendu le mécanisme des AIS, en considérant qu'il s'agissait d'un instrument

huursector.

De onderzoekers concluderen dat een sociale woning verhuurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) of openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) gemiddeld 3.780 euro per jaar kost, wat betekent dat de gemiddelde subsidiegraad 56,6% bedraagt. De jaarlijkse kosten van huursubsidies van het Woningfonds (die niet onder het Gewestelijk Huisvestingsplan vallen) bedragen gemiddeld 1.100 euro per woning, of een subsidiepercentage van 30,5%. Voor huursubsidies onder het Gewestelijk Huisvestingsplan ligt het subsidiepercentage met 43% veel hoger. Voor woningen die via SVK's worden verhuurd wordt de gemiddelde jaarlijkse tegemoetkoming van het gewest op 2.371 euro geschat, goed voor een subsidiepercentage van 36,6%.

Uit de cijfers blijkt dat verhuring via SVK's beduidend goedkoper is dan de bouw van nieuwe sociale woningen. Dat sluit aan bij de stelling van DÉFI, dat altijd al voorstander was van SVK's, omdat ze een uitstekende prijs-kwaliteit-verhouding bieden.

Tijdens haar presentatie nuanceerde mevrouw Mathieu de conclusies van het verslag met enkele opmerkingen. Eerst en vooral wees ze erop dat er een groot verschil is tussen de verhuring van een woonst via een SVK en de bouw van een sociale woning. Als het gewest de bouw van een sociale woning financiert, wordt het eigenaar en bouwt het dus activa op, terwijl het met subsidies voor SVK's slechts tussenpersoon speelt zonder eigenaar te worden.

Ze onderstreepte ook dat de gemiddelde huurprijs voor een sociale woning in de periode 2007-2011 280 euro bedroeg, terwijl dat bij de SVK's 330 euro was.

Tot slot vestigde ze de aandacht op het feit dat de omvang van huurwoningen sterk varieerde naargelang van de onderzochte maatregel. De OVM's verhuren hoofdzakelijk middelgrote sociale woningen: 33% beschikt over een slaapkamer en 40% heeft er twee. De woningen van de SVK's hebben een beperktere oppervlakte: 25% zijn studio's en 35% appartementen met een kamer.

extrêmement performant et présentant un excellent rapport qualité-prix.

Soyons toutefois de bon compte et reconnaissons que durant son audition, Mme Mathieu a tenu à nuancer les conclusions du rapport en formulant quelques remarques. L'économiste a tout d'abord rappelé que la mise en location d'un bien via une AIS et la production d'un logement social constituent deux opérations fondamentalement différentes. Lorsque la Région finance la construction d'un logement social, elle devient propriétaire des briques et se constitue un actif, alors que dans le cadre de la politique de soutien aux AIS, les pouvoirs publics jouent uniquement un rôle d'intermédiaire et n'accèdent pas à la propriété des logements.

Ensuite, Mme Mathieu a souligné qu'au cours de la période 2007-2011, le loyer moyen d'un logement social était de 280 euros, tandis que le loyer moyen des biens mis en location par le biais d'une AIS s'élevait à 330 euros.

Enfin, Mme Mathieu a attiré notre attention sur le fait que la taille des biens mis en location variait sensiblement en fonction du type d'instrument considéré. Ainsi, dans le parc des logements sociaux des SISP, on retrouve une majorité de logements de taille moyenne : 33% des logements ont une chambre et 40% des logements comptent deux chambres. Les logements gérés par les AIS ont, quant à eux, une superficie moyenne plus restreinte. En effet, dans le parc immobilier des AIS, on dénombre notamment 25% de studios et 35% d'appartements comptant une seule chambre.

S'agissant du second axe de l'étude, à savoir l'examen du secteur acquisitif, ISIS Consult s'est attaché à comparer deux dispositifs visant à faciliter l'accès à la propriété : les prêts hypothécaires à taux réduit accordés par le Fonds du logement d'une part, et les opérations de citydev.brussels d'autre part. D'après les résultats de l'étude, le coût réel moyen d'un prêt octroyé par le Fonds du logement peut être estimé à 35.450 euros, ce qui représente un taux de subsidiation moyen de 23,1%. Le montant du subside moyen pour les opérations de citydev.brussels s'élève pour sa part à 76.518 euros, soit un taux de subside de 33,7%.

À la lumière de ces chiffres, on peut affirmer que

Uit het tweede deel van de studie, over koopwoningen, blijkt dat de gemiddelde reële kost van een lening van het Woningfonds 35.450 euro bedraagt, goed voor een gemiddeld subsidiepercentage van 23,1%. De gemiddelde subsidie bij citydev.brussels bedraagt 76.518 euro, goed voor een percentage van 33,7%.

Uit de cijfers blijkt dat de leningen van het Woningfonds, dat altijd op de steun van DéFI kon rekenen, erg performant zijn. Volgens mevrouw Mathieu is een andere grote verdienste het feit dat de begunstigen vaak kansarmen zijn.

ISIS Consult bekeek het sociaal-demografische profiel van de mensen die een hypotheecair krediet kregen bij het Woningfonds. Blijkbaar is het merendeel van de mensen die een lening afsluiten alleenstaand en veelal gaat het om jongere alleenstaanden. Uit de statistieken blijkt ook dat de leners een bescheiden inkomen hebben en dus ook een beperkte leencapaciteit. Wanneer ze hun lening afsloten, had 42% van de leners een maandelijks netto-inkomen van minder dan 1.500 euro. In die zin verschilt het sociaal-economische profiel van de leners bij het Woningfonds nauwelijks van dat van huurders van sociale woningen.

Het is niet echt een verrassing dat de inkomens van mensen die een woning van citydev.brussels kopen, gemiddeld veel hoger liggen dan die van leners van het Woningfonds.

Welke conclusies trekt de regering uit de studie? Zal de studie aanleiding geven tot de bijsturing van het beleid of bepaalde budgettaire keuzes?

Hebt u ISIS Consult of een ander studiebureau gevraagd om de studie te updaten of bent u dat van plan? Zo ja, wilt u de studie dan uitbreiden tot nieuwe lokale maatregelen of het stadsrenovatiebeleid? Is het mogelijk om ook de kosten van maatregelen zoals de community land trust of Housing First te berekenen?

Bent u van plan om een studiebureau te laten berekenen hoeveel fiscale maatregelen, zoals de woonbonus voor 1 januari 2017 en de korting op de registratierechten op de eerste 175.000 euro na 1 januari 2017, kosten?

Als u een nieuwe studie bestelt, zult u de

le dispositif des prêts du Fonds du logement, qui a toujours été défendu par le groupe DÉFI et d'autres, s'avère être un instrument très performant. Selon Mme Mathieu, un autre grand mérite de ce mécanisme réside dans le fait que ses bénéficiaires sont généralement des personnes précarisées.

Le bureau ISIS Consult a analysé le profil sociodémographique des emprunteurs qui ont obtenu un prêt hypothécaire à taux réduit accordé par le Fonds du logement. Il apparaît que la majorité de ces emprunteurs sont des personnes isolées, et surtout des jeunes isolés. Les statistiques montrent également que les emprunteurs disposent de revenus relativement modestes, et partant, d'une capacité d'emprunt relativement limitée. Au moment de contracter leur emprunt, 42% des emprunteurs percevaient un revenu mensuel net (hors allocations familiales) inférieur à 1.500 euros. À cet égard, Mme Mathieu relève que le profil socio-économique des emprunteurs du Fonds ne diffère guère du profil socio-économique des locataires des logements sociaux.

Enfin, de façon assez prévisible, les statistiques présentées dans le rapport indiquent que les acquéreurs des logements mis en vente par citydev.brussels ont en moyenne des revenus largement supérieurs à ceux des emprunteurs du Fonds du logement.

Quels enseignements le gouvernement a-t-il tirés de cette étude ? Ses conclusions pourraient-elles vous amener à réorienter certaines politiques ou à reconsidérer certains choix budgétaires ?

Avez-vous demandé ou envisagez-vous de demander à ISIS Consult ou à un autre bureau d'études d'actualiser ce rapport en y intégrant des données plus récentes sur la période 2012-2017 ? Dans l'affirmative, envisagez-vous d'élargir le périmètre de l'étude en y incluant les nouveaux dispositifs locaux, que vous avez créés en grande partie, ou les politiques de rénovation urbaine ?

Serait-il possible d'évaluer le coût des nouveaux dispositifs tels que le community land trust ou le Plan Housing First ?

Comptez-vous demander à un bureau d'études d'estimer le coût des instruments fiscaux destinés

onderzoekers dan vragen om rekening te houden met de indirecte kosten?

Tijdens de presentatie had mevrouw Mathieu het ook over het gebrek aan gegevens, iets wat helaas een constante is in het Brussels Gewest. Ze kwam tot de vaststelling dat niet alle Brusselse openbare vastgoedinstellingen dezelfde criteria gebruikten voor de classificatie van woningen en het sociaal-demografische profiel van kandidaat-huurders en kandidaat-kopers. Ze pleitte dan ook voor een beter beheer van de statistische gegevens.

Hebt u de vastgoedinstellingen opdracht gegeven om strikt te waken over het verzamelen van gegevens over vastgoed, kandidaat-huurders en kandidaat-kopers? Hebt u maatregelen genomen om de openbare vastgoedinstellingen aan te zetten tot de harmonisering van hun classificaties en categorieën.

Ze had het ook over een andere studie van ISIS Consult die de noden in de sociale huisvesting in kaart brengt. Uit die studie blijkt duidelijk dat er een mismatch is tussen de woningen die de BGHM en de OVM's verhuren en de woningen waarnaar kandidaat-huurders op zoek zijn.

De studie toont aan dat de oppervlakte van sociale woningen niet beantwoordt aan de reële noden van een aantal kandidaat-huurders. De BGHM verhuurt immers hoofdzakelijk (73%) middelgrote woningen met een of twee slaapkamers. Bovendien blijft de BGHM middelgrote sociale woningen bouwen.

Uit het sociaal-demografische profiel van de kandidaat-huurders die ze heeft geïnterviewd, blijkt echter dat de meerderheid (63%) van de kandidaat-huurders alleenstaanden of stellen zonder kinderen zijn.

Welke conclusies trekt u uit de studie over de evolutie van vraag en aanbod? Bent u van plan om rekening te houden met de aanbevelingen van ISIS Consult en meer kleine woningen te laten bouwen?

Kunnen we die studie van ISIS Consult ergens raadplegen? Wilt u ze aan de leden van de commissie Huisvesting bezorgen?

à favoriser l'accès à la propriété, à savoir le mécanisme du bonus logement pour la période antérieure au 1^{er} janvier 2017, d'une part, et l'abattement des droits d'enregistrement sur la première tranche de 175.000 euros pour la période postérieure au 1^{er} janvier 2017, d'autre part ?

Par ailleurs, nous pouvons légitimement penser que la non-prise en compte des coûts indirects des différents dispositifs, notamment les frais de personnel et les frais de fonctionnement, constitue l'une des lacunes du travail réalisé par ISIS Consult, de nature à biaiser quelque peu les conclusions de l'étude. Si vous commandez une nouvelle étude sur le coût des politiques du logement en Région bruxelloise, demanderez-vous à ses auteurs d'élaborer des indicateurs plus complets qui intégreront les coûts indirects des instruments ?

Lors de son audition, Mme Mathieu a également évoqué les problèmes auxquels son équipe a été confrontée au cours du processus de collecte de données. C'est malheureusement une grande constante en Région bruxelloise : nous manquons de données. Elle s'est aperçue que les opérateurs immobiliers publics bruxellois n'employaient pas tous les mêmes critères et les mêmes catégories pour classifier les logements et caractériser le profil sociodémographique des candidats locataires et des candidats acquéreurs. Mme Mathieu plaide donc pour une meilleure gestion des données statistiques dans le domaine de la politique du logement

Avez-vous donné, ou envisagez-vous de donner, des instructions aux opérateurs immobiliers publics afin qu'ils veillent à collecter de façon rigoureuse et systématique des données au sujet des caractéristiques des biens immobiliers, des candidats locataires et des candidats acquéreurs ? Avez-vous pris, ou envisagez-vous de prendre, des mesures pour encourager les différents opérateurs immobiliers publics à harmoniser ces critères de classification et les catégories qu'ils emploient dans leurs fichiers statistiques ?

Mme Mathieu a également mentionné l'existence d'une autre étude réalisée par son bureau. Celle-ci avait pour but d'identifier les différents besoins rencontrés par le secteur du logement social, aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif. D'après elle, il ressort clairement de cet inventaire des

besoins qu'il y a actuellement une inadéquation entre l'offre de logements sociaux mis en location par la SLRB et les SISP et la demande de logements sociaux émanant des candidats locataires.

Plus précisément, cette étude démontre que la surface des logements sociaux ne correspond plus aux besoins réels de certains candidats locataires. Comme je l'ai déjà souligné au début de cette interpellation, le parc des logements sociaux de la SLRB compte en son sein une grande majorité (73%) de logements de taille moyenne, c'est-à-dire des biens ayant une ou deux chambres. De plus, la SLRB poursuit une politique de construction de logements sociaux de taille moyenne, c'est-à-dire des logements qui comptent généralement deux chambres et dont la superficie est, en moyenne, de 85m².

Or, eu égard au profil sociodémographique des candidats locataires qu'elle a interrogés sur leurs attentes et leurs besoins dans le cadre d'une vaste enquête, Mme Mathieu a constaté que la majorité (63%) de ces candidats locataires étaient des personnes isolées ou des couples sans enfant.

Quelles conclusions avez-vous tirées de cette étude consacrée aux évolutions de l'offre et de la demande en matière de logements sociaux ?

Avez-vous décidé d'appliquer les recommandations d'ISIS Consult et de redéfinir la politique de construction des logements sociaux en favorisant la production de logements de plus petite taille ?

Cette étude d'ISIS Consult peut-elle être consultée ? Accepteriez-vous de la transmettre aux députés qui siègent au sein de cette commission ?

Discussion

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

M. Olivier de Clippele (MR).- M. Colson, par votre intervention très succincte, vous avez pu résumer l'ensemble des données qui nous ont été transmises. Votre observation sur les coûts indirects est évidemment valable : en prenant les budgets en considération et en calculant le nombre

Bespreking

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

De heer Olivier de Clippele (MR) (*in het Frans*).- *U gaf een mooi overzicht van alle gegevens waarover we beschikken, mijnheer Colson. Uw opmerking over de onrechtstreekse kosten is terecht: als we daar rekening mee houden en het tegenover het aantal betrokken*

de logements concernés, on obtient des différences beaucoup plus notables que celles que vous avez indiquées.

Cela démontre également que l'acquisitif mérite d'avoir sa place. Je me permets donc de reposer la question : pourquoi ne pas répondre à la carence actuelle en immobilier acquisitif par le prêt en second rang ? C'est pourtant une idée du cdH.

Mme Céline Fremault, ministre.- J'ai répondu à cette question il y a quinze jours en commission.

M. Olivier de Clippele (MR).- J'étais absent. Je lirai le compte rendu.

Mme Céline Fremault, ministre.- J'ai tout expliqué en réponse à M. Uyttendaele, concernant le Fonds du logement, les dispositifs qui étaient en train d'être lancés, etc.

M. Olivier de Clippele (MR).- Je vais donc vous dispenser de tout réexpliquer. Je me permets cependant de souligner que les banques pratiquant des taux tellement bas, le Fonds du logement n'est plus avantageux par ses taux, mais par les risques qu'il peut prendre pleinement. Le prêt en second rang permet d'aider davantage de familles avec un budget moindre à accéder à la propriété du logement.

Vous avez évoqué les autres politiques, mais vous ne vous êtes pas étendue sur l'allocation-loyer. Or, j'aimerais savoir si cette nouvelle mesure sera également intégrée dans les études que vous avez citées.

Mme Céline Fremault, ministre.- J'ai également répondu à cette question lors de la dernière commission, il y a quinze jours.

M. Olivier de Clippele (MR).- Je n'y étais pas. Il m'arrive quelquefois de m'absenter.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous m'interrogez sur deux études distinctes réalisées par ISIS Consult. Permettez-moi de commencer par répondre à vos questions portant sur l'étude sur la comparaison des coûts en politique du

woningen zetten, dan komen we tot veel grotere verschillen.

Daaruit blijkt dat er ook plaats is voor koopwoningen. Waarom zou het gewest geen antwoord bieden op het gebrek aan koopwoningen met een lening in tweede rang? Dat is eigenlijk een idee van het cdH.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Op die vraag antwoordde ik twee weken geleden al.*

De heer Olivier de Clippele (MR) (in het Frans).- *Ik was afwezig, ik zal het verslag lezen.*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik heb toen alles aan de heer Uyttendaele uitgelegd.*

De heer Olivier de Clippele (MR) (in het Frans).- *Ik zal u niet vragen dat nog eens te doen. Ik wil wel benadrukken dat door de lage rentetarieven bij de banken het Woningfonds niet langer voordelig is vanwege zijn rentetarief, maar vanwege de risico's die het kan nemen. Met een lening in tweede rang kunnen meer gezinnen met een laag budget een woning kopen.*

U zei niets over de huurtoelage. Wordt die ook opgenomen in de studies waarnaar u verwees?

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ook op die vraag antwoordde ik twee weken geleden al.*

De heer Olivier de Clippele (MR) (in het Frans).- *Ik was er toen niet, dat kan gebeuren.*

De voorzitter.- *Mevrouw Fremault heeft het woord.*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik zal eerst de vragen over de vergelijkende studie van de kosten voor het huisvestingsbeleid beantwoorden.*

logement.

Cette étude est, comme vous l'avez dit, très intéressante. Cependant, avant de répondre concrètement à vos questions, j'aimerais attirer votre attention sur certains points importants. Vous en évoquez d'ailleurs quelques-uns.

Le premier est la relative obsolescence de certains chiffres. En effet, vous l'avez dit, cette étude date de 2011, même si elle a été partiellement mise à jour en 2013. Quasiment une législature entière s'est donc écoulée depuis ses conclusions.

Sans être exhaustive, depuis la publication de l'étude, les réformes suivantes ont été adoptées :

- réforme de la réglementation concernant les logements produits par citydev.brussels, notamment pour augmenter le prix de vente des logements ;

- réforme des allocations de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL) pour devenir les allocations de relogement en 2013 ;

- réforme de la réglementation des agences immobilières sociales (AIS), notamment de leur financement, que j'ai menée en 2015 ;

- réforme de la réglementation relative aux prêts du Fonds du logement et des conditions d'extension en 2015 et 2016 ;

- mise en œuvre d'opérations d'acquisitions/reconversions via la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), et ce depuis 2016 ;

- mise en location de logements modérés et moyens via les sociétés immobilières de service public (SISP) ;

- réforme de l'aide locative du Fonds du logement, dont la dernière modification date du 21 décembre 2017.

Par ailleurs, l'étude ne tient pas compte des coûts indirects, et notamment des frais de fonctionnement.

Le second point consiste dans le fait que l'étude

Ik wil eerst echter op enkele belangrijke punten wijzen. Om te beginnen zijn bepaalde cijfers relatief oud. De studie dateert immers al van 2011, met een gedeeltelijke update uit 2013. Sindsdien is er bijna een volledige regeerperiode verstreken.

Sinds de studie gepubliceerd werd, werd een reeks hervormingen doorgevoerd, onder andere van de regelgeving voor woningen gebouwd door citydev.brussels, van de verhuis-, installatie- en huurtoelage (VIHT), van de regelgeving voor sociale verhuurkantoren (SVK) en van de regelgeving voor de leningen van het Woningfonds. Daarnaast werden er aankopen en reconversies uitgevoerd via de BGHM, werden er via de OVM's bescheiden en middelgrote woningen verhuurd en werd de huurtoelage van het Woningfonds hervormd.

De studie houdt overigens geen rekening met onrechtstreekse kosten, met name met de werkingskosten.

Voorts houdt de studie ook geen rekening met de mechanismen om de toegang tot een woning te bevorderen, waaronder de belastinghervorming, het beleid inzake duurzame wijkcontracten en stadsvernieuwingscontracten (SVC) en de community land trust (CLT).

Een derde punt is dat de studie beperkt blijft tot een vergelijking van de kosten van verschillende beleidslijnen. Dat is goed, maar er moet ook rekening mee worden gehouden dat de huisvestingsproblematiek in Brussel vele gezichten heeft. Er moet dus verder worden gekeken dan het zuiver budgettaire. Brussel heeft verschillende types steun nodig om de uiteenlopende problemen aan te pakken.

De studie werd, op een presentatie aan de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH) na, nooit openbaar gemaakt. Waarom weet ik niet, maar het was wel beter geweest, dan had u uw vragen kunnen stellen op een moment dat de cijfers nog relevant waren.

Los daarvan merkte u waarschijnlijk wel al dat ik mijn beleid op de conclusies van die studie heb afgestemd. Zo zorgde ik ervoor dat de SVK's meer woningen in beheer namen. Bij het begin van de

ne tient pas compte de tous les mécanismes mis en place pour améliorer l'accès au logement, tels que :

- la réforme fiscale que vous évoquez ;
- la politique des contrats de quartiers durables et des contrats de rénovation urbaine ;
- le community land trust (CLT) ;

Le troisième point, c'est que l'étude se limite à une comparaison des coûts des différentes politiques. C'est déjà une bonne chose, mais il convient cependant de tenir compte également du fait que la problématique du logement à Bruxelles est polymorphe et que, par conséquent, au-delà de l'aspect purement budgétaire, il faut offrir différents types d'aide qui permettent de rencontrer différentes problématiques.

Il s'agit, par exemple, de l'octroi d'un prêt leur permettant de rénover ou agrandir leur logement. Cela peut prendre également la forme d'une aide immédiate pour quitter un logement insalubre, d'une acquisition d'un logement à des conditions avantageuses, d'une garantie de stabilité ou d'une transmission du bien aux héritiers. On pourrait ainsi multiplier les exemples.

Effectivement, l'étude n'a jamais été rendue publique, à l'exception d'une présentation au Conseil consultatif du logement. J'ignore pourquoi, mais c'est un peu regrettable, car cela vous aurait permis de poser vos questions à un moment où les chiffres de l'étude avaient toute leur pertinence.

Cela étant, vous aurez remarqué que le gouvernement n'ignore pas les conclusions de cette étude et que la politique que je mène va tout à fait dans ce sens. Ainsi, je n'ai eu de cesse d'amplifier la prise en gestion de logements par les AIS. Nous sommes ainsi passés de 3.700 logements en début de législature à près de 4.800 aujourd'hui.

J'ai adopté également une réforme afin d'élargir le champ d'application des prêts du Fonds du logement. Les taux de la SLRB pour les prêts aux SISP ont été rapprochés de ceux du marché privé.

Vous évoquez l'opportunité d'une actualisation de

regeerperiode beheerden zij 3.700 woningen, nu zijn dat er bijna 4.800.

Ik voerde ook een hervorming door om het toepassingsgebied van de leningen van het Woningfonds uit te breiden. De rentevoeten van de BGHM voor leningen aan OVM's zijn beter op die op de privémarkt afgestemd.

Ik ben het met u eens dat de studie zou moeten worden geactualiseerd. In het kader van het streven naar een betere kennis dat in het beheerscontract van niveau 1 van de BGHM is opgenomen, liet ik ISIS Consult de tweede studie uitvoeren, waarin het de evolutie van het aanbod en de vraag naar sociale woningen onderzocht.

De versterking van de observatoria van de woonomstandigheden gebeurt enerzijds door het verhogen van het aantal ondervraagde huurders en anderzijds door de oprichting van een observatorium voor de huisvesting, dat de informatie van de administratie moet analyseren en verspreiden.

Daarnaast vonden er uiteenlopende studies plaats, start het observatorium van de verkopen dit jaar opnieuw op, komen er testen om discriminatie op te sporen, wordt de kennis van de administratie verder uitgebreid en wil ik de gegevens waarover we beschikken optimaal benutten.

Ik heb geen bezwaar tegen een actualisering van de betrokken studie, maar er gaat wel wat tijd overheen voor de resultaten van de hervormingen ten volle duidelijk worden.

Ik ben net als u voorstander van een evaluatie van het beleid. De administratie moet het begonnen werk kunnen afmaken. Zo krijgen we een stevige basis voor een geactualiseerde studie. Uiteraard moet daarbij rekening worden gehouden met nieuwe regelgeving en nieuwe instrumenten.

U had het over de moeilijk te vergelijken gegevens. We moeten inderdaad voortdurend streven naar gemeenschappelijke referentiesystemen. Voor de verschillende regelgevingen vallen we nu al vaker op dezelfde referenties terug.

Het niveau van de huur voor bescheiden woningen van een OVM is bijvoorbeeld hetzelfde als voor

l'étude. Je vous rejoins sur ce point. Un objectif de renforcement des connaissances a été inséré dans le contrat de gestion de niveau 1 de la SLRB. C'est dans ce cadre qu'a été lancée la seconde étude d'ISIS Consult consacrée aux évolutions de l'offre et de la demande de logements sociaux. J'y reviendrai.

Le renforcement des observatoires de l'habitat se fait, d'une part, par celui du traditionnel observatoire des loyers, à travers l'augmentation du nombre de locataires sondés, et, d'autre part, par la création d'un observatoire du logement dont la mission sera d'analyser et de diffuser les informations de l'administration : inventaire des parcs de logements des opérateurs immobiliers publics et des AIS, aides locatives diverses, lutte contre les logements inoccupés, lutte contre les logements non conformes.

Citons également la réalisation de diverses études, comme l'évaluation du CLT, l'observatoire des ventes, qui sera relancé cette année, la réalisation de testings, afin d'objectiver le phénomène de discrimination au logement, le renforcement des connaissances de l'administration et l'utilisation optimale des données en notre possession, à mon sens sous-exploitées.

Au-delà de ces mesures, vous me demandez si j'envisage de procéder à une actualisation de ladite étude. Je n'y suis pas opposée, mais il faut laisser aux réformes entreprises le temps de donner des résultats significatifs.

Comme vous, je suis une partisane de l'évaluation des politiques publiques. Je souhaite que l'administration puisse achever en premier lieu ce travail de consolidation que nous avons entamé. Il constituera une base assez solide pour l'actualisation. Il va de soi que l'actualisation de l'étude devra rencontrer les principaux griefs énumérés, c'est-à-dire prendre en compte les nouvelles réglementations et inclure les nouveaux outils.

Enfin, pour achever la réflexion à propos de cette première étude, vous évoquez les difficultés liées à la comparabilité des données. Un effort constant doit en effet être poursuivi afin d'avoir des référentiels communs, c'est une évidence. Les réglementations font déjà de plus en plus appel aux mêmes référentiels.

die van een SVK. Het niveau voor middelgrote woningen van een OVM is gelijk aan datgene dat wordt opgelegd in het kader van de geconventioneerde woningen in wijkcontracten.

Aangezien de referentiesystemen vroeger sterk van elkaar verschilden, gaat het om een werk van lange adem.

De regering duidde ook een referent voor huisvesting aan, die alle gegevens van de verschillende operatoren moet compileren om zo tot een duidelijk beeld te komen van de lopende projecten. Dat moet een toekomstige evaluatie eenvoudiger maken. Ik stel nogmaals voor om hem uit te nodigen in de loop van het eerste halfjaar en hem te horen over wat hij tot nu toe deed.

Nog vanuit een streven naar een verdere standaardisering werkt Brussel Huisvesting in het kader van het observatorium dat het opricht, aan betere communicatieprocessen.

De tweede studie van ISIS Consult is nog niet afgerond. Het legde wel al zijn eerste conclusies en aanbevelingen aan de BGHM voor. Ze worden binnenkort tijdens een themavergadering met de sector besproken, met als doel een verdere verfijning van de aanbevelingen. Op basis daarvan kan de BGHM een actieplan opstellen, dat ze aan mij zal voorleggen.

Meer kan ik u nu over die studie niet vertellen. Uiteraard maak ik de resultaten ervan bekend zodra de studie klaar is.

Er is veel veranderd sinds de studie van 2011. De op elkaar afgestemde referentiesystemen maken doelgerichtere acties en operaties mogelijk. Sinds het begin van de regeerperiode zorg ik ervoor dat de regering zich niet uitsluitend richt op de creatie van sociale woningen.

Ik heb ervoor gezorgd dat er meer SVK's zijn, die bovendien beter over het grondgebied verspreid zitten. Dat leidde ertoe dat de inkomens van een deel van de betrokken eigenaars in bepaalde wijken stegen.

De onroerende voorheffing werd tot 0% herleid en renovatiewerken werden sneller uitgevoerd.

Er zijn ook de vele publiek-private samen-

Ainsi, par exemple, le seuil d'accès au logement social est utilisé comme référent dans plusieurs législations, celle des SISP, celle des AIS, celle de l'aide locative du Fonds du logement et, bientôt, celle de l'accès à l'allocation-loyer.

Le niveau de loyer pour les logements modérés des SISP est le même que pour celui des AIS. Le niveau des loyers pour les logements moyens des SISP est le même que ceux imposés dans le cadre des logements conventionnés des contrats de quartiers.

C'est un travail de longue haleine, car nous revenons de loin en la matière : tout était éclaté, avec des référentiels très différents.

Le gouvernement a également désigné un "référent du logement", chargé de compiler les données de nos différents opérateurs afin d'avoir une vue d'ensemble précise de tous les projets en cours. Cela facilitera une future évaluation. À ce propos, je réitère ma proposition de l'inviter au cours du premier trimestre ou semestre et de l'auditionner par rapport à tout ce qu'il a fait.

Toujours dans l'idée d'une plus grande standardisation, Bruxelles Logement, dans le cadre de l'observatoire qu'il met sur pied, travaille également à l'amélioration des processus de communication d'informations.

La seconde étude d'ISIS-Consult que vous mentionnez n'est pas totalement achevée. Ses premières conclusions et recommandations ont été présentées à la SLRB. Celles-ci seront prochainement débattues à l'occasion d'une table ronde thématique avec le secteur organisée par la SLRB. Cela permettra d'affiner les recommandations afin que la SLRB puisse élaborer un plan d'action qu'elle me présentera et que j'analyserai en détail avec elle.

Il est donc prématuré pour moi de vous en dire davantage. Une fois finalisée, cette étude pourra bien entendu être diffusée sous la forme la plus adéquate qui sera concertée avec la SLRB, le commanditaire de l'étude.

Voilà où l'on en est. Il est vrai que beaucoup de choses ont changé - et fort heureusement - depuis l'étude de 2011, achevée en 2013. Tous ces référentiels qui ont été alignés permettent une

werkingen (PPS), die uitstekende resultaten opleveren. Die van het Woningfonds kenden een enorm succes, zodat de BGHM nu dezelfde instapklare woningen realiseert, wat snel gaat.

Daarnaast is er het besluit betreffende de aankoop van leegstaande woningen uit 2015. Alsmar nieuwe woningen bouwen is immers niet zo'n goed idee. Het gewest kan ook leegstaande woningen kopen en renoveren.

Ten slotte is er het intergenerationeel wonen. Alles bij elkaar zijn dat heel veel maatregelen.

Ik heb u geen huisvestingsplan voorgesteld, omdat ik eerst dat van mijn voorgangers moest uitvoeren. Ik heb wel mijn eigen werkwijze ingevoerd bij de uitvoering van het Huisvestingsplan uit 2004 en van de alliantie Wonen, die 6.500 woningen omvat.

Ik heb begonnen projecten verder afgewerkt, waarbij ik een andere visie bood, die niet louter op de bouw van sociale woningen is gericht.

meilleure lecture des actions et opérations. Beaucoup de choses ont bougé : Fonds du logement, AIS, réglementations... Je reste extrêmement vigilante à ce que cela se déploie. Je n'ai eu de cesse, depuis le début de la législature, de ne pas focaliser l'action du gouvernement uniquement sur la création de logements sociaux.

On a beaucoup travaillé sur les AIS, dans le sens de leur diversification, car je ne voulais plus de concentration d'AIS toujours dans les mêmes quartiers. Il y a donc effectivement une augmentation des revenus pour une partie des propriétaires concernés dans certains quartiers. Il me faudra encore un peu de temps pour aboutir.

Il y a la réduction du précompte à 0%. J'avais déjà initié ici le 0,8% alors que j'étais encore députée.

Il y a tout le travail sur la rénovation, qui a été accélérée.

Il y a tous les partenariats public-privé, qui donnent vraiment d'excellents résultats et dont je vous donnerai le détail s'il y a une interpellation à ce sujet. Ceux qui ont été lancés par le Fonds du logement ont vraiment connu un succès énorme, à tel point que la SLRB est en train de réaliser le même type d'opérations clés sur porte, qui ont le mérite de la célérité.

Il y a l'arrêté acquisitif logements vides, depuis 2015. On s'est rendu compte que construire encore et encore n'est pas forcément l'idée du siècle. On sait où sont les obstacles. Mais on peut racheter du vide, et j'ai déjà inauguré des bâtiments achetés via l'alliance habitat grâce à l'arrêté acquisitif. Quand on trouve une maison de repos vide, avec 32 unités, qu'on l'achète et que peu après, il y a 32 appartements... Belle opportunité. La structure était excellente, c'était de la rénovation, les permis étaient plus simples à obtenir et le projet a été achevé en moins d'un an.

Il y a aussi le logement intergénérationnel. Au total, cela fait un grand nombre d'outils.

Je ne vous ai pas présenté un Plan logement, parce qu'il me fallait d'abord mettre en œuvre ceux de mes prédécesseurs. Par contre, j'ai imprimé ma méthode au niveau de l'exécution du Plan logement de 2004 et de l'alliance habitat, avec les 6.500 logements.

J'ai poursuivi les projets entamés, en prenant soin de proposer une autre vision que celle qui est uniquement axée sur la construction de logements sociaux, qui se heurte à toute une série de réalités comme la rareté du foncier. Il fallait impérativement développer une autre vision que celle-là.

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

M. Michel Colson (DéFI).- Je remercie la ministre pour sa réponse. Je vous ai toujours encouragée à diversifier votre approche concernant une problématique aussi complexe, une solution unique à une problématique complexe n'étant pas la bonne réponse.

En 2016, alors que je venais d'exhumer les résultats, ceux-ci n'ayant pas été transmis spontanément aux membres de la commission, vous aviez déclaré qu'il n'était pas dans vos intentions d'actualiser cette étude puisque vous comptiez mettre en œuvre de nouveaux outils.

Il serait opportun d'actualiser cette étude aujourd'hui, à l'égard notamment des futurs partenaires de la majorité prochaine, car elle offre une évaluation des différentes politiques. Je vous le suggère avec toutes les réserves que Mme Mathieu a exprimées. Elle a montré elle-même les limites de son exercice, ce qui était louable intellectuellement.

Je suis un farouche défenseur du Fonds du logement en matière acquisitive. Les chiffres dont nous disposons, j'ai demandé via une question écrite qu'ils soient actualisés. Les emprunteurs qui sollicitent le Fonds du logement sont pour la plupart dans les conditions du logement social. Celui-ci représente dès lors un ascenseur social important. Malgré les efforts que vous avez prodigués, concernant la hauteur des plafonds ou la valeur vénale des biens, le nombre de prêts octroyés progresse peu. Bien que des moyens budgétaires soient prévus et qu'il y ait des demandeurs, malgré les conditions étendues, on ne note aucune progression du nombre de prêts. C'est interpellant. Il faudrait pouvoir mener une réflexion à ce sujet.

Mme Céline Fremault, ministre.- Les prêts octroyés ont augmenté de 12%. Cela étant, j'invite

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).*- *Een gediversifieerde aanpak is aangewezen voor deze complexe problematiek.*

Toen ik in 2016 de resultaten van de studie achterhaalde, verklaarde u dat u die laatste niet wilde actualiseren omdat u nieuwe maatregelen wilde uitwerken.

Vandaag is een actualisering echter wel aangewezen, omdat we op basis daarvan uw beleid kunnen evalueren, al kent de studie ook haar beperkingen.

Ik ben een groot voorstander van het Woningfonds. De meeste kandidaat-kopers die bij het Woningfonds aankloppen, komen in aanmerking voor een sociale woning. Het fonds vervult dus een belangrijke maatschappelijk rol. Toch neemt het aantal toegekende leningen, ondanks al uw inspanningen, nauwelijks toe. U moet nagaan hoe dat komt.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Het aantal toegekende leningen steeg met*

vraiment les échevins du Logement des dix-neuf communes à demander au Fonds du logement d'organiser une réunion publique sur les nouveaux prêts. Le Fonds du logement ne demande pas mieux et vous verrez alors une augmentation des prêts en un an.

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

M. Olivier de Clippele (MR).- Je voudrais ajouter cette réflexion: vous faites très naturellement appel aux échevins du logement. C'est un peu compartimenté. À Bruxelles, l'obtention de permis d'urbanisme est difficile et ceci participe certainement à la cherté du logement. Je suis convaincu que vous en êtes consciente. Ce n'est pas de votre ressort, mais c'est bien de politique du logement qu'il s'agit.

- *L'incident est clos.*

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE 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 "la création d'une nouvelle boîte à outils de communication par Bruxelles Logement faisant suite à la nouvelle ordonnance bail".

12%. Ik dring er bij de schepenen van Huisvesting op aan om het Woningfonds een informatiesessie over de nieuwe leningen te laten organiseren. U zult zien dat er dan heel wat meer aanvragen komen.

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

De heer Olivier de Clippele (MR) (*in het Frans*).- *U doet nogal vlot een beroep op de schepenen van Huisvesting. In Brussel is het echter niet eenvoudig om een stedenbouwkundige vergunning te krijgen. Ook dat speelt een rol in de hoge prijzen voor woningen. Dat valt niet onder uw bevoegdheid, maar hoort wel bij het huisvestingsbeleid.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

betreffende "de invoering van nieuwe communicatietools door Brussel Huisvesting ingevolge de nieuwe ordonnantie betreffende de huurovereenkomsten".

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

Mme Caroline Désir (PS).- Bruxelles Logement a mis au point une boîte à outils contenant des informations juridiques, un dépliant informatif ainsi qu'une foire aux questions. Ces outils ont été mis au point afin de faciliter la communication sur les changements qui ont été opérés. C'est une très bonne chose : ce n'est pas tout de changer les règles du jeu, il faut aussi pouvoir en informer les principaux intéressés.

D'autres outils de communication sont également annoncés par Bruxelles Logement, tels que la liste des obligations d'entretien entre le bailleur et le locataire, un site internet dédié aux loyers de référence, le label logement étudiant ainsi qu'un modèle type d'état de lieux. Mme la ministre, nous nous réjouissons de cette initiative qui permettra aux propriétaires mais également aux locataires d'être informés au mieux des changements et nouveautés en matière de bail.

Néanmoins, après lecture de certains documents déjà disponibles sur le site, je souhaiterais vous poser quelques questions. La première concerne la lecture du modèle type d'état des lieux. Nous savons que les procédures ont été simplifiées au maximum, tant du côté du locataire que du propriétaire. Or, à la lecture du modèle type d'état des lieux, nous avons été quelque peu surpris car il s'agit d'un document extrêmement dense de 22 pages. Celui-ci détaille très méticuleusement, pièce par pièce toutes les composantes d'un bien immobilier : hall d'entrée, plafonds, murs, sols, quincailleries, tablettes de fenêtres, etc.

Peut-on vraiment imaginer qu'un propriétaire et/ou un locataire consacrera systématiquement autant de temps pour ce type de procédure ? Sera-t-il apte à le faire sans l'aide d'un expert en la matière ? Est-il usuel d'avoir des états des lieux si précis entre parties ? Un modèle plus synthétique sera-t-il disponible ?

J'en viens aux articles se rapportant à la lutte contre les discriminations. Nous espérons évidemment que les propriétaires et les agences immobilières respecteront les principes mis en place pour lutter contre les discriminations. Ainsi, désormais, certaines informations, comme la composition du ménage, le montant des ressources financières et les documents d'identité, ne

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *Brussel Huisvesting stelde een informatiepakket samen met juridische informatie, een informatiefolder en antwoorden op veelgestelde vragen. Het wil zo communiceren over de hervormingen en dat is een goede zaak.*

De dienst komt binnenkort met nog meer, zoals een lijst met onderhoudsverplichtingen voor huurders en verhuurders, een website met informatie over de referentiehuurprijzen, een label voor studentenwoningen en een modeldocument voor plaatsbeschrijvingen. De PS juicht dit initiatief toe, want het zorgt ervoor dat huurders en verhuurders beter geïnformeerd worden over de wijzigingen in verband met huurcontracten.

Toch heb ik na het doornemen van de al beschikbare documenten een aantal vragen. Zo is het model voor plaatsbeschrijvingen, dat 22 pagina's telt, bijzonder uitgebreid. Alle details moeten er voor elke afzonderlijke woonruimte in worden neergeschreven.

Denkt u echt dat eigenaars of huurders zoveel tijd in een plaatsbeschrijving willen steken? Kunnen ze dat document zonder hulp van een expert invullen? Zijn plaatsbeschrijvingen altijd zo gedetailleerd? Bent u van plan om ook een beknopter document ter beschikking te stellen?

Daarnaast zijn er maatregelen ter bestrijding van discriminatie. Bepaalde informatie over de samenstelling van gezinnen, de inkomsten en identiteitsdocumenten van huurders mogen verhuurders voortaan ten vroegste bij de ondertekening van het huurcontract vragen.

Bepaalde kantoren die goed aangeschreven staan, selecteren kandidaat-huurders echter op basis van zulke informatie, en soms vaak lang voor de ondertekening van het contract. Sommige vragen zelfs een waarborg voor het reserveren van een woning, die niet wordt terugbetaald als de huurder zich bedenkt.

Neemt u maatregelen om ervoor te zorgen dat de nieuwe regels worden nageleefd?

Overweegt u om een charter op te stellen om discriminatie bij het verhuren van privéwoningen

pourront plus être demandées au locataire qu'au moment de la signature du bail.

Or, on sait que certaines agences qui ont pignon sur rue sélectionnent les candidats locataires sur la base des renseignements énoncés ci-dessus, parfois bien avant la signature du bail. Certaines agences immobilières demandent même parfois une caution pour la réservation d'une location, un montant évidemment non remboursable en cas de rétractation du locataire.

Un dispositif sera-t-il mis en place afin de veiller au respect des règles que vous imposez via votre ordonnance en la matière ?

Ne faudrait-il pas envisager la création et la signature d'une charte, à l'instar de ce qu'a fait la Ville de Paris pour enrayer les pratiques discriminatoires dans l'accès au logement privé ? À travers cette charte, les signataires s'engagent à prévenir les discriminations en formant le personnel des agences et en offrant des outils pour favoriser les bonnes pratiques, ainsi qu'à mettre en place des référents au sein des fédérations d'agences et à aider les victimes.

Il s'agit d'une piste à creuser, car nous savons bien qu'en la matière, il ne suffit pas d'écrire des textes d'ordonnance, il faut veiller à leur respect.

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

Mme Céline Fremault, ministre. - Comme vous l'avez vous-même souligné dans votre question, j'ai souhaité mené une vaste campagne d'informations, à destination des Bruxellois, concernant la réforme sur le bail.

À cet effet, une campagne médiatique a débuté le 8 janvier dernier. Elle se matérialise par la publication d'affiches dans tout Bruxelles, par la diffusion de spots radios (Vivacité et Radio 2) et par l'intermédiaire des réseaux sociaux.

À titre indicatif, au lendemain du début de cette campagne, soit le 9 janvier, Facebook comptabilisait déjà 1.165 fans, 7.276 clics vers le site logement.brussels et 224.009 personnes touchées. La campagne s'est poursuivie jusqu'au 24 janvier. Nous devrions donc très

tegen te gaan? Ondertekenaars van zo'n charter verbinden zich ertoe om discriminatie te voorkomen door het personeel van hun kantoren op te leiden en de nodige middelen aan te bieden om goede praktijken te bevorderen. Daarnaast kunnen contactpersonen binnen de federaties van kantoren slachtoffers helpen.

Een ordonnantie opstellen volstaat niet, u moet ervoor zorgen dat ze ook wordt nageleefd.

De voorzitter. - Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).* - *Ik wilde inderdaad een uitgebreide informatiecampagne over de hervorming van de huurwetgeving voeren. Die startte op 8 januari met affiches in heel Brussel, radiospots en berichten op sociale media en liep tot 24 januari. De resultaten zullen weldra zichtbaar worden.*

Daarnaast werden er op grote schaal folders verspreid. Er werden colloquia en opleidingen georganiseerd en de antwoorden op veelgestelde vragen kwamen op de website van Huisvesting Brussel.

Het modeldocument voor plaatsbeschrijvingen werd opgesteld om huurders en verhuurders te helpen die geen beroep willen doen op een dure expert. Het is niet meer dan een richtinggevend

prochainement pouvoir apprécier les résultats de cette campagne.

En outre, des dépliants ont été diffusés largement, des colloques et formations ont été dispensés et une foire aux questions (FAQ) a été mise en ligne.

Vous m'interpellez sur le modèle-type d'état des lieux mis en ligne par Bruxelles Logement, son utilisation par les parties au bail et la mise à disposition d'un modèle plus synthétique.

Ce modèle d'état des lieux a été créé dans le but de soutenir les bailleurs et les locataires, lorsque ceux-ci ne souhaitent pas passer par un professionnel rémunéré. Il ne s'agit que d'un modèle indicatif, conformément à l'ordonnance. Néanmoins, c'est un document important dans la relation contractuelle car il fige l'état du logement au moment de la prise en location. Ce document jouera un rôle important en fin de bail en cas de conflit sur d'éventuels dégâts locatifs. Ce document est très précis et détaillé comme vous le soulignez mais cela était souhaitable dans la mesure où notre objectif est de prévenir les conflits entre bailleurs et locataires.

Ce modèle d'état des lieux porte effectivement sur une multitude de détails et un grand nombre de locaux. En pratique, vu que la plupart des logements ne comportent pas autant de pièces, l'utilisateur ne retiendra qu'un nombre limité d'éléments de ce modèle d'état des lieux. L'annexe explicative est elle aussi très exhaustive et ne sera utile que pour répondre à des questions ponctuelles.

Afin de faciliter la rédaction d'un état des lieux sur base de ce modèle, et à ma demande, une interface web est en cours de réalisation. Elle permettra de produire un document personnalisé et adapté à la configuration du logement. Elle fera apparaître des aides au remplissage aux endroits appropriés. Il sera également possible d'imprimer le document dès sa finalisation.

Cette interface web veillera à être simple d'utilisation et sans vocabulaire trop complexe, afin d'être utilisable par le plus grand nombre. Ceci répond, me semble-t-il à la demande de simplification et de praticabilité du modèle. A contrario, si ce modèle d'état des lieux avait été trop simple, on nous aurait reproché son caractère

document. De plaatsbeschrijving vormt echter een belangrijk onderdeel van de contractuele relatie, want de staat van de woning op het moment waarop de huur aanvangt, wordt erin beschreven. Dat kan belangrijk zijn als er bij het einde van het huurcontract een conflict over eventuele schade ontstaat. Om dergelijke situaties te voorkomen, hebben we het document zo gedetailleerd mogelijk gemaakt.

De meeste woningen zijn echter niet zo groot. De gebruiker kan dan ook gewoon de onderdelen van het model uitkiezen die hij nodig heeft voor zijn plaatsbeschrijving. De uitvoerige verklarende bijlage is handig voor het beantwoorden van doelgerichte vragen.

Om het opstellen van een plaatsbeschrijving op basis van het modeldocument te vereenvoudigen, heb ik om een online versie gevraagd, die de gebruiker kan afstemmen op de inrichting van de woning. Bovendien wordt er informatie gegeven die nuttig is bij het invullen van het document. Het formulier kan worden afgedrukt zodra het klaar is.

De online versie moet gebruiksvriendelijk en in begrijpelijke taal zijn opgesteld, zodat zo veel mogelijk mensen er gebruik van kunnen maken. Daarmee kom ik tegemoet aan de vraag naar een eenvoudiger document. Een te eenvoudig model zou nooit voldoende informatie kunnen bevatten. Vandaar dat uitgebreide document.

(De heer Bertin Mampaka Mankamba, oudste lid in jaren, treedt als voorzitter op)

Om discriminatie bij het verhuren van een woning tegen te gaan, heb ik verduidelijkt welke informatie wanneer kan worden gevraagd aan een kandidaat-huurder.

Ik startte een affichecampagne in verhuurkantoren om professionals en particulieren bewust te maken van het probleem. Het personeel van de kantoren zal een betere opleiding krijgen. Daarover overleg ik met Unia en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV).

Bij de wijziging van de Brusselse Huisvestingscode heb ik geen administratieve boetes ingevoerd. Discriminatie valt nog steeds onder de

incomplet. Nous avons donc voulu construire un état des lieux plus exhaustif.

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

En ce qui concerne les discriminations au logement et les modifications apportées au Code bruxellois du logement et applicables depuis le 1^{er} janvier 2018, nous avons précisé quelles informations pouvaient être exigées et à quels moments pour limiter les pratiques discriminatoires.

Quant aux résultats de "testing", j'ai donc lancé une campagne d'affichage à destination des agences immobilières afin de sensibiliser les professionnels et les particuliers à cette problématique. L'affichage dans l'agence constituera une forme visible d'engagement moral de la part des agents. La formation des agents immobiliers sera renforcée. Des contacts sont en cours avec Unia et l'IPI.

La modification du Code bruxellois du logement n'a pas instauré de régime d'infraction administrative. La discrimination reste du ressort du pouvoir judiciaire. Dans le courant de 2018, une deuxième phase de "testing" mesurera l'évolution des pratiques. En fonction des résultats, de nouvelles mesures pourraient être décidées, le cas échéant avec un caractère répressif.

Enfin, j'en viens plus à l'adoption d'une charte. À Paris, les Fédérations des agences immobilières se sont engagées à lutter contre les pratiques discriminatoires par la formation du personnel des agences et la création d'outils pour favoriser les bonnes pratiques. Un bilan de la mise en œuvre des mesures sera réalisé un an après la signature de la Charte.

Nos démarches sont assez similaires. Nous sommes sur la bonne voie. J'ignore si la Charte parisienne amènera une plus-value. Je serai en tout cas très vigilante. S'il y a lieu de franchir un pas supplémentaire sous cette législature, je n'hésiterai pas à le faire.

rechterlijke macht. In de loop van dit jaar laat ik door middel van een tweede ronde van testen nagaan of de maatregelen vruchten afwerpen. Is dat niet het geval, dan kan ik nieuwe maatregelen nemen, zo nodig met een repressief karakter.

Brussel is op de goede weg wat de bestrijding van discriminatie bij het verhuren van woningen betreft. Of een charter een echte meerwaarde kan bieden, weet ik niet. Ik zal echter niet aarzelen om bijkomende maatregelen te nemen als dat nodig is.

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

Mme Caroline Désir (PS).- Je vous remercie pour vos deux parties de réponse, qui me satisfont. Je suis contente de voir votre volontarisme affiché en matière de lutte contre les discriminations, car il s'agit d'un fléau dont on imagine assez peu l'ampleur.

Pour la petite anecdote, une collègue députée de mon groupe s'est vue récemment discriminée dans l'accès au logement, ne portant sans doute pas le bon nom de famille.

Nous devons absolument nous attaquer à ce phénomène inacceptable, qui est un véritable fléau.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR

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

**concernant "la réhabilitation de la tour
Brunfaut".**

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

M. Fouad Ahidar (sp.a) *(en néerlandais).*- *La réhabilitation complète de la tour Brunfaut à Molenbeek a été décidée il y a quelques années suite au constat d'insuffisances sur les plans de la sécurité, énergétique et de la qualité de vie des habitants.*

Où les travaux, qui devaient commencer en 2016 et se terminer en 2017, en sont-ils ? Quelles sont les échéances ?

Les travaux ont-ils été interrompus ? Y a-t-il eu des problèmes à la suite de l'inoccupation du

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *Het stelt mij gerust dat u alles in het werk wilt stellen om discriminatie te bestrijden. Het gaat immers om een wijdverspreid maar onaanvaardbaar fenomeen.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

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

**betreffende "de rehabilitatie van de
Brunfaut-toren".**

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar (sp.a).- Enkele jaren geleden werd de volledige rehabilitatie goedgekeurd van de Brunfautoren, een zestien verdiepingen tellend gebouw in de Fernand Brunfautstraat 65 te Molenbeek. Er werden tekortkomingen vastgesteld op het gebied van veiligheid, levenskwaliteit van de bewoners en energieprestaties. Het gaat dus om een grootschalige ingreep waarvoor de bewoners van de 97 woningen dienden te verhuizen. De werkzaamheden zouden van start gaan in 2016 en in 2017 zou het gebouw klaar zijn.

bâtiment ?

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

Mme Céline Fremault, ministre (*en néerlandais*).- *La tour Brunfaut a été complètement vidée de ses locataires.*

Suite à une première publication du dossier d'exécution en juin 2017, le Logement molenbeekois a reçu plusieurs offres dépassant les estimations.

(poursuivant en français)

Sur la base de ce constat, le comité de gestion de la SISP vient de décider, la semaine du 8 janvier, d'annuler la procédure de marché public de travaux et de relancer un nouveau marché mieux adapté et ce, au plus vite. L'objectif est d'entamer les travaux au cours du dernier trimestre 2018.

La rénovation de la Tour Brunfaut est une opération d'envergure. Sans entrer dans le détail, l'opération de rénovation permettra d'aboutir à un immeuble répondant au standard passif, dont les logements seront en totalité accessibles aux personnes à mobilité réduite et la plupart adaptables à leur usage.

Concernant la conception, l'étude a tenu compte d'une série d'impératifs :

- rehausser l'immeuble de cinq étages ;
- élargir l'assise avec des fondations renforcées ;
- maintenir la structure de base en acier ;
- porter une attention particulière à la prévention incendie en respectant les exigences PEB passif 2015 sur le plan énergétique.

(poursuivant en néerlandais)

Une équipe pluridisciplinaire comportant un

Hoever zijn de werkzaamheden gevorderd? Wat zijn de deadlines?

Werden de werkzaamheden stilgelegd? Zijn er meldingen van problemen door de leegstand van het gebouw?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister.- De ontruiming van de Brunfautoren in Molenbeek is afgerond. Er wonen geen huurders meer.

Na de eerste publicatie van het uitvoeringsdossier in juni 2017 kreeg Le Logement Molenbeekois meerdere offertes die duurder bleken te zijn dan geraamd.

(verder in het Frans)

Daarom besliste het beheerscomité in de week van 8 januari 2018 om de openbare aanbesteding te annuleren en zo spoedig mogelijk een nieuwe, beter aangepaste aanbesteding uit te schrijven. Het doel is om de werkzaamheden aan te vatten in het laatste kwartaal van 2018.

De renovatie van de Brunfautoren is een grootschalige operatie. Na de renovatie zal het gebouw aan de passiefstandaard voldoen en zullen de woningen volledig toegankelijk zijn voor mensen met een beperkte mobiliteit.

De aanbesteding betreft de volgende ingrepen: het gebouw vijf verdiepingen hoger maken, de basis uitbreiden en de funderingen versterken, de basisstructuur van staal behouden en bijzondere aandacht aan brandpreventie besteden met inachtneming van de passiefnormen 2015.

(verder in het Nederlands)

Een multidisciplinair team met een architect, stabiliteitsingenieur en consultant op het gebied van energieprestaties van gebouwen (EPB) heeft dit dossier voorbereid. Er werd een firma geselecteerd om te helpen met de controle van de werkzaamheden.

(verder in het Frans)

architecte, un ingénieur en stabilité et un conseiller en performance énergétique des bâtiments a préparé ce dossier. Une société a été sélectionnée avec pour mission d'aider à contrôler les travaux.

(poursuivant en français)

À la suite de ces constats, la société immobilière de service public (SISP) est occupée à rédiger un nouveau marché qui sera affiné et simplifié en retenant ce qui est techniquement possible en respectant le budget en vue d'offrir une tour rénovée et sécurisée.

Concernant l'exécution, il est apparu qu'une des raisons du dépôt d'offres défavorables est la difficulté de mettre en œuvre une combinaison de structures d'acier et de séparations entre étages en bois massif.

Concernant l'inoccupation de la tour, les mesures conservatoires prises par la SISP sont suffisantes pour éviter tout problème. Celle-ci ne fait pas état d'incidents au niveau de cet immeuble. Les accès au rez-de-chaussée ont été murés, renforcés par des portes métalliques ou doublés par un grillage métallique, et d'autres mesures ont été prises. Le bâtiment n'est plus accessible que par une seule porte, tous les autres accès sont condamnés et les fenêtres du premier étage sont doublées de panneaux de bois pour éviter les bris de vitres. Le bâtiment est implanté au milieu d'autres logements molenbeekoïses et les concierges de ces immeubles ont été invités à veiller à repérer au quotidien d'éventuels mouvements anormaux ; en cas de problème, la SISP est informée. La SISP et la SLRB suivent donc le dossier de très près et veillent à le faire avancer dans le respect des règles des marchés publics.

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

M. Fouad Ahidar (sp.a). - Donc, le projet devrait débiter en septembre ou octobre.

Mme Céline Fremault, ministre. - L'objectif est de commencer les travaux au cours du dernier trimestre 2018 et de combler notre retard.

De OVM werkt aan een nieuwe aanbesteding die op technisch vlak zal worden vereenvoudigd. Een van de uitvoeringsproblemen bestond erin om de staalconstructie te combineren met scheidingen van massief hout tussen de verdiepingen.

Op dit ogenblik volstaan de bewarende maatregelen die de OVM heeft genomen. Er hebben zich geen incidenten voorgedaan. Alle toegangen tot de benedenverdieping werden dichtgemetseld of versterkt met metalen deuren of afrasteringen. Het gebouw is nog slechts toegankelijk via één deur. De ramen op de eerste verdieping werden afgeschermd met houten platen om glasschade te voorkomen. Bovendien wordt het gebouw omringd door andere gebouwen van de Logement Molenbeekoïse. De conciërges controleren dagelijks of er niets verdachts in de toren gebeurt.

De OVM en de BGHM volgen dit dossier dus van nabij en trachten zo snel mogelijk vooruitgang te boeken met inachtneming van de regels voor overheidsopdrachten.

De voorzitter. - De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar (sp.a) *(in het Frans).* - *De renovatie zal dus in september of oktober van start gaan?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).* - *Het is de bedoeling om in het laatste kwartaal van 2018 met de werkzaamheden te beginnen en de achterstand in te halen.*

M. Fouad Ahidar (sp.a).- Avez-vous évalué la durée des travaux ? Pensez-vous que dans deux ans, nous aurons 50, 60 ou 80 nouveaux logements disponibles ?

Mme Céline Fremault, ministre.- La durée du chantier sera de deux ans et demi.

- *L'incident est clos.*

De heer Fouad Ahidar (sp.a) (*in het Frans*).- *Hoelang zullen de werken duren?*

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *2,5 jaar.*

- *Het incident is gesloten.*
