PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions

Integraal verslag van de interpellaties en de vragen

Commission du Logement

Commissie voor de Huisvesting

RÉUNION DU

JEUDI 8 MARS 2018

VERGADERING VAN

DONDERDAG 8 MAART 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 6

Interpellation de Mme Fatoumata Sidibé 6

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 mutations au sein des Sociétés Immobilières de Service Public".

Interpellation jointe de Mme Mathilde El Bakri, 6

concernant "la situation au sein des logements sociaux".

Discussion conjointe – Orateurs : 13

M. Alain Maron (Ecolo)

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

Mme Khadija Zamouri (Open Vld)

Mme Céline Fremault, ministre

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI)

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)

Interpellation de Mme Caroline Désir 33

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 plans quadriennaux de rénovation des logements sociaux".

INHOUD

INTERPELLATIES 6

Interpellatie van mevrouw Fatoumata Sidibé 6

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

betreffende "de mutaties in de openbare vastgoedmaatschappijen".

Toegevoegde interpellatie van mevrouw Mathilde El Bakri, 6

betreffende "de situatie bij de sociale woningen".

Samengevoegde bespreking – Sprekers: 13

De heer Alain Maron (Ecolo)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld)

Mevrouw Céline Fremault, minister

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI)

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)

Interpellatie van mevrouw Caroline Désir 33

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

betreffende "de vierjarenplannen voor de renovatie van de sociale woningen".

Interpellation jointe de M. Mohamed Ouriaghli,	33	Toegevoegde interpellatie van de heer Mohamed Ouriaghli,	33
concernant "le système de rénovation mixte des logements sociaux".		betreffende "de regeling inzake gemengde renovatie van de sociale woningen".	
Discussion conjointe – Orateurs :	36	Samengevoegde bespreking – Sprekers:	36
M. Michel Colson (DéFI)		De heer Michel Colson (DéFI)	
Mme Céline Fremault, ministre		Mevrouw Céline Fremault, minister	
Mme Caroline Désir (PS)		Mevrouw Caroline Désir (PS)	
M. Mohamed Ouriaghli (PS)		De heer Mohamed Ouriaghli (PS)	
QUESTIONS ORALES	46	MONDELINGE VRAGEN	46
Question orale de M. Alain Maron	46	Mondelinge vraag van de heer Alain Maron	46
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 "l'appel à projets 2017 pour la production de logement intergénérationnel".		betreffende "de oproep tot projecten 2017 voor de verwezenlijking van intergenerationele woningen".	
Question orale de M. Mohamed Ouriaghli	51	Mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli	51
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 "l'état d'avancement de la réforme du calcul des loyers au sein des SISP".		betreffende "de vooruitgang van de hervorming van de berekening van de huurprijzen bij de OVM's".	
Question orale de M. Mohamed Ouriaghli	54	Mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli	54
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 "l'état d'avancement de la		betreffende "de vooruitgang van de	

production de logements sociaux destinés aux personnes à mobilité réduite".

totstandkoming van sociale woningen voor personen met beperkte mobiliteit".

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

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME FATOUMATA SIDIBÉ

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 mutations au sein des Sociétés Immobilières de Service Public".

INTERPELLATION JOINTE DE MME MATHILDE EL BAKRI,

concernant "la situation au sein des logements sociaux".

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Ce sujet me tient à cœur et j'y reviens de manière constante. Il mérite une action qui ne soit pas instrumentalisée.

D'après les derniers chiffres, 44.000 ménages sont en attente d'un logement social en Région bruxelloise et les délais d'attente sont très longs. Dans ce contexte marqué par une pénurie de logements sociaux, et singulièrement de grande taille, les sociétés immobilières de service public (SISP) doivent tout mettre en œuvre pour tendre à une allocation optimale de leurs logements. Pour ce faire, elles doivent veiller à ce que leur taille soit adaptée à la composition des ménages.

Or, les statistiques révèlent qu'en Région bruxelloise, un nombre considérable de locataires occupent des logements sociaux présentant une ou plusieurs chambre(s) excédentaire(s) par rapport à

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW FATOUMATA SIDIBÉ

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

betreffende "de mutaties in de openbare vastgoedmaatschappijen".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW MATHILDE EL BAKRI,

betreffende "de situatie bij de sociale woningen".

De voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).- Uit recente cijfers blijkt dat 44.000 Brusselse gezinnen op een wachtlijst voor een sociale woning staan. Gezien het tekort aan vooral grotere sociale woningen, moeten de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) erop toezien dat hun woningen zo efficiënt mogelijk worden toegekend, bijvoorbeeld door ervoor te zorgen dat de omvang van de woning aan de gezinssamenstelling is aangepast.*

Uit de statistieken blijkt echter dat een aanzienlijke groep huurders een woning huurt waar ze in verhouding tot hun gezinssamenstelling één of meerdere kamers te veel hebben. Vaak gaat het om ouderen die hun woning met minstens drie slaapkamers behouden, ook al zijn hun kinderen het huis uit.

la composition de leur ménage. Il s'agit souvent de personnes relativement âgées qui continuent d'habiter dans un logement comptant au moins trois chambres alors que leurs enfants ont grandi et ont quitté le domicile familial.

Lorsqu'une SISP constate qu'un bien est trop grand par rapport aux besoins réels du ménage, elle a la possibilité, et parfois même l'obligation, de procéder à une mutation qui consiste à déménager des locataires d'un bien inadapté vers un bien adapté à la composition de leur foyer. En 2013, 2014 et 2015, d'importantes modifications législatives et réglementaires ont été apportées au régime des mutations.

Je vous ai déjà interpellée à deux reprises, en avril 2016 et en janvier 2017, au sujet des nouvelles règles applicables en matière de mutations. J'aimerais aujourd'hui faire le point avec vous. Lors d'une conférence organisée le 26 janvier 2018, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a communiqué des chiffres relatifs au pourcentage de logements adaptés en Région bruxelloise. Selon elle, 59% de logements sociaux gérés par les SISP peuvent être considérés comme adaptés à la composition actuelle des ménages. En d'autres termes, 41% des biens du parc locatif social, soit environ 16.000 logements, s'avèrent inadaptés aux besoins réels.

Sans surprise, les SISP qui présentent les taux de logements inadaptés les plus importants se caractérisent par un patrimoine composé en majorité de grands logements, à savoir des maisons unifamiliales ou des appartements comptant au moins trois chambres. Toujours selon les statistiques communiquées par la SLRB, près de 40% des logements qui comprennent au moins trois chambres sont sous-occupés, et parmi ceux-ci, 20% sont suradaptés, ce qui signifie qu'ils présentent au moins deux chambres excédentaires par rapport à la composition du ménage.

Ces chiffres interpellants viennent compléter ceux que vous nous aviez déjà présentés en avril 2016 lors d'un débat en commission. Vous aviez alors indiqué qu'en 2015, le nombre de logements sous-occupés présentant une chambre excédentaire s'élevait à 6.775 unités. D'après vos informations, le nombre de logements suradaptés atteignait, quant à lui, 2.117 unités, soit 6% du parc locatif. Toutefois, 1.175 des locataires occupant ces biens

Wanneer een OVM vaststelt dat een woning te groot is, heeft ze de mogelijkheid, en soms zelfs de plicht, om de huurders te laten doorstromen naar een woning die beter aan de gezinssamenstelling is aangepast. In 2013, 2014 en 2015 werden in dat verband belangrijke wijzigingen aan de wetgeving doorgevoerd.

Over die nieuwe regels interpelleerde ik u al in april 2016 en januari 2017. Naar aanleiding van een conferentie op 26 januari 2018 maakte de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) cijfers in verband met de aangepaste woningen bekend. Volgens de BGHM mag 59% van de door OVM's beheerde sociale woningen als aangepast aan de huidige gezinssamenstelling worden beschouwd. Dat betekent dat 41% (of ca. 16.000) woningen niet aan de reële behoeften is aangepast.

De meeste onaangepaste woningen zijn te vinden bij OVM's die vooral grote woningen in hun patrimonium hebben. Nog uit de statistieken van de BGHM blijkt dat bijna 40% van de woningen met minstens drie slaapkamers onderbenut is, waarbij het in 20% van de gevallen gaat om twee of meer niet benutte kamers.

Die veelzeggende cijfers vormen een aanvulling op de cijfers die u in april 2016 in de commissie voorstelde. U zei toen dat er in 2015 6.775 woningen met één kamer te veel waren en 2.177 woningen met twee kamers te veel. Toch moesten 1.175 van de huurders die zo'n woning betrokken niet verhuizen, omdat ze 70 jaar of ouder waren. Daardoor bleef het aantal gedwongen verhuizingen beperkt tot 942.

Vandaag blijft het aantal geregistreerde doorstromingen relatief laag. In 2015 vonden er slechts 37 gedwongen verhuizingen plaats. U verklaarde toen dat dat deels te maken had met de fusie van de OVM's, die zich vooral op hun reorganisatie concentreerden en hun overplaatsingsbeleid daarom op een laag pitje hadden gezet. Zodra de fusie helemaal rond was, zouden ze een ambitieuze doostromingsstrategie kunnen uitwerken.

U wees er ook op dat de OVM's voortaan een jaarlijks doorstromingsplan moesten opmaken en aan de regering moesten meedelen naar welk doorstromingspercentage ze streefden.

suradaptés étaient dispensés des mesures de mutation obligatoire, puisque âgés de plus de 70 ans ; cela réduisait donc le nombre potentiel de mutations contraignantes à 942 unités.

Aujourd'hui, le nombre de mutations enregistrées reste relativement faible. Vous nous aviez, en effet, annoncé qu'en 2015, il y avait eu seulement 37 mutations contraignantes. Vous aviez toutefois tenu à nous rassurer, en soulignant que cette "contre-performance" de 2015 s'expliquait, en partie, par le processus de fusion des SISP. Étant donné qu'en 2015, les SISP avaient dû se concentrer principalement sur leur fusion et sur leur réorganisation, elles avaient en quelque sorte gelé leur politique de mutation. Vous pensiez qu'une fois achevé ce processus de fusion, les seize sociétés pourraient élaborer des stratégies ambitieuses en matière de mutation.

Par ailleurs, vous nous aviez rappelé que les SISP étaient désormais tenues d'élaborer un plan annuel de mutation et de communiquer au gouvernement le pourcentage annuel de mutations qu'elles s'engagent à opérer afin d'améliorer la planification des mutations.

Combien y a-t-il actuellement de chambres inoccupées dans l'ensemble du parc bruxellois de logements sociaux ?

Combien de logements sous-occupés présentent une chambre excédentaire ?

Combien y a-t-il de logements dits "sur-adaptés" qui présentent au moins deux chambres excédentaires ?

Quel est le nombre de mutations enregistrées dans notre Région en 2016 et 2017 ?

Quel est le nombre de mutations volontaires qui ont été réalisées à l'initiative des locataires ? Quel est le nombre de mutations obligatoires imposées par les SISP ? Pourrait-on disposer d'une liste des mutations enregistrées dans chacune des SISP pour 2016 et 2017 ?

Observe-t-on des variations importantes du taux de mutation d'une société à l'autre ? Le processus de fusion des SISP a-t-il eu un impact sur les mutations ?

Hoeveel ongebruikte kamers tellen de Brusselse sociale woningen momenteel? In hoeveel woningen gaat het om één kamer en in hoeveel om twee of meer kamers? Hoeveel geregistreerde doorstromingen waren er in het gewest in 2016 en 2017?

Hoeveel huurders zijn vrijwillig verhuisd? Hoeveel huurders moesten door de OVM tot verhuizing gedwongen worden? Kunt u ons per OVM een lijst van geregistreerde doorstromingen voor 2016 en 2017 bezorgen?

Bestaan er tussen de verschillende OVM's grote verschillen wat het aantal doorstromingen betreft? Heeft de fusie van de OVM's het aantal doorstromingen beïnvloed?

Hebben de OVM's hun jaarplanning voor 2018 al aan de BGHM bezorgd? Hebben ze hun ambities inzake het aantal doorstromingen voor 2018 al aan de regering meegedeeld? Zo ja, heeft de regering ze goedgekeurd?

De OVM's worden geconfronteerd met een gebrek aan beschikbare woningen. In de meeste gevallen houdt een doorstroming in dat huurders voor wie de woning te groot is geworden, moeten verhuizen. Er zijn echter weinig kleinere woningen beschikbaar, waardoor de doorstroming vaak niet kan plaatsvinden.

De OVM's moeten een woning aanbieden in dezelfde gemeente of in een straal van vijf kilometer rond de huidige woning. Het probleem is na de fusie van de OVM's nog toegenomen, aangezien hun beschikbare woningen nu over een veel grotere oppervlakte verspreid liggen. Is het criterium van vijf kilometer wel relevant?

Daarbij komt nog het probleem van vrijgekomen woningen die moeten worden gerenoveerd. De OVM's beschikken niet altijd meteen over de nodige middelen voor die werken, waardoor ze blijven leegstaan. Dat heeft een negatieve impact op de inkomsten, aangezien de OVM in die periode geen huur int.

Om huurders te stimuleren om te verhuizen, werd een reeks begeleidingsmaatregelen ingevoerd, zoals financiële steun voor de verhuizing. De OVM's krijgen daarvoor echter geen financiële steun van het gewest.

Les SISP ont-elles déjà transmis à la SLRB leur plan annuel de mutation pour l'année 2018 ? Ont-elles déjà communiqué au gouvernement leurs propositions de taux de mutation pour l'année 2018 ? Dans l'affirmative, le gouvernement a-t-il validé ces propositions ?

J'en viens aux problèmes auxquels les SISP sont confrontées.

D'abord, le stock de logements disponibles. Dans la grande majorité des cas, les mutations consistent à faire déménager des locataires qui occupent un logement devenu trop grand vers un logement de plus petite taille adapté à la composition de leur ménage. Or, le parc de logements sociaux compte un faible pourcentage de petits logements (studios ou appartements d'une chambre). Par conséquent, des SISP doivent renoncer à opérer des mutations, faute de disposer de logements adaptés dans leur parc.

Il importe de rappeler que les SISP sont soumises à la contrainte contenue dans le Code bruxellois du logement, qui impose de proposer un logement situé dans la même commune ou dans un rayon de cinq kilomètres, ce qui restreint évidemment leur marge de manœuvre. Ce problème se pose avec encore plus d'acuité depuis la fusion des SISP, vu la dispersion géographique de leurs stocks. Ce critère des cinq kilomètres est-il pertinent et réaliste ?

À côté de ce critère des cinq kilomètres, se pose également la difficulté relative aux logements libérés et qui doivent être rénovés, parfois de manière lourde, avant d'être remis en location. Or, les SISP ne sont pas toujours en mesure de dégager directement des moyens budgétaires pour financer ces travaux. Par conséquent, les logements libérés restent parfois inoccupés pendant une certaine période, ce qui est bien sûr contre-productif. L'impact est donc négatif en matière de recettes, puisque les SISP perdent certains loyers.

Des mesures d'accompagnement sont bien sûr mises en place afin d'inciter les locataires à accepter une mutation : simple information, intervention financière en cas de déménagement, etc. Cependant, les SISP ne bénéficient pas d'un soutien financier de la Région et doivent donc assumer seules le coût de ces mesures incitatives.

Ten slotte krijgen de OVM's soms te maken met verzet vanwege personen die niet willen verhuizen. Dat is begrijpelijk, zeker in het geval van huurders die vele jaren dezelfde woning hebben betrokken. Het is belangrijk dat de OVM's uitleggen waarom de doorstromingen nodig zijn. Die huurders konden lange tijd op de solidariteit van de samenleving rekenen. Nu wordt er van hen verwacht dat ook zij zich solidair opstellen tegenover personen die op een sociale woning wachten.

De begeleidingsmaatregelen die de OVM's namen, waren erg positief.

Er is ook de optie om een ruilbeurs voor sociale woningen in te voeren, zoals die bestaat in Frankrijk. Dankzij dat systeem kunnen huurders onderling afspreken om te verhuizen. De meesten vinden het een goed systeem, want het laat hun toe om in hun eigen buurt te blijven wonen. Overweegt u voor Brussel een vergelijkbaar systeem?

Klopt het dat de OVM's bepaalde doorstromingen niet konden uitvoeren omdat ze onvoldoende beschikbare woningen hadden? Zo ja, om hoeveel onuitgevoerde doorstromingen gaat het?

Vinden de BGHM en de OVM's dat het 5 km-criterium moeilijk haalbaar is, zeker sinds de fusie van de OVM's? Bent u van plan om dat criterium te herzien? Overweegt u om doorstromingen tussen verschillende OVM's mogelijk te maken? Hoe zult u ervoor zorgen dat het aantal leegstaande sociale woningen niet verder toeneemt door de doorstromingen?

Kende de regering de OVM's meer middelen toe voor de financiering van de begeleidingsmaatregelen, of is ze dat nog van plan?

Enfin, dernier problème, mais non des moindres, qui se pose en matière de mutation : les SISP se heurtent parfois aux résistances de certains locataires qui occupent un logement inadapté et qui refusent de déménager vers un logement plus adapté. D'un point de vue humain, ces résistances sont compréhensibles, dans la mesure où ces personnes sont attachées à ce logement qu'elles ont parfois longuement occupé. Certaines considèrent cela d'ailleurs comme une sanction.

Il faut donc continuer à faire preuve de pédagogie pour expliquer la nécessité de ces mutations en raison de la pénurie actuelle de logements sociaux. Si ces personnes ont pendant longtemps bénéficié de la solidarité de la société, elles doivent à présent rendre la pareille à des personnes en attente d'un logement social.

S'agissant de l'accompagnement, je tiens d'ailleurs à saluer les initiatives prises par les SISP, qui ont organisé des séances d'information, envoyé des courriers explicatifs aux locataires ou encore mobilisé leurs dispositifs d'accompagnement social.

Je voudrais revenir sur une suggestion que j'avais émise il y a quelque temps. En France, il existe une bourse d'échange des logements sociaux en mutation. Grâce à ce système, les locataires peuvent s'arranger entre eux pour déménager. De nombreux locataires concernés considèrent que c'est une bonne idée, car cela leur permet éventuellement de déménager dans le même quartier, voire la même rue ou le même immeuble. Avez-vous une piste en la matière ?

Sur la base des informations dont vous disposez, pouvez-vous confirmer que les SISP ont dû renoncer à opérer certaines mutations obligatoires, faute d'avoir trouvé des logements disponibles au sein de leur parc ? Dans l'affirmative, pouvez-vous nous indiquer combien de mutations ont ainsi avorté ?

La SLRB et les SISP vous ont-elles fait savoir que le fameux critère des 5% est très difficile à respecter, a fortiori depuis la fusion des SISP ? Avez-vous réévalué, ou envisagez-vous de réévaluer la pertinence de ce critère ? Avez-vous envisagé la possibilité d'autoriser les mutations inter-SISP ? Avez-vous pris des dispositions afin d'éviter que les mutations aient pour conséquence

d'accroître le taux de logements sociaux inoccupés ?

Enfin, le gouvernement a-t-il octroyé ou envisage-t-il d'octroyer aux SISP des moyens budgétaires spécifiques destinés à financer les mesures d'accompagnement prises en vue d'inciter leurs locataires à accepter une mutation ?

M. le président.- La parole est à Mme El Bakri pour son interpellation jointe.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Initialement, mon interpellation portait sur la situation des logements sociaux du Rempart des Moines, mais certaines questions rejoignent celles de ma collègue.

Les logements sociaux du Rempart des Moines doivent être détruits et reconstruits d'ici à 2026, selon un calendrier qui change régulièrement. En attendant, les familles vivent dans des conditions d'insécurité et d'insalubrité : des morceaux de la façade s'écroulent ; les murs sont noirs de moisissure et couverts de vers et de champignons. Une locataire expliquait que le matin, elle devait passer une raclette avec de l'eau de Javel chaude sur les murs pour en enlever les champignons.

Les familles qui vivent dans de telles conditions adoptent bien souvent un plan B et en arrivent à dormir tous ensemble dans le salon pour protéger les enfants de l'humidité et de ses effets sur la santé. Ce sont des conditions dignes du 19e siècle, comme il en existe dans d'autres logements sociaux à Bruxelles ou Schaerbeek. Tout le monde se souvient de l'incendie des logements sociaux de la rue Fernand Séverin.

Les locataires sont forcément inquiets, car on leur annonce tout d'abord que les travaux auront lieu dans deux ans, puis dans six ans. Surtout, ils ne reçoivent pas d'information claire sur la date réelle du début des travaux et sur les solutions qui seront proposées aux familles.

Ils sont aussi inquiets à la suite de l'incendie qui est survenu tout récemment dans les logements sociaux situés rue Haute. On attend encore les conclusions de l'enquête pour connaître les causes du sinistre, mais quand on connaît l'état des installations électriques dans ces logements

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord voor haar toegevoegde interpellatie.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- De sociale woningen aan de Papenvest zouden voor 2026 afgebroken en heropgebouwd moeten worden. Ondertussen leven de bewoners er wel in onveilige en ongezonde omstandigheden. De gevels brokkelen af en de muren zitten vol schimmel. In sommige gevallen slaapt het hele gezin in de woonkamer om de kinderen tegen het vocht te beschermen.*

Ook op andere plekken in Brussel en Schaarbeek worden bewoners van sociale woningen geconfronteerd met dergelijke negentiende-eeuwse levensomstandigheden.

De huurders zijn terecht bezorgd, temeer daar het tijdschema steeds verandert, ze nog steeds niet weten wanneer de werkzaamheden zullen beginnen en of ze dan in hun woning zullen kunnen blijven. De brand die onlangs uitbrak in de sociale woningen in de Hoogstraat, doet hun ongerustheid nog groeien.

Dan zijn er ook nog gezinnen met drie of vier kinderen die het met een veel te kleine woning moeten stellen. Zo berichtte La Dernière Heure in januari over een gezin met acht leden dat in een appartement van 55 m2 woonde. Dat gezin vroeg zes jaar geleden al om een andere woning, maar wacht nog steeds. Dat is opmerkelijk, want in de stad Brussel alleen al zijn er meer dan 280 leegstaande sociale woningen. Als je weet dat er 40.000 gezinnen op de wachtlijst staan voor een sociale woning, is de situatie toch wel bijzonder ernstig.

We zouden moeten weten hoeveel gezinnen er precies in ongeschikte sociale woningen wonen en in welke mate die woningen ongeschikt zijn. Wat zijn de plannen voor de 280 leegstaande woningen

sociaux de la rue Haute, cela crée une inquiétude extrême dans ces familles qui y vivent encore.

Parallèlement, il y a également des logements inadaptés à la taille des familles avec trois ou quatre enfants. Comme le révèle un article de La Dernière Heure à la fin janvier, une famille de huit personnes doit vivre dans un appartement de 55m2. J'ignore si vous vous souvenez de ce cas mais une photo montrait une chambre avec deux lits superposés. Cette famille, entrée dans ce logement avec un ou deux enfants, s'est agrandie et a introduit une demande de mutation il y a six ans. Elle attend toujours une réponse, ce qui est interpellant quand on sait que, dans les logements sociaux bruxellois, il y a de nombreux logements vides.

Plus de 280 logements sociaux sont actuellement vides sur le territoire de la commune de Bruxelles-Ville, ce qui est d'autant plus grave et interpellant quand on sait que, parallèlement, 40.000 familles sont inscrites sur une liste d'attente pour l'obtention d'un logement social.

Il serait intéressant de connaître avec exactitude l'ampleur du problème. Ici, il ne s'agit que d'un cas parmi d'autres. Il convient donc de savoir combien de ménages vivent dans des logements sociaux inadaptés, mais aussi jusqu'à quel point ces logements sont inadaptés.

Quel est le plan d'urgence envisagé par votre gouvernement pour offrir aux familles locataires une solution de relogement d'ici 2026, si cette date est arrêtée ? Des travaux sont-ils prévus, que ce soit pour la façade - actuellement, seule une grille a été placée devant le logement incendié - et pour l'ascenseur en panne depuis plus de huit mois ? De plus, les travaux ont dû être arrêtés, car on a découvert de l'amiante dans les murs et les ouvriers n'ont pas voulu endosser la responsabilité de continuer.

À propos des 280 logements sociaux vides sur le territoire de Bruxelles-Ville, quel est le plan pour leur remise en location ? Quel est leur état exact ?

Après la destruction des cinq blocs, selon les plans annoncés, il n'y aura que 210 logements sociaux qui seront reconstruits. Le reste sera transformé en logements moyens. On accuse donc une perte nette de 110 logements, ce qui signifie que 110

in de stad Brussel? In welke staat verkeren die woningen?

Overweegt de regering een noodplan om de bewoners van de sociale woningen aan de Papenvest elders onder te brengen? Zijn er werkzaamheden gepland aan de gevel en de lift, die nu al meer dan acht maanden buiten werking is? Wat met het asbest in de muren?

Volgens de plannen zullen er na de afbraak slechts 210 sociale woningen heropgebouwd worden. De overige zullen tot middenklassewoningen omgevormd worden. Dat betekent dus 110 woningen minder dan nu. Waar moeten die 110 gezinnen dan naartoe en wanneer zullen ze op de hoogte gebracht worden?

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Ik verwacht precieze antwoorden.

Dan had ik nog een vraag over de problematiek van de doorstromingen. De statistieken van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) bevatten gegevens over de gezinssamenstelling van de huurders van de stad Brussel, maar men kan er niet uit afleiden welke gezinnen in welk type appartement wonen.

Op welke manier worden de appartementen met een, twee of drie slaapkamers verdeeld? Hoeveel gezinnen met vijf kinderen wonen er bijvoorbeeld in een appartement met drie slaapkamers?

familles vont devoir être relogées ailleurs et ces dernières ne savent toujours pas où. Surtout, le nombre total de logements sociaux va diminuer.

Comment comptez-vous combler la différence ?

(Remarques de Mme Fremault)

J'attends des réponses précises.

Ma dernière question porte sur les mutations. Pour les 3.200 logements loués sur le territoire de la Ville de Bruxelles, les statistiques de la SLRB nous renseignent sur la composition des ménages, mais pas sur la manière dont ceux-ci sont répartis dans les différents types d'appartements.

Pour chaque type d'appartement (une, deux ou trois chambres), quelle est l'attribution des logements selon la composition du ménage ? Combien de familles de cinq enfants vivent dans un appartement de trois chambres ? Combien de familles de trois enfants vivent dans un appartement de deux chambres, etc. ? L'objectif est de connaître le nombre de ménages qui vivent dans un logement inadapté à la taille de la famille.

Discussion conjointe

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Je vous avais déjà interpellée il y a un an et demi, à l'occasion d'une question d'actualité, sur le Rempart des Moines et le devenir du site. Effectivement, 314 logements sociaux seront détruits, et un nouveau bâtiment reconstruit avec 210 logements sociaux et 140 logements moyens, dont 20% de logements moyens acquisitifs.

Cela fait donc une centaine de logements sociaux en moins. À l'époque, vous m'aviez dit qu'il y avait un accord et un engagement de la Ville de Bruxelles pour la construction d'une centaine de logements sociaux supplémentaires en compensation, mais en juillet 2016, le site n'avait pas encore été trouvé. Sait-on maintenant où ils seront construits ?

À l'époque, nous nous étions étonnés du choix d'une démolition/reconstruction, alors que l'option initiale était celle d'une rénovation complète. Vous m'aviez répondu que cette formule s'imposait pour

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Ik heb u vorig jaar al ondervraagd over de toekomst van de Papenvest. Er zullen 314 sociale woningen worden afgebroken en er zal een nieuw gebouw worden neergezet met daarin 210 sociale en 140 middelgrote woningen, waarvan 20% middenklassewoningen. Dat is dus een honderdtal sociale woningen minder. U zei dat er ter compensatie nieuwe zouden worden gebouwd maar in juli 2016 wist men nog niet waar. Hebt u vandaag meer nieuws?*

Wij waren verbaasd dat u had gekozen voor afbraak en heropbouw, en niet voor renovatie. U argumenteerde dat de structuur van het gebouw problematisch was en de woningen in slechte staat verkeerden.

Aangezien de woningen nog enkele jaren bewoond zullen blijven, moet er een oplossing worden gevonden voor de periode die aan de afbraakwerken voorafgaat. In welke

des raisons de structure du bâtiment. La situation est difficile, puisque ces logements, qui ne seront pas rénovés, continueront d'être habités pendant un certain nombre d'années. Or, leur état est détérioré.

Comment comptez-vous faire ? La décision de ne pas rénover et de construire du neuf implique que l'on dégage une solution avant de commencer les travaux de démolition. Entre-temps, les bâtiments doivent offrir des conditions relativement normales. Or, d'après ce qui vient d'être dit par Mme El Bakri, notamment, cela semble assez difficile.

Qu'est-il prévu en termes de mesures transitoires pour s'assurer que l'on préserve une situation de conformité par rapport au Code bruxellois du logement, et non d'insalubrité, même si ces bâtiments ont vocation à être détruits ? Des centaines d'habitants y vivent et continueront d'y vivre pendant plusieurs années.

overgangsmaatregelen voorziet u opdat de woningen in overeenstemming blijven met de Brusselse Huisvestingscode en niet onbewoonbaar worden?

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

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je ne n'ai pas pu ne pas saisir l'opportunité offerte par mes deux collègues de discuter d'un sujet qui passionne depuis les quinze ans que je siège au sein de cette Commission du logement. Vos prédécesseurs vous confirmeront que je les ai régulièrement interpellés sur ces questions relatives notamment aux mutations.

Je voudrais rappeler à certains collègues que la question des mutations est un corollaire à un sujet que vous avez abordé à l'occasion du Code bruxellois du logement : la dérogation spatiale. Ma brillante collègue Fatoumata Sidibé a certainement évoqué dans son interpellation, dont je n'ai pas entendu le début, le fait que lorsqu'on entre dans un logement social avec un enfant, il est fréquent que l'on se retrouve quelques années après avec trois ou quatre enfants. C'est alors que la question des mutations se pose. Le logement social est-il alors toujours salubre selon les dispositions du Code bruxellois du logement ou n'est-il plus adapté au vu de l'évolution de la situation familiale ?

Autre thème souvent évoqué dans cette

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- In het kader van de doorstromingen kunnen we het ook hebben over de maatregel van de ruimtelijke afwijking (kroostrijke gezinnen die in een te kleine woning verblijven), die we hebben besproken in het kader van de Brusselse Huisvestingscode. Het gebeurt regelmatig dat iemand met één kind een sociale woning toegewezen krijgt, maar enkele jaren later drie of vier kinderen heeft. Is de sociale woning dan nog steeds bewoonbaar krachtens de Brusselse Huisvestingscode?*

Er zijn ook mensen die jarenlang in dezelfde woning verblijven en daar willen blijven, ook al zijn de kinderen het huis uit. Vaak willen senioren om sociale redenen niet verhuizen. Het verheugt me dat de regering op dat vlak vooruitgang heeft geboekt en begeleidingsmaatregelen heeft uitgewerkt.

Ik wil de heer Maron eraan herinneren dat ik destijds samen met de heer Doulkeridis een oplossing heb aangereikt voor de aanpassing van de instapleeftijd van kinderen in sociale woningen. Die maatregel biedt het begin van een mogelijke

commission : le cas de personnes qui vivent depuis longtemps dans leur logement et auquel elles sont très attachées. C'est le cas par exemple des personnes âgées qu'il est souvent difficile de faire déménager, notamment pour des raisons sociales.

Ces questions ont été régulièrement abordées et je voudrais féliciter le gouvernement d'avoir avancé sur ce terrain. À cet égard, M. Maron, je vous rappelle que nous avions déjà abordé avec M. Doulkeridis la question de la modification de l'âge d'entrée des enfants dans le logement. Je ne dis pas que cette modification apportée par le gouvernement est une réponse à la problématique des mutations, mais c'est quand même un début de piste par rapport à la difficulté réelle rencontrée par les différents directeurs des SISP, que nous avons auditionnés pour la plupart.

Je me souviens de certains directeurs de SISP qui en faisaient presque une question de vie ou de mort. En effet, élargir l'âge d'occupation des enfants dans certains logements adaptés entraînait une surpopulation et une dégradation des conditions du vivre ensemble. Les chiffres, semble-t-il, vont dans ce sens.

Je ne voudrais pas faire d'amalgame avec une série de politiques de votre gouvernement, car on ne répond pas facilement au problème du logement en Région bruxelloise. Il faut envisager des solutions multiples et diverses : agences immobilières sociales (AIS), allocation-loyer, réforme du système d'allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL)... Tout cela, vous l'avez mis en route et cela contribuera peut-être à soulager nos concitoyens.

J'ai cru comprendre ce week-end que nous en étions à 37.000 demandeurs d'un logement social. J'ai le sentiment que ce chiffre, par rapport à ceux de 40.000 ou 43.000 déjà entendus dans cette commission, est un léger signe que les mesures mises en place apportent une réponse au problème.

Je voulais aussi rejoindre la question de Mme El Bakri sur la sécurité, mais j'ai déjà eu des réponses lors de la dernière commission, où nous avons abordé cette thématique.

oplossing voor het probleem waarmee verschillende directeurs van openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) te kampen hebben. Het uitbreiden van de leeftijdscategorieën voor kinderen in sociale woningen heeft immers tot overbevolking en slechtere samenlevingsomstandigheden geleid.

We moeten op verschillende niveaus oplossingen zoeken: de sociale verhuurkantoren (SVK's), de huurtoelage, de hervorming van het systeem van de verhuis-, installatie- en huurtoelage (VIHT) ... Met dat alles bent u al gestart.

Afgelopen weekend hoorde ik dat er momenteel 37.000 kandidaten voor een sociale woning op de wachtlijsten staan. Ten opzichte van de hoeveelheden van 40.000 of 43.000 die ik in deze commissie al gehoord heb, is de toestand dus geëvolueerd. De beleidsmaatregelen lijken dan ook een zekere impact te hebben.

Er heerste eerst wat terughoudendheid bij de directeurs van de OVM's, maar de fusie heeft een positieve ontwikkeling tot stand gebracht. We zullen wel waakzaam moeten blijven en ervoor zorgen dat de burgers niet worden benadeeld.

Nous reviendrons encore à ce débat, car les efforts en ce sens méritent d'être suivis. Il y avait une réticence de la part des directeurs de SISP, qui n'aimaient pas beaucoup aborder ce sujet, le trouvant superflu. Aujourd'hui, il y a une évolution, avec la fusion des SISP, mais il faudra rester très attentif à l'évolution des règlements tels que nous les votons ici, afin que le citoyen ne soit pas préjudicié.

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Si les questions abordent des thématiques variées, elles ont cependant toutes pour contexte la pénurie de logements et, principalement, celle des logements sociaux à Bruxelles.*

Nous avons, d'un côté, des logements inadaptés et, de l'autre, des logements vieillots qui doivent être rénovés. Ces travaux risquent de traîner en longueur puisqu'ils doivent faire l'objet d'appels d'offres, sans compter le relogement temporaire des occupants. Ces problèmes sont connus et ont déjà été souvent évoqués.

Concernant les logements inadaptés, il importe d'optimiser l'offre de logements disponibles et de limiter les pertes de capacité. Vous nous informiez, voilà un moment, que 6% des logements étaient suroccupés au regard de la composition du ménage et que 2.117 logements comptaient deux chambres excédentaires. Ce chiffre a-t-il évolué ?

Nous devons trouver des mesures permettant d'accélérer la rénovation des logements. Je crois fermement au déploiement de pavillons modulaires auquel vous vous attelez en ce moment. J'ai déposé une interpellation à ce sujet mais j'aimerais déjà vous entendre sur ce marché. Favorisera-t-il l'avancement des travaux ? S'agit-il d'une bonne alternative pour les occupants ? Ce serait une bonne nouvelle.

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Er kwamen uiteenlopende thema's aan bod in de vragen. De achtergrond wordt gevormd door het tekort aan woningen, in het bijzonder sociale woningen, in Brussel.

Enerzijds zijn er onaangepaste woningen. De uitdaging bestaat erin om te zorgen dat de mensen die daar momenteel wonen, kunnen verhuizen naar een aangepaste woning. Anderzijds zijn er verouderde woningen, die aan renovatie toe zijn. Dat kan lang aanslepen, omdat er aanbestedingen nodig zijn. De bewoners van die huizen moeten ook tijdelijk elders worden ondergebracht. We kennen de problemen, ze kwamen hier al vaker aan bod.

Wat de onaangepaste woningen betreft, het is uiteraard belangrijk om het beschikbare aanbod aan woningen optimaal te benutten, en de onaangepaste woningen zorgen ervoor dat er jammer genoeg capaciteit verloren gaat. Zo vermeldde u eerder dat 6% van alle woningen een te grote capaciteit heeft in verhouding tot het aantal bewoners. Bij 2.117 woningen waren er twee overtollige slaapkamers. Is dat cijfer intussen geëvolueerd?

We moeten bekijken wat de regering kan doen om de renovaties sneller te laten verlopen. Ik geloof sterk in de maatregel rond modulaire units waaraan u momenteel werkt. Ik heb daarover een interpellatie ingediend om er in detail op in te kunnen gaan, maar ik wil graag nu al van u horen of de opdracht die u gaf voor modulaire units soelaas kan bieden. Zal dat de voortgang van de werken bevorderen? Is dat een goed alternatief voor de bewoners? Dat zou goed nieuws zijn.

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

Mme Khadija Zamouri (Open Vld) *(en néerlandais).- Pourriez-vous m'indiquer ce qu'il en est du calendrier de la rénovation des différents parcs de logements sociaux dans la Région ?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Ce sujet sera abordé dans les interpellations suivantes de Mme Désir et M. Ouriaghli.

Mme Khadija Zamouri (Open Vld) *(en néerlandais).- J'aimerais également connaître les obstacles rencontrés à ce niveau.*

Le nombre de logements sociaux varie sensiblement entre les différentes communes. Exhortez-vous les communes pauvres en logements sociaux à atteindre un certain pourcentage ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Vos interpellations me permettent de faire un état de la situation en matière de mutation au sein des sociétés immobilières de service public (SISP). Par ailleurs, le gouvernement a approuvé ce matin même un nouveau programme quadriennal de rénovation, sur lequel je reviendrai en réponse aux interpellations suivantes de Mme Désir et de M. Ouriaghli.

Il s'agit d'un sujet important, qui mérite que l'on prenne le temps d'en discuter au sein de cette commission. Il est un fait indéniable que la question des mutations des locataires constitue une priorité pour les sociétés immobilières, en ce qu'elle vise l'occupation de logements adaptés à la composition de ménage des locataires occupants.

Pour y parvenir, nous comptons tous sur les effets des mesures prévues dans le Code bruxellois du logement. Ces mesures sont incitatives lorsqu'il s'agit de logement suroccupé présentant une

De voorzitter.- Mevrouw Zamouri heeft het woord.

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).- Ik sluit mij aan bij de interpellaties van mijn collega's.

Kunt u nog even herhalen hoe het staat met de planning van de renovatie van de verschillende sociale woningparken in het gewest?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Dat onderwerp zal aan bod komen in de interpellaties van mevrouw Désir en de heer Ouriaghli.*

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).- Mijn tweede vraag is welke struikelblokken u daarbij ondervindt, maar ik vermoed dat die dan ook straks wordt beantwoord.

Het aantal sociale woningen varieert sterk tussen de verschillende gemeenten. Maant u de gemeenten met weinig sociale woningen aan om een bepaald percentage te bereiken?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De doorstroming van huurders binnen de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) moet ervoor zorgen dat de woningen aan de gezinssamenstelling aangepast zijn. De Brusselse Huisvestingscode moedigt een overplaatsing aan voor woningen met een slaapkamer te veel en maakt ze verplicht voor woningen met twee slaapkamers te veel.*

Het systeem van de doorstromingen werd bekrachtigd in het huurbesluit van 26 september 1996. Artikel 7 bepaalt dat, bij de toewijzing van de woningen, voorrang moet worden gegeven aan huurders van bovenmatige woningen, nadien aan huurders van ondermatige woningen die een aanvraag hebben ingediend, en tot slot aan huurders van woningen met een kamer te veel.

De OVM's zijn dus verplicht om een huurder wiens woning twee kamers te veel telt, te laten doorstromen zodra er een woning vrijkomt die aan

chambre excédentaire et peuvent s'avérer contraignantes pour les ménages qui occupent un logement suradapté présentant deux chambres excédentaires.

Ces mesures trouvent aussi à s'appliquer dans le contexte des dispositions de l'arrêté dit "locatif" du 26 septembre 1996. Celui-ci prévoit notamment, en son article 7, que l'attribution des logements sociaux est prioritaire pour les locataires occupant un logement suradapté à leur composition de ménage, ensuite pour les locataires occupant un logement sous-adapté - pour autant qu'ils en fassent la demande -, et enfin pour les locataires de logements comprenant une chambre excédentaire.

Cette disposition réglementaire vise l'obligation pour les SISP de procéder à une mutation d'un locataire lorsque le logement qu'il occupe dispose d'au moins deux chambres excédentaires, eu égard à sa composition de ménage. Cette obligation s'applique lorsqu'un logement adapté à la composition du ménage est disponible.

Depuis 2016, les SISP élaborent un plan de mutation conformément à la réglementation, afin de contribuer à l'optimisation de l'occupation du parc. Comme vous l'avez dit, Mme Sidibé, il ne faut pas que les mutations aient finalement pour conséquence d'accroître le taux de logements inoccupés. Ce plan consiste en une définition d'un pourcentage annuel d'attribution en mutation.

À travers cette mesure, l'objectif est de favoriser les mutations, pour autant que les logements concernés puissent être remis en location. Il ne peut donc a priori s'agir que de logements qui :

- sont conformes aux normes ou nécessitent une mise en conformité ou une rénovation légère ;

- seront remis en location à brève échéance ;

- peuvent être remis en état via les fonds propres de la SISP ou via l'affectation des droits de tirage disponibles.

La SLRB a réalisé l'évaluation du plan de mutation de 2016. Selon les chiffres, le secteur a effectué 472 mutations dont :

- 255 mutations vers des logements plus petits

zijn gezinssamenstelling beantwoordt.

Sinds 2016 stellen de OVM's een doorstromingsplan op om de bezetting van hun woningbestand te optimaliseren. Het is immers niet de bedoeling dat de doorstromingen het aantal leegstaande woningen doen stijgen. In het plan wordt een jaarlijks doorstromingspercentage vastgesteld.

Doel is om de doorstromingen te bevorderen, voor zover de betrokken woningen opnieuw te huur kunnen worden aangeboden. Het gaat dus a priori om woningen:

- die aan de normen voldoen of maar kleine renovatiewerken vereisen;

- die op korte termijn opnieuw kunnen worden verhuurd;

- die kunnen worden gerenoveerd met eigen middelen of via trekkingsrechten.

De BGHM evalueerde het doorstromingsplan voor 2016. Uit de cijfers blijkt dat er dat jaar 472 overplaatsingen waren. Van die gezinnen verhuisden er 255 (54%) naar een kleinere woning en 217 naar een grotere woning.

Het aantal doorstromingen in 2016 vormt 24% van het aantal toewijzingen voor dat jaar. Daarmee stijgt het tegenover het gemiddelde van de voorbije vijftien jaar (23%).

In 2016 was er sprake van 76 gedwongen doorstromingen, wat een duidelijke stijging is tegenover de 32 van 2015.

Op 31 december 2016 was 58,9% van de woningen aangepast aan de gezinssamenstelling. 16,4% was te klein, 19% had één kamer te veel en 5,7% had meer dan één kamer te veel. Bij die laatste groep ging het in 2,6% van de gevallen om woningen waarin personen ouder dan 70 woonden. Ten slotte stond 7,4% van de woningen leeg.

Het percentage aangepaste woningen steeg licht tegenover 2015, wat een goede zaak is.

De BGHM analyseert momenteel de resultaten van de OVM's in het kader van de vooropgestelde

(54%) ;

- 217 mutations vers des logements plus grands (46%).

Le taux des mutations opérées en 2016 s'élève à 24% du total des attributions de cette année et est donc en hausse par rapport à la moyenne constatée ces 15 dernières années (23%).

Le nombre de mutations contraignantes opérées en 2016 s'élève à 76 unités, ce qui constitue une nette hausse par rapport à 2015 (qui n'en présentait que 32).

Au 31 décembre 2016, concernant les logements au niveau sectoriel, on observe que :

- 58,9% des logements sont adaptés à la composition des ménages (soit une augmentation de 1% par rapport à 2015) ;

- 16,4% sont sous-occupés (trop petits) ;

- 19% sont suroccupés (une chambre excédentaire) ;

- 5,7% sont suradaptés, avec au moins deux chambres excédentaires dont 2,6% occupés par des personnes âgées de plus de 70 ans qui ne peuvent pas être obligées à muter ;

- 7,4% du total des logements sont inoccupés.

On constate une légère amélioration du taux de logements occupés adaptés par rapport à 2015, ce qui est une bonne chose. Je peux évidemment mettre à votre disposition le tableau reprenant la situation des mutations en 2016.

Quant aux mutations réalisées en 2017, la SLRB est en train d'analyser les résultats obtenus par les SISP au regard des objectifs qu'elles s'étaient fixées. Cette analyse nous permettra également d'en savoir plus sur les réalités auxquelles les SISP sont confrontées.

En février, les SISP ont introduit leur plan de mutation 2018, qui sera soumis au gouvernement. J'attire votre attention sur le fait que la question des logements inadaptés sera toujours d'actualité, par le simple fait de l'évolution constante de la composition des ménages.

doelstellingen. Als ze daarmee klaar is, zullen we een beter zicht krijgen op de problemen waarmee de OVM's worden geconfronteerd.

De OVM's dienden in februari hun doorstromingsplan voor 2018 in. Het zal aan de regering worden voorgelegd. De problematiek van de onaangepaste woningen zal niet onmiddellijk verdwijnen, aangezien de samenstelling van de gezinnen voortdurend wijzigt.

Elke OVM stelt een aantal doorstromingen voor, rekening houdend met haar beschikbare woningen, het risico op leegstand of het verloop.

De impact van de fusie van de OVM's op het doorstromingsbeleid is nog niet objectief onderzocht. De fusie werd in de loop van 2017 afgerond. We kunnen ervan uitgaan dat het verruimen van het patrimonium tot een diversifiëring van de woningtypes zal leiden, wat een positieve invloed kan hebben op het aanbod.

Toen de beheersovereenkomst 2017-2012 tussen de OVM's en de BGHM herschreven werd, steunde ik de oprichting van een werkgroep over de doorstromingen. Die start haar werkzaamheden nog deze maand. Problematische doorstromingen zullen door die werkgroep geïnventariseerd worden. De werkgroep zal ook de impact van de fusie bestuderen en nagaan welke investeringen er nodig zijn om tot een oplossing te komen. Ik zal de werkgroep ook vragen om de optie van een ruilbeurs voor sociale woningen te bestuderen.

De studie van ISIS Consult resulteerde in een aantal opmerkelijke conclusies. ISIS Consult stelt voor om de OVM's gedurende enkele jaren een forfaitair bedrag per doorstroming toe te kennen. Als de werkgroep klaar is met haar werkzaamheden, zal de BGHM mij voorstellen tot verbetering en een actieplan voorleggen.

Om een doorstromingsplan zo goed mogelijk uit te voeren, moet de OVM de verhuurdienst, evenals de sociale, de financiële en de technische dienst inschakelen. Het plan moet niet alleen een optimaal gebruik van de woningen garanderen, maar ook als instrument voor het renovatiebeleid fungeren.

De betrokkenheid van de sociale dienst is zeer

En ce qui concerne les variations du taux de mutation d'une SISP à l'autre, chaque SISP propose un taux de mutation en lien avec ses propres contraintes liées à la nature du patrimoine disponible, au risque de vide locatif ou au taux de rotation.

L'impact du processus de fusion sur la politique de mutation n'a pas encore été objectivement analysé. La finalisation des SISP a eu lieu en 2017. Cependant, si l'on tient compte des typologies de logements des SISP qui fusionnent, on peut supposer que la mise en commun du patrimoine conduira à une diversification du type de logements, ce qui pourrait avoir une influence positive sur l'offre.

Lors de la réécriture du contrat de gestion 2017-2021 conclu entre les SISP et la SLRB, j'ai soutenu la création d'un groupe de travail portant sur la thématique des mutations. Celui-ci commencera d'ailleurs ses travaux dans le courant de ce mois. Son objectif est de recenser l'ensemble des mutations ayant rencontré des blocages, notamment au regard du critère spatial - celui des cinq kilomètres ou de la mutation dans la même commune -, auquel Mme Sidibé a fait allusion.

L'impact des fusions sera étudié, ainsi que l'objectivation des coûts d'une telle politique pour dégager des pistes de soutien. Ce groupe offre aussi l'opportunité de se pencher sur les mutations inter-SISP, en évaluant les impacts que pourrait avoir cette mesure, notamment sur le délai d'attente des candidats locataires.

Vous faites aussi référence à une bourse d'échange de logements sociaux active en France. Je ne manquerai pas de demander au groupe de travail d'explorer cette pratique en vigueur dans certaines villes.

Au sujet de l'étude réalisée par ISIS Consult et portant sur l'offre et la demande de logements sociaux, celle-ci a permis de mettre en exergue plusieurs éléments qui alimenteront la réflexion. Cette étude propose notamment d'"octroyer, pendant quelques années aux SISP une aide financière forfaitaire par mutation, de manière à diminuer les coûts induits par ces opérations (notamment remise en état locatif)".
À la suite des réflexions de ce groupe de travail, la

belangrijk. De OVM's moeten immers zorgen voor begeleiding van en informatie aan de huurders (brieven, huisbezoeken of informatievergaderingen).

Sommige oudere huurders zien een verplichte verhuizing als een straf. Zij hebben met hun gezin jarenlang in de woning geleefd en nu de kinderen het huis uit zijn, blijft een aantal kamers onbenut. Toch willen ze de woning niet verlaten. Een verhuizing heeft een grote impact op hun leven. Daar moeten de OVM's rekening mee houden.

Toch moeten we redelijk blijven en ervoor zorgen dat de OVM's kunnen handelen op basis van hun beschikbare woningen en de situatie van de gezinnen op de wachtlijst. Als de kinderen het huis uit zijn, moet het mogelijk zijn om de woning aan een ander gezin toe te wijzen.

Het doostromingsplan 2016 kunnen we al evalueren, maar om een globale balans te kunnen opmaken, wacht ik op de resultaten van het doorstromingsplan 2017 en van de werkzaamheden van de werkgroep.

Gelet op de renovatieplannen voor de Papenvestsite stelt de OVM Brusselse Woning sinds 1 januari geen appartementen meer te huur, die zijn vrijgekomen na een doorstroming of na een opzegging door de huurder.

De werken zullen in verschillende fasen verlopen. Tijdens de eerste fase zullen twee torens worden gesloopt om plaats te maken voor een complex van minimaal 64 woningen waarin de bewoners van een derde toren zullen worden ondergebracht. De bewoners van de eerste twee torens zullen worden ondergebracht in andere woningen van de OVM. De sociale dienst en de dienst huurbeheer zullen elk gezin individueel ontmoeten om tot een geschikte oplossing te komen.

De twee volgende fasen bestaan telkens uit de afbraak van een of twee torens en de bouw van voldoende woningen om onderdak te bieden aan de inwoners van de toren of torens die in de volgende fase zal of zullen worden afgebroken.

Het is niet omdat de torens de komende jaren zullen worden afgebroken, dat de OVM Brusselse Woning geen dringende werken meer uitvoert. Zo werd begin januari een aanbesteding

SLRB devra me revenir avec des propositions d'amélioration concrètes et avec un plan d'action.

Pour maximaliser la mise en œuvre d'un plan de mutation, la SISP doit impliquer les services locatifs, social, financier, ainsi que technique. En plus de garantir une utilisation optimale des logements, le plan se révèle aussi être un instrument de gestion du patrimoine en terme de rénovation.

Comme je viens de vous le dire, l'implication du service social est aussi très importante. En ce qui concerne l'accompagnement et l'information des locataires, les SISP ont d'ailleurs pris différentes initiatives d'information et d'accompagnement des locataires, soit par courrier, soit par la collaboration de leurs travailleurs sociaux pour des visites à domicile ou via des réunions d'information collective.

Mme Sidibé, vous faites référence au sort des locataires âgés, qui vivraient leur déménagement comme une sanction. C'est une situation que nous avons tous rencontrée. Certaines personnes nous disent avoir toujours vécu dans ce logement. Elles y ont vécu en famille et maintenant que les enfants sont partis, quatre ou cinq chambres sont désormais inoccupées. Elles ne parviennent toutefois pas à quitter leur logement, même si elles n'y vivent plus qu'en couple.

Cette question est importante, car il y a une forte répercussion sur leur vie. Les SISP doivent être attentives à cet aspect-là des choses, mais il faut être raisonnable et leur permettre d'agir en fonction du contexte propre qu'est leur parc immobilier et de la situation des personnes en attente. Si ces personnes ont pu bénéficier pendant 25 ou 30 ans d'un logement adapté à leur situation familiale, leurs enfants ont grandi et il faut pouvoir attribuer leur logement à d'autres personnes.

J'attends les résultats du plan de mutation 2017, ainsi que les résultats des réflexions qui seront menées par le groupe de travail coordonné par la SLRB, pour faire un point global.

Nous avons à présent le recul nécessaire pour évaluer le plan de mutation 2016 et adopter des mesures proactives.

uitgeschreven voor de dekplaten van de gevels. De herstellingswerken zullen in maart of april van start gaan.

Daarnaast werden de twintig liften allemaal aan de normen aangepast. Sinds de modernisering van de liften stelt de OVM 1,5 defecten per lift en per maand vast. Het probleem wordt meestal nog dezelfde dag verholpen.

Door de modernisering is de werking van de liften minder stabiel. Doordat de sensoren gevoeliger zijn, gaan de liften immers sneller in veiligheidsmodus. Andere defecten zijn te wijten aan onderdelen die roesten. De OVM vervangt ze door nieuwe, waterdichte onderdelen.

De OVM Brusselse Woning beheert 3.789 woningen, waarvan er 273 leegstaan. Van die 273 woningen werden er 245 uit het circuit gehaald om renovatiewerken te kunnen uitvoeren. Daarnaast zijn 17 woningen onbewoonbaar verklaard en wachten 11 woningen op een toewijzing.

De meeste woningen staan dus leeg omdat er zware renovatiewerken moeten worden uitgevoerd. Van die 245 woningen zullen er 37 vanaf 15 maart opnieuw worden verhuurd. De andere woningen zullen geleidelijk aan opnieuw in het circuit worden gebracht, na de voltooiing van de renovatiewerken.

We kunnen de mensen geen woning aanbieden die niet in orde is. De renovatie neemt soms wat tijd in beslag, maar ze wordt met zorg uitgevoerd. We willen immers geen loopje nemen met de veiligheid van de sociale huurders.

Volgens de BGHM zullen de werken op de Papenvestsite in het eerste kwartaal van 2022 van start gaan. Er zullen 350 woningen worden gebouwd, waarvan 210 sociale woningen en 140 middenklassewoningen. Dat sluit aan bij ons streven om de sociale mix op de site te verbeteren en het nieuwe complex bij de rest van de wijk te laten aansluiten.

Het is niet zo dat er 110 woningen verloren gaan, aangezien ze worden gecompenseerd door nieuwe woningen op andere plekken. De stad Brussel stelt terreinen ter beschikking in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan. De BGHM

Depuis le 1er janvier, et compte tenu du calendrier du chantier de rénovation du Rempart des Moines, le Logement bruxellois ne remet plus en location les appartements de ce site qui viennent à se libérer, soit du fait d'une mutation/transfert, soit du fait de la réception d'un préavis remis par le locataire.

À ce stade des études, il est prévu que le chantier de démolition/reconstruction du site sera réalisé en plusieurs phases successives.

La première phase consiste en la démolition de deux tours, non encore définies à ce stade des études, et la reconstruction d'un ensemble de minimum 64 logements permettant de reloger les habitants d'une troisième tour. Les habitants des deux premières tours seront relogés sur le patrimoine du Logement bruxellois. Le département de gestion locative et le département social du Logement bruxellois rencontreront individuellement chaque ménage concerné pour définir avec eux les quartiers de relogement, en fonction de leurs désirs.

Les deux phases suivantes consistent chacune en la démolition d'une ou deux tours et la reconstruction de suffisamment de logements permettant de reloger les habitants de la ou des tours qui ferai(en)t l'objet d'une démolition dans la phase suivante.

Le fait que ces immeubles sont voués à être démolis dans les prochaines années n'empêche pas le Logement bruxellois de prendre en charge les travaux urgents. Ainsi, les vingt ascenseurs que comporte le site ont été mis en conformité.

Au niveau des façades des immeubles, une fragilité étant apparue dans quelques fixations des dalles de parement, après sécurisation des abords des immeubles, sondage et étude technique, des travaux de refixation de ces dalles sont prévus pour éviter tout risque de décollement. Dans le cadre d'un marché public, une ouverture d'offres a eu lieu début janvier et les travaux sont prévus en mars ou avril de cette année.

Concernant votre question relative aux ascenseurs, tous ont été mis en conformité. Depuis la modernisation de ces ascenseurs, le Logement bruxellois a comptabilisé 1,5 panne par ascenseur et par mois. Les entrées situées aux numéros 6 et

onderzoekt of de voorgestelde terreinen in Haren en Neder-over-Heembeek daarvoor in aanmerking kunnen komen. Het is wel degelijk de bedoeling dat die nieuwe woningen klaar zijn voor het einde van de renovatiewerken aan de Papenvest.

Wanneer een sociaal afgevaardigde een sociale woning toewijst, verifieert hij of de omvang van de woning aan de geldende regels voldoet. Voor de rest van uw vragen verwijs ik naar alle meegedeelde cijfers en naar alle maatregelen om de woningen zo goed mogelijk op de gezinssamenstelling af te stemmen.

Wat de spreiding van de sociale woningen in de gemeenten betreft, berichtte de pers vorige week over de oproep tot het indienen van blijken van belangstelling, waarmee de BGHM zich richtte tot privéontwikkelaars voor de aankoop van volledig afgewerkte woningen. Voor sociale huisvesting is het immers vaak moeilijk om een vergunning te krijgen, onder meer door vertragingen en verzet van buurtbewoners. Volledig afgewerkte woningen hebben al een vergunning. We zullen er kopen in gemeenten waar de sociale mix nog geen 10% bedraagt.

Zo stimuleren we dus niet alleen de sociale mix, maar versnellen we ook de productie van sociale woningen. Deze nieuwe werkwijze leverde al uitstekende resultaten op bij het Woningfonds, dat voor driehonderd woningen een publiek-private samenwerking (PPS) is aangegaan.

Met de aankoop van afgewerkte woningen in buurten waar de sociale mix en het aantal sociale woningen nog onvoldoende is, schakelen we een versnelling hoger. Zo hopen we dat er in alle Brusselse gemeenten werkelijk sociaal gemengde buurten ontstaan, wat op dit moment niet overal het geval is.

12 de la rue du Grand-Serment sont les plus touchées avec deux pannes par mois et par ascenseur. La remise en service après le signalement d'une panne se fait généralement le jour même.

Il est à noter que la modernisation a entraîné une augmentation du nombre d'interruptions de service des ascenseurs à cause de l'électronique embarquée, dont les capteurs sont plus sensibles. Les ascenseurs se mettent ainsi plus facilement et fréquemment en mode sécurité, selon l'usage ou le traitement qui leur est réservé.

Par ailleurs, un certain nombre de pannes est lié aux portes palières (ferme-porte, contacteur de porte) et aux rideaux des cellules qui s'oxydent. Le modèle installé lors de la modernisation n'est, semble-t-il, pas assez résistant à l'eau. Le Logement bruxellois les remplace par de nouveaux rideaux étanches, dès que nécessaire.

Hormis la question de la fragilité de certains composants des portes palières, qui sont petit à petit remplacés, c'est donc un niveau de sécurité accru et dès lors bienvenu qui entraîne de plus fréquentes interruptions de service des ascenseurs. La sécurité est une priorité et, comme l'a dit M. Mampaka, nous avons débattu en commission des détecteurs d'incendie. J'ai personnellement veillé à ce qu'ils soient tous mis en conformité en Région bruxelloise. Je vous avais alors fourni quelques chiffres : il restait une dizaine de boîtiers non conformes sur certains sites, car les locataires ne répondaient pas aux demandes et n'étaient pas présents chez eux. Le travail se poursuit.

J'en viens aux logements sociaux vides. Le patrimoine du Logement bruxellois comptabilise 3.789 logements. Son taux d'occupation est de 93%, soit un taux d'inoccupation de 7% (273 logements). Le Logement bruxellois mène une politique volontariste en matière de rénovation de son patrimoine. Cette politique nécessitera la fermeture de logements, le temps des travaux de rénovation lourde. Ainsi, parmi les 273 logements inoccupés :

- 245 ont été retirés du cycle locatif pour des travaux liés au plan d'investissement ;

- 17 étaient inhabitables et ne peuvent dès lors pas être remis en location en l'état ;

- 11 sont dans le circuit d'attribution.

Il y a donc lieu de conclure que 90% des logements inoccupés le sont pour des travaux de rénovation lourde et n'ont pas pu être remis en location jusqu'à présent. Néanmoins, 37 de ces 245 logements en rénovation seront remis en location dès ce 15 mars, les travaux de rénovation lourde dont ils ont fait l'objet étant terminés. Le reste des logements sera progressivement remis dans le circuit, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de rénovation.

Nous n'allons pas proposer aux gens des logements qui n'ont pas été remis en état. La rénovation prend parfois plus de temps, mais elle est correctement exécutée. Vous comprendrez aisément qu'on ne badine pas avec la sécurité des locataires sociaux. Je souhaite donc que ces rénovations soient réalisées le plus rapidement possible, mais aussi avec un maximum de soin.

D'après les dernières informations que m'a transmises la SLRB, le planning mis à jour du projet de démolition/reconstruction du site prévoit un début des travaux au premier trimestre 2022. Dans le cadre de ce projet, il est prévu de reconstruire 350 logements, dont 210 logements sociaux et 140 logements moyens. Cela répond à notre volonté d'améliorer la mixité sociale sur le site et l'intégration de ce nouvel ensemble dans le quartier.

Il est erroné de parler d'une perte de 110 logements sociaux, car d'autres terrains sont mis à disposition du Logement bruxellois par la Ville de Bruxelles afin d'y construire, dans le cadre du Plan logement régional, 110 nouveaux logements. Certains ont déjà été proposés pour cette compensation, à Haren et Neder-Over-Heembeek. La SLRB analyse aujourd'hui les potentiels constructifs de ces propositions et la faisabilité aisée des projets, afin d'obtenir des délais courts. Le planning exact n'est pas encore connu, mais l'objectif est que la fin des travaux de construction n'intervienne pas plus tard que la fin de la rénovation du site du Rempart des Moines.

Au sujet des attributions de logements, rappelons que, lors de chaque attribution, la taille du logement attribué au candidat correspond au cadre réglementaire actuellement en vigueur. Cet élément est systématiquement vérifié par le

délégué social lors de la validation de chaque attribution.

Pour le reste, je vous renvoie aux chiffres communiqués et à toutes les mesures législatives et réglementaires prises pour favoriser les mutations et l'adéquation des logements. Mme Sidibé a fait un travail de fond et de qualité.

Concernant la mixité des logements sociaux dans les communes, la presse a annoncé la semaine dernière que la SLRB avait lancé un appel à intérêt à destination des promoteurs privés pour acheter du logement clé sur porte. En effet, l'une des difficultés actuelles en matière de logement social est l'obtention des permis, les recours dans certaines communes, l'opposition de certains habitants, les retards occasionnés... Acheter du clé sur porte, c'est acheter des ensembles qui ont déjà leur permis. Ces achats sont prévus dans les communes n'atteignant pas encore le taux de 10% de mixité.

Qu'est-ce que cela va faire ? Cela va favoriser la mixité et permettre l'accélération de la construction de logements publics, puisque les projets achetés détiendront déjà ce permis. Certains ont même déjà lancé le chantier. C'est donc une vraie innovation permettant de produire plus rapidement du logement public et qui a déjà donné d'excellents résultats du côté du Fonds du logement. Vous savez que ce dernier a opéré un partenariat public-privé (PPP) pour 300 logements. Cette année, les premiers appels de vente seront lancés pour que ces 300 logements soient occupés. Cette accélération est donc très forte.

Comme cela avait très bien fonctionné au sein du Fonds du logement, la SLRB s'en est inspirée et a fait exactement la même chose. De mon côté, vu le succès remporté par le Fonds du logement avec ces 300 logements, ce qui n'est quand même pas rien surtout en si peu de temps, j'ai demandé que la SLRB puisse exactement avoir le même type de mécanisme.

Nous sommes donc en train d'avancer, à pas très cadencés par rapport à l'obtention de ces logements publics clé sur porte, dans des quartiers où la mixité et le nombre de logements sociaux sont insuffisants. Cela permettra donc d'avoir partout des quartiers qui incarnent réellement cette

mixité sociale. Ce n'était peut-être pas le cas dans certaines communes bruxelloises.

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Ce chantier est, certes, très vaste et nécessitera du temps et de l'énergie.

Quelque 492 mutations ont été enregistrées en 2015, une année considérée comme un "mauvais cru", et 472 en 2016. Comment expliquer cette chute ?

Pourriez-vous nous transmettre le relevé des mutations enregistrées en 2016 et 2017 au niveau des SISP ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous n'y manquerons pas.

Concernant votre première question, une amélioration est enregistrée au niveau des logements adaptés à la composition des ménages. Je ne peux vous donner tous les éléments dans le cadre de cette réponse, mais il serait intéressant de disposer de la ventilation entre logement adapté, suroccupé, sous-occupé, suradapté, une chambre, deux chambres... sous forme de tableau comparatif, afin de voir dans quel segment le mécanisme des mutations a plus ou moins progressé.

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Si j'ai bien noté, les travaux pour la façade sont prévus pour mars-avril 2018. Du coup, cela signifie que rien n'est prévu pour les problèmes d'amiante, d'humidité, de moisissure et de champignons avant les grands travaux.

Mme Céline Fremault, ministre.- Toutes les réunions sont programmées, ainsi que les travaux de rénovation.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Pour maintenant ?

De voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).- In 2015 waren er 492 doostromingen, in 2016 nog 472. Hoe verklaart u die daling?*

Kunt u ons een overzicht bezorgen van de in 2016 en 2017 door de OVM's geregistreerde doorstromingen?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

In 2016 waren de woningen beter aangepast aan de gezinssamenstelling dan in 2015. Een vergelijking van een aantal elementen zou nuttig zijn om te zien binnen welk segment de verbetering het grootst was.

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Voor de start van de grote renovatie zijn er gevelwerken gepland, maar geen werken om de problemen met asbest, vocht en schimmel weg te werken.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Alle vergaderingen zijn gepland, net als de renovatiewerken.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Binnenkort?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Non, pas pour maintenant, d'ici à 2022.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- D'ici 2022, il y aura donc des travaux en attendant les gros travaux de rénovation.

Mme Céline Fremault, ministre.- Il y aura des travaux au plus vite.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Avez-vous des dates et des délais précis par bloc ?

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est la SISP qui a prévu la planification. Je ne dispose pas de la planification pour chaque bloc, mais c'est bien sûr prévu. Ce ne sont pas des amateurs.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- En annexe de la réponse, pourrions-nous obtenir la liste des travaux prévus et leur planification ? Nous aurions dès lors des informations précises.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vais vous donner les informations dont je dispose.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- J'entends que, pour les ascenseurs, vous faites une distinction entre les pannes et les interruptions de service. On a quand même le cas d'un ascenseur qui ne fonctionne plus depuis huit mois. Vous parlez de locataires qui ne répondent pas pour les détecteurs de fumée, mais il y a aussi des locataires qui disent appeler et envoyer des mails depuis des mois sans recevoir aucune réponse.

Mme Céline Fremault, ministre.- On me dit que tous les ascenseurs ont été modernisés. Je ne vous ferai pas ici le détail des travaux ascenseur par ascenseur. Entre-temps, on a eu un contact avec la SLRB qui nous dit ne pas être au courant du fait qu'un ascenseur serait en panne depuis huit mois. Chaque SISP a un contrat d'entretien des ascenseurs avec une intervention technique obligatoire en quelques heures et travaux si nécessaire. Le service de veille existe donc bien.

La SLRB, sur laquelle j'ai la tutelle, me dit n'avoir pas été interpellée quant à un ascenseur en panne depuis huit mois.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Neen, tegen 2022.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- De werken zullen dus voor 2022 plaatsvinden.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De werken beginnen zo snel mogelijk.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Beschikt u over data per blok?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De OVM heeft de planning uitgewerkt. Uiteraard heeft ze er één per blok, bij de OVM werken geen amateurs.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Kunt u mij de lijst van de geplande werken bezorgen?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik zal u de informatie bezorgen waarover ik beschik.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- U maakt voor de liften een onderscheid tussen pannes en onderbrekingen. Er is echter een lift die het al acht maanden niet meer doet.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Mij is gezegd dat alle liften gemoderniseerd werden. De BGHM heeft geen weet van een lift die al acht maanden stuk is. Elke OVM heeft een onderhoudscontract voor de liften, dat een verplichte technische interventie binnen enkele uren en de nodige herstellingen omvat.*

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Des personnes âgées descendent par les escaliers sur leur postérieur pour arriver en bas. Si elles en viennent à ces solutions extrêmes, ce n'est pas pour le plaisir de prendre les escaliers, alors qu'elles habitent au huitième étage. Cette situation exige une intervention. Huit mois d'interruption de service...

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Senioren moeten langs de trap naar beneden, ook als ze op de achtste verdieping wonen. Die lift moet dringend worden hersteld.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Je suis certaine que tous les ascenseurs ont été modernisés.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik weet zeker dat alle liften gemoderniseerd werden.*

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Y compris dans le bloc 12 ?

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Ook in blok 12?*

Mme Céline Fremault, ministre.- On me certifie que tout a été rénové. Je vérifierai, mais la réponse de la SLRB mentionne la rénovation de l'ensemble des ascenseurs.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De BGHM verzekerde mij dat ze allemaal gerenoveerd zijn. Ik vraag het nog eens na.*

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Il se peut que la SLRB ne dispose pas de toutes les informations.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Misschien beschikt de BGHM niet over alle gegevens.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous pouvez m'interroger sur les ascenseurs sous la forme d'une question écrite.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- U kunt mij een schriftelijke vraag over de liften stellen.*

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Je le ferai, parce qu'un problème se pose en la matière.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Dat zal ik doen.*

S'agissant des logements vides du Logement bruxellois, j'entends que sur 245, 35 seront remis en location en mars.

Van de 245 leegstaande woningen worden er dus vanaf maart 35 verhuurd?

Mme Céline Fremault, ministre.- Oui. Dans quelques jours.

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Des plans d'investissement sont prévus pour les 210 autres. Des délais précis ont-ils été fixés. Les travaux ont-ils débuté ?

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Voor de 210 andere zijn er investeringsplannen en renovatietermijnen vastgelegd. Zijn de werken gestart?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Tout est programmé comme dans tous les calendriers quadriennaux de rénovation. J'expliquerai dans ma réponse à l'interpellation suivante que tout est enregistré systématiquement dans des calendriers très précis sur la question.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Alles is tot in het detail gepland, zoals dat gebruikelijk is in een vierjarenrenovatieplan.*

Ik heb aan de commissie trouwens al een overzicht van de uitvoeringspercentages van de vierjarenplannen bezorgd. Gezien de financiële

J'ai d'ailleurs présenté devant cette commission un bilan sur les taux d'exécution des quadriennaux et fourni les chiffres ventilés par quadriennal. Il importe que des calendriers soient systématiquement élaborés pour les travaux de rénovation, en regard notamment des montants qu'ils impliquent. Ces montants s'élèvent à 300 millions d'euros par quadriennal.

Il est rassurant que ceux-ci s'inscrivent dans une programmation, car une planification est opérée. Vous n'êtes pas sans savoir que les règles relatives aux marchés publics doivent être respectées dans ce cadre. Il y a forcément des programmations et des rédactions de cahiers des charges à prévoir. Des calendriers sont prévus lors de chaque assemblée.

Avant d'entamer des rénovations lourdes, il vous faudra demander un permis d'urbanisme et respecter des programmes, sinon vous n'y arriverez jamais !

Les quadriennaux étant, par définition, établis sur quatre ans, vous avez tout intérêt à ce que les calendriers soient suivis. Chaque quadriennal est assorti d'un calendrier détaillé, tout comme il y a un calendrier pour chaque bâtiment rénové par les SISP. C'est lié à un ensemble de procédures touchant les cahiers des charges, les marchés publics, la question des permis d'urbanisme.

Si je vous annonce qu'un nombre X de logements sera libéré le 15 mars, c'est grâce aux calendriers que je serai en mesure de le faire.

implicaties moet er voor renovatiewerken systematisch een planning worden opgesteld. De bedragen kunnen oplopen tot 300 miljoen euro per vierjarenplan.

U weet dat de regelgeving van de openbare aanbestedingen moet worden nageleefd, wat betekent dat er programma's en bestekken nodig zijn. Alvorens ingrijpende renovatiewerken van start kunnen gaan, is er een stedenbouwkundige vergunning nodig. Bovendien moet het programma worden gevolgd.

Voor elk vierjarenplan is er een gedetailleerde planning. Daarnaast is er ook een planning voor elk gebouw dat gerenoveerd wordt.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Je me permets d'insister car la situation est extrêmement urgente.

Mme Céline Fremault, ministre.- Jamais autant d'argent n'a été débloqué pour la rénovation des logements sociaux.

M. le président.- Mme la ministre, je comprends votre enthousiasme, mais veuillez laisser terminer Mme El Bakri.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- C'est le minimum syndical. Il n'y a jamais eu autant de familles en attente d'un logement social.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Ik dring aan omdat deze kwestie dringend is.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Er werd nog nooit zoveel geld uitgetrokken voor de renovatie van sociale woningen.*

De voorzitter.- Mevrouw de minister, ik begrijp dat u enthousiast bent, maar laat mevrouw El Bakri even uitspreken.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Nooit eerder wachtten zoveel gezinnen op een sociale woning.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Ce n'est pas vrai.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Les chiffres du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) le confirment. J'entends bien qu'il faut du temps, mais la situation est véritablement catastrophique. Certes, on paie les pots cassés d'une politique qui n'a pas investi. Ces logements ont été créés il y a quarante ou cinquante ans et les bâtiments sont dans un état déplorable. Il faut aller voir sur place ! Je ne cherche pas à chicaner sur les chiffres et les statistiques.

Concernant la centaine de logements perdus qui seront reconstruits sur des terrains à Haren et à Neder-over-Heembeek, je suppose que les locataires seront clairement informés en temps voulu au sujet des terrains. Car 2022, c'est demain.

Mme Céline Fremault, ministre.- Les informations à ce sujet ont toujours été claires. C'est d'ailleurs moi qui vous informe aujourd'hui des projets en cours à Neder-over-Heembeek et Haren. Les personnes en charge de ce dossier au sein de la Ville de Bruxelles n'ont certainement pas l'intention de faire lanterner les locataires pendant quatre ans, sans leur expliquer où ils vont aller. Ils font preuve de professionnalisme à ce niveau.

Vos chiffres sont incorrects, Mme El Bakri.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Peut-être sont-ils incorrects parce que les informations changent constamment, Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- Pourquoi alimenter la théorie du grand complot ?

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Ce n'est pas une question de complot.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est la SLRB qui se charge de comptabiliser le nombre de personnes en attente d'un logement social. Je vous invite donc à me poser une question écrite sur les chiffres. Le chiffre de 44.000 ménages que vous évoquez est erroné.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Dat klopt niet.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- De cijfers van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) bevestigen het. Ik begrijp dat renovaties tijd vergen, maar de situatie is echt rampzalig. Uiteraard is dit het gevolg van een gebrek aan investeringen. Die woningen zijn minstens veertig jaar oud en verkeren inmiddels in een lamentabele staat.*

In verband met de woningen die verdwijnen en de nieuwe exemplaren die ter compensatie worden gebouwd in Haren en Neder-over-Heembeek, veronderstel ik dat de huurders op het gepaste moment duidelijke informatie kregen. Het duurt niet lang meer voor het 2022 is.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Daarover hebben we altijd duidelijk gecommuniceerd. Ik verstrek u hier vandaag trouwens informatie over de projecten in Neder-over-Heembeek en Haren. De personeelsleden van Brussel-Stad die dit dossier afhandelen, zijn echt niet van plan om sociale huurders vier jaar lang in het ongewisse te laten over hun toekomstige woonplaats. Ze pakken het professioneel aan.*

Uw cijfers kloppen niet, mevrouw El Bakri.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Misschien komt dat wel omdat de informatie voortdurend wijzigt.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Waarom komt u aanzetten met een complottheorie?*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Het gaat niet over een complot.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De BGHM maakt een overzicht van de personen die op een sociale woning wachten. U kunt mij daar een schriftelijke vraag over stellen. Het gaat echter niet om 44.000 gezinnen.*

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Combien de ménages sont-ils inscrits sur une liste d'attente ?

Mme Céline Fremault, ministre.- 38.000 en 2017.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Après radiation. La majorité des radiations interviennent parce que la demande n'a pas été renouvelée l'année d'après. Cela ne signifie pas pour autant qu'il y a moins de personnes en attente, ni moins de gens dans le besoin.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je ne peux pas faire en sorte que les gens renouvellent leur demande. Nous pouvons tout au plus veiller à la diversification de l'offre. Le Fonds du logement opère aujourd'hui avec des blocs de 300 unités, ce qui signifie que de nombreuses familles entreront dans des logements neufs. Cela n'avait jamais été fait jusqu'à présent.

Vous pouvez toujours jouer à faire peur ! Les AIS, qui fêtent aujourd'hui leurs vingt ans d'existence, gèrent 5.000 logements.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- C'est peu, quand bien même le nombre de familles en attente d'un logement se limiterait à 38.000.

Mme Céline Fremault, ministre.- Si vous considérez que tout ce que nous faisons est faux, inexact, que les chiffres sont inventés et que c'est la grande machine à turbine du grand complot, ne venez plus au parlement !

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- C'est vous qui avez parlé de complot, Mme la ministre !

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous ne pouvez pas véhiculer de fausses informations !

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Continuez à vendre du rêve.

Mme Céline Fremault, ministre.- Offrir un logement à 300 ménages ce n'est pas du rêve, c'est du concret.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Hoeveel gezinnen staan op de wachtlijst?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- In 2017 waren dat er 38.000.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- En dan werden er nog een aantal geschrapt, in de meeste gevallen omdat kandidaten hadden nagelaten om hun aanvraag te verlengen. Dat betekent echter niet dat er minder mensen wachten op een woning.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik kan mensen niet dwingen om hun aanvraag te verlengen. Ik kan hooguit voor een diverser aanbod zorgen. Het Woningfonds werkt vandaag met blokken van 300 wooneenheden, wat betekent dat veel gezinnen een nieuwe woning kunnen betrekken. Dat is nooit eerder gebeurd.*

De sociale verhuurkantoren (SVK's) bestaan twintig jaar en beheren 5.000 woningen.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Dat is weinig, zelfs als er maar 38.000 gezinnen op een woning zouden wachten.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Als u er zo van overtuigd bent dat alles één groot complot is, komt u beter niet meer naar het parlement!*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- U hebt het over een complot, ik niet.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- U mag niet zomaar foute informatie verspreiden!*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- U blijft de mensen zand in de ogen strooien.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Als we 300 gezinnen in een nieuw woongebouw kunnen onderbrengen, nemen we*

nochtans reële maatregelen.

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

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

M. Alain Maron (Ecolo).- J'ai pris note et acte du fait que la bonne centaine de logements compensatoires iraient du côté de Haren ou de Neder-over-Hembeek. Vous admettrez que cela nous éloigne du centre-ville. Est-ce que cela conviendra ? Ce sont des déménagements relativement lointains car même s'il s'agit toujours de la même commune, les personnes sont confrontées à un changement de quartier. J'imagine qu'il s'agit de zones assez décentrées à Haren et Neder-over-Hembeek même puisque ces terrains sont restés en friche.

N'y a-t-il pas moyen de réfléchir, au moins pour une partie du public, à des solutions plus proches qu'Haren ou Neder-over-Hembeek dans la mesure où je ne suis pas sûr que vous trouviez des personnes motivées à aller là, singulièrement si les transports en commun ne sont pas assurés. Je ne connais pas exactement les terrains et il serait bon d'avoir les informations le plus rapidement possible quant à leur localisation et leur connexion avec les transports en commun.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- De nieuwe woningen zullen dus in Haren of Neder-over-Heembeek gebouwd worden. Dat is een pak verder weg van het stadscentrum. Zijn er geen oplossingen dichter bij het stadscentrum? Ik weet niet of er personen bereid zullen zijn om in Haren of Neder-over-Heembeek te gaan wonen, vooral omdat die zones niet goed door het openbaar vervoer worden bediend. Kunt u ons meer informatie geven over de exacte locaties?*

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

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je voudrais dire à M. Maron que nous, à Haren et Neder-Over-Heembeek, nous ne nous considérons pas comme extérieurs à la Région...

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Mijnheer Maron, de inwoners van Haren en Neder-over-Heembeek voelen zich volwaardige inwoners van het gewest.*

M. Alain Maron (Ecolo).- Mais vous n'habitez pas sur un terrain vague, dans un champ !

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- U leeft niet op een braakgrond!*

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Vous verrez bientôt le bien que M. Pinxteren et tous les Ecolo de la Ville vont vous dire de notre quartier résidentiel. Je serais bien content d'y habiter. D'ailleurs, j'y habite déjà !

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- U zult zien dat de heer Pinxteren en de Brusselse gemeenteraadsleden van Ecolo binnenkort de loftrompet over onze woonwijk zullen afsteken.*

Mme la ministre, je suis très intéressé par le groupe de travail sur les mutations que vous avez évoqué.

Mevrouw de minister, ik kijk vol ongeduld uit naar de resultaten van de werkgroep.

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

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mme Céline Fremault, ministre.- Il faudrait que

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het*

vous me réinterrogiez avant l'été, pour que nous ayons pu avancer sur le sujet. Il faut quand même laisser ce groupe travailler trois ou quatre mois de manière approfondie sur les divers thèmes abordés.

Frans).- Tegen de zomer kunt u me daarover interpelleren. We moeten de werkgroep enkele maanden de tijd geven.

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

De voorzitter.- Mevrouw Zamouri heeft het woord.

Mme Khadija Zamouri (Open Vld) *(en néerlandais).- Mme la ministre, vous avez osé prendre une nouvelle direction et je vous en félicite. Vous dites appliquer une nouvelle manière de construire, plus rapide. J'espère que ces nouveaux complexes résidentiels offriront une belle mixité sociale.*

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).- Mevrouw de minister, ik wil u feliciteren omdat u een andere weg durft in te slaan en niet vasthoudt aan de traditionele manier van bouwen. U zegt dat er een nieuwe, snellere manier van bouwen bestaat, die u ook effectief toepast. Ik hoop dat de nieuwe wooncomplexen stuk voor stuk een mooie sociale mix zullen bevatten en zullen ontsnappen aan gettovorming.

- Les incidents sont clos.

- De incidenten zijn gesloten.

INTERPELLATION DE MME CAROLINE DÉSIR

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

concernant "les plans quadriennaux de rénovation des logements sociaux".

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

betreffende "de vierjarenplannen voor de renovatie van de sociale woningen".

INTERPELLATION JOINTE DE M. MOHAMED OURIAGHLI,

concernant "le système de rénovation mixte des logements sociaux".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI,

betreffende "de regeling inzake gemengde renovatie van de sociale woningen".

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

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mme Caroline Désir (PS).- On le sait, une grande partie des logements sociaux ont plus de quarante ans et sont dès lors souvent en mauvais état. Pour beaucoup de ces logements, d'importants travaux de rénovation s'avèrent nécessaires. C'est la raison pour laquelle la Région bruxelloise a lancé, il y a une quinzaine d'années,

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Een groot deel van onze sociale woningen is aan een grondige renovatie toe. Daarom ging het Brussels Gewest een vijftiental jaar geleden van start met investeringsprogramma's om openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) aan te moedigen hun woningen goed te onderhouden en te*

des programmes d'investissement visant à encourager les sociétés immobilières de service public (SISP) à entretenir et à remettre en état leurs logements.

Sous l'ancienne législature, le gouvernement bruxellois avait déjà affecté 300 millions d'euros à un nouveau plan quadriennal (2014-2017) de rénovation des logements sociaux. Il était prévu que 17.000 logements seraient rénovés d'ici la fin de ce plan. Une partie de ce montant - un tiers, je crois - était exclusivement consacrée à la remise dans le circuit des logements sociaux inoccupés.

Je souhaiterais faire le point sur ce plan quadriennal 2014-2017. Qu'en est-il de son exécution ? Disposez-vous d'un cadastre des projets de rénovation exécutés à ce jour par les SISP ?

Il avait été dit que, dans le programme 2018-2021, "les projets sélectionnés auront, pour certains, déjà fait l'objet d'une étude de faisabilité, voire, pour d'autres, de sondages structurels".

Disposez-vous à ce jour d'un cadastre de ces nouveaux projets ? Avez-vous déjà une idée du calendrier ?

Enfin, dans le but d'encourager les SISP à respecter leur calendrier, il avait été annoncé que la SLRB mettrait en place un système d'incitants ou de sanctions visant à les responsabiliser, sans toutefois pénaliser les locataires sociaux. Pouvez-vous nous en dire plus à ce sujet ?

M. le président.- La parole est à M. Ouriaghli pour son interpellation jointe.

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Comme il est indiqué dans l'accord de gouvernement, "l'exigence de disposer d'un logement décent et abordable pour tous concerne tous les segments de notre population".

Malheureusement, si l'on connait des situations alarmantes dans le parc locatif privé, le bâti public n'est pas en reste. Dans la presse du 13 décembre 2017, nous pouvions lire dans les colonnes d'un quotidien que je ne citerai pas le constat accablant relatif au Foyer schaerbeekois. A la suite d'un diagnostic effectué en 2015 de son parc immobilier, il en est ressorti les chiffres suivants :

renoveren.

De vorige Brusselse regering had al 300 miljoen euro uitgetrokken voor een vierjarenplan (2014-2017) voor de renovatie van 17.000 sociale woningen. Een deel van dat bedrag was uitsluitend bestemd om leegstaande sociale woningen opnieuw in gebruik te nemen.

Hoe ver staat het met de verwezenlijking van het vierjarenplan? Kunt u een overzicht geven van alle renovatieprojecten die de OVM's hebben uitgevoerd?

Er werd ook aangekondigd dat voor bepaalde projecten van het programma 2018-2021 haalbaarheidsstudies zouden uitgevoerd worden. Kunt u een overzicht en een tijdschema geven van die nieuwe projecten?

Ten slotte zou de BGHM ook aansporings- en bestraffingsmechanismen uitwerken om de OVM's aan te zetten zich aan de planning te houden. Kunt u ons daar wat meer over zeggen?

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

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- In het regeerakkoord staat dat Brusselaars uit alle bevolkingslagen over een waardige en betaalbare woning moeten kunnen beschikken.*

Jammer genoeg stellen we zowel bij huurwoningen als bij sociale woningen alarmerende toestanden vast. Uit een onderzoek van 2015 blijkt dat bij de Schaarbeekse Haard 30% van de woningen geen centrale verwarming heeft, 29% geen dubbele beglazing, 20% geen badkamer, 64 woningen hebben een toilet op het balkon en bij meer dan de helft van de gebouwen

30% des logements sont dépourvus d'un chauffage central, 29% n'ont pas ou peu de double vitrage, un logement sur cinq ne dispose pas d'une salle de bains (une cabine de douche a été rajoutée dans une pièce, souvent la cuisine), 64 logements se caractérisent par un WC sur le balcon et plus de la moitié des immeubles ont une toiture en fin de vie.

Nous le savons, notre bâti social nécessite souvent de lourdes rénovations et des mises en conformité. Construits en grande partie il y a plus de 40 ans, certains logements dateraient même de 1939 et n'auraient connu la moindre modification depuis lors. En tant que pouvoir public, nous devons montrer l'exemple en rénovant ces logements et en offrant aux locataires des conditions de vie décentes. Pour cela, il existe les plans quadriennaux qui permettent de financer ces rénovations. Les moyens sont importants puisque ce sont 300 millions d'euros que la Région investit. On vient d'en parler longuement lors de l'interpellation précédente.

Des situations comparables à celle du Foyer schaerbeekois, il en existe malheureusement plusieurs parmi les SISP. Pour pallier le long délai qui affecte les rénovations, le Foyer schaerbeekois a imaginé de nouvelles pratiques : plutôt que d'opter pour de lourdes rénovations, ce qui impliquerait d'importantes opérations tiroirs, il a été préféré de procéder à des rénovations plus légères dès qu'un vide locatif apparaît.

De plus, nous apprenons que le Foyer schaerbeekois a lancé des marchés stock et qu'il aurait donc conclu des marchés en gros pour le remplacement de châssis et de toitures. Ce système de rénovation mixte est novateur et est cité en exemple par la Région, selon le Foyer schaerbeekois. D'ailleurs, la SLRB aurait organisé une réunion avec l'ensemble des SISP pour en faire la présentation.

Lors des discussions budgétaires, nous avons pu découvrir, d'une part, les moyens octroyés pour le nouveau quadriennal et, d'autre part, le projet de modulaires. Ces derniers constituent une réelle opportunité et un gain de temps dans la politique de rénovation. Le projet de modulaires aurait d'ailleurs pu être évoqué pour la rénovation du site du Rempart des Moines.

Pouvez-vous nous en dire davantage sur ce

is het dak volledig versleten.

Veel sociale woningen moeten ingrijpend worden gerenoveerd en aan de normen worden aangepast. De meeste zijn meer dan veertig jaar oud en werden nooit aangepast. De overheid moet het voorbeeld geven door die woningen te renoveren, zodat ze huurders fatsoenlijke levensomstandigheden kan bieden. De vierjarenplannen maken de financiering van die renovaties mogelijk. Het gewest investeert 300 miljoen euro, wat een aanzienlijk bedrag is.

Helaas doet het probleem zich ook voor bij andere OVM's. Grondige renovatiewerken vergen veel tijd. Om sneller te gaan, liet de Schaarbeekse Haard kleine renovatiewerken uitvoeren zodra een woning leeg kwam te staan.

Naar verluidt heeft de Schaarbeekse Haard stockopdrachten uitgeschreven voor de vervanging van ramen en daken. Deze gemengde werkwijze is vernieuwend en zou volgens de Schaarbeekse Haard een voorbeeld moeten zijn voor het hele gewest.

Tijdens de begrotingsbesprekingen vernamen we welke middelen er voor het nieuwe vierjarenplan beschikbaar zijn en kregen we informatie over het project voor modulaire woningen. Daarmee kan veel tijd gewonnen worden in het renovatiebeleid.

Kun u ons meer vertellen over de gemengde renovatie bij de Schaarbeekse Haard?

Zijn lichte renovaties eigenlijk geen lapmiddel? Hoeveel kost een gemengde operatie? Levert die op lange termijn tijdswinst op?

De Schaarbeekse schepen van Huisvesting en tevens voorzitter van citydev.brussels verklaarde: "Meer bouwen betekent minder geld voor renovatie. In Schaarbeek is het niet onze ambitie om meer te bouwen, maar om onze huurders goed te huisvesten." Zijn verklaring verbaast me, omdat eruit blijkt dat de gemeente niet meer sociale woningen wil. Nochtans blijven we er tijdens commissievergaderingen op hameren dat we moeten samenwerken met de gemeenten, zodat ze allemaal hun verantwoordelijkheid nemen. Bovendien blijkt uit zijn woorden dat hij niet begrijpt hoe een begroting werkt. Het klopt niet dat de bouw van sociale woningen het

système de rénovation mixte mis en place par le Foyer schaerbeekois ?

Les rénovations légères ne sont-elles finalement que provisoires ? Quel est le coût d'une telle opération mixte ? Y a-t-il en fin de compte un gain réel ?

L'échevin schaerbeekois en charge du Logement, également président de citydev.brussels, déclarait que "si on produit plus, on n'a pas d'argent pour rénover. À Schaerbeek, notre ambition n'est pas de produire davantage mais de bien héberger nos locataires déjà là." Cette déclaration est étonnante. D'une part, parce qu'elle indique clairement la volonté de la commune, via son échevin, de ne pas vouloir davantage de logements sociaux sur son territoire. Or, nous ne cessons de dire au sein de cette commission toute l'importance de travailler avec les communes pour que chacune prenne sa part de responsabilités. Par ailleurs, ces propos indiquent qu'il existe encore une non-compréhension du mode de fonctionnement des budgets. Croire que, parce qu'on va construire du logement, il n'y aura pas assez d'argent pour la rénovation, est faux.

Quel travail est-il effectué avec les pouvoirs locaux et les SISP pour améliorer la compréhension de la politique régionale, en parfaite collaboration avec les communes, les citoyens et les SISP ?

Discussion conjointe

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

M. Michel Colson (DéFI).- Je souhaite plus particulièrement intervenir à propos de l'interpellation de Mme Désir. J'ai parfois du mal à comprendre les liens établis par le Bureau élargi. J'ai même renoncé à comprendre, mais ce n'est pas grave, l'important est qu'on puisse en discuter.

L'interpellation de Mme Désir me permet donc de revenir sur celle que j'ai faite au mois de juin dernier sur l'encours de la SLRB. Vous aviez, lors de votre réponse très complète et très technique, indiqué que l'encours se monte à 1,5 milliard d'euros. Je voudrais donc profiter de l'occasion qui m'est donnée aujourd'hui pour revenir sur une partie de cette interpellation.

renovatiebudget uitholt.

Hoe verduidelijkt u het gewestbeleid bij gemeentebesturen en OVM's?

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- De interpellatie van mevrouw Désir geeft mij de kans om terug te komen op mijn interpellatie van juni over het uitstaand bedrag bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). U antwoordde dat het uitstaand bedrag 1,5 miljard euro bedroeg, waarvan 1 miljard euro voor de vier opeenvolgende vierjarenplannen (2002-2017).*

Voor het vierjarenplan 2014-2017 vermeldde u dat de regering een enveloppe van 300 miljoen euro had uitgetrokken en gaf u een overzicht van de projecten waarvoor al bedragen werden opgenomen. Ik hoop dat uw antwoord een nieuwe stand van zaken zal geven.

Dans votre réponse, vous annonciez vous-même que les quatre programmes quadriennaux successifs, pour la période 2002-2017, couvraient un milliard d'euros. À la question que j'avais plus précisément posée sur le quadriennal 2014-2017, vous aviez annoncé 300 millions d'euros et vous aviez déjà alors démontré que les projets en phase de marché de services approuvés représentaient 10,5%, les projets en phase d'avant-projets approuvés 30%, etc. Si vous disposez des chiffres ici, ce serait peut-être l'occasion de refaire le point à cet égard. Je suppose que ces informations font partie des éléments de la réponse.

En matière de prévisions pour le prochain quadriennal, vous m'aviez dit que vous réfléchissiez à prendre déjà des mesures pour tirer les leçons du passé et éviter que cet encours ne se développe davantage. C'était d'ailleurs l'objet du débat qui s'est fait autour de mon interpellation. Vous aviez annoncé vouloir faire en sorte que les SISP puissent bénéficier d'études de faisabilité préalables et qu'elles soient financées. Vous aviez alors cité le chiffre de 8 millions d'euros. Qu'en est-il aujourd'hui de ces projets ? Est-ce que cela s'est traduit de manière formelle et est-ce que cela a déjà produit des résultats ?

Vous aviez évoqué la possibilité de lier l'octroi de crédits au renforcement des équipes techniques dans les SISP, lesquelles ne disposent pas toujours, malgré les fusions, du personnel adéquat pour suivre des marchés et des chantiers d'une telle ampleur.

Je voudrais donc vous entendre plus particulièrement sur ces aspects.

Om het uitstaande bedrag voor het volgende vierjarenplan zo veel mogelijk te beperken, was u van plan om voorafgaande haalbaarheidsstudies te financieren. U had daarvoor een bedrag van 8 miljoen euro veil. Heeft die maatregel resultaten opgeleverd?

U zou voorts de toekenning van de kredieten koppelen aan de versterking van de technische ploegen van de OVM's, die ondanks de fusies niet over voldoende personeel beschikken om aanbestedingen en werken van die omvang op te volgen.

Ik had graag meer informatie over die punten gekregen.

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

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mme Céline Fremault, ministre.- Le gouvernement s’est engagé à garantir aux SISP des moyens budgétaires permettant la remise aux normes des logements sociaux au regard du Code bruxellois du logement et de mettre fin à la vacance locative.

Il s'agit de moyens très importants. J'ai effectivement eu l'occasion de répondre de manière détaillée sur les taux d'exécution, les budgets engagés et autres. Ainsi, depuis 2002, les SISP bénéficient de budgets régionaux permettant

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De regering heeft zich ertoe verbonden de OVM's voldoende budgettaire middelen te verlenen om de sociale woningen aan te passen aan de normen van de Brusselse Huisvestingscode en een einde te maken aan de leegstand.*

De OVM's krijgen daarvoor sinds 2002 aanzienlijke budgetten. Van het budget van de vierjarenplannen gaat 80% naar renovatie, 15% naar trekkingsrechten, 4% naar dringende projecten en 1% naar het cultureel programma.

de mettre en œuvre les politiques de rénovation. Chaque quadriennal se ventile selon quatre axes :

- 80% du budget sont affectés aux travaux de rénovation ;
- 15% du budget aux droits de tirage ;

- 4% aux projets urgents ;

- 1% au programme 101ème% projets culturels.

En plus de ces quadriennaux, des moyens supplémentaires ont été donnés que j'avais fait approuver par le gouvernement en 2016-2017 bis. Ces programmes de rénovation s'inscrivent dans le cadre du contrat de gestion qui prévoit que la rénovation et l'entretien du parc géré par les SISP sont des priorités majeures dans le secteur du logement social.

Vous demandez de faire le point sur le quadriennal 2014-2017. Celui-ci portait sur le financement :

- des travaux liés à la sécurité, dont justement les détecteurs de fumée ;

- des travaux liés au respect des normes minimales de salubrité et de confort ;

- comme complément de crédit accordé dans le cadre des programmes pluriannuels d'investissement ;

- des travaux permettant la remise en location des logements inoccupés ;

- des travaux liés à la dépollution des sols.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) dispose pour chaque programme quadriennal de données relatives à l'exécution des projets de rénovation. Conformément au contrat de gestion, tous les projets de rénovation sont inscrits dans les plannings initiaux globaux établis par les SISP, négociés SISP par SISP et approuvés par le conseil d'administration de la SLRB.

Chaque planning reprend les projets des différents programmes d'investissement et détermine, pour chaque étape du processus, une date de dépôt du dossier à la SLRB en respectant deux principes : le

Daarnaast keurde de regering bijkomende middelen goed in de begroting 2016-2017 bis voor renovatieprogramma's die vallen onder het beheerscontract dat de renovatie van het woningbestand van de OVM's als topprioriteit bestempelt.

Het vierjarenplan 2014-2017 had betrekking op de financiering van werkzaamheden om de veiligheid te garanderen, om aan de minimumnormen inzake bewoonbaarheid en comfort te beantwoorden, om leegstaande woningen opnieuw te kunnen verhuren en om de bodem te saneren. Bovendien werd een aanvullend krediet toegekend in het kader van de meerjareninvesteringsprogramma's.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestings-maatschappij (BGHM) beschikt voor elk vierjarenprogramma over gegevens met betrekking tot de uitvoering van de renovatieplannen. Overeenkomstig het beheersplan worden de renovatieplannen opgenomen in de algemene planning van de OVM's. Ze worden per OVM onderhandeld en goedgekeurd door de raad van bestuur van de BGHM.

Elke planning omvat de projecten van de verschillende investeringsprogramma's en bepaalt voor elke fase een datum waarop het dossier bij de BGHM moet worden ingediend. Het voorontwerp moet binnen 24 maanden klaar zijn en de werkzaamheden moeten binnen 48 maanden na de toekenning van het budget van start gaan.

Voor het vierjarenprogramma 2014-2018 moeten de werkzaamheden dus uiterlijk in september 2018 aanvangen.

De BGHM verplicht de OVM's om specifieke actieplannen uit te werken voor renovatieprojecten die vertraging hebben of dreigen op te lopen.

Bij 30% van de projecten zijn de werkzaamheden begonnen, 12% wacht op de toewijzing van de aanbesteding, voor 38% worden de aanbestedingsvoorwaarden opgesteld en 20% zit in de goedkeuringsfase van het renovatieproject.

De actieplannen zijn tweemaal voorgesteld en goedgekeurd door de raad van bestuur van de

stade avant-projet doit être rencontré dans les 24 mois et le début de chantier doit se situer dans les 48 mois et ce, à partir de l'octroi des budgets.

Ainsi, pour le quadriennal 2014-2017, les travaux doivent débuter au plus tard en septembre 2018.

Pour les projets de rénovation présentant un retard ou pour lesquels un risque de retard est détecté par la SLRB, ceux-ci sont repris dans des plans d'action spécifiques que la SLRB exige des SISP.

Concrètement, l'état d'avancement des projets est le suivant : 30% d'entre eux sont au stade de chantier ; 12% sont en cours de désignation du marché de travaux ; 38% sont au stade de la préparation du cahier des charges ; 20% sont en cours d'approbation de l'avant-projet de rénovation

Les plans d'action ont été présentés et approuvés par deux fois par le Conseil d'administration de la SLRB, une première fois en séance du 13 juillet, une deuxième fois le 21 décembre 2017 lors de l'analyse globale de l'état d'avancement des projets d'investissement du secteur.

Ces plans ont pour suite notamment des réunions avec les SISP et au besoin avec leurs auteurs de projet pour trouver les meilleures solutions afin de faire aboutir les chantiers.

Vous le constatez, Madame El Bakri, le planning est observé, scruté, évalué et réévalué. Le dispositif est sous haute surveillance.

Le Gouvernement a, sur mon initiative, dégagé un budget de 300 millions d'euros pour le tout nouveau plan 2018-2021, qui sera alloué à la politique de rénovation et de mise en conformité du patrimoine régional et axé sur la sécurité des logements et la qualité de vie des locataires.

Le gouvernement vient d'approuver ce matin-même les projets visés par ce nouveau plan. Parmi ceux-ci se trouvent une série de projets pour lesquels un préfinancement des études de faisabilité a été mis en œuvre. Monsieur Colson, ceci répond à votre question. Je vous avais dit que nous allions examiner comment pousser une série de projets. Ce système a pour objectif de réduire les délais d'exécution d'une série de projets préfinancés d'environ 9 à 12 mois sur les 48

BGHM. Op basis van de plannen worden er vergaderingen belegd met de OVM's en eventueel met andere partijen om de werkzaamheden tot en goed einde te brengen.

Mevrouw El Bakri, de planning wordt dus goed opgevolgd.

Op mijn initiatief heeft de regering 300 miljoen euro uitgetrokken voor het plan 2018-2021. Dat bedrag gaat naar het renovatiebeleid met bijzondere aandacht voor de veiligheid en de levenskwaliteit van de huurders.

Vanochtend heeft de regering de projecten van het nieuwe plan goedgekeurd, waaronder projecten waarvan de haalbaarheidsstudie werd voorgefinancierd. Dat moet ertoe leiden dat een aantal voorgefinancierde projecten negen tot twaalf maanden eerder worden uitgevoerd dan het beheerscontract vereist.

Dankzij die voorfinanciering konden tien OVM's al een architectenbureau inhuren voor elf projecten ten belope van 84 miljoen euro. De tijdswinst wordt op gemiddeld negen maanden geraamd. De Lakense Haard heeft 24 maanden gewonnen bij een project van 13 miljoen euro. Dat is een goede reden om voorstudies te blijven financieren.

Als u wil, kan ik de details van die voorstudies bij mijn antwoord laten voegen.

De raad van bestuur van de BGHM heeft aanmoedigingsmaatregelen en sancties goedgekeurd om OVM's verantwoordelijkheidsbesef bij te brengen. Bonussen worden bepaald door het verschil tussen het aantal projecten dat op schema zit en het aantal projecten met vertraging in overweging te nemen. De huurders worden daardoor niet benadeeld.

Zoals het beheerscontract bepaalt, streeft de BGHM ernaar om vertragingen te voorkomen. Zodra ze vaststelt dat 20% van de projecten vertraging oplopen of dat de toekenningsvoorwaarden van de kredieten niet worden gerespecteerd, moet ze verslag uitbrengen bij de raad van bestuur die zestig dagen heeft om een beslissing te nemen, na de OVM gehoord te hebben. De bewijsstukken van de OVM worden

prévus par le contrat de gestion pour commencer les chantiers.

Grâce au préfinancement des études préalables, certaines SISP ont pu déjà engager un bureau d'architecture. Ainsi, ce sont très précisément onze projets émanant de dix SISP qui sont dans ce cas et ce, pour un montant global de 84 millions d'euros. Le gain de temps peut être estimé à neuf mois en moyenne, ce qui signifie une vraie accélération.

Une SISP, le Foyer laekenois, a pu avancer jusqu'à l'avant-projet pour un projet de 13 millions d'euros, avec un gain théorique de 24 mois. Cela démontre en tout cas qu'il y a lieu de poursuivre ce processus de financement d'études préalables.

Je dispose du détail des projets ayant fait l'objet de telles études préalables, que je peux évidemment mettre à votre disposition en annexe à ma réponse, si vous le souhaitez.

Le conseil d'administration de la SLRB a aussi approuvé un système d'incitants et de sanctions à l'égard des SISP dans le cadre de l'exécution du quadriennal 2018-2021. Ce système vise à responsabiliser les acteurs en matière d'avancement des programmes d'investissement.

Comme expliqué, les états d'avancement des projets sont repris pour chaque SISP dans le cadre de deux balises : 24 mois pour déposer à la SLRB les avant-projets devant être approuvés, et 48 mois pour le début des chantiers. Le ratio calculé entre le nombre de projets dans les délais et le nombre de projets en retard détermine un montant d'incitants. Étant donné qu'il s'agit d'incitants financiers, sous forme de bonus, cela ne pénalise pas les locataires en cas de retard d'avancement des projets.

Conformément au contrat de gestion, la SLRB a adopté une attitude proactive pour prévenir les éventuels retards dans l'exécution des projets.

En effet, le contrat de gestion prévoit que, dès que la SLRB constate que 20% des projets en termes de montant financier sont en retard par rapport aux plannings initiaux ou que les conditions d'octroi des crédits ne sont pas respectées, elle transmet un rapport au conseil d'administration qui a 60 jours

aan het verslag toegevoegd.

De BGHM kan verschillende maatregelen nemen:

- akte nemen van de toestand en de uitleg en de herziene investeringsplanning van de OVM aanvaarden;

- de OVM vragen om een herziene planning voor te leggen;

- de OVM in gebreke stellen;

- de OVM nieuwe voorwaarden opleggen voor de aanwending van de toegekende middelen;

- de OVM de leiding over een of meer projecten ontnemen;
- de toegekende middelen voor een of meer projecten intrekken en aan een andere OVM toekennen.

De BGHM heeft de toekenning van de budgetten onlangs afhankelijk gemaakt van de indienstneming van voldoende technisch personeel.

De Schaarbeekse Haard heeft een globaal plan om de renovatie van de oudste woningen te versnellen. Tegen 2025 zouden 652 woningen klaar moeten zijn. Jaarlijks krijgt de gemeenteraad een verslag met een diagnose van het patrimonium. Het gaat in grote mate om gebouwen uit de jaren twintig die tot nu toe nauwelijks zijn gerenoveerd.

Omdat de renovatienoden zo hoog zijn, besliste de Schaarbeekse Haard een technische audit uit te voeren om van start te gaan met de dringendste ingrepen. Ze heeft daarvoor 5 miljoen euro gekregen in het kader van het vierjarenplan bis, dat ook andere OVM's extra middelen heeft gegeven.

Voor het huidige team het bestuur overnam, werden huizen zonder meer opnieuw verhuurd, maar nu worden er met eigen middelen almaar ingrijpendere werkzaamheden uitgevoerd.

Door de nieuwe aanpak zijn alle woningen die opnieuw worden verhuurd nu gerenoveerd en uitgerust met een badkamer of douche en centrale verwarming.

pour prendre sa décision, après audition de la SISP. Les éléments de justification éventuels, y compris ceux qui concernent les situations d'exception, apportés par la SISP, seront joints au rapport.

La SLRB peut imposer une ou plusieurs des mesures suivantes :

- prendre acte de la situation et des explications données et accepter une révision du planning d'investissement proposé par la SISP ;

- demander à la SISP de fournir un planning révisé, éventuellement sur la base de balises fixées par la SLRB ;

- adresser une mise en demeure à la SISP ;

- imposer à la SISP de nouvelles conditions au maintien et à l'utilisation des crédits octroyés, par exemple sous la forme d'une mobilisation des services d'appui mis à la disposition par la SLRB ou d'autres institutions régionales ;

- reprendre à la SISP la maîtrise d'ouvrage d'un ou de plusieurs projets ;

- retirer les crédits octroyés pour un ou plusieurs projets en vue d'une proposition de réaffectation de ces crédits à une autre SISP selon des modalités fixées par le conseil d'administration de la SLRB.

Une nouveauté a toutefois été adoptée par la SLRB dans la mise en œuvre du quadriennal. Celle-ci porte sur le fait de conditionner l'octroi des budgets à l'engagement de ressources humaines suffisantes au niveau technique. A la suite de l'approbation du programme quadriennal 2018-2021, la SLRB va à présent établir un calendrier relatif à l'exécution de celui-ci.

Monsieur Ouriaghli, vous soulignez dans votre interpellation les moyens budgétaires dégagés pour la rénovation et mettez également en avant les initiatives du Foyer schaerbeekois, qui s'est tourné vers des solutions novatrices en matière de rénovation. Il convient de rappeler que, depuis plusieurs années, le Foyer schaerbeekois a tout mis en œuvre pour accélérer la rénovation de ses logements les plus anciens et s'est fixé, dans un plan global à cet effet, l'objectif de rénover 652 logements à l'échéance de 2025. Cette SISP a mis

De renovatiestrategie van de Schaarbeekse Haard berust op jarenlange ervaring en biedt een heleboel voordelen, zoals snellere resultaten, minder leegstand en lagere kosten. De Schaarbeekse Haard heeft zowel bouw- als renovatieprojecten lopen.

Het gewest voert een meersporenbeleid om de bouw- en renovatienoden het hoofd te bieden. Ik denk in het bijzonder aan de publiek-private samenwerking (PPS) die ervoor zorgde dat het Woningfonds dit jaar driehonderd woningen kon verkopen. Dat succes was de reden waarom de BGHM voor dezelfde benadering kiest.

Zowel de BGHM als de OVM communiceert over het socialehuisvestingsbeleid.

De Schaarbeekse Haard organiseert jaarlijks buurtvergaderingen met de huurders, verspreidt een trimestrieel infoblad en stelt jaarlijks een activiteitenverslag voor aan de gemeenteraad.

U merkt dat de regering de renovatie van sociale woningen nauwlettend volgt. Wat ik in juni aankondigde, heeft de regering vanochtend goedgekeurd.

Met de bonussen kunnen we dynamische OVM's aanmoedigen om vooruitgang te boeken.

Een honderdtal renovatieprojecten lopen momenteel in Brussel. Het gaat dus niet om sporadische ingrepen. 300 miljoen euro is een aanzienlijk bedrag. We hebben lessen getrokken uit de programma's uit 2014 en ze geïntegreerd in het vierjarenplan bis van 2016. We werken nauw samen met de BGHM om zo snel mogelijk resultaten te boeken.

De hervorming die vanochtend werd voorgesteld, bevat elementen waardoor we sneller kunnen werken.

en place un plan de rénovation pour son patrimoine, qui a été largement communiqué. Il s'agit notamment d'agir dès qu'un vide locatif se fait jour.

Un rapport est présenté chaque année au conseil communal, avec, en 2015, le diagnostic du patrimoine auquel vous faites référence dans votre interpellation. Il faut rappeler que son patrimoine est composé en grande partie d'immeubles datant des années 1920 et qui n'ont connu jusqu'à présent que peu de réhabilitation : 54% de ces logements datent des années 1920, alors que la moyenne sectorielle est de 22%.

Face à l'ampleur des besoins en matière de rénovation, le Foyer a décidé de faire un audit technique en vue de déterminer les besoins les plus urgents et de pouvoir adopter une stratégie d'action ciblée. Le Foyer schaerbeekois a ensuite introduit une demande de financement exceptionnel à la Région. Dans le cadre du plan quadriennal bis, un montant de 5 millions d'euros a été accordé au Foyer schaerbeekois. Il n'y a bien sûr pas que cette SISP spécifique qui a bénéficié de ce quadriennal bis : toutes les SISP y ont eu recours. L'objectif était de donner des coups d'accélérateur là où c'était nécessaire en raison de la vétusté.

Avant que l'équipe actuelle ne prenne ses fonctions, les logements étaient reloués tels quels, dès qu'ils se libéraient. Les logements anciens étaient donc proposés aux candidats locataires avec des équipements minimes. Le Foyer a mis progressivement en œuvre, sur fonds propres, des travaux de plus en plus importants.

Depuis plusieurs années, lorsqu'un logement ancien se libère, il est systématiquement rénové. Depuis cette nouvelle approche, tous les logements proposés à la location sont rénovés et équipés d'une salle de bain ou d'une douche et d'un système de chauffage central.

La stratégie de rénovation par composants adoptée par le Foyer schaerbeekois se base sur l'expérience acquise au fil des années. Elle a été retenue pour les avantages suivants : rapidité d'exécution, lutte contre l'inoccupation, mise en œuvre progressive et réduction des coûts. En effet, la rénovation intérieure complète d'un logement est estimée à 48.919 euros. Ceci est inférieur de près de trois

fois le prix d'une réhabilitation dans le secteur.

Je ne commenterai pas la politique communale de logements publics mais je peux confirmer que le Foyer schaerbeekois mène à la fois des projets de construction et de rénovation.

Vous le savez parce que c'est la voie que j'ai choisi d'emprunter depuis trois ans, la politique régionale du logement privilégie plusieurs approches pour répondre aux défis en cette matière par la production et la rénovation du patrimoine. Une de ces approches est le partenariat public-privé (PPP). Cela a fonctionné au Fonds du logement : 300 logements mis en vente cette année. La SLRB constate que cela fonctionne bien et, par un effet d'émulation positive, opte également pour cette approche. On voit ainsi apparaître des projets qui suscitent l'intérêt. Vous avez cité l'exemple des pavillons modulaires qui seront bientôt utilisés par la SLRB pour accélérer de manière innovante les rénovations, tout en favorisant le maintien des locataires dans leur quartier, le temps de la rénovation de leur immeuble.

Tant la SLRB que la SISP communiquent évidemment sur l'ensemble des politiques et mesures prises en matière de logement social et ce vers l'ensemble des acteurs concernés.

La SLRB met en avant les différents projets et actions qu'elle développe afin de diffuser l'information au public le plus large. Les différentes publications de la SLRB sur des supports de tout type, les réunions avec les différents intervenants (partenaires, riverains etc.) concourent également à diffuser l'information.

Quant au Foyer schaerbeekois, il organise annuellement des réunions par quartier à l'attention des locataires, édite quatre fois par an le journal Info du Foyer schaerbeekois et présente annuellement son rapport d'activité au conseil communal.

Vous aurez constaté que le gouvernement suit de très près la rénovation des logements sociaux. Ce que je vous avais annoncé en juin a été adopté ce matin par le gouvernement. Nous avons bien ciblé les projets, ce qui nous a permis d'accélérer le processus.

Le système du bonus est intéressant. Certaines

SISP sont très dynamiques et nous devons les encourager à progresser.

Les budgets mobilisés sont considérables. Une centaine de chantiers de rénovation sont en cours en Région bruxelloise. Il ne s'agit donc pas d'une action sporadique. Un budget de 300 millions d'euros, ce n'est pas rien ! Nous avons tiré beaucoup d'enseignements des programmes lancés en 2014, que nous avons intégrés dans le plan quadriennal bis de 2016. Nous avons étroitement collaboré avec la SLRB pour progresser plus vite.

Dans la réforme proposée ce matin, dont le système de bonus, nous avons intégré des éléments qui permettent d'avancer plus rapidement.

Outre la mobilisation de moyens budgétaires importants, un suivi très strict est assuré par une équipe de la SLRB dont le travail remarquable a permis l'adoption du nouveau plan quadriennal courant jusqu'à 2021.

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

Mme Caroline Désir (PS).- Merci madame la ministre. Ce sont de très bonnes nouvelles que vous nous avez données. Les moyens dégagés depuis plusieurs années sont très importants et nous voyons que cela porte ses fruits sur le terrain, dans les communes. Les SISP ont enfin pu rénover des ensembles immobiliers importants, avec des projets qui n'étaient pas faciles à mettre en œuvre.

Les enseignements que vous avez tirés du quadriennal précédent sont également importants. Si on peut accélérer le processus grâce au préfinancement des études, et diminuer les délais, c'est évidemment encore mieux. Certaines pistes sont intéressantes, comme les bonus ou les pavillons modulaires, car les opérations tiroirs pour les grands ensembles restent compliquées à mettre en œuvre, ce qui est une des causes de la lenteur de ces travaux.

Je ne pense pas avoir entendu le nombre total de logements qui seront rénovés à l'issue du quadriennal 2014-2017.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je mets à disposition de la commission ces chiffres, ainsi que ceux concernant les études de faisabilité qui

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- U brengt goed nieuws. De voorbije jaren zijn er aanzienlijke middelen vrijgemaakt, wat merkbaar is in de gemeenten. De OVM's hebben eindelijk werk kunnen maken van grote renovatieprojecten.*

Dat u lessen hebt getrokken uit het vorige vierjarenprogramma, is ook belangrijk. Als het renovatieproces versneld kan worden door de voorfinanciering van studies, bonussen en modulaire paviljoenen, dan is dat een goede zaak.

Ik denkt niet dat u hebt gezegd hoeveel woningen er op het einde van het vierjarenprogramma 2014-2017 gerenoveerd zullen zijn.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik bezorg die cijfers, samen met die van de gestarte haalbaarheidsstudies aan de*

ont démarré.

Mme Caroline Désir (PS).- Il serait en effet intéressant de savoir combien de logements sont rénovés sur un quadriennal.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je pense que de très gros efforts ont été faits et que nous avons bien circonscrit les problèmes là où il y a avait et là où on pouvait faire en sorte que cela avance plus rapidement. Quand les choses se passent bien, il faut pouvoir s'en féliciter.

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Je vous remercie. Au niveau du Foyer schaerbeekois, si je suis rassuré sur le volet rénovation, je ne le suis pas en termes de production de nouveaux logements. Il y a peut-être des projets mais...

Mme Céline Fremault, ministre.- Oui, heureusement qu'il y a des projets !

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Le système de bonus mis en place ne risque-t-il pas de creuser l'écart entre les bons et les mauvais élèves du logement social ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Non, ce sont des incitants. Mais évidemment, quand vous mettez un système de bonus en place, il privilégie forcément les bons élèves.

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Si j'ai bien compris, on déplace des moyens vers les bons élèves et pénalise ceux qui ne suivent pas.

Mme Céline Fremault, ministre.- Le mécanisme est un peu plus subtil mais cela existe déjà. Le déplacement de moyens est une possibilité en effet.

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Cela pénalise donc bien ceux qui trainent un peu la patte et qui ne rentrent pas les dossiers.

Mme Céline Fremault, ministre.- Le système existait déjà mais nous ajoutons des moyens en

commissie.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Het zou interessant zijn om te weten hoeveel woningen er in de loop van een vierjarenprogramma worden gerenoveerd.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Er zijn zware inspanningen geleverd. We hebben nu een duidelijk zicht op de problemen en hun oplossingen. Als we het goed doen, mogen we daar ook trots op zijn.*

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- U stelt me gerust over de renovatieprojecten bij de Schaarbeekse Haard, maar niet over de bouwprojecten. Die zijn er misschien wel, maar ...*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ja, gelukkig zijn er projecten!*

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Zal het bonusstelsel de kloof tussen goed en slecht werkende OVM's niet vergroten?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Neen, het is een aanmoedigingsmaatregel, maar goed werkende OVM's worden daardoor wel bevoordeeld.*

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Als ik het goed begrijp gaan er meer middelen naar goed presterende OVM's en minder naar de andere?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het bonusstelsel werkt subtieler, maar maakt het wel mogelijk om middelen te herverdelen.*

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Het straft dus wel degelijk OVM's die geen dossiers indienen.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het systeem bestond al, maar OVM's die*

personnel quand cela fonctionne très bien. On voit des SISP très actives qui peinent à suivre par manque de personnel et donc nous devons leur donner les moyens de continuer à avancer. Cela n'aurait pas de sens de les laisser tout mettre en place sans pouvoir exécuter leurs projets.

L'exemple que je vous ai donné du PPP dans certaines communes en retard au niveau de leurs logements sociaux permet d'avoir une vision holistique des choses. Cela nous permet d'accélérer les rénovations avec des SISP qui avancent bien et d'envisager des PPP de construction avec les autres.

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Je n'ai pas d'objection en ce qui concerne les PPP. C'est très positif pour les communes qui n'ont pas assez de logements sociaux. Par contre, je ne suis pas convaincu par le système de bonus. Je vous réinterrogerai prochainement sur le sujet.

- *Les incidents sont clos.*

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

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

concernant "l'appel à projets 2017 pour la production de logement inter-générationnel".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Après le succès rencontré par le premier appel à projets lancé en 2015 par la Région pour développer du logement

goed functioneren, krijgen extra middelen en personeel om hun projecten te kunnen uitvoeren.

De PPS in gemeenten die vertraging opliepen met de renovatie van hun sociale woningen, biedt een holistische kijk. Daardoor kunnen we renovatiewerken bij goed werkende OVM's versnellen en een PPS overwegen voor bouwprojecten.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Ik heb geen bezwaar tegen PPS. Die kunnen positief zijn voor gemeenten met een tekort aan sociale woningen. Het bonussysteem daarentegen kan me niet overtuigen. Ik kom daar nog op terug.*

- *De incidenten zijn gesloten.*

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de oproep tot projecten 2017 voor de verwezenlijking van intergenerationele woningen".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- In 2015 schreef u een eerste projectoproep uit voor intergenerationele woningen. Die werd een groot*

intergénérationnel - treize lauréats pour la production de 130 logements, soutenue par un financement de près de 1,3 million d'euros -, vous avez lancé un nouvel appel au début 2017 pour un budget de 600.000 euros, avec comme date limite de dépôt desdits projets le 28 avril 2017. Les porteurs de projets disposaient d'environ deux mois pour répondre, ce qui est peu.

Sont concernées les agences immobilières sociales (AIS) agréées par la Région et les associations agréées en tant qu'associations d'insertion par le logement (AIPL), mais aussi toute personne morale s'associant, pour la poursuite du projet, à une AIS ou une AIPL. Les AIS et AIPL peuvent s'associer à toute personne morale ou physique, et à tout pouvoir public.

En juin dernier, vous répondiez à une interpellation en précisant que neuf projets avaient été rentrés, pour un montant de près de 792.000 euros. En décembre, vous nous appreniez que huit projets avaient été retenus, permettant de proposer un logement à 220 ménages, pour un budget final de 705.000 euros.

II semble que les résultats aient été communiqués assez tardivement. Ont-ils été transmis aux candidats et à quelle date ? Confirmez-vous un certain retard dans la procédure ? Les candidats ont disposé de deux mois pour introduire un projet, mais ils ont dû attendre huit mois pour savoir s'il était retenu.

Cette situation risque de poser problème pour une série de projets qui suivent leur cours, et le financement lié au logement intergénérationnel ne sera pas garanti avant la notification officielle. Outre le financement, les porteurs de projets doivent mettre en place des dynamiques et prendre contact avec les publics concernés.

Vous annonciez également un nouvel appel à projets lancé par le Fonds du logement pour quatre logements intergénérationnels. Les offres ont-elles été remises pour la mi-janvier, comme initialement prévu ?

Par ailleurs, comment ces appels à projets s'articulent-ils avec l'arrêté en préparation sur le logement intergénérationnel ?

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

succes: er waren dertien laureaten voor de productie van 130 woningen via een financiering van 1,3 miljoen euro. Daarom besliste u begin 2017 om een nieuwe projectoproep uit te schrijven voor een budget van 600.000. De kandidaten hadden tot 28 april 2017 om zich in te schrijven, wat niet erg lang was.

De projectoproep was gericht tot de sociale verhuurkantoren (SVK's) en de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's), maar ook tot elke rechtspersoon die voor de uitvoering van zijn project met een SVK of VIH zou samenwerken.

In juni antwoordde u dat er negen projecten werden ingediend. In december vernamen we dat acht projecten werden goedgekeurd, voor 220 woningen en een totaalbedrag van 705.000 euro.

Waarom hebben de kandidaten acht maanden op het antwoord moeten wachten? Dat kan een aantal projecten in gevaar brengen, aangezien de financiering niet gewaarborgd is voor de officiële kennisgeving.

U kondigde voorts een nieuwe projectoproep van het Woningfonds aan voor vier intergenerationele woningen. Werden de offertes zoals gepland tegen half januari ingediend?

Hoe sluiten de projectoproepen aan bij het besluit over intergenerationele woningen dat in de maak is?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het

Mme Céline Fremault, ministre.- Monsieur Maron, vous connaissez mon intérêt pour le logement intergénérationnel, qui constitue une solution crédible à long terme pour les personnes âgées et d'autres publics, qui peuvent se rencontrer sur des intérêts communs et qui font le choix d'une forme d'habitat favorisant l'échange, le vivre ensemble et les relations de proximité.

Convaincue de l'utilité de développer ce type d'habitat, j'ai toujours pensé, en tant que députée et en tant que ministre, que les pouvoirs publics devaient s'impliquer davantage dans le soutien de ce secteur. Diverses mesures ont été prises à cette fin, dont un premier appel à projet en 2015. Celui-ci a donné de très bons résultats. En 2017, deux appels à projets ont été lancés pour un budget total de 1.363.899 euros, dont 705.090 euros pour l'appel à projets visant la production de logements intergénérationnels. Vous en avez évoqué les grands principes, je n'y reviens pas.

À nouveau, ce fut un vrai succès, qui témoigne véritablement de l'intérêt pour ce type de logement. Ces projets permettront d'offrir un logement de type intergénérationnel à environ 220 ménages, soit par la création ou l'adaptation de logements, soit par le suivi et la mise en relation de groupes au sein de logements existants.

Vous évoquez un retard, mais le règlement de l'appel à projet n'évoquait pas de délais spécifiques pour une prise de décision par le gouvernement. Le jury devait se réunir dans les 30 jours suivant la clôture du dépôt des candidatures, ce qu'il a fait. Et puis, le jury a jugé l'ensemble des projets soumis. Les neuf projets ont été classés selon leur qualité, de 1 à 9.

L'objectif était de permettre de subventionner les lauréats, dans l'ordre de leur classement, jusqu'à épuisement des budgets disponibles. Les arrêtés de subvention ont été adoptés par le gouvernement en date du 30 novembre 2017. Les décisions ont été notifiées aux intéressés le 19 décembre 2017. Ce timing s'explique par une volonté de coupler la décision d'octroi des subventions de cet appel à projets avec celle relative au second appel à projets concernant la création de logements au sein des étages vides au-dessus de commerces. L'objectif est de pouvoir utiliser les éventuelles

woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Intergenerationele woningen bevorderen de uitwisseling, het samenleven en de relaties tussen senioren en andere personen. De overheid moet die sector dan ook steunen. Dat gebeurde onder meer via een eerste projectoproep in 2015, die uitstekende resultaten opleverde.*

In 2017 werden twee projectoproepen uitgeschreven voor een totaalbudget van 1.363.899 euro, waarvan 705.090 euro voor de productie van intergenerationele woningen. Ook die projectoproep was een groot succes. Er zullen 220 intergenerationele woningen worden geproduceerd, hetzij via de bouw of de aanpassing van woningen, hetzij via veranderde groepsrelaties binnen bestaande woningen.

U hebt het over vertraging, maar het reglement van de projectoproep legde de regering geen beslissingstermijn op. De selectiecommissie moest binnen dertig dagen na de sluiting van de inschrijvingen samenkomen, wat gebeurd is. Nadien heeft de commissie de negen projecten beoordeeld en ze volgens hun kwaliteit gerangschikt van 1 tot 9.

Doel was om de laureaten op basis van de rangschikking te subsidiëren tot de uitputting van de beschikbare middelen. De regering heeft de subsidiëringsbesluiten goedgekeurd op 30 november 2017 en de beslissingen op 19 december 2017 aan de betrokkenen betekend. We hebben zo lang met die beslissing gewacht om ze te kunnen koppelen aan de beslissing over de tweede projectoproep voor de productie van woningen boven winkels. Op die manier konden we eventuele begrotingsmarges gebruiken om meer projecten te financieren.

Ik vind het uiteraard belangrijk dat de projecten goed verlopen. Het reglement bepaalt dat een bijkomende termijn kan worden toegekend als de vertraging kan worden gemotiveerd.

De projectoproep van het Woningfonds betreft 34 woningen, en niet vier woningen zoals u aangeeft, verspreid over twee sites in Laken en Neder-over-Heembeek. De twee laureaten werden op 9 februari aangewezen. Het gaat om de vzw's Habitat et Participation en 1 toit 2 âges.

marges budgétaires disponibles pour supporter davantage de projets.

Il va de soi que ma priorité qui est aussi celle de l'administration est de veiller au bon déroulement des projets. En cas de retard dûment motivé, un délai supplémentaire peut être accordé. Le règlement de l'appel à projets le prévoit explicitement.

Vous évoquez par ailleurs l'appel à projets du Fonds du Logement. Il s'agit d'un appel à projet pour 34 logements - et non pas quatre comme vous l'indiquiez dans votre question - répartis sur deux sites, Laeken et Neder-Over-Hembeek.

L'appel à projets du Fonds du logement a pour but de mettre en place des partenariats pour assurer la mise en place des groupes, le suivi social des habitants, la gestion des habitats, etc. Les deux lauréats de cet appel à projets ont été désignés le 9 février. Il s'agit de l'asbl Habitat et participation et de l'asbl 1 Toit 2 âges.

Vous m'interrogez quant à l'articulation de cet appel à projets avec l'adoption d'un arrêté. J'avoue que je ne suis pas certaine de savoir à quel arrêté vous faites référence, j'imagine que vous parlez du label ?

M. Alain Maron (Ecolo).- Un arrêté qui se rapporte au logement intergénérationnel. Donc oui, potentiellement le label.

Mme Céline Fremault, ministre.- Sachez qu'il n'y a pas de lien direct entre ces deux initiatives. Nos opérateurs, la SLRB et le Fonds du logement, n'ont en effet pas attendu la création d'un label pour se lancer dans la réalisation de logements de ce type.

La création du label est une initiative distincte. En ce qui concerne l'avancement des travaux, j'ai déjà eu l'occasion de répondre récemment en long et en large à votre collègue M. Verstraete dans cette commission et je me permettrai de vous y renvoyer. Un arrêt de la Cour de cassation fin de l'année dernière a relancé son intérêt. Mon cabinet travaille actuellement sur cette question. Il est important d'élaborer la meilleure manière de soutenir ce type de logements en tenant compte de

U verwijst naar een besluit. Bedoelt u het besluit over het label?

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Het gaat om een besluit over intergenerationele woningen. Dat kan dus een besluit over een label zijn.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Er is geen direct verband tussen beide initiatieven. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en het Woningfonds hebben niet op een label gewacht om intergenerationele woningen te realiseren.*

Met betrekking tot de voortgang van de werken verwijs ik naar mijn antwoord aan de heer Verstraete. Eind vorig jaar heeft het Hof van Cassatie een belangrijk vonnis uitgesproken, waar mijn kabinet zich nu over buigt.

l'arrêt de la Cour de cassation.

M. Alain Maron (Ecolo).- Vous parlez de la question du statut d'isolé ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Exactement. Ce type d'habitat est un réel vecteur de solidarité pour développer la qualité de vie des Bruxellois toutes générations confondues.

À présent que nous avons ce signal positif important de la part d'une juridiction, nous travaillons à l'intégration de la notion de label puisque c'était une des résolutions que j'avais prises devant ce parlement et qui avait trait aux droits individualisés.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Effectivement, ce jugement constitue un pas dans la bonne direction. Cela signifie-t-il pour autant que les CPAS iront dans la même direction et considéreront que des personnes qui habitent dans des logements solidaires, intergénérationnels, ou dans des formes nouvelles d'habitat, sont bien isolés et non partie d'un ménage ?

Je suis content que vous avanciez sur ce sujet et je ne doute pas de votre détermination. Je me souviens bien des débats, lors de la législature précédente, sur le "co-housing" et, après, sur le logement intergénérationnel. Nous étions d'accord avec vous.

Je ne parlais pas de retard par rapport à des engagements sur l'appel à projets 2017, mais, quand les gens ont deux mois pour remplir l'appel à projets, que le jury se réunit fin du mois de mai mais qu'il faut attendre décembre pour connaître la décision, cela me semble un peu long.

Mme Céline Fremault, ministre.- Novembre. Et ils ont été prévenus officiellement en décembre.

M. Alain Maron (Ecolo).- Officieusement fin novembre, d'accord. C'est quand même un peu difficile pour les candidats.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'était pour qu'un maximum de projets puissent être soutenus.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- U hebt het over het statuut van alleenstaande?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Inderdaad. Dit soort woningen bevordert de solidariteit. Ik had beloofd om het probleem van de individuele rechten aan te kaarten en het Hof heeft ons een positief signaal gegeven.*

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Het arrest is inderdaad een stap in de goede richting. De vraag is of de OCMW's dezelfde logica zullen volgen en de personen in intergenerationele woningen of andere groepswoningen zullen beschouwen als alleenstaanden en niet als leden van een gezin.*

Ik had het niet over vertraging met betrekking tot de inschrijvingen. De selectiecommissie is eind mei samengekomen, maar de kandidaten hebben de beslissing pas in december vernomen. Dat lijkt mij vrij lang.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De beslissing werd in november genomen en officieel meegedeeld in december.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Dat blijft moeilijk voor de kandidaten.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Dat was om zo veel mogelijk kandidaten te kunnen steunen.*

M. Alain Maron (Ecolo).- J'ai compris qu'il y avait une articulation avec l'appel à projets concernant la création de logements au sein des étages vides au-dessus de commerces. Des glissements ont-ils été opérés entre les deux appels ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Ils n'en ont pas eu besoin. Mais nous nous étions laissé cette possibilité.

Nous allons plaider auprès du niveau fédéral, lors de la prochaine conférence interministérielle, dans le sens de la question que vous évoquiez. Mais, après cela, tout sera dans leurs mains.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

À MME CÉLINE FREMAULT, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,
concernant "l'état d'avancement de la réforme du calcul des loyers au sein des SISP".

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Nous avons déjà eu l'occasion, dans cette commission, de débattre de l'importance de réformer la méthode de calcul des loyers au sein des sociétés immobilières de service public (SISP).

Après la fusion des SISP et la consolidation de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), vous nous précisiez : "Ces réformes constituent en soi un changement important pour les SISP et les locataires. (...) La réforme du calcul du loyer pourrait être interprétée comme le résultat de la fusion et amener une certaine confusion chez les locataires."

Il est vrai que l'accord de gouvernement ne prévoit pas de telle réforme. Néanmoins, elle est

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Waren er verschuivingen tussen de twee projectoproepen?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Dat bleek niet nodig, maar we wilden die mogelijkheid openhouden.*

We zullen het probleem van de individuele rechten bij de federale regering aankaarten op de volgende interministeriële conferentie. Nadien ligt de bal in haar kamp.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de vooruitgang van de hervorming van de berekening van de huurprijzen bij de OVM's".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- We hebben in deze commissie al meermaals gepleit voor een hervorming van de berekeningswijze van de huurprijzen in de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's).*

Na de fusie van de OVM's en de consolidering van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) preciseerde u dat die hervormingen al een belangrijke verandering voor de OVM's en de huurders inhouden en dat het belangrijk is om stap voor stap te werk te gaan.

Het klopt dat het regeerakkoord niet in een hervorming van de berekening van de huurprijzen voorziet, maar ze is noodzakelijk en wordt al lang

nécessaire et attendue par les locataires et le secteur. Chaque année - le budget 2018 en témoigne -, le déficit locatif au sein des SISP est considérable. L'allocation régionale de solidarité (ARS), par ailleurs, voit ses moyens augmentés d'année en année, ce qui est un indicateur de la paupérisation grandissante des locataires au sein des SISP.

En 2015, vous nous précisiez, faisant suite à l'interpellation de ma collègue, qu'il vous paraissait essentiel d'avancer par étapes et que la réflexion n'était pas interrompue. Par ailleurs, lors des discussions budgétaires, nous apprenions que la SLRB menait une réflexion de fond sur une réforme globale du calcul des loyers, et qu'elle devait aboutir pour début 2019.

Disposez-vous déjà d'un suivi ?

La réflexion sera-t-elle menée en concertation avec les SISP et les autres acteurs ?
Les paramètres que sont la fusion et la consolidation seront-ils digérés et intégrés suffisamment pour mener à bien cette réflexion ?

Depuis 2013, les SISP ont la possibilité de louer des logements modérés ou moyens. Comment cela sera-t-il intégré dans la réflexion du calcul des loyers ?

Enfin, quel est le retour après la fusion des SISP en ce qui concerne le calcul des loyers ?

door de huurders en de sector gevraagd. Elk jaar kampen de OVM's met een groot huurtekort. De middelen voor de gewestelijke solidariteitstoelage (GST) nemen elk jaar toe, wat op een stijgende verarming van de huurders wijst.

Bij de begrotingsbesprekingen vernamen we dat de BGHM nadenkt over de algemene hervorming van de huurprijzen, die tegen begin 2019 voltooid zou moeten zijn.

Heeft dat al resultaten opgeleverd? Overlegt de BGHM ook met de OVM's en de andere spelers? Zijn de fusie en de consolidering al voldoende verwerkt om die nieuwe stap tot een goed einde te kunnen brengen?

Sinds 2013 kunnen de OVM's ook bescheiden en middelgrote woningen verhuren. Hoe zal de BGHM daarmee rekening houden in de berekening van de huurprijzen?

Wat denken de OVM's, na de fusie, over de berekening van de huurprijzen?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- J'ai effectivement demandé à la SLRB de mener une réflexion globale sur la thématique du calcul du loyer au sein des SISP. C'est un sujet fondamental qui mérite une réflexion profonde et de qualité. J'ai demandé à ce que cette réflexion puisse aboutir pour début 2019.

Le conseil d'administration de la SLRB a pris acte, le 23 janvier 2018, d'une première piste de réforme du mode de calcul du loyer. Cette piste constitue une première base de travail à étudier à présent en profondeur avec le secteur.
Concrètement, il s'agit d'un calcul élaboré en tenant compte de trois grands objectifs : un loyer

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik heb de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) inderdaad gevraagd om na te denken over de berekening van de huurprijzen in de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en mij tegen begin 2019 voorstellen te doen.*

De raad van bestuur van de BGHM heeft op 23 januari 2018 akte genomen van een eerste hervormingsvoorstel, dat gebaseerd is op drie grote principes: een sociale huurprijs, een rechtvaardige huurprijs, die rekening houdt met de fysieke kenmerken van de woning, en een transparante huurprijs. Dat voorstel zal de BGHM

social, un loyer juste qui tienne compte des spécificités physiques des logements et un loyer transparent. Sur la base de ce premier travail, la SLRB va maintenant consulter les représentants du secteur. J'ai effectivement expressément demandé que cette réflexion ait lieu en pleine concertation avec les SISP. À mon sens, il est impératif d'associer les acteurs de terrain à la réflexion et effectuer les simulations de loyers pour l'ensemble des SISP. Des groupes de travail vont donc bientôt se réunir à cet effet.

Vous me demandez si les paramètres de la fusion et de la consolidation seront suffisamment digérés et intégrés pour mener cette réflexion. Toutes les SISP ont maintenant fusionné et la consolidation s'est produite en 2015. J'estime que cette réflexion peut donc avoir lieu dans un climat suffisamment serein.

Vous me demandez également si les logements moyens et modérés sont inclus dans la réflexion. Ce n'est pas le cas. Comme vous le savez, le mode de calcul des logements modérés et moyens vient d'entrer en vigueur. La réflexion sur ces catégories de logements pouvait être scindée de celle concernant le logement social. D'une part, car les logements modérés et moyens gérés par les SISP représentent une petite partie du parc des SISP. D'autre part, car, contrairement aux logements sociaux, le calcul de la rentabilité de ces logements ne fait pas intervenir l'allocation régionale de solidarité (ARS) qui, rappelons-le, n'est perçue que pour les logements sociaux.

Enfin, en ce qui concerne votre question à propos du retour sur le calcul du loyer, après la fusion des SISP, en réalité, les règles de calcul du loyer étant les mêmes pour toutes les SISP, les fusions n'ont pas soulevé de problèmes particuliers en la matière.

Seules des questions de procédure ont parfois dû être résolues, par exemple la procédure des SISP pour obtenir les informations sur les revenus et la composition de ménage. Ce type de questions de procédure a débouché sur la création d'un groupe de travail SLRB-SISP. En l'occurrence, pour revenir sur l'exemple cité, le groupe de travail a permis une harmonisation des pratiques en matière de revenus à prendre en compte pour le calcul du loyer.

nu met de sector bespreken. Ik heb uitdrukkelijk gevraagd om de OVM's daarbij te betrekken en huursimulaties voor alle OVM's uit te voeren. De werkgroepen zullen zich daar binnenkort mee bezighouden.

De fusie van alle OVM's is ondertussen voltooid en de consolidering dateert van 2015. Het denkproces kan dus in een voldoende sereen klimaat plaatsvinden.

Daarin is geen rekening gehouden met de bescheiden en middelgrote woningen. De berekeningswijze van de huurprijzen van die woningen is pas in werking getreden. De reflectie daarover kon worden losgekoppeld van de reflectie over de sociale woningen omdat de bescheiden en middelgrote woningen maar een klein aandeel van het woningbestand van de OVM's vertegenwoordigen en omdat er bij de berekening van de rendabiliteit van die woningen geen rekening moet worden gehouden met de gewestelijke solidariteitstoelage. Die geldt enkel voor sociale woningen.

Aangezien de berekeningswijze voor alle OVM's dezelfde is, hebben de fusies geen problemen op dat vlak opgeleverd. Er waren wel problemen met enkele procedures, waarvoor er een werkgroep BGHM-OVM's werd opgericht. Die werkgroep heeft onder meer de praktijken geharmoniseerd met betrekking tot de inkomsten die meetellen in de berekening van de huurprijs.

We overleggen dus volop met de sector. Het is niet de bedoeling om een oplossing aan de sector op te leggen, maar om een klimaat te creëren waarin de reflectie sereen en zonder overhaasting kan verlopen.

Pour conclure, la réflexion est donc en cours, en pleine concertation avec le secteur. Il ne s'agit certainement pas d'imposer une solution mais bien de mettre en place les conditions pour que cette réflexion se passe sereinement. Ce ne doit pas devenir un sujet tabou. Par contre, si, un jour, nous devons en discuter sérieusement, il faudra que des indications aient été rédigées, ce qui n'est pas le cas actuellement. C'est pour cela que je trouvais fondamental d'initier ce travail de réflexion approfondie avec des grandes balises de transparence, de loyers qui demeurent sociaux. Quand nous aurons fait ce travail-là, nous serons en mesure de nous positionner les uns et les autres car il aura été fait de façon approfondie et respectueuse, sans précipitation.

- *L'incident est clos.*

- *Het incident is gesloten.*

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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

concernant "l'état d'avancement de la production de logements sociaux destinés aux personnes à mobilité réduite".

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Les personnes à mobilité réduite (PMR) ou porteuses d'un handicap sont, comme vous le savez, parmi les personnes les plus vulnérables sur le marché locatif. En plus de subir des discriminations pour accéder à un logement, elles font souvent face à un problème de logement inadapté.

De ce fait, les pouvoirs publics se doivent de répondre à leurs besoins de manière rapide et efficace. Notre législation prévoit d'ailleurs, dans son code du logement, l'obligation pour la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) d'adapter une partie des logements aux personnes handicapées.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de vooruitgang van de totstandkoming van sociale woningen voor personen met beperkte mobiliteit".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Voor personen met een beperkte mobiliteit of een handicap is het moeilijk om een aangepaste woning op de huurmarkt te vinden. De overheid moet dus oplossingen aanbieden.*

De Brusselse Huisvestingscode verplicht de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) om een deel van haar woningen aan te passen voor personen met een handicap. De vraag naar aangepaste woningen blijft evenwel stijgen. Het beheerscontract 2010-2014 bepaalde dat bij nieuwbouw of zware renovatie 75% van de woningen toegankelijk moest zijn, 20% aanpasbaar en 5% aangepast aan personen met

Malgré cela, il semblerait que la demande de logements adaptés soit en hausse. Dans l'ancien contrat de gestion de niveau 1 (2010-2014), il était stipulé que tous les projets de construction et de rénovation lourde nécessitaient 75% de logements accessibles, 20% de logements adaptables et 5% de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Par contre, le contrat de gestion de niveau 1 actuel (2015-2020) ne prévoit plus ces pourcentages, même si, bien évidemment, le désir de construire des logements PMR a été rappelé.

À cela, vous avez répondu en 2015 que cette modification était de nature volontaire et que désormais, il serait plus judicieux de travailler à partir d'une grille permettant d'analyser plus méticuleusement, sur la base d'une étude de faisabilité, projet par projet, le besoin en logements adaptés aux PMR.

Disposez-vous d'un cadastre concernant le nombre de logements PMR dans les différentes SISP ? Dans le cadre des rénovations, des logements PMR ont-ils pu être mis sur le marché locatif ? Le retrait des quotas et l'ajout de cette grille ont-ils porté leurs fruits ? Le changement de méthode a-t-il été plus efficient et plus productif ?

En 2015, les PMR en liste d'attente pour un logement social étaient au nombre de 80. Combien sont-ils aujourd'hui ?

Les logements PMR actuels sont-ils bien tous adaptés au handicap du locataire ? Nous le savons, il existe différentes formes de handicap et certains logements ou parties de logement ne sont pas toujours adaptés. Comment cela est-il géré par les SISP ? Des petits travaux d'adaptation sont-ils possibles et prévus par la SISP ?

Enfin, comme vous le savez, nos voisins hollandais mais aussi scandinaves disposent d'une certaine expertise dans la production de logement adapté. Avez-vous eu l'occasion de visiter les logements qu'ils proposent ou de prendre connaissance de leurs différents projets ? Leurs méthodes sont-elles exportables dans notre Région ?

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

een beperkte mobiliteit.

Het beheerscontract voor de periode 2015-2020 legt echter geen percentages meer op. U zei in 2015 dat het om een bewuste wijziging ging en dat u project per project de behoefte aan aangepaste woningen zou onderzoeken op basis van een rooster.

Bestaat er een kadaster van het aantal aangepaste woningen in de verschillende OVM's? Werden er in het kader van de renovatiewerken woningen aangepast? Hebben de afschaffing van de quota en de invoering van het rooster resultaat opgeleverd?

In 2015 stonden er tachtig personen met een handicap op de wachtlijst voor een sociale woning. Hoeveel zijn dat er vandaag?

Zijn de gehandicaptenwoningen voldoende aangepast aan de handicap van de huurder? Er zijn verschillende vormen van handicap. Sommige woningen of delen ervan worden niet altijd aangepast. Zijn er lichte aanpassingswerken mogelijk?

In Nederland en Scandinavië staan ze al heel wat verder op het vlak van gehandicaptenwoningen. Hebt u de kans gehad om die projecten te bezoeken? Kunnen we die methodes overnemen in Brussel?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mme Céline Fremault, ministre.- Le fait d'être à la fois ministre du logement et ministre en charge des personnes handicapées me permet de créer des synergies et d'instaurer une collaboration effective entre ces deux secteurs.

Cela se traduit, premièrement, dans le Code bruxellois du logement, qui prévoit ainsi en son article 41 que la SLRB "veille également à ce qu'une partie des habitations soit aménagée en faveur des personnes handicapées". L'article 140 7° relatif aux mutations précise que les personnes handicapées disposent d'une priorité pour l'attribution des logements nouvellement construits au sein de leur SISP. Et l'article 142 §3 portant sur la durée du bail du logement social permet aux personnes handicapées de contracter un contrat de bail à durée indéterminée.

Quant à l'arrêté du gouvernement, celui-ci prévoit plusieurs mesures en faveur des personnes handicapées, dont la possibilité de disposer d'une chambre supplémentaire, les revenus d'admission majorés, le fait que le ménage comptant au moins une personne reconnue handicapée bénéficie de deux titres de priorités, la diminution du loyer. En matière de production et de rénovation, là aussi différentes mesures sont prises en faveur des personnes à mobilité réduite (PMR).

Dans le cadre du Plan régional du logement, les cahiers de charges portant sur les constructions neuves imposent des normes minimales : il s'agit des 5% de logements adaptés PMR sur le nombre total. Les auteurs de projets sont tenus de se conformer au Règlement régional d'urbanisme (RRU) et au Cahier de prescriptions pour l'accessibilité et l'adaptation des logements sociaux pour personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Concernant les rénovations lourdes, le cahier de charges utilisé par la Direction patrimoine de la SLRB prévoit, sauf impossibilité technique, que 5% des logements soient adaptés aux PMR. Les SISP peuvent toutefois solliciter une dérogation au vu de difficultés techniques ne permettant pas de prévoir l'accessibilité de logements PMR dans d'anciens bâtiments, notamment l'absence d'ascenseurs. Dans ce cas, la SISP devra introduire une demande de dérogation qui sera soumise au conseil d'administration de la SLRB.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Als minister bevoegd voor Huisvesting en voor personen met een handicap, kan ik synergieën tussen beide sectoren creëren.*

Zo bepaalt de Brusselse Huisvestingscode dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) erop moet toezien dat een deel van de woningen wordt ingericht voor gehandicapte personen, dat gehandicapte personen voorrang moeten krijgen bij de toewijzing van nieuwe woningen die binnen hun OVM worden gebouwd en dat gehandicapte personen recht hebben op een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Voorts bevat het regeringsbesluit meerdere maatregelen ten voordele van personen met een handicap, zoals het recht op een extra kamer, een verhoogd toelatingsinkomen, meer prioriteitspunten en een lagere huurprijs.

We hebben ook maatregelen genomen op het vlak van de productie en de renovatie van woningen. Zo moet in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan 5% van de nieuwbouwwoningen aangepast zijn voor personen met een handicap. Ook bij zware renovaties moet 5% van de woningen aangepast worden voor mindervaliden, tenzij dat technisch niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat er geen lift is. In dat geval kunnen de OVM's een afwijking aanvragen.

De socialehuisvestingsector houdt een technisch kadaster bij. Het gaat om een samenwerking tussen het gewest, de BGHM en de OVM's. Het kadaster bevat het aantal aangepaste woningen per OVM, het soort woningen (aantal kamers) en de ligging. Sommige aangepaste woningen beschikken over een Dienst Hulp bij het Dagelijks Leven (hulp bij het wassen, aankleden, eten, zich verplaatsen, ...). Ik zal het kadaster bij het verslag laten voegen.

In het kader van de zware renovatiewerken werd 10% van de sociale woningen aangepast voor personen met een handicap, of tweemaal meer woningen dan vereist. In 2017 waren er in totaal 263 aangepaste woningen. Dat is een stijging van 21% ten opzichte van 2014.

De projecten in het kader van het Huisvestingsplan zouden 137 aangepaste sociale woningen en 32 aangepaste middelgrote woningen

Le secteur du logement social dispose bien d'un cadastre technique qui est le fruit d'un partenariat entre la Région, la SLRB et les SISP. Il reprend le nombre de logements PMR par SISP, le type des logements (nombre de chambres) et leur localisation géographique.

Parmi les logements destinés aux PMR, certains disposent d'un service pour les actes à la vie journalière. Ces services sont dispensés par des asbl agréées et subventionnées par la Cocom. Ils portent notamment sur l'hygiène corporelle, l'habillage, les prestations, les prises de repas et la mobilité. Je joindrai au rapport les données chiffrées de ce cadastre technique.

Quant au nombre de logements PMR repris dans les avant-projets de rénovation approuvés par la SLRB depuis 2014 pour des rénovations lourdes, le pourcentage s'élève à 10% des logements rénovés, soit le double du pourcentage requis. Les logements PMR étaient, en 2017, au nombre de 263, soit une hausse de 21%.

Dans le cadre de l'exécution du plan du logement, les projets programmés devraient permettre la livraison de 137 logements sociaux adaptés PMR et de 32 logements moyens adaptés PMR.

Le nouveau contrat de gestion de la SLRB ne fait plus référence à des pourcentages de logements PMR à construire ou à rénover. Ce sont désormais les résultats des études de faisabilité (article 15 du nouveau contrat de gestion), réalisées en amont de chaque nouveau projet, qui permettront de déterminer le nombre total de logements et le nombre de logements PMR.

Cette nouvelle approche est plus pragmatique, car il n'était pas toujours possible de respecter le pourcentage de logements PMR dans tous les projets - un projet dans une rue en pente, par exemple, difficilement accessible à des PMR. Certaines situations peuvent compliquer la vie des PMR.

52 candidatures sont en attente d'un logement social PMR. Le nombre de candidats PMR est donc en diminution au regard du chiffre que vous citez : 80 candidatures en 2015.
Au sujet des adaptations possibles au sein du logement, les SISP autorisent généralement les petits travaux d'adaptation. Les services sociaux

moeten opleveren.

In het nieuwe beheerscontract van de BGHM worden er geen percentages voor nieuwbouw en renovatie meer opgelegd. Voortaan zullen de resultaten van de haalbaarheidsstudies bepalen hoeveel aangepaste woningen elk project moet bevatten. Dat is een meer pragmatische aanpak, want het is niet altijd mogelijk om het quota bij alle projecten te halen, bijvoorbeeld bij een project in een steile straat.

Momenteel wachten 52 personen op een aangepaste sociale woning. In 2015 waren dat er nog 80. Dat is dus een grote vermindering.

De OVM's staan doorgaans lichte aanpassingswerken binnen de woningen toe. De sociale diensten brengen de huurders overigens in contact met de vereniging Phare, die dat soort aanpassingen subsidieert.

Om de inclusie van personen met een handicap te verbeteren, heb ik de BGHM ook gevraagd om een werkgroep op te richten. De BGHM heeft al een overzicht opgesteld van de maatregelen en de praktijken in de sector en een commissie opgericht met de betrokken diensten van de BGHM, het gewest, de OVM-federaties en experten inzake sociale inclusie en toegankelijkheid. De werkgroep zal eind maart met zijn werkzaamheden starten en zich onder meer baseren op de ervaring van de Scandinavische landen en Nederland.

De cijfers die ik heb geciteerd, zijn bemoedigend. We zijn op de goede weg, maar ons werk is nog niet klaar. We moeten nu de maatregelen versnellen. De werkgroep zal ons daarbij helpen.

Het is belangrijk om rekening te houden met de personen achter de cijfers. Er moeten voorschriften zijn, maar we moeten er vooral voor zorgen dat de woning aangepast is aan de specifieke noden van elke huurder. Soms blijkt bij de inhuldiging dat bepaalde aanpassingen ontbreken. We moeten dus waakzaam zijn bij de definitieve oplevering.

Als minister van de Franse Gemeenschapscommissie heb ik een gids opgesteld over de toegankelijkheid van de woningen en de aanpassing van de omgeving. Ik

mettent, par ailleurs, le locataire en lien avec le service Personne handicapée autonomie recherchée (Phare), qui subsidie certains types d'aménagement.

Je porte une attention toute particulière aux nouvelles mesures permettant de favoriser l'inclusion des PMR. À travers le contrat de gestion, j'ai ainsi demandé à la SLRB de mettre en place un groupe de travail sur cette thématique.

La SLRB a déjà réalisé un état des lieux des mesures et des pratiques sectorielles en cette matière. Une commission a été mise en place et regroupe les différents services de la SLRB concernés, un représentant de la Région, les fédérations de SISP et des experts de la question de l'inclusion sociale et de l'accessibilité.

Les travaux de ce groupe, qui débutera fin mars, se baseront entre autres sur les expériences aux Pays-Bas et dans les pays scandinaves. Les principaux axes sont les suivants :

- le renforcement de la prise de conscience en matière d'accessibilité des bâtiments et nouvelles constructions ;

- l'attention portée au niveau des avant-projets sur l'accessibilité ;

- l'offre suffisante de logements adaptés pour personnes âgées et pour les personnes souffrant de pathologies physiques ou psychiques ;

- une meilleure formation en matière d'accessibilité.

Les chiffres que je vous ai cités sont encourageants, et me poussent à croire que nous travaillons dans la bonne direction et que la situation s'améliore. Il y a cependant encore beaucoup de travail, nous devons à présent accélérer les mesures. L'existence d'un groupe de travail spécifique chargé d'analyser les bonnes pratiques va nous y aider.

Il est important de tenir compte des personnes derrière ces chiffres. Nous devons rester vigilants. Ce n'est pas toujours un problème de prescription ou non, mais des questions d'aménagements adaptés à chaque cas de figure. Lors d'inaugurations, on se rend parfois compte qu'il

hoop dat die steevast als leidraad zal worden gebruikt.

manque l'une ou l'autre adaptation. Le moment de la réception définitive est donc très important.

J'avais d'ailleurs, avec mon autre casquette Cocof, rédigé un guide diffusé à plusieurs milliers d'exemplaires sur la question du handicap, de l'accessibilité au logement et de l'aménagement du territoire. J'espère que cela sert de façon constante.

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

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Merci madame la ministre. Je vois que vous êtes très attentive aux plus vulnérables d'entre nous. Sur les 300 logements qui ont été achetés par le Fonds du logement, combien y a-t-il d'appartements adaptés ?

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Het Woningfonds heeft 300 woningen aangekocht. Hoeveel van die woningen zijn aangepaste woningen?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous communiquerai les chiffres en réponse à une question écrite.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik zal u de cijfers geven als u mij daarover een schriftelijke vraag stelt.*

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Vous avez aussi parlé d'achats par la SLRB. Il faudra leur rappeler d'être attentifs aux logements accessibles aux PMR.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Ook de BGHM koopt woningen aan. Het is belangrijk dat daar woningen bij zijn die toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Ils y sont obligés par le contrat de gestion.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ze zijn daartoe verplicht door het beheerscontract.*

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Ensuite, ne pourrions-nous pas imaginer des systèmes de bonus aux SISP pour les inciter à adapter des logements et les rendre accessibles aux PMR ?

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Misschien zouden we ook een soort bonussysteem kunnen invoeren voor OVM's die woningen aanpassen.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Dans le cadre des rénovations ?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Bij renovatiewerken?*

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Oui.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Inderdaad.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Je peux le suggérer au groupe de travail qui va démarrer.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik zal die suggestie doorgeven aan de werkgroep.*

M. le président.- M. Ouriaghli doit-il encore déposer une question écrite ?

De voorzitter.- Ik heb begrepen dat de heer Ouriaghli nog een schriftelijke vraag moet indienen.

Mme Céline Fremault, ministre.- Ce serait mieux. Comme cela, j'aurai le temps d'interroger le Fonds du logement.

- L'incident est clos.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Dat zou beter zijn. Dat geeft mij de tijd om het Woningfonds te contacteren.*

- Het incident is gesloten.