



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

**Commission du logement**

—

**RÉUNION DU  
JEUDI 28 JANVIER 2021**

—

**SESSION 2020-2021**

—

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

—

**Commissie voor de Huisvesting**

—

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 28 JANUARI 2021**

—

**ZITTING 2020-2021**

—

---

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 de la direction des comptes rendus. 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  
E-mail : [criv@parlement.brussels](mailto:criv@parlement.brussels)

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse [www.parlement.brussels](http://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 directie Verslaggeving. De vertaling is een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het  
Brussels Hoofdstedelijk Parlement  
Directie Verslaggeving  
Tel. 02 549 68 02  
E-mail [criv@parlement.brussels](mailto:criv@parlement.brussels)

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op [www.parlement.brussels](http://www.parlement.brussels)

## SOMMAIRE

Demande d'explications de M. Bertin Mampaka Mankamba 1

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "l'uniformité des mesures d'urgence dans le secteur du logement dans le cadre de la crise du Covid-19".

Demande d'explications jointe de Mme Joëlle Maison, 1

concernant "le plan d'urgence pour le logement et l'objectif du gouvernement régional d'apporter une solution concrète à 15.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social".

Discussion conjointe – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)

M. Mohamed Ouriaghli (PS)

M. Petya Obolensky (PTB)

Mme Zoé Genot (Ecolo)

Mme Carla Dejonghe (Open Vld)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison 12

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "la réforme de l'allocation loyer généralisée".

## INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Bertin Mampaka Mankamba 1

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de uniformiteit van de dringende maatregelen voor de huisvesting tijdens de Covid-19- crisis".

Toegevoegde vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison, 1

betreffende "het noodplan voor de huisvesting en het doel van de gewestregering om een concrete oplossing te vinden voor de 15.000 Brusselse gezinnen die op een sociale woning wachten".

Samengevoegde bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)

De heer Mohamed Ouriaghli (PS)

De heer Petya Obolensky (PTB)

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 12

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de hervorming van de veralgemeende huurtoelage".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Petya Obolensky (PTB)

Mme Zoé Genot (Ecolo)

Mme Carla Dejonghe (Open Vld)

M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a)

M. Pepijn Kennis (Agora)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison 20

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "la centralisation des inscriptions pour les demandes d'obtention d'un logement social ou à finalité sociale".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)

M. Pepijn Kennis (Agora)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison 25

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "l'encadrement de la croissance du parc locatif des agences immobilières sociales".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Petya Obolensky (PTB)

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a)

De heer Pepijn Kennis (Agora)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 20

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de centralisering van de inschrijvingen op de wachtlijst voor een sociale woning of een woning met sociaal oogmerk".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)

De heer Pepijn Kennis (Agora)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 25

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de omkadering voor de groei van het bestand huurwoningen van de sociale verhuurkantoren".

<p>Demande d'explications jointe de Mme Zoé Genot, concernant "les dernières informations sur la limitation de la croissance des AIS".</p> <p>Demande d'explications jointe de Mme Marie Nagy, concernant "les mesures visant les AIS en tant que logement accessible pour les personnes sans abri".</p> <p>Discussion conjointe – Orateurs :</p> <p>Mme Joëlle Maison (DéFI)</p> <p>Mme Zoé Genot (Ecolo)</p> <p>Mme Marie Nagy (DéFI)</p> <p>M. Petya Obolensky (PTB)</p> <p>Mme Carla Dejonghe (Open Vld)</p> <p>M. Pepijn Kennis (Agora)</p> <p>Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État</p> <p>Demande d'explications de M. Pierre-Yves Lux à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances, concernant "le conseil consultatif des locataires (CoCoLo), l'état des lieux du processus de renouvellement et l'évaluation du dispositif".</p> <p>Discussion – Orateurs :</p> <p>M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)</p> <p>Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État</p> <p>Demande d'explications de Mme Joëlle Maison</p>	<p>25</p> <p>25</p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p>35</p> <p></p> <p></p> <p>40</p>	<p>Toegevoegde vraag om uitleg van mevrouw Zoé Genot, betreffende "de jongste informatie over de beperking van de groei van de SVK's".</p> <p>Toegevoegde vraag om uitleg van mevrouw Marie Nagy, betreffende "de maatregelen betreffende de SVK's inzake huisvesting toegankelijk voor daklozen".</p> <p>Samengevoegde bespreking – Sprekers:</p> <p>Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)</p> <p>Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)</p> <p>Mevrouw Marie Nagy (DéFI)</p> <p>De heer Petya Obolensky (PTB)</p> <p>Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)</p> <p>De heer Pepijn Kennis (Agora)</p> <p>Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris</p> <p>Vraag om uitleg van de heer Pierre-Yves Lux aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, betreffende "de adviesraad van huurders (ARHUU), de stand van zaken van de vernieuwing en de evaluatie van de regeling".</p> <p>Bespreking – Sprekers:</p> <p>De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)</p> <p>Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris</p> <p>Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison</p>	<p>25</p> <p>25</p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p>35</p> <p></p> <p></p> <p>40</p>
--	---	---	---

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "l'évaluation du Fonds Brugal".

Discussion – Oratrices :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

Mme Carla Dejonghe (Open Vld)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Françoise Schepmans

46

à M. Rudi Vervoort, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du développement territorial et de la rénovation urbaine, du tourisme, de la promotion de l'image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,

et à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "la méconnaissance des dispositifs de logements pour les étudiants".

Discussion – Oratrices :

Mme Françoise Schepmans (MR)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de Mme Joëlle Maison

48

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "les premiers travaux de la cellule "audit interne" de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale".

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de evaluatie van het BRUGAL-fonds".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Françoise Schepmans

aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

en aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de gebrekkige kennis van de maatregelen voor de huisvesting van studenten".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Françoise Schepmans (MR)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de eerste werkzaamheden van de cel Interne Audit van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij".

<p>Question orale de M. Martin Casier</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "l'augmentation des frais d'entretien des espaces verts de la cité-jardin Logis-Floréal".</p>	<p>5353</p>	<p>Mondelinge vraag van de heer Martin Casier</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de toename van de onderhoudskosten voor de groene ruimten van de tuinwijk Logis-Floréal".</p>
<p>Question orale de Mme Joëlle Maison</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "l'élaboration du contrat de gestion de niveau 1 (2021-2025) devant être conclu entre la Région de Bruxelles-Capitale et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale".</p>	<p>60</p>	<p>Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle 60 Maison</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de opstelling van de beheersovereenkomst niveau 1 (2021-2025) die gesloten moet worden tussen het Brussels Gewest en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij".</p>
<p>Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "le suivi social des personnes âgées et isolées au sein des SISP".</p>	<p>67</p>	<p>Mondelinge vraag van de heer Bertin 67 Mampaka Mankamba</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de sociale begeleiding van de bejaarden en alleenstaanden binnen de OVM's".</p>
<p>Question orale de Mme Joëlle Maison</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "les projets en matière de logement soumis par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vue de l'élaboration du plan national de relance financé par les fonds européens provenant du programme Next Generation EU".</p>	<p>71</p>	<p>Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle 71 Maison</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de huisvestingsprojecten die de Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft voorgelegd met het oog op het opstellen van het nationale herstelplan dat gefinancierd wordt met de Europese middelen uit het programma Next Generation EU".</p>

<p>Question orale de M. Pierre-Yves Lux</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "les associations d'insertion par le logement (AIPL), l'évaluation de leurs missions et le renouvellement des agréments".</p>	74	<p>Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de Vereniging voor Integratie via Huisvesting, de evaluatie van de opdrachten en de vernieuwing van de erkenningen".</p>
<p>Question orale de Mme Joëlle Maison</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "les observations formulées dans le 25e Cahier de la Cour des comptes au sujet du compte général de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année 2019".</p>	76	<p>Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de opmerkingen in het 25ste Boek van het Rekenhof over de algemene rekening van de Brusselse Huisvestingsmaatschappij voor het jaar 2019".</p>
<p>Question orale de Mme Aurélie Czekalski</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>et à M. Pascal Smet, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'urbanisme et du patrimoine, des relations européennes et internationales, du commerce extérieur et de la lutte contre l'incendie et l'aide médicale urgente,</p> <p>concernant "un label intergénérationnel et solidaire et une simplification administrative pour faciliter les habitats groupés ou partagés".</p>	79	<p>Mondelinge vraag van mevrouw Aurélie Czekalski</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>en aan de heer Pascal Smet, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,</p> <p>betreffende "een intergenerationeel en solidair label en een administratieve vereenvoudiging om het samenhuizen te bevorderen".</p>
<p>Question orale de M. Pierre-Yves Lux</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p>	83	<p>Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels</p>



concernant "le résultat de l'appel à projets en matière de cohésion sociale et le cas particulier de la plainte déposée à la SLRB par l'ALMK".

Question orale de M. Tristan Roberti

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

concernant "la rénovation des logements des cités-jardins Le Logis et Floréal".

Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "het resultaat van de oproep tot projecten voor sociale cohesie en het bijzonder geval van de klacht van de ALMK bij de BGHM".

87 | Mondelinge vraag van de heer Tristan Roberti 87

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de renovatie van de woningen in de tuinvijken Le Logis en Floreal".

1103 Présidence : Mme Nadia El Yousfi, première vice-présidente.

Voorzitterschap: mevrouw Nadia El Yousfi, eerste ondervoorzitter.

1107 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

**VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1107 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

1107 concernant "l'uniformité des mesures d'urgence dans le secteur du logement dans le cadre de la crise du Covid-19".

betreffende "de uniformiteit van de dringende maatregelen voor de huisvesting tijdens de Covid-19- crisis".

1109 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE MME JOËLLE MAISON,**

**TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON,**

1109 concernant "le plan d'urgence pour le logement et l'objectif du gouvernement régional d'apporter une solution concrète à 15.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social".

betreffende "het noodplan voor de huisvesting en het doel van de gewestregering om een concrete oplossing te vinden voor de 15.000 Brusselse gezinnen die op een sociale woning wachten".

1115 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Plutôt que se focaliser sur la construction de nouveaux logements publics, le gouvernement régional a décidé de mener une politique sociale du logement, résolument pragmatique et diversifiée, qui devrait s'articuler autour d'une multitude de chantiers complémentaires.

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- In plaats van zich op de bouw van nieuwe openbare woningen toe te leggen, kiest de gewestregering voor een sociale, pragmatische en gediversifieerde aanpak. Zo wil ze de 6.400 nieuwe woningen van het gewestelijk huisvestingsplan en de Alliantie Wonen afwerken en kondigt ze een aankoop-renovatiestrategie aan, evenals de renovatie van sociale huurwoningen, de hervorming van de stedenbouwkundige lasten, de sociale verhuring van een aantal privéwoningen via sociale verhuurkantoren (SVK's) enzovoort.

Tijdens de voorstelling van de initiële begroting 2021 had staatssecretaris Smet het niet meer over een noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid, maar over een noodplan huisvesting. Dat impliceert dat men veel ruimer wil gaan dan de sociale huisvesting alleen.

Il s'agit de l'achèvement de la production des 6.400 logements prévus dans le cadre du plan régional du logement et du plan alliance habitat, le déploiement d'une stratégie d'acquisition-rénovation de logements existants ou en cours de construction, la rénovation du parc locatif social existant, la réforme de la réglementation relative aux charges d'urbanisme, la socialisation d'une partie du marché locatif privé par le biais des agences immobilières sociales (AIS), l'opérationnalisation de l'allocation loyer généralisée, la socialisation de certains logements moyens, etc.

Lors de sa présentation du projet de budget initial 2021, M. Pascal Smet nous a annoncé qu'il n'était pas encore en mesure de nous détailler le contenu du plan d'urgence. Cependant, il nous en a exposé les grandes orientations. Force est de constater que le gouvernement évoque désormais un "plan d'urgence logement", et non plus le "plan d'urgence pour la politique sociale du logement" prévu initialement.

Il ne s'agit pas que d'une simple nuance sémantique puisqu'il semblerait que le gouvernement régional ait décidé d'élargir le périmètre du plan d'urgence. Le plan comportera non seulement des mesures visant à offrir une solution concrète à 15.000 ménages en attente d'un logement social, mais également des actions destinées à répondre aux attentes légitimes des locataires du marché locatif privé ainsi que des dispositifs visant à favoriser l'accès à la propriété.

1119 Le plan d'urgence s'articulera autour de cinq axes principaux, que vous nous avez présentés la semaine dernière :

De vijf hoofdlijnen van het plan zijn:

- augmenter l'offre et la qualité des logements à finalité sociale ;
- améliorer l'action publique en matière de logement ;
- soutenir tous les locataires ;
- garantir le droit au logement ;
- favoriser l'accès à la propriété.

Lors du conclave budgétaire, le gouvernement a annoncé 170 millions d'euros pour l'ensemble de la législature et 40 millions d'euros spécifiquement dédiés à ce plan d'urgence logement en 2021, dont 20 millions d'euros pour la stratégie d'acquisition-rénovation. Les 20 millions d'euros restants feront l'objet d'une de mes questions.

Mme la secrétaire d'État, cette question a été rédigée le 27 novembre 2020. Par conséquent, plusieurs de mes questions ne sont plus d'actualité, dont celles vous demandant de présenter votre plan et de passer en revue l'ensemble des actions envisagées, ce que vous avez fait lors de la commission précédente.

Toutefois, le gouvernement bruxellois a-t-il arrêté un calendrier précis pour la mise en œuvre du plan d'urgence logement ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous le détailler ?

Pourriez-vous nous décrire la façon dont le gouvernement régional entend utiliser la provision de 20 millions d'euros allouée au plan d'urgence et inscrite dans le budget initial 2021 ?

Comment l'enveloppe globale de 170 millions d'euros destinée à financer le plan d'urgence sur l'ensemble de la législature sera-t-elle répartie entre les trois principaux volets du plan, à savoir la politique sociale du logement, le soutien à la qualité et à l'accessibilité du marché locatif privé, et l'accès à la propriété ?

S'agissant plus particulièrement de la politique sociale du logement, comment les 15.000 solutions concrètes devant être apportées à des ménages en attente d'un logement social seront-elles réparties entre les divers instruments mobilisés dans le plan d'urgence : production de logements publics dans le cadre du plan régional du logement et de l'alliance habitat, stratégie d'acquisition-rénovation, rénovation de logements sociaux actuellement inoccupés, croissance du parc locatif des AIS, octroi d'allocations loyer, socialisation de logements moyens, etc. ?

En d'autres termes, êtes-vous en mesure de nous fournir une estimation du nombre de solutions qui pourraient être apportées par chacun de ces instruments durant la présente législature ? D'après les estimations réalisées par vos services, l'allocation loyer généralisée devrait-elle être le dispositif pourvoyeur du plus grand nombre de ces solutions ?

- meer en betere sociale woningen;
- een beter huisvestingsbeleid;
- steun voor alle huurders;
- gewaarborgd recht op wonen;
- de drempel tot een eigen woonst verlagen.

*De regering heeft gedurende de hele regeerperiode 170 miljoen euro veil voor het noodplan huisvesting en 40 miljoen in 2021. Daarvan gaat 20 miljoen naar de aankoop-renovatiestrategie.*

*Heeft de Brusselse regering een precieze planning voor de uitvoering van het noodplan huisvesting? Hoe wil ze in 2021 Brusselse regering de resterende 20 miljoen voor het noodplan huisvesting gebruiken? Hoe wordt de 170 miljoen verdeeld? Hoe worden de 15.000 gezinnen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning, geholpen? Hoe zullen de diverse instrumenten uit het noodplan daarvoor worden ingezet?*

<sup>1123</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Unia a récemment publié un rapport relatif à l'impact du confinement sur les

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (*in het Frans*).- *Uit een rapport van Unia blijkt dat de lockdown*

inégalités et les discriminations, dont certains regrettent qu'il n'ait pas plus retenu l'attention des médias.

Le confinement représente une politique certes inévitable, mais qui fait l'impasse sur les différences concrètes de situations entre les personnes. Il s'applique à tout le monde de la même manière, indépendamment de la capacité des personnes à rester confinées et travailler chez elles, de leur exposition au virus, de leur possibilité de percevoir un revenu de remplacement ou non, de leur exposition potentielle à des violences intrafamiliales, etc.

Des mesures d'aide d'urgence devaient donc pallier ce déficit d'égalité face aux conséquences du confinement, pour aider prioritairement les plus fragiles, mais aussi les plus lourdement touchés.

Dans son rapport, Unia indique : "Le confinement représente en réalité le cas typique d'une politique publique qui, du fait de son uniformité, à l'apparence de l'égalité." Or, certains secteurs souffrent peu, voire repartent très fort, alors que d'autres s'écroulent. Et ces derniers sont principalement ceux qui emploient des personnes peu qualifiées, fragiles économiquement et socialement.

Unia fait donc état de dégâts d'ordres sociaux et psychologiques souvent bien plus difficilement réparables que les dégâts économiques. Les mesures d'urgence devaient donc agir comme un filet de sécurité permettant aux entreprises et aux secteurs associatifs et culturels, mais aussi aux personnes les plus fragiles économiquement, socialement et psychologiquement de ne pas sombrer ou trop souffrir des effets du confinement. Ce dernier est en effet destiné à protéger les plus fragiles d'un point de vue strictement sanitaire et épargner le secteur de la santé.

<sup>1125</sup> Si des moyens importants ont été mobilisés dans le secteur du logement, ce dont nous ne pouvons que nous réjouir, il semble opportun, à la lumière du rapport, de se demander si les mesures adoptées ont bien joué leur rôle, à savoir pallier l'uniformité de la politique de confinement qui ne tient pas compte des réalités individuelles, créant ou aggravant ainsi les inégalités. Tel que le souligne Vincent Laborderie, politologue de l'Université catholique de Louvain (UCL), ce sont les publics qui étaient les plus fragiles et les plus précaires avant la crise qui souffrent le plus de celle-ci. Ce constat va d'ailleurs bien au-delà des groupes qui font habituellement l'objet de discriminations. Sont ainsi concernés par ce phénomène :

- le monde artistique et du spectacle, qui n'a jamais vraiment repris depuis bientôt un an ;
- le secteur de l'horeca, où les travailleurs sont souvent payés à peine plus que le salaire minimum ;
- les petits commerçants, qui voient l'œuvre d'une vie détruite, pour beaucoup de manière définitive ;

*sommige ongelijkheden en discriminaties heeft verscherpt. De maatregelen die werden afgekondigd om de gezondheid te dienen en de zorg te sparen, zijn immers voor iedereen dezelfde en houden geen rekening met de moeilijkheden waarmee veel Brusselaars kampen: krappe behuizing, onmogelijkheid tot thuiswerken, geen vervangingsinkomen, intrafamiliaal geweld ... Daardoor leden de meest kwetsbaren het hardst onder de beperkingen.*

*Met een reeks noodmaatregelen wil de regering die ongelijkheid rechtekken. Zo wil ze een vangnet bieden voor bedrijven, vzw's en culturele organisaties die het extra moeilijk hebben gekregen, maar ook voor individuele personen die economisch, sociaal of psychologisch zwak staan.*

*De vraag is of die noodmaatregelen hun doel wel bereiken. Worden de meest precare groepen echt geholpen? Gaat er voldoende aandacht naar de culturele sector, die nu al een jaar stilligt? Naar de horeca, waar werknemers anders al amper het minimumloon krijgen? Naar de kleinhandelaars, die hun levenswerk in rook zien opgaan? Naar de studenten, die er massaal de brui aan geven en de studentenjobs zien verdwijnen?*

*Het zijn menselijke drama's: 23% van de mensen die voor de crisis in deze sectoren werkten, heeft geen financiële buffer om een onvoorziene uitgave van 1.000 euro te dekken. Velen van hen leven nu van een klein vervangingsinkomen of hebben helemaal geen inkomen. Daardoor kunnen ze vaak hun huur niet meer betalen en dreigen ze dakloos te worden, zodra het moratorium op de uithuiszettingen zal zijn opgeheven.*

- les étudiants, souvent dépendants du secteur de l'horeca et parmi lesquels le taux de décrochage scolaire est en constante augmentation depuis le début de l'année 2020.

Parmi toutes les données citées par Unia, un chiffre permet de mesurer les conséquences humaines : 23 % des personnes actives dans ces secteurs ne disposent pas de réserves financières suffisantes pour faire face à une dépense imprévue de 1.000 euros. Précisons que cette donnée date d'avant la crise. On n'ose imaginer ce qu'il en est aujourd'hui.

Il va donc de soi que toutes les personnes qui travaillaient dans ces secteurs et qui n'ont droit qu'à de faibles revenus de remplacement, voire à aucun, ne sont plus en mesure de payer leur loyer et risquent de se retrouver sans domicile ou sans logement décent dès que le moratoire sur les expulsions sera levé.

1127 Quelles sont les mesures d'aide d'urgence prévues pour ces personnes ? Combien d'expulsions ont-elles été enregistrées entre les premier et deuxième confinements ? Pouvez-vous comparer ces chiffres avec ceux des deux années précédentes pour la même période, afin de savoir si nous n'exagérons pas le phénomène ?

Concernant les étudiants, quelles mesures spécifiques ont-elles été mises en œuvre au niveau régional, pour permettre à ceux qui ne peuvent pas rentrer chez leurs parents et qui n'ont plus de revenus ou ont perdu leur job, de payer leur loyer, leurs syllabus, etc. ? Quelles politiques prévues d'ici la fin de la législature permettront-elles de leur garantir un accès à un logement décent moyennant un loyer démocratique, compte tenu du fait que le secteur immobilier n'a pas été touché par la crise - ou très peu - et que les loyers ne risquent pas de baisser, sauf informations contraires ?

S'agissant des quelque 50.000 personnes en attente d'un logement social, dont une partie a très certainement été touchée par la crise économique, sanitaire, sociale et psychologique, quelles sont les mesures drastiques qui les empêcheront de se retrouver dans une situation de précarité absolue et de se loger ? Quand pourrions-nous espérer voir mise en œuvre l'allocation loyer, dont vous aviez annoncé une version améliorée pour le mois d'octobre ? Nous espérons qu'elle ne tardera plus.

Enfin, plus généralement, les mesures prises dans le secteur du logement sont-elles à la hauteur du bouleversement social dont on ne perçoit encore que les prémices ? Maintenant que le budget a été établi, pouvez-vous nous indiquer plus concrètement les politiques d'urgence menées et à mener pour les publics précités, ainsi que la ventilation du budget qui leur est alloué, par catégorie et par cible ?

1129 Car, si notre société ne veut plus voir de morts, elle ne veut pas non plus voir des milliers de personnes s'engouffrer dans la pauvreté et la détresse psychologique extrême qui risquent d'engendrer bien d'autres dégâts. Vous allez devoir faire preuve de créativité dans votre travail ultérieur sur ces questions.

*Welke noodmaatregelen zijn er voor hen genomen? Hoeveel uitzettingen vonden er plaats tussen beide lockdowns? Wie betaalt de huisvesting en de boeken van studenten die niet op hun ouders kunnen terugvallen en zonder baantje zitten?*

*Hoe zal men al die zwakkere groepen op langere termijn een degelijk onderkomen bieden tegen een betaalbare prijs? Zowat 50.000 personen wachten op een sociale woning. Hoe zal men hen in deze crisistijd behoeden voor de totale armoede? Wanneer wordt eindelijk de al lang beloofde verbeterde huurtoelage ingevoerd?*

*Zijn de maatregelen die de regering treft in de huisvestingssector wel voldoende om de immense sociale crisis die op ons afkomt, op te vangen? De middelen zijn vastgelegd, maar nu komt het erop aan de juiste dringende maatregelen te treffen voor de meest preciaire groepen. Hoe zullen de middelen over de doelgroepen worden gespreid?*

*De samenleving heeft kordaat de strijd tegen dood en ziekte aangebonden, maar de strijd tegen armoede en psychologische stress is zeker even belangrijk.*

<sup>1131</sup> **M. Mohamed Ouriaghli (PS).** - Mme la secrétaire d'État, je tiens à vous féliciter. Dix-huit mois après votre entrée en fonction, vous nous avez présenté un ambitieux plan d'urgence logement, malgré les difficultés et retards liés au contexte sanitaire. Ce plan comporte des mesures concrètes et réalistes pour satisfaire 15.000 ménages en attente d'un logement social et pour répondre aux attentes du marché locatif privé.

Je salue votre détermination à vouloir travailler main dans la main avec toutes les forces vives susceptibles d'apporter des réponses à la crise du logement, en ce compris le secteur privé. Nous avons toutes et tous pu prendre connaissance du détail de ces mesures et nous ne manquerons pas d'en suivre l'évolution en vous interrogeant en commission.

Parallèlement à ce plan - qui ne peut évidemment pas aborder tous les problèmes liés au logement -, je ne doute pas que vous resterez particulièrement attentive au bien-être d'autres publics cibles, notamment les locataires plus âgés ou en situation de handicap. Vous avez répété que vous ne souhaitiez oublier personne dans votre politique de soutien aux locataires, et je vous en remercie.

La crise que nous connaissons a entraîné un accroissement des inégalités sociales, des pertes d'emploi et la hausse de certains coûts - comme ceux liés à l'alimentation et à l'énergie -, lesquels ont contribué à accroître la précarité. Heureusement, votre gouvernement et les communes ont pris de multiples mesures telles que des aides au logement et des mesures visant à soutenir le pouvoir d'achat pour tenter d'atténuer les répercussions de cette crise inédite sur les citoyens.

<sup>1135</sup> Depuis près d'un an, nous sommes confinés afin de limiter la propagation du coronavirus. Comme vient de l'expliquer M. Mampaka Mankamba, les effets de l'épidémie et du confinement n'ont cependant pas été les mêmes pour tous les habitants. Quand toutes les activités sociales - dont le travail et la scolarité des enfants - doivent obligatoirement se dérouler à domicile, les caractéristiques du logement et la structure des ménages déterminent en grande partie l'expérience du confinement. Vivre dans un environnement dégradé ou inadapté à sa configuration familiale apparaît alors d'autant plus insupportable et met en lumière les inégalités en matière de logement au sein de la société.

La crise a agi comme un amplificateur de problèmes préexistants et de sans-abrisme. Elle a exacerbé les problèmes auxquels sont confrontés, d'une part, les ménages déjà précarisés et qui vivent parfois en situation de suroccupation et, d'autre part, certains publics spécifiques comme les familles monoparentales, les personnes âgées et les personnes porteuses d'un handicap. Ces publics sont particulièrement exposés aux inégalités en matière de logement.

Si le confinement est tout d'abord apparu comme un moyen de protection rapide à l'égard de l'épidémie, il a pu conduire à des situations d'oppression. On l'a vu à travers l'augmentation des cas de violences conjugales et intrafamiliales. Le rapport d'Unia

**De heer Mohamed Ouriaghli (PS)** (in het Frans). - *Mevrouw de staatssecretaris, ik feliciteer u: ondanks de gezondheids crisis wist u toch een ambitieus huisvestingsplan voor te leggen.*

*Ik wil echter bijzondere aandacht vragen voor een doelgroep die niet vergeten mag worden: de oudere en gehandicapte huurders.*

*Zoals vorige sprekers het al zeiden, heeft de gezondheids crisis allerlei sociale ongelijkheden versterkt. Mensen verloren hun werk en werden tegelijkertijd geconfronteerd met hogere kosten voor voeding en energie. Gelukkig heeft de Brusselse regering, samen met de gemeentebesturen, allerlei maatregelen genomen om de huurlast te verlichten en de koopkracht te vrijwaren.*

*Het voorbije jaar stelden we vast dat mensen niet gelijk behandeld werden, noch door het virus, noch door de lockdown die het virus moest indijken. Het is geen pretje om met velen een lockdown uit te zitten in een te krappe en weinig comfortabele woning. De sociale ongelijkheid inzake huisvesting was nog schrijnender dan anders. Dat gold in het bijzonder voor eenoudergezinnen, ouderen en personen met een handicap.*

*Daar komt nog bij dat huiselijk geweld zich in deze moeilijke omstandigheden vaker voordeed. Men mag de sociale en psychologische schade die de crisis toebrengt, dus zeker niet onderschatten. Ook in het rapport van Unia wordt daarop gewezen. Dringende steun- en begeleidingsmaatregelen waren en zijn nodig.*

*In een crisis als deze, waarin onze bewegingsvrijheid wordt ingeperkt, is het erg belangrijk om over een ruime woonst te beschikken en om van een tuin, een parkje, wat intimiteit en rust te kunnen genieten.*

précité souligne d'ailleurs les dégâts sociaux et psychologiques induits par la crise, ainsi que la nécessité de mettre en œuvre des mesures urgentes d'aide et d'accompagnement.

En effet, le confinement a révélé les défauts de nombreux logements, exigus et peu adaptés à l'accueil d'usages inhabituels. L'intimité, le calme et la tranquillité en ont pris un coup. Plus largement, l'habitat, en tant que cadre de vie, a montré toute son importance. Disposer d'un jardin ou d'un parc aménagé à proximité de son domicile est devenu une réelle chance en temps de confinement.

<sup>1137</sup> La crise sanitaire, l'évolution des besoins et la sociologie des ménages nous invitent à imaginer des solutions pour planifier l'après-crise et faire face aux éventuelles crises futures. L'exercice ne sera pas facile en ce qui concerne le logement. De nouveaux enjeux apparaissent, tels que la nécessité de créer des logements plus grands tout en veillant à la réversibilité des espaces et en dotant ces logements d'espaces extérieurs accessibles. Ces enjeux s'ajoutent aux impératifs - écologiques, notamment - existants, tout cela devant être réalisé à un coût raisonnable pour les ménages.

La crise remet en question le modèle du logement dans ses différentes dimensions, fonctions, perceptions. Quel est votre avis à ce sujet ? Comment percevez-vous l'évolution des besoins en matière de superficie et de cloisonnement des espaces du logement ?

Est-il réaliste, en particulier dans le secteur du logement social, de construire des espaces à même de concilier usages multiples et intimité ?

L'expérience du confinement a révélé un intérêt particulier pour l'environnement immédiat des logements. Les professionnels de la construction seront-ils sensibilisés à la nécessité de mieux penser le continuum entre espaces privés et publics dans leurs futurs projets ?

<sup>1139</sup> **M. Petya Obolensky (PTB).**- Je remplace exceptionnellement ma collègue Françoise De Smedt pour les interventions de mon groupe.

M. Mampaka Mankamba semble très inquiet du risque que des personnes se retrouvent à la rue, à la levée du moratoire sur les expulsions. Nous nous demandons dès lors pourquoi son groupe n'a pas voté pour notre résolution, qui visait à le prolonger jusqu'à la fin de la crise. Soit.

À côté de cela, le gouvernement bruxellois a déjà, à cinq reprises, prolongé le moratoire en dernière minute. Mon groupe estime qu'il serait grand temps de le prolonger une fois pour toutes, pour le bien de tous, car c'est très insécurisant. La crise sanitaire et sociale est profondément installée, personne ne le conteste, et risque encore de durer des mois. Il est temps de prendre des mesures adaptées, à l'instar de celles prises à plus longue échéance pour éviter les coupures d'eau et d'énergie.

*We moeten nu al oplossingen zoeken voor na de crisis en plannen hoe we een eventuele volgende crisis beter kunnen aanpakken. Op het vlak van huisvesting wil dat zeggen dat de wooneenheden groter moeten worden - en toch betaalbaar moeten blijven - en dat er in de wijken in voldoende groene ruimte moet worden voorzien.*

*De crisis dwingt ons om na te denken over de huisvesting in al haar facetten en functies. Wat is uw mening daarover? Is het in de sociale woningsector haalbaar om ruimtes te ontwerpen voor uiteenlopend gebruik en waar tegelijk voldoende intimiteit gegarandeerd is? Beseffen ook de promotoren en architecten dat ze bij hun toekomstige projecten private en openbare ruimten op elkaar moeten laten aansluiten?*

**De heer Petya Obolensky (PTB)** (in het Frans).- *Als de MR bang is dat heel wat huurders op straat zullen belanden wanneer het moratorium op de uithuiszettingen afloopt, had die partij onze resolutie moeten steunen die precies bedoeld was om het moratorium te verlengen tot de crisis helemaal voorbij is.*

*Welke beschermingsmechanismen inzake huisvesting zijn er in het noodplan opgenomen? Er komt een fonds om huurachterstanden ten laste te nemen. Hoe zal dat concreet in zijn werk gaan? Die maatregel kost de gemeenschap veel minder dan een uithuiszetting.*

*De PTB vindt het huisvestingsbeleid van deze regering bijlange niet sociaal genoeg. Dat het woord 'sociaal' uit de titel van het plan is verdwenen, zegt genoeg.*

Quels mécanismes de protection ont-ils été adoptés pour garantir un logement dans le cadre du plan d'urgence ? Ce dernier envisage d'ailleurs la création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyer, à condition cependant que le propriétaire accepte la convention. Nous misons toujours sur leur bon vouloir, mais comment cela fonctionnera-t-il concrètement ? Avez-vous prévu de prendre en charge les arriérés de loyer de l'ensemble des locataires ?

En outre, comme vous le précisez dans le plan d'urgence, une expulsion coûte beaucoup plus cher à la collectivité que la prise en charge de quelques mois de loyer. Il s'agit d'une question importante à résoudre, selon moi. Pour le PTB, les mesures prises ne répondent pas du tout aux besoins criants des Bruxelloises et des Bruxellois. Les retours du terrain à cet égard sont particulièrement inquiétants.

Mon groupe n'est d'ailleurs pas d'accord sur le constat que le gouvernement mène une politique sociale du logement, comme le mentionne Mme Maison. La déclaration de politique générale (DPG) parlait d'un plan d'urgence pour la politique sociale du logement. Le mot "social" a à présent disparu, ce qui en dit long.

<sup>1141</sup> Nous avons donc pris des mois pour élaborer un plan qui, en fin de compte, applique les vieilles recettes classiques. Le constat est qu'elles ne fonctionnent pas. Les loyers sont toujours impayables et continuent d'augmenter. Les logements abordables peinent à sortir de terre. Cette situation complexe découle du fait que les gros promoteurs immobiliers spéculent et font du profit de cette façon depuis plus d'une dizaine d'années. Ce phénomène est mondial, mais nous sommes particulièrement touchés à Bruxelles. Les logements restent produits dans une optique d'investissement. Ils doivent rapporter et n'ont pas vocation à tenir compte des besoins des locataires. Il faut changer la donne.

En somme, le groupe PTB a voulu déposer une proposition d'ordonnance qui vise à rendre la grille des loyers contraignante, et non informative, afin de réellement faire baisser le prix des loyers. Ces mesures fonctionnent, comme le démontrent les statistiques réalisées à Berlin. Je peux vous les envoyer. On y constate une baisse de 10 % du prix des loyers à la suite d'un encadrement de ce type. Cette mesure a été bénéfique à la population et aux acteurs politiques. J'espère que nous pourrions prochainement appliquer de telles méthodes à Bruxelles.

<sup>1143</sup> **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je ne reviendrai pas sur le plan d'urgence logement, dont nous avons déjà débattu longuement, puisque la dernière commission lui était entièrement consacrée. Je désire plutôt parler de la situation actuelle.

Il est clair que nous ne nous attendions pas à devoir faire face à une crise sanitaire aussi longue et d'une telle ampleur. Les gens sont fort fragilisés. Il y a non seulement eu les premières vagues de licenciements mais aussi tous les revenus amputés, notamment pour les artistes et les travailleurs de l'horeca. Nombre de ces derniers, qui n'étaient déclarés qu'à temps partiel, ne disposent d'ailleurs pas d'allocations de chômage complètes.

*Het heeft maanden gekost om een plan uit te werken dat nu gewoon een voortzetting van de klassieke recepten blijkt te zijn, en die werken niet. De huurprijzen zijn en blijven veel te hoog. Dat allemaal omdat de grote vastgoedpromotoren de nood aan betaalbare woningen blijven uitbuiten. Men blijft bouwen als een rendabele investering zien, niet als het lenigen van een nood. Het roer moet drastisch worden omgegooid.*

*Daarom heeft de PTB een voorstel van ordonnantie ingediend om het rooster van indicatieve huurprijzen dwingend te maken. Alleen zo zullen de prijzen zakken, zoals het Berlijns voorbeeld heeft aangetoond.*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *De aanslepende gezondheids crisis stort veel mensen in financiële problemen: er vallen ontslagen, inkomens vallen weg, uitkeringen blijken ruim onvoldoende. Wie zijn huur niet meer kan betalen en naar iets anders op zoek gaat, stelt vast dat hij amper nog een studio kan betalen om daar zijn hele gezin onder te brengen.*

*Mevrouw de staatssecretaris, u hebt op deze schrijvende situatie gereageerd door aan de meest kwetsbaren een eerste premie toe te kennen. Ook de OCMW's kregen een ruimere enveloppe, zodat zij een paar maanden huur op zich kunnen nemen. Maar zij verdrinken in het werk, zoveel aanvragen zijn er.*



Les gens se retrouvent dans des situations de plus en plus critiques.

Certains, qui craignent par exemple de ne plus pouvoir payer leur loyer, envisagent de déménager. Ils réalisent alors que, compte tenu de l'augmentation des prix sur le marché, ils ne pourraient plus louer qu'un studio pour loger leur famille. La situation est vraiment compliquée.

Mme la secrétaire d'État, vous avez réagi en octroyant une première prime. J'ai d'ailleurs reçu une réponse à ma question écrite, qui reprend les chiffres concernant la distribution et les publics concernés. Un effort a également été fait afin d'offrir de grosses enveloppes complémentaires aux CPAS. À l'heure actuelle, ils sont nombreux à payer un ou deux mois de loyer aux personnes qui frappent à leur porte. Ces CPAS sont toutefois un peu noyés par les demandes. Il y a souvent un ou deux mois d'attente avant que le dossier soit traité, et encore plus avant que l'argent soit versé. Tout cela, sans tenir compte de toutes les personnes qui n'osent pas frapper à leur porte.

<sup>1145</sup> Le gouvernement aussi fait un gros effort en prolongeant l'arrêt anti-expulsions, ce qui est une sécurité. Je suis heureuse que la Région bruxelloise l'ait décidé et s'engage à poursuivre en ce sens durant la crise sanitaire. Néanmoins, on constate que, sur le terrain, certains propriétaires mafieux profitent de l'ignorance des victimes et font pression sur elles pour les faire partir. Mal informées, celles-ci acceptent les expulsions sauvages, retrouvant parfois même leurs affaires sur le trottoir. Ne faut-il pas sensibiliser les policiers à la lutte contre ces expulsions illégales ?

Il serait bon de réfléchir à de nouveaux mécanismes ponctuels par rapport à certaines catégories de personnes qui, depuis trop longtemps, attendent un coup de pouce. Nous espérons que la situation s'arrangerait, mais il n'en est rien.

Le mérite de votre plan d'urgence logement 2020-2024 est d'apporter des réponses structurelles, en articulant différentes mesures qui se complètent. Toutefois, elles n'apporteront qu'une bouffée d'oxygène aux personnes qui sont touchées de plein fouet par la crise sanitaire. Les interpellations de mes collègues nous donnent l'occasion de repenser la question d'éventuelles mesures à prendre rapidement pour ces personnes.

<sup>1147</sup> **Mme Carla Dejonghe (Open Vld) (en néerlandais).**- *Cet accord de gouvernement a le mérite d'avoir élargi la vision du logement social. La Région doit mobiliser tous les acteurs privés et publics, grands et petits, du marché tant locatif qu'acquisitif.*

*Les projets pilotes sur le droit de superficie ne doivent pas non plus être tabous. En ce sens, la socialisation du marché privé est très importante.*

*Le nombre de Bruxellois pouvant prétendre à un logement social et qui deviennent propriétaires grâce à un prêt du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) reste constant : environ 800 logements par an, soit 4.000 foyers par*

*Het is goed dat de regering het moratorium op de uithuiszettingen blijft verlengen. Toch zijn er eigenaars die op slinkse wijze proberen om hun vaak onwetende huurders de deur te wijzen. Moet de politie niet beter op de hoogte zijn van dit soort illegale uithuiszettingen?*

*We moeten nadenken over nieuwe mechanismen om bepaalde doelgroepen een duwtje in de rug te geven. Vanzelf zal de situatie immers niet normaliseren.*

*Uw huisvestingsplan 2020-2024 heeft de verdienste dat het structurele oplossingen aanreikt, met maatregelen die elkaar aanvullen. Maar voor wie nu de volle klap van de crisis moet opvangen, biedt het slechts wat kortstondige ademruimte. Speciaal voor hen moeten er nu dringend extra maatregelen worden getroffen.*

**Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).**- Ik herhaal wat de Open Vld al vaak heeft gezegd. Dit regeerakkoord heeft de verdienste dat het de blik op de sociale huisvesting heeft verruimd. Het gewest moet alle actoren mobiliseren: zowel private als openbare, zowel grote als kleine, zowel in de huursector als in de koopsector.

Ook bij de proefprojecten over het opstalrecht mogen er geen taboes zijn. Het socialiseren van de privémarkt is in die zin erg belangrijk. Daar gaat niet alleen deze vraag om uitleg over, maar ook heel veel van de volgende. Als mevrouw Maison haar vragen

*législature. Sur un total de 15.000, c'est un beau pourcentage d'accès à la propriété.*

*Comme pour les autres solutions possibles, le grand problème est que l'offre ne suit pas et que les prix continuent à augmenter. Je me joins donc aux questions de Mme Maison.*

<sup>1149</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Comme certains d'entre vous l'ont souligné, l'interdiction des expulsions domiciliataires a été prolongée jusqu'au 1er mars 2021. Plusieurs mesures ont été prises pour aider les personnes qui ne seraient plus en mesure de payer leur loyer au vu de la situation sanitaire.

D'abord, pour le secteur du logement social, tout locataire dont les revenus auraient diminué de manière temporaire à cause de la crise sanitaire peut, pour la période au cours de laquelle il subit une diminution de revenus, introduire une demande de réduction sociale spécifique auprès de sa société immobilière de service public (SISP). À ce jour, 712 demandes de réduction sociale spécifique ont été introduites par les locataires de l'ensemble des seize SISP que compte la Région bruxelloise, soit environ 1,5 % des ménages.

Ensuite, toujours dans le secteur du logement social, la législation en vigueur prévoit qu'un locataire qui subit une perte durable ou définitive de ses ressources financières peut demander un nouveau calcul de son loyer qui tienne compte de ses nouveaux revenus.

Enfin, une prime unique de 214,68 euros a été attribuée aux locataires bruxellois qui ont subi une diminution ou une perte des revenus professionnels en raison des mesures liées à la pandémie de Covid-19. Cette prime est plus précisément destinée aux salariés en chômage temporaire pour une durée minimale de quinze jours, ainsi qu'aux indépendants dans les conditions d'accès au droit passerelle ou à toute autre prime régionale destinée aux indépendants. Pour le moment, 23.616 primes ont été payées, ce qui correspond à un montant d'environ 4,9 millions d'euros, et 5.074 primes sont encore dans le flux de paiement. Nous attendons encore les données de la fin du mois de décembre. Nous en disposerons en mars 2021. Nous avoisinerons donc les 30.000 primes.

Par ailleurs, je rappelle qu'une enveloppe de 30 millions d'euros a été allouée aux CPAS afin de répondre à certaines conséquences sociales de la crise du Covid-19. Dans ce cadre, les CPAS peuvent également compenser le paiement de loyers

van vandaag zou bundelen, zou ze hierover een boek kunnen uitgeven.

Het komt niet echt tot uiting in het Noodplan voor huisvesting, maar het aantal Brusselaars dat in aanmerking komt voor een sociale woning en dan dankzij een lening van het Woningfonds eigenaar wordt, blijft constant. Vaak gaat het om alleenstaanden.

De fiscale hervorming van de registratierechten heeft natuurlijk geholpen, maar het blijft toch gaan over ongeveer 800 woningen per jaar. Op een hele regeerperiode zijn dat er dus 4.000. Op een totaal van 15.000 is dat een mooi percentage van eigendomsverwerving. Net als bij andere potentiële oplossingen, is het grote probleem dat het aanbod niet volgt en dat de prijzen blijven stijgen.

Ik sluit mij dan ook aan bij de vragen van mevrouw Maison.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Het verbod op uithuiszettingen is tot 1 maart 2021 verlengd.*

*In de sociale huisvesting kunnen huurders van wie het inkomen ten gevolge van de coronacrisis tijdelijk is afgenomen, bij hun openbare vastgoedmaatschappij (OVM) vragen om tijdelijk minder huur te betalen. Tot nu toe zijn er 712 aanvragen in die zin binnengekomen bij de Brusselse OVM's. Wie langdurig of definitief inkomensverlies lijdt, kan zijn huur opnieuw laten berekenen.*

*Brusselse huurders die door de coronamaatregelen ten minste twee weken tijdelijk werkloos zijn geweest, kregen trouwens eenmalig een premie van 214,68 euro, net zoals zelfstandigen die aanspraak maakten op een overbruggingsrecht of een andere gewestelijke premie voor zelfstandigen. Tot nu toe hebben we 23.616 premies uitbetaald, goed voor 4,9 miljoen euro. Er wachten nog 5.074 premies op betaling.*

*De OCMW's hebben 30 miljoen euro gekregen om een aantal sociale gevolgen van de coronacrisis op te vangen. Ze kunnen daarmee ook huurbedragen betalen om uitzettingen te voorkomen. Die mogelijkheden zijn inderdaad niet altijd voldoende duidelijk gemaakt aan huurders in moeilijkheden, maar ik denk dat iedereen intussen op de hoogte is.*

afin d'éviter des expulsions. Vous avez raison, Mme Genot, la communication n'a pas été suffisante, notamment envers les locataires en difficulté. Certains n'avaient jamais poussé la porte d'un CPAS et avaient même honte de devoir y faire appel. Désormais, je crois que le message est passé et que ces personnes n'hésitent plus à se tourner vers ces mêmes CPAS.

<sup>1151</sup> Pour les étudiants, des mesures ont également été prises. Une subvention de 83.000 euros a été octroyée à l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) pour compenser les arriérés de loyers des étudiants en difficulté après avoir perdu de leur job, en particulier dans le secteur horeca.

Des dispositions spécifiques pour les baux étudiants ont également été introduites dans le Code bruxellois du logement par un arrêté de pouvoirs spéciaux. Elles prévoient que par dérogation à l'article 238, le preneur d'un contrat de bail de courte durée peut mettre fin au bail en donnant un congé d'un mois s'il peut justifier de sa qualité d'étudiant et qu'il n'est pas domicilié dans les lieux. Ce régime dérogatoire vaut uniquement pour les baux conclus avant le 18 mars 2020 et dont les congés sont notifiés entre le 18 mars 2020 et le 30 septembre 2020. Le régime classique pour les baux de courte durée est un congé de trois mois et une indemnité équivalant à un mois de loyer.

Comme je l'ai déjà mentionné à de nombreuses reprises, M. Mampaka, il n'existe aucun contrôle sur les expulsions. Il est donc impossible d'en connaître le chiffre exact, ni pour cette année, ni pour les années précédentes. Je rappelle que l'action 28 du plan d'urgence logement vise à instaurer un tel contrôle au sein de Bruxelles Logement, afin que nous puissions répondre efficacement à cette problématique.

Quant à l'allocation loyer, comme j'ai également pu l'expliquer à différentes occasions, elle a été revue pour devenir une aide concrète aux très nombreux candidats en attente d'un logement social. Les objectifs de cette nouvelle allocation sont les suivants :

- une meilleure couverture des publics visés ;
- une simplification des procédures en vue de faciliter la compréhension du système et accélérer les délais de traitement ;
- un allègement de la charge administrative sur la base du principe de l'automatisation des droits.

Une attention particulière est portée aux familles monoparentales.

<sup>1153</sup> Le projet de modification sera prochainement soumis au gouvernement, pour une entrée en vigueur en octobre 2021.

Mme Maison, je vous renvoie aux 33 actions concrètes du plan d'urgence que j'ai eu le plaisir de vous présenter le 14 janvier dernier.

*Het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) kreeg 83.000 euro subsidie voor de betaling van huurachterstanden van studenten die hun baantje verloren.*

*Een specifieke regeling voor de studentenuur is ook opgenomen in de Brusselse Huisvestingscode. Daardoor kunnen kortetermijnhuurders hun contract met een opzeg van een maand beëindigen als ze student zijn en niet in het gehuurde goed gedomicilieerd zijn. Dat uitzonderingsregime geldt alleen voor contracten van voor 18 maart 2020 die tussen die datum en 30 september 2020 zijn opgezegd.*

*Mijnheer Mampaka, ik heb al meermaals gezegd dat er geen controle op uithuiszettingen is, waardoor ik ook geen precieze aantallen kan geven. Het is wel de bedoeling dat er volgens het noodplan huisvesting binnenkort zo'n controle komt.*

*De bijsturing van de huurtoelage moet leiden tot een beter bereik van de doelgroep, een vereenvoudiging van de procedures en minder administratie door de automatische toekenning van rechten. Er gaat bijzondere aandacht naar eenoudergezinnen.*

*Het ontwerp van wijziging wordt binnenkort aan de regering voorgelegd en moet in oktober 2021 van kracht worden.*

*Mevrouw Maison, ik verwijs naar de 33 concrete maatregelen uit het noodplan dat ik u onlangs heb gepresenteerd.*

*Mijnheer Ouriaghli, bewoonbaarheid en betaalbaarheid zijn erop achteruitgegaan. We zullen daarom bij het in werking*

M. Ouriaghli, les questions d'habitabilité et d'abordabilité se sont exacerbées. Le comité scientifique du logement a produit un rapport et ses recommandations seront prises en considération dans la mise en œuvre du plan. Les pouvoirs publics ont, bien entendu, un rôle à jouer dans les politiques de logement.

M. Obolensky, je suis d'accord avec vous sur certains points, mais pas tous.

Mme Genot, des expulsions sauvages m'ont en effet été rapportées. Mon cabinet étudie les moyens de sanctionner plus durement les propriétaires qui ne respectent pas la loi, d'une part, et de mieux informer les publics précarisés sur l'existence d'un moratoire sur les expulsions, d'autre part, car beaucoup de familles nous interrogent encore à ce propos.

<sup>1157</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Comme le dit Mme Dejonghe, je pourrais effectivement écrire un livre avec mes questions du jour. Ce n'est en aucun cas anticipé, et j'en suis la première punie puisque la plupart de mes questions sont obsolètes.

J'aurais une question subsidiaire à ce sujet. La version du texte que vous avez présentée à la presse le 7 janvier puis à notre commission le 14 janvier est-elle celle approuvée par le gouvernement ? Dans la négative, quelles modifications y ont-elles été apportées ?

En réponse aux interventions de mon collègue du PTB, ce ne sont pas les recettes classiques qui ont été appliquées à ce plan d'urgence logement, au contraire. Si M. Obolensky et moi partageons certains constats, nous sommes cependant en désaccord sur les conclusions et les mesures à prendre. Nous avons vu que le tout à la construction par le public ne fonctionnait pas, et le PTB est le premier à le dire.

Dès lors, diaboliser les partenariats avec le secteur privé - partenariats qui ont une large place dans ce plan d'urgence - revient à diaboliser les solutions plus rapides et pratiques. Ce n'est pas parce que les promoteurs gagnent de l'argent qu'ils doivent être diabolisés, d'autant plus qu'ils peuvent contribuer à trouver des solutions à ces 128.000 personnes dans l'attente d'un logement social.

Autre exemple, les agences immobilières sociales (AIS) sont, elles aussi, le fruit d'un partenariat avec le privé : des solutions rapides et concrètes sont offertes à plus de 7.000 ménages avec un délai d'attente qui est de deux ans, contre douze ans pour le logement social. Dès lors, réjouissons-nous de l'existence de ces partenariats avec le privé !

<sup>1159</sup> **M. Petya Obolensky (PTB).**- J'avais posé une question précise à Mme Ben Hamou : avez-vous un plan pour l'ensemble des locataires ? Nous nous attendons à une explosion du nombre d'expulsions au moment de la levée des mesures, mais il n'existe pas de plan de relogement pour ces personnes.

En ce qui concerne les 30 millions d'euros accordés aux CPAS, seules trois communes utilisent cet argent pour aider les

*stellen van ons plan rekening houden met de aanbevelingen van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting.*

*Mijnheer Obolensky, ik ben het niet met al uw punten eens.*

*Mevrouw Genot, er zijn inderdaad meldingen van willekeurige uithuiszettingen. Mijn kabinet bekijkt wat we kunnen ondernemen tegen eigenaars die de wet aan hun laars lappen en hoe we kwetsbare mensen beter kunnen informeren over de opschorting van zulke uithuiszettingen.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Is de tekst die u op 14 januari aan onze commissie hebt voorgesteld, de tekst die door de regering werd goedgekeurd? Zo niet, welke wijzigingen werden er aangebracht?*

*Ik ga er helemaal niet mee akkoord dat men bij dit huisvestingsplan teruggrijpt naar de bekende recepten. Toen men in de bouw alles aan de publieke sector overliet, functioneerde het niet. Men heeft dus geen zin om partnerschappen met de privésector te diaboliseren. Private bouwpromotoren kunnen snel en praktisch optreden om de nood te lenigen van 128.000 mensen die een sociale woning zoeken. Dat ze daarbij ook winst maken, is geen schande.*

*Ook de sociale verhuurkantoren zijn trouwens het resultaat van een samenwerking met de privésector. Zij bieden concrete en snelle oplossingen aan 7.000 huishoudens, met een wachttijd van amper twee jaar - tegenover twaalf jaar in de sociale huisvesting.*

**De heer Petya Obolensky (PTB)** (in het Frans).- *Hebt u een omvattend plan klaar voor alle huurders? We verwachten immers een toevloed aan uithuiszettingen zodra het moratorium is afgelopen.*

*De OCMW's kregen inderdaad 30 miljoen extra, maar amper drie gemeenten gebruiken dat geld om huurders met betaalproblemen te helpen. Er is dus een overkoepelende*

locataires qui ne peuvent plus payer leur loyer. Une réponse régionale uniforme est nécessaire pour éviter de nous retrouver face à dix-neuf politiques différentes. En outre, il faut accroître les moyens humains des CPAS.

Pour répondre à Mme Maison, si le système ne fonctionne pas, c'est parce que le secteur public s'est vendu au secteur privé, à des personnes qui veulent faire du profit et ne se préoccupent pas du bien-être de l'humanité. Je n'ai pas le temps de poursuivre ce débat idéologique, mais nous aurons certainement l'occasion d'aborder ce sujet.

<sup>1161</sup> **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je remercie la secrétaire d'État pour l'attention portée aux expulsions sauvages. Les pistes qu'elle présente me semblent très intéressantes. Face aux difficultés qui se poseront à la fin du moratoire, il sera utile de se réunir avec les juges de paix afin d'évaluer l'opportunité de leur accorder une plus grande marge de manœuvre pour examiner la situation des propriétaires et des locataires et rendre des jugements davantage sur mesure.

- *Les incidents sont clos.*

<sup>1165</sup> **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON**

<sup>1165</sup> **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

<sup>1165</sup> **concernant "la réforme de l'allocation loyer généralisée".**

<sup>1167</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- En date du 30 septembre 2020, pas moins de 49.135 ménages étaient valablement inscrits sur la liste d'attente des sociétés immobilières de service public (SISP). La grande majorité d'entre eux devront probablement patienter en moyenne douze ans avant de se voir proposer un logement social adapté à la composition de leur ménage. Dans ce contexte, nous souhaitons apporter une aide spécifique à ces nombreuses familles qui, faute de se voir attribuer un logement public, n'ont d'autre solution que de chercher une habitation sur le marché locatif privé, où elles doivent s'acquitter de loyers absorbant une part substantielle de leurs revenus.

Depuis de nombreuses années, le groupe DéFI défend bec et ongles le dispositif de l'allocation loyer, car celui-ci apporte une solution concrète, rapide et efficace permettant de pallier partiellement la pénurie de logements publics à finalité sociale dans notre Région. Si les premières moutures de l'allocation loyer n'ont pas connu le succès escompté, nous nous réjouissons de ce que l'ordonnance du 21 décembre 2018 instaure une véritable allocation loyer généralisée, qui vient se substituer aux différentes aides existantes.

Les conditions sont les suivantes : le demandeur doit être inscrit sur la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social et disposer de revenus inférieurs au revenu d'intégration sociale

*gewestelijke aanpak nodig. Bovendien hebben de OCMW's meer personeel nodig.*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Bij afloop van het moratorium zullen er allerlei problemen opduiken. Misschien moeten we nu al overleg plegen met de vrederechters om hun een grotere speelruimte toe te kennen bij het beoordelen van de situatie van eigenaars en huurders.*

*- De incidenten zijn gesloten.*

**VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

**aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

**betreffende "de hervorming van de veralgemeende huurtoelage".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *Op 30 september 2020 stonden er 49.135 gezinnen op de wachtlijst van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). Zij moeten gemiddeld twaalf jaar wachten op een geschikte sociale woning. Ondertussen huren ze op de privémarkt een duurdere woning. DéFI wil dan ook specifieke steun voor die gezinnen.*

*Al jaren pleiten wij voor een huurtoelage, die een concrete, snelle en doeltreffende oplossing biedt voor het gebrek aan sociale woningen in het Brussels Gewest. De eerste versies van de huurtoelage waren geen groot succes, maar dankzij de ordonnantie van 21 december 2018 beschikt het gewest over een echte algemene huurtoelage, die de bestaande steunmaatregelen vervangt.*

*Om er recht op krijgen, moet de aanvrager op een wachtlijst voor een sociale woning staan. Zijn inkomen moet bovendien lager liggen dan het leefloon, of niet hoger dan de bovengrens die in de toelatingsvoorwaarden voor sociale woningen is opgenomen.*

*In oktober 2019 verklaarde u dat u die algemene huurtoelage niet zult toepassen, omdat te veel personen die ervoor in aanmerking komen, er geen gebruik van zouden maken. De procedures zijn bovendien te complex en de categorieën begunstigden te uiteenlopend en van elkaar afhankelijk. U*

(RIS). À cette catégorie de bénéficiaires s'ajoutent d'autres dont les revenus peuvent être supérieurs au RIS, pour autant qu'ils n'excèdent pas les plafonds de revenus fixés dans les conditions d'admission au logement social.

Mme la secrétaire d'État, vous nous avez annoncé dès le mois d'octobre 2019 que vous aviez décidé de ne pas mettre en œuvre le mécanisme de l'allocation loyer généralisée tel qu'il avait été conçu dans l'ordonnance du 21 décembre 2018. Vous avez expliqué que ce modèle, élaboré par votre prédécesseure, aurait conduit à un taux de non-recours et de non-octroi particulièrement élevé, avec des procédures administratives trop complexes et des catégories de bénéficiaires trop disparates et indépendantes les unes des autres. Il vous a, dès lors, semblé nécessaire d'apporter une série de modifications substantielles à cette ordonnance ou en tout cas au dispositif qu'elle prévoit en vue d'assurer une meilleure couverture des publics cibles, de raccourcir les délais d'octroi et d'alléger la charge administrative au bénéfice des demandeurs.

<sup>1169</sup> Lors de la présentation du budget initial 2021, M. Smet, qui vous remplaçait, a tenu à souligner que le nouveau projet d'ordonnance avait pour objectif d'accroître le nombre de ménages bénéficiaires en accordant une attention toute particulière aux familles monoparentales.

Il nous a aussi indiqué que d'après les simulations réalisées par vos services, quelque 18.327 candidats locataires en attente d'un logement social satisferaient aux conditions d'octroi fixées dans la nouvelle mouture du dispositif. Le taux d'octroi étant de 70 %, environ 12.500 ménages pourraient bénéficier de l'allocation loyer généralisée, toujours selon la nouvelle mouture.

Enfin, M. Smet avait également annoncé que le gouvernement dégagerait une enveloppe supplémentaire de 25 millions d'euros pour financer la réforme de l'allocation loyer.

Le gouvernement régional a-t-il décidé de modifier le montant mensuel de base de l'allocation ainsi que le montant des suppléments accordés pour les personnes à charge ?

L'avant-projet d'ordonnance a-t-il redéfini les catégories de ménages bénéficiaires en fixant de nouveaux critères d'octroi ? Dans l'affirmative, à quelles conditions un ménage devrait-il satisfaire pour pouvoir bénéficier de l'allocation loyer généralisée ? Sera-t-il tenu compte de la grille indicative de référence des loyers ?

Pourriez-vous nous donner plus de précisions sur la procédure d'octroi semi-automatique de l'allocation loyer ? Quel est le délai moyen de traitement des demandes d'allocation loyer ?

La direction allocations loyer et logements inoccupés s'est-elle enfin dotée d'un logiciel informatique performant, permettant de traiter rapidement les demandes d'allocation et d'assurer, dans de bonnes conditions, la transition entre l'ancienne et la nouvelle

*wilde ingrijpende wijzigingen doorvoeren om de doelgroepen beter te bereiken, de toekenningstermijnen te verkorten en de administratieve last te beperken.*

*Bij de voorstelling van de begroting voor 2021 heeft staatssecretaris Smet gezegd dat het nieuwe ontwerp van ordonnantie het aantal begunstigden wil verhogen door bijzondere aandacht te schenken aan de eenoudergezinnen.*

*Volgens hem komen 18.327 kandidaten voor een sociale woning voor deze nieuwe toelage in aanmerking. Als 70% van hen ook daadwerkelijk een toelage krijgt, wil dat zeggen dat 12.500 gezinnen geholpen worden. Een bijkomende enveloppe van 25 miljoen euro moest deze hervorming van de huurtoelage financieren.*

*Heeft de regering besloten om het maandelijks basisbedrag te wijzigen, evenals het supplement voor personen ten laste? Werden de begunstigden in het voorontwerp van ordonnantie opnieuw gedefinieerd door nieuwe toekenningsvoorwaarden in te schrijven? Wat zijn die voorwaarden? Kunt u iets meer zeggen over de halfautomatische toekenning van de toelage? Binnen welke termijn wordt een aanvraag behandeld? Beschikt de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen over een performant informaticasysteem om aanvragen snel te kunnen behandelen?*

mouture du dispositif ? Dans le cas contraire, quand cet outil informatique sera-t-il opérationnel ?

<sup>1171</sup> La lettre d'orientation prévoyait une entrée en vigueur le 30 juin, mais j'entends que celle-ci sera reportée au 1er octobre 2021.

En examinant le projet de budget initial de la Région pour l'année 2021, nous avons constaté que le montant cumulé des diverses allocations de base affectées à l'allocation loyer s'élevait à 12 millions d'euros, soit un montant inchangé par rapport au budget initial 2020. Pour quelle raison le gouvernement régional n'a-t-il pas rehaussé le montant global des crédits budgétaires affectés à l'allocation loyer généralisée, alors qu'il devra faire face aux dépenses supplémentaires liées à l'entrée en vigueur du nouveau modèle dans le courant de l'année 2021 ? Est-ce lié au plan d'urgence logement abordé dans ma précédente question et à ses 20 millions d'euros non identifiés ?

Enfin, les moyens supplémentaires servant à financer la réforme de l'allocation loyer devront-ils être débloqués par le gouvernement bruxellois au prochain ajustement budgétaire ?

<sup>1173</sup> **M. Petya Obolensky (PTB).**- La plupart des personnes qui ont un besoin criant de l'allocation loyer peinent à trouver un logement sur le marché privé, précisément parce qu'il est difficile d'avoir accès à un logement social et que les loyers ont littéralement explosé. Pour rappel, nous parlons de quelque 50.000 ménages inscrits sur la liste. Or un Bruxellois sur deux remplit les critères. Cette liste pourrait être beaucoup plus longue.

Il faut attendre près de douze ans pour obtenir un logement social ! J'ai moi-même travaillé deux ans dans ce secteur. Une mère qui élève seule ses enfants en bas âge obtiendra peut-être un logement social quand ils seront adolescents ! Sur le terrain, l'on constate une pénurie de logements abordables et, donc, de logements sociaux.

En ce qui concerne l'allocation loyer, il est regrettable que les personnes concernées doivent attendre la fin de l'année 2021 pour en bénéficier. En attendant, comment vont-elles faire pour survivre ? Pour mon groupe, il est indispensable que la mise en œuvre de l'allocation loyer ait lieu en parallèle avec celle de la grille contraignante des loyers. Mme la secrétaire d'État, vous aviez annoncé que le système d'allocation loyer n'allait pas faire augmenter les loyers. Je suis pour le moins sceptique. Le respect de la grille des loyers ne fera-t-il plus partie des critères donnant droit à l'allocation loyer ? Faute de cela, les locataires seront contraints d'habiter un logement dont le prix ne pourra pas dépasser le loyer de référence maximal, et une part importante du public ayant droit à l'allocation se retrouvera, dans les faits, exclue du dispositif. Comment allez-vous résoudre cette équation ?

<sup>1175</sup> **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Comme on le sait, les loyers, en particulier les plus bas, restent trop élevés, principalement parce que les locataires concernés ne sont pas en position de négocier, pour des raisons de discrimination en matière de

*Klopt het dat de inwerkingtreding, gepland op 30 juni, wordt uitgesteld naar 1 oktober 2021?*

*Als ik de begroting van 2021 onderzoek, merk ik dat de diverse basisallocaties die naar de huurtoelage gaan, samen 12 miljoen euro bedragen, wat niet meer is dan in 2020. Hoe valt dat te verklaren? Een verhoging zou toch logisch geweest zijn om de kosten van het nieuwe model op te vangen. Is er misschien een link met het Noodplan voor huisvesting en de daarin 20 miljoen euro niet-vastgelegde middelen?*

*Zullen de extra middelen die nodig zijn om de hervorming van de huurtoelage te financieren, door de regering worden vrijgemaakt tegen de volgende begrotingsaanpassing?*

**De heer Petya Obolensky (PTB)** (in het Frans).- *Het merendeel van de mensen die grote nood hebben aan de huurtoelage, vindt nauwelijks een woning op de privémarkt.*

*De wachttijd voor een sociale woning is bijna twaalf jaar! Een alleenstaande moeder met twee jonge kinderen krijgt haar sociale woning misschien pas als die kinderen puber zijn! Er zijn gewoon te weinig betaalbare woningen.*

*Het is jammer dat mensen tot eind 2021 moeten wachten vooraleer ze de huurtoelage krijgen. Wat moeten ze tot die tijd? Mijn fractie eist dat de huurtoelage wordt uitbetaald als de tabel met de huurprijzen wordt ingevoerd. U zegt dat de toelage niet tot hogere huurprijzen gaat leiden, maar ik denk daar het mijne van. Blijft een huurprijs die strookt met de tabel een vereiste om aanspraak te maken op huurtoelage?*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *De laagste huurprijzen van woningen, die overigens vaak in slechte staat zijn, zijn en blijven nog te hoog, vooral omdat deze huurders niet durven onderhandelen, onder meer omdat er al gediscrimineerd*

logement ou autres. Ces personnes payent donc beaucoup trop cher des logements en mauvais état. Cette allocation loyer doit donc malheureusement venir pallier leur situation terriblement dégradée.

Nous travaillons actuellement à l'élaboration d'un mécanisme permettant de lutter contre les loyers abusifs et de donner la possibilité aux locataires de revoir leur loyer lorsqu'il est exagéré. Toutefois, il faut éviter que ce mécanisme provoque une hausse des prix. Les loyers bruxellois ont déjà terriblement augmenté ces dernières années, particulièrement au niveau de ce segment. Nous ne pouvons pas nous permettre une nouvelle hausse. L'allocation loyer doit donc être bien réfléchie.

Ensuite, en comparant les catégories de bénéficiaires définies par l'ordonnance sur les loyers du 21 décembre 2018 et celles envisagées à présent, je constate l'accent mis sur les familles monoparentales et un élargissement aux bénéficiaires de l'intervention majorée (statut BIM). Ce sont d'excellentes nouvelles, car ces personnes ont d'énormes difficultés à se loger décemment. Il me semble par contre que l'accès est plus restreint en ce qui concerne les familles "classiques", non monoparentales. Selon l'ordonnance de décembre 2018, quasiment toutes les personnes bénéficiant d'un revenu d'intégration sociale (RIS) avaient accès à l'allocation loyer. Aujourd'hui, il ne s'agirait plus que des catégories disposant de plus de six points de priorité. L'accès n'est-il pas trop restreint, par rapport à ce qui a été pensé en 2018 ?

<sup>1177</sup> **Mme Carla Dejonghe (Open Vld) (en néerlandais).**- *Le groupe Open Vld attend également avec impatience la relance de l'allocation-loyer généralisée. La mesure figure dans la déclaration de politique générale et dans le plan d'urgence logement. Nous sommes convaincus qu'elle sera mise en œuvre.*

*Bien que confiants dans le marché, les libéraux n'ont jamais prétendu que celui-ci ne connaissait pas de problèmes sociaux ou résolvait tout. Notre soutien aux AIS et à l'allocation-loyer en est la preuve.*

<sup>1179</sup> **M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).**- Je me joins aux propos de Mme Maison. Il est important de savoir quelles seront les conditions et l'organisation de la mise en place de ces logements. Nous voyons que Mme la secrétaire d'État nourrit la ferme ambition de mener à bien ce projet. C'est ce qui compte pour nous et je tiens à le souligner une fois de plus.

Je souhaite rebondir sur ce qu'a dit M. Obolensky à propos des logements sociaux. Le qualificatif "social" peut être très stigmatisant. Ce que souhaitent les citoyens, c'est de pouvoir

*worden op de huurmarkt. De huurtoelage is voor hen jammer genoeg broodnodig.*

*We moeten echter ook de kern van de zaak aanpakken en de strijd tegen buitensporige huurbedragen voeren door het voor huurders mogelijk te maken hun contracten aan te passen. We moeten er zeker over waken dat de mechanismen die we invoeren, de prijzen niet opnieuw de hoogte in jagen.*

*Door de ordonnantie van 2018 werd de doelgroep van de huurtoelage vastgelegd. Nu merk ik dat er meer nadruk komt te liggen op eenoudergezinnen en op de begunstigden van de verhoogde tegemoetkoming. Dat verheugt me, want het zijn net die groepen die grote moeite hebben om een degelijke en betaalbare woonst te vinden. In 2018 had zowat iedereen met een leefloon toegang tot de huurtoelage, nu zou dat worden beperkt tot de categorieën met minstens tien voorrangspunten. Is dat geen te strikte inperking?*

**Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).**- Ook de Open Vld-fractie wacht vol ongeduld op de doorstart van de veralgemeende huurtoelage, zoals vastgelegd in de ordonnantie van 2018. De maatregel staat in de algemene beleidsverklaring en in het Noodplan voor huisvesting. We hebben er alle vertrouwen in dat hij uitgevoerd wordt.

Liberalen geloven graag in de markt, maar wij hebben nooit beweerd dat de markt geen sociale problemen kent of dat de markt alles oplost. Onze steun voor de sociale verhuurkantoren (SVK) en de huurtoelage bewijst dat. Bijkomende huurtoelagen en SVK-woningen kunnen woningrenovatie een extra impuls geven en het aanbod uitbreiden.

Ik ben benieuwd naar de voorwaarden en procedures voor de toekenning van de huurtoelagen.

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a) (in het Frans).**- *De staatssecretaris heeft de ambitie om dit project tot een goed einde te brengen en dat is wat telt.*

*Mijnheer Obolensky, het label 'sociale woning' komt vaak stigmatiserend over. Mensen hebben vooral behoefte aan betaalbare woningen, zonder dat die sociaal hoeven te zijn.*

*We blijven de regering hierin steunen. Het project moet zo snel mogelijk op poten staan, want velen lijden onder de huidige situatie. Ik ben benieuwd naar de timing.*



payer leur loyer, sans qu'il s'agisse forcément d'un logement social. Autrement dit, ils demandent un logement abordable.

Nous continuerons à soutenir le gouvernement. Il faut que ce projet soit mis en œuvre le plus rapidement possible car de nombreux citoyens souffrent de cette situation. Mme la secrétaire d'État nous a expliqué qu'elle s'attelait à ce travail, et il serait effectivement intéressant de disposer d'un calendrier à cet égard.

<sup>1181</sup> **M. Pepijn Kennis (Agora)** (*en néerlandais*).- *Comment s'effectue précisément l'octroi semi-automatique ?*

*Pour le reste, je me joins aux remarques de M. Obolensky.*

<sup>1183</sup> (*poursuivant en français*)

L'allocation loyer est une bonne solution pour aider les locataires, mais il faut éviter qu'elle n'entraîne une augmentation des loyers. Quelles mesures sont-elles prévues à cet effet ? Si nous ne mettons pas en place des mesures complémentaires, les loyers risquent d'augmenter, surtout sur le marché des logements les plus modestes.

<sup>1185</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Je vous remercie pour toutes vos questions concernant cette allocation loyer, qui a été abordée lorsque j'ai présenté le plan d'urgence récemment en commission. Cette réforme de l'allocation correspond à l'action 18 du plan et est extrêmement détaillée. Toutes les questions qui me sont posées trouvent donc leur réponse dans le plan. Je vais cependant revenir aujourd'hui sur les différents critères et délais.

Je vous confirme que le projet d'arrêté du gouvernement régional instituant une allocation loyer sera prochainement examiné par le gouvernement. Il est actuellement entre les mains du ministre du budget.

L'allocation loyer telle que prévue actuellement regroupe plusieurs allocations sous un seul et même nom. Les conditions d'octroi, les différentes procédures et les informations à transmettre à l'administration varient en fonction de la situation individuelle de chaque demandeur.

Une analyse approfondie de cette allocation, telle qu'élaborée sous la précédente législature, a démontré l'existence d'importantes difficultés, en ce que la procédure est trop complexe et la définition des groupes cibles trop imprécise.

L'objectif du gouvernement étant d'apporter une solution concrète et rapide aux ménages bruxellois en attente d'un logement social, il est impératif de revoir la réglementation afin de répondre aux ambitions fixées. Il s'agit, dès lors, d'assurer une meilleure couverture des publics visés, de simplifier les procédures en vue de faciliter la compréhension du système et d'accélérer les délais de traitement, et enfin d'alléger la charge

**De heer Pepijn Kennis (Agora)**.- Het is belangrijk dat we een gedetailleerd inzicht in de situatie krijgen. Hoe gebeurt de semiautomatische toekenning precies?

Voorts sluit ik me aan bij de opmerkingen van de heer Obolensky.

(*verder in het Frans*)

*We moeten erop letten dat de huurtoelage niet tot een verhoging van de huurprijzen leidt. Hoe zal daarover worden gewaakt?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *Het ontwerpbesluit betreffende de huurtoelage ligt momenteel voor bij minister van Financiën Gatz en wordt binnenkort aan de regering voorgelegd.*

*De bestaande huurtoelage is eigenlijk een groepering van een aantal toelagen. De toekenningsvoorwaarden, procedures en gevraagde inlichtingen verschillen naargelang van de situatie van de aanvrager. Uit grondig onderzoek blijkt echter dat de procedure over het algemeen te complex is en dat de doelgroepen onvoldoende zijn afgebakend.*

*De regering wil met de huurtoelage een snelle, concrete oplossing bieden voor gezinnen die op een sociale woning wachten. De procedure moet worden vereenvoudigd en de regelgeving aangepast, zodat de doelgroepen beter worden bereikt. Door de automatische toekenning van de huurtoelage zou bovendien de administratieve last afnemen.*

*De nieuwe huurtoelage ziet er als volgt uit:*

*- kandidaat-huurders voor een sociale woning met minstens zes voorkeurrechten en een inkomen niet hoger dan het leefloon hebben recht op een huurtoelage van 160 euro, verhoogd met 20 euro per kind ten laste, met een maximum van 60 euro;*

*- alleenstaande ouders die kandidaat-huurder zijn met twee tot vijf voorkeurrechten en een inkomen niet hoger dan het leefloon, hebben recht op een huurtoelage van 160 euro, verhoogd met 40 euro per kind ten laste, met een maximum van 120 euro;*

administrative sur la base du principe de l'automatisation des droits.

En effet, la nouvelle allocation est réservée aux catégories de locataires suivantes ;

- les candidats locataires d'un logement social titulaires d'au moins six titres de priorité et disposant de revenus inférieurs ou égaux au revenu d'intégration sociale (RIS). Pour ces personnes, le montant de l'allocation loyer sera de 160 euros, majoré de 20 euros par enfant à charge, avec un maximum de 60 euros ;

- les candidats locataires en situation de monoparentalité, titulaires de deux à cinq titres de priorité et disposant de revenus inférieurs ou égaux au RIS. Pour ces personnes, le montant de l'allocation loyer sera de 160 euros, majoré de 40 euros par enfant à charge, avec un maximum de 120 euros ;

<sup>1187</sup> - les candidats locataires en situation de monoparentalité, titulaires de deux titres de priorité et disposant de revenus inférieurs ou égaux à l'intervention majorée. Pour ces personnes, le montant de l'allocation loyer sera de 120 euros, majoré de 40 euros par enfant à charge, avec un maximum de 120 euros.

L'allocation loyer vise donc à aider les personnes inscrites sur la liste d'attente à un logement social, tout en accordant une attention particulière aux familles monoparentales.

Pour répondre à votre question relative à la grille indicative des loyers, la réforme ne prévoit plus que l'octroi de l'allocation soit conditionné au non-dépassement des seuils de cette grille.

En effet, les candidats locataires n'ont souvent pas d'autre choix que de se tourner vers le marché locatif privé, où les loyers sont beaucoup plus élevés que dans le secteur des logements sociaux.

Or, actuellement, une majorité de demandes d'allocation loyer sont refusées pour le motif que le demandeur paye un loyer trop élevé, c'est-à-dire supérieur au seuil fixé par la grille indicative des loyers. Ce critère a donc été écarté car il était source d'inégalité. En effet, il ne prend pas en compte le rapport de force de départ, celui qui recherche un logement ne pouvant qu'accepter ou refuser les conditions de location proposées.

En ce qui concerne votre question relative à la procédure d'octroi de l'allocation loyer, celle-ci sera effectivement semi-automatique. Cela signifie que dès qu'une personne aura marqué son intérêt pour obtenir cette allocation, l'administration entamera les démarches nécessaires pour contrôler elle-même les conditions d'octroi, en consultant les sources authentiques disponibles.

Au niveau des démarches administratives des demandeurs, les personnes intéressées ne devront fournir qu'un nombre très limité de documents. Les demandeurs devront se manifester auprès de l'administration pour introduire une demande. Ils devront lui communiquer les documents que celle-ci ne pourra pas obtenir via les sources authentiques ou les données des

*- alleenstaande ouders die kandidaat-huurder zijn met twee voorkeurrechten en een inkomen niet hoger dan de verhoogde tegemoetkoming, hebben recht op een huurtoelage van 120 euro, verhoogd met 40 euro per kind ten laste, met een maximum van 120 euro.*

*De huurtoelage is dus bestemd voor wie op een sociale woning wacht. Daarbij gaat bijzondere aandacht uit naar eenoudergezinnen.*

*Na de hervorming wordt de toekenning van de huurtoelage niet langer aan de referentiehulprijzen gekoppeld. Kandidaat-huurders hebben vaak geen andere keuze dan huren op de privémarkt, waar de prijzen een stuk hoger liggen. Momenteel wordt de meerderheid van de aanvragen geweigerd omdat de aanvrager een te hoge huurprijs betaalt. Dat criterium verdwijnt dus omdat het tot ongelijkheid leidt.*

*De huurtoelage zal deels automatisch worden toegekend. Zodra een persoon laat weten dat hij er aanspraak op wil maken, zal de betrokken dienst nagaan of de aanvrager aan de toekenningsvoorwaarden voldoet. De aanvrager zelf moet slechts die gegevens bezorgen die de dienst niet zelf kan opvragen, zoals een bankrekeningnummer of een niet-geregistreerde huurovereenkomst.*

partenaires, à savoir le numéro de compte sur lequel verser le montant de l'allocation et une copie du bail si celui-ci n'est pas enregistré.

<sup>1189</sup> Il est à souligner que quelques démarches à charge du demandeur seront très facilement exécutables en ligne et ne nécessiteront aucune démarche administrative auprès de tiers. L'accès aux différentes sources et la simplification des conditions d'octroi et des procédures auront pour effet de réduire sensiblement le temps de traitement des demandes. Aujourd'hui, il est toutefois difficile d'avancer un délai moyen de traitement, mais ce délai peut être estimé à moins d'un mois lorsque le système aura atteint son rythme de croisière.

Sachez en outre que tout est fait pour que l'outil informatique qui permettra de traiter les demandes d'allocations soit opérationnel dès la mise en œuvre de la nouvelle allocation loyer. Cette mise en œuvre a été évidemment annoncée lors du débat budgétaire et est prévue pour le 1er octobre 2021.

Enfin, en ce qui concerne le budget, je vous confirme que les montants inscrits au budget 2021 suffisent pour une entrée en vigueur de l'allocation loyer en octobre 2021. Des crédits supplémentaires ont été prévus dès 2022 dans le cadre du budget du plan d'urgence logement.

Quant à savoir si les loyers risquent d'augmenter en cas de versement d'une allocation loyer, je vous rappelle que 12.500 personnes sont concernées, ce qui représente de 3 à 4 % des locataires sur le marché privé. En outre, la prime est octroyée au locataire et non au propriétaire.

Enfin, comment le propriétaire pourrait-il savoir que son locataire bénéficie de l'allocation loyer ? La situation que vous décrivez me semble donc assez marginale, et je ne pense pas que nous observerons une hausse des loyers en ne touchant que 12.500 personnes, et ce alors que notre Région compte 330.000 unités de logement.

<sup>1191</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Mme la secrétaire d'État, je comprends votre exaspération de devoir toujours répéter la même chose. Cependant, ma question date du 1er décembre 2020. Depuis lors, la commission du 7 janvier a été consacrée à l'examen de six propositions, et celle du 14 janvier au plan d'urgence logement. Ces questions peuvent donc paraître obsolètes, mais le calendrier est ainsi fait.

Vous nous confirmez que les budgets inscrits en 2020 et reconduits en 2021 - 12,3 millions d'euros - suffiront car le dispositif entrera seulement en vigueur en octobre et ne couvrira donc pas l'ensemble de l'année. Nous comprenons ainsi que, sur les 40 millions d'euros affectés au budget initial pour le plan d'urgence logement, la moitié est dévolue à la stratégie d'acquisition-rénovation et l'autre moitié n'a pas encore fait l'objet d'arbitrages. En tout état de cause, ces 20 millions d'euros ne seront pas affectés à l'allocation loyer, puisque vous venez de dire que le montant prévu est amplement suffisant pour 2021.

*De aanvrager kan die gegevens meestal online doorgeven en hoeft er geen informatie bij derden voor opvragen. De afhandelingstermijn van de aanvragen zal aanzienlijk verkorten. Ik verwacht dat die minder dan een maand zal bedragen zodra het systeem op kruissnelheid komt.*

*Bovendien streef ik ernaar dat de informaticatool voor de behandeling van de aanvragen klaar is op het moment dat de nieuwe huurtoelage wordt ingevoerd, namelijk op 1 oktober 2021.*

*De in de begroting voor 2021 opgenomen bedragen volstaan voor de invoering van de huurtoelage op die datum. Vanaf 2022 komt er extra budget in het kader van het noodplan voor de huisvesting.*

*Wat het risico op een stijging van de huurprijzen bij de invoering van een huurtoelage betreft, kan ik zeggen dat slechts 3 tot 4% van de huurders op de privémarkt recht heeft op een huurtoelage. De eigenaar heeft bovendien geen enkele baat bij de toelage en weet meestal niet dat zijn huurder er recht op heeft.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans). - *Mevrouw de staatssecretaris, het spijt me dat u altijd hetzelfde moet herhalen en dat mijn vraag wat gedateerd is, maar ze werd door allerlei agendaproblemen uitgesteld.*

*U zegt dat het budget van 12,3 miljoen euro ruim zal volstaan, aangezien de maatregel toch pas in oktober van kracht wordt. Het is dus duidelijk dat de nog niet toegewezen 20 miljoen uit het Noodplan zeker niet aan de huurtoelage zal worden besteed.*

*De DéFI-fractie kijkt uit naar de inwerkingtreding van deze maatregel, die snel perspectief kan bieden aan de 12.500 personen die op een sociale woning wachten.*

Mon groupe DéFI se réjouit de la prochaine entrée en vigueur de ce dispositif qui permettra d'offrir une solution rapide et efficace, une bulle d'oxygène, aux 12.500 personnes en attente d'un logement social.

<sup>1193</sup> **M. Petya Obolensky (PTB).**- Je salue le fait que la secrétaire d'État ait retiré le critère qui limitait l'obtention pour ceux dont le loyer était plus élevé que les montants prévus par la grille. Cela prouve aussi que la plupart des loyers sont au-dessus de cette grille indicative, ce qui constitue la pierre d'achoppement de toute la politique du logement en Région bruxelloise. Vous entrerez dans l'histoire si vous résolvez ce problème, Mme la secrétaire d'État, et nous allons vous y aider !

L'aspect idéologique, M. Ahidar, est à la source du problème. Comment se fait-il que le logement social soit stigmatisé en Région bruxelloise, alors que dans d'autres villes telles que Vienne, où nous nous sommes rendus avec la commission du logement, le logement social est considéré comme toute autre forme de logement et le qualificatif "social" n'est pas péjoratif ?

<sup>1195</sup> **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je comprends l'exaspération de la secrétaire d'État, qui doit répéter sans cesse les mêmes informations, mais je ne suis pas rassurée quant au risque d'inflation des loyers. Dans d'autres pays, ce risque a été nié et les loyers ont pourtant bien augmenté ! Les propriétaires sont au courant des mesures prises. Ils interrogeront les candidats locataires sur leurs revenus, sur la manière dont ils paieront le loyer, et ils sauront donc si ces personnes bénéficient d'un revenu d'intégration sociale (RIS) ou d'une allocation loyer. Très vite et à l'instar de la situation dans d'autres pays, s'il n'existe pas de mécanisme contraignant, les loyers augmenteront.

Effectivement, il était injuste de refuser une allocation loyer à une personne dont le loyer était trop élevé, car elle n'était pas en mesure de le faire baisser. Néanmoins, le mécanisme de lutte contre les loyers abusifs lui permettra justement de faire baisser son loyer. Si celui-ci n'est pas abusif, elle pourra alors bénéficier de l'allocation loyer. Cela vaut la peine de réfléchir à nouveau à la question.

Ensuite, en nous penchant sur les textes législatifs, nous constatons que nous avons fortement réduit les aides aux catégories à risque non monoparentales. N'avons-nous pas exagéré à cet égard ?

<sup>1197</sup> **M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).**- Mme Genot, j'entends les mêmes propos depuis dix ans, depuis que M. Doulkeridis a été ministre chargé du logement. Selon lui, les loyers allaient exploser ! En attendant, on ne fait rien !

Laissons Mme Ben Hamou travailler. Elle a fait sauter un premier verrou pour permettre tout de même aux citoyens d'obtenir une allocation loyer. Nous verrons ensuite s'il faut adopter des dispositifs supplémentaires. Ne perdons plus de temps !

**De heer Petya Obolensky (PTB)** *(in het Frans).*- *Het is goed dat u een aantal beperkingen hebt opgeheven, mevrouw de staatssecretaris. Daaruit blijkt nog maar eens dat de te hoge huurprijzen het grote struikelblok zijn in het Brusselse huisvestingsbeleid.*

*Waarom zou de term 'sociale woning' stigmatiserend zijn? In Wenen, bijvoorbeeld, wordt dit als een gewone manier van huisvesting beschouwd, zonder enige negatieve connotatie.*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Ik blijf waarschuwen voor het gevaar van een inflatie van de huurprijzen, zoals die zich in andere landen heeft voorgedaan. Als eigenaars beseffen dat hun kandidaat-huurder een leefloon of een huurtoelage geniet, durven ze de prijzen op te trekken. Dat zouden we dus kunnen voorkomen met een systeem dat bovenmaatse huurprijzen voorkomt.*

*Als ik de tekst bekijk, stel ik vast dat de steun aan tweoudergezinnen aanzienlijk werd ingekrompen. Zijn we daarin niet te ver gegaan?*

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a)** *(in het Frans).*- *Ik hoor al tien jaar waarschuwen dat de huurprijzen zullen exploderen, maar er gebeurt niets.*

*Laten we staatssecretaris Ben Hamou nu haar werk doen. Met de huurtoelage heeft ze een eerste belangrijke stap gezet. Andere stappen zullen volgen, maar er mag geen tijd meer worden verloren.*

Ce discours, je l'entends depuis dix ans, et nous n'avons pas avancé d'un iota.

<sup>1199</sup> **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Pour éviter que l'allocation-loyer ne profite qu'aux propriétaires, elle doit aller de pair avec une protection des locataires et un plafonnement des loyers.*

<sup>1201</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Je serai bien évidemment attentive à la situation en cas d'inflation. C'est pour cette raison que j'ai voulu donner cette orientation à mon plan d'urgence et veiller à ce qu'il ne comporte pas seulement des plans de construction - donc d'investissement - mais aussi des mesures d'accompagnement pour les locataires, dans le logement social comme dans le secteur privé.

C'est pour ces raisons que nous travaillons également à la mise en place du conventionnement, à la commission paritaire locative et à la socialisation d'une partie du parc public. Nous augmenterons également le nombre de logements des agences immobilières sociales (AIS). Comme vous le voyez, d'autres mesures sont sur la table pour aider les Bruxellois à se loger à un prix abordable.

Vous évoquez la grille des loyers comme un aspect contraignant, même au sein de la majorité. Vous savez que cela ne fait pas partie de l'accord du gouvernement. J'ai effectivement avancé sur l'allocation loyer parce que je suis loyale envers l'accord de gouvernement. Vous pourrez compter sur moi pour mettre en œuvre tous les éléments concernant le logement stipulés dans l'accord de gouvernement, et ce de la manière la plus adéquate possible, afin qu'ils atteignent l'objectif visé.

- *L'incident est clos.*

<sup>1205</sup> **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON**

<sup>1205</sup> **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

<sup>1205</sup> **concernant "la centralisation des inscriptions pour les demandes d'obtention d'un logement social ou à finalité sociale".**

<sup>1207</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Le parc locatif des seize sociétés immobilières de service public (SISP) est composé d'environ 40.000 logements sociaux constituant, de loin, le principal stock de logements publics de notre Région. Ne pouvant se permettre d'attendre trop longtemps, de nombreux candidats locataires tentent de maximiser leurs chances en introduisant, en parallèle, une demande auprès d'un ou plusieurs autres opérateurs immobiliers. Certains d'entre eux s'adressent au Fonds du

**De heer Pepijn Kennis (Agora)**.- Ik sluit me deels aan bij mevrouw Genot die zich terecht zorgen maakt over het effect van de huurtoelage op de huurprijzen. Eigenaars vragen vaak meer dan ze mogen vragen. We kunnen dan wel zeggen dat het niet mag. Ze doen het toch.

De huurtoelage moet daarom gepaard gaan met een huurdersbescherming en een plafonnering van de huurprijzen, zo niet komt ze alleen de eigenaars ten goede.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Over die dreigende inflatie zal ik vanzelfsprekend waken. Daarom bevat mijn noodplan niet alleen investeringsmaatregelen, maar ook begeleidende maatregelen voor de sociale huisvesting én voor de privésector. Daarom ook werken we aan een conventionering, aan een paritaire huurcommissie en aan de socialisatie van een deel van het openbare patrimonium. We zullen ook het aantal woningen van de sociale verhuurkantoren verhogen.*

*Ik heb stappen vooruit kunnen zetten inzake de huurtoelage, omdat ik me aan het regeerakkoord heb gehouden. Ik zal op die weg doorgaan. Ik wijs erop dat het rooster van de huurprijzen waarover verschillende sprekers het hadden, niet in dat regeerakkoord staat.*

- *Het incident is gesloten.*

**VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

**aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

**betreffende "de centralisering van de inschrijvingen op de wachtlijst voor een sociale woning of een woning met sociaal oogmerk".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De 16 openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) beschikken samen over ongeveer 40.000 sociale woningen, wat veruit het grootste aanbod aan openbare woonruimte omvat. Veel kandidaten voor een sociale woning schrijven zich op verschillende wachtlijsten tegelijk in om hun kansen te verhogen. Dit maakt het moeilijk om in te schatten hoe lang mensen effectief zullen moeten wachten*

logement, d'autres sollicitent une habitation auprès de la régie foncière de leur commune ou de leur CPAS, d'autres encore s'inscrivent auprès des agences immobilières sociales (AIS).

Dès lors, de nombreux ménages à bas revenus figurent simultanément sur les listes d'attente de plusieurs opérateurs, ce qui peut poser de réels problèmes en termes de lisibilité. Par ailleurs, la taille du parc locatif variant sensiblement d'une structure à l'autre, il est difficile de fournir à ces ménages une estimation des temps d'attente, et de déterminer quel sera l'opérateur capable de leur proposer une habitation à finalité sociale dans les meilleurs délais.

Dans sa déclaration de politique générale (DPG), le gouvernement bruxellois annonce ceci : "afin de pouvoir mieux accompagner les ménages en attente d'un logement social, la Région renforcera la gestion administrative centralisée des inscriptions."

Dans la lettre d'orientation jointe en annexe de l'exposé général du projet de budget initial pour l'année 2021, le gouvernement précise qu'il entend centraliser entre les mains d'un seul acteur l'ensemble des registres de candidats locataires qui sont actuellement gérés de façon individuelle par les différents opérateurs immobiliers disposant d'un parc de logements à finalité sociale, qu'il s'agisse de logements locatifs sociaux, moyens ou modérés.

Le gouvernement ajoute qu'il envisage d'entamer une réflexion au sujet de la création d'une plate-forme centralisée des inscriptions commune à tous les opérateurs gérant des habitations à finalité sociale.

<sup>1209</sup> Où en est la réflexion du gouvernement au sujet de la mise en place d'une gestion administrative centralisée des inscriptions pour les demandes d'obtention d'un logement social ou à finalité sociale ?

Quelles initiatives le gouvernement a-t-il prises en vue de préparer la centralisation des différentes listes d'attente ?

Avez-vous identifié et rencontré les représentants de l'ensemble de ces opérateurs afin d'évoquer la proposition de centraliser les listes d'attente auprès d'un seul acteur ?

Le gouvernement régional a-t-il déjà désigné l'opérateur chargé d'assurer la gestion administrative d'une telle centralisation des candidatures ?

Le gouvernement a-t-il décidé de modifier le Code bruxellois du logement en vue d'obliger les agences immobilières sociales (AIS), les communes et les CPAS à transmettre leurs registres de candidats locataires à l'administration régionale ?

Si le gouvernement régional décide d'instituer un système de gestion administrative centralisée des candidatures pour un logement social, il devra alors s'attacher à élaborer une procédure d'inscription unique commune à tous les opérateurs. Or, les

*op een woning die vrijkomt en bij welke verhuurder ze terecht zullen komen.*

*In de beleidsverklaring kondigde de Brusselse regering een centraal inschrijvingsstelsel aan om dit te verhelpen. In haar oriëntatienota bij de begroting voor 2021 verduidelijkt ze het opzet: alle geregistreerde kandidaat-huurders zouden bij één actor terechtkomen, wellicht op een centraal platform voor alle beheerders van sociale woningen of woningen met sociaal oogmerk. Over de oprichting van dat platform moet nog overleg worden opgestart.*

*Hoe ver staat het met dat overleg en met de voorbereiding van de centralisatie van de verschillende wachtlijsten? Hebt u hierover al contact gehad met de diverse vastgoedmaatschappijen? Heeft de regering al een operator aangesteld voor het beheer van de gecentraliseerde gegevens?*

*Zal de regering de Brusselse Huisvestingscode aanpassen, zodat sociale verhuurkantoren (SVK's) verplicht worden om hun lijst met geregistreerde kandidaten door te spelen aan de gewestelijke administratie?*

*Als de regering beslist om voor centralisatie te gaan, moet er ook een uniform inschrijvingsstelsel komen, wat nu niet het geval is. Zelfs binnen de diverse SVK's varieert dit.*

*Worden de procedures voor de verlenging en de schrapping van candidaturen geharmoniseerd? Als een gezin zich inschrijft op de centrale wachtlijst, komt het dan automatisch terecht op de wachtlijsten van alle operatoren, of moet het zijn voorkeur laten kennen?*

*Ook de criteria voor toewijzing van een sociale woning en de berekening van de huurprijs verschillen naargelang van de*

procédures et le contenu des formulaires d'inscription varient considérablement selon les opérateurs.

Au sein même du secteur des AIS, les procédures d'inscription ne sont pas harmonisées. Le gouvernement régional a-t-il examiné la possibilité d'élaborer une procédure et un formulaire d'inscription communs à tous les opérateurs immobiliers à finalité sociale ?

Une harmonisation des procédures de renouvellement des candidatures est-elle également à l'étude ? Dans le même ordre d'idées, le gouvernement bruxellois a-t-il analysé l'occasion de mettre en place une procédure de radiation commune à tous les opérateurs ?

Lorsqu'un ménage introduira une demande de logement social - ou à finalité sociale - auprès de l'opérateur chargé de centraliser les candidatures, sera-t-il automatiquement inscrit comme candidat locataire sur les listes d'attente de tous les opérateurs - société immobilière de service public (SISP), AIS, Fonds du logement, communes, CPAS, etc. - ou devra-t-il plutôt sélectionner un ou plusieurs opérateurs en indiquant ses préférences ?

Le gouvernement régional cherche-t-il uniquement à centraliser la gestion administrative des inscriptions tout en conservant des listes d'attente distinctes pour les divers opérateurs ou plutôt à fusionner l'ensemble des listes d'attente en vue de constituer une liste unique des candidats locataires désireux de se voir attribuer un logement à finalité sociale en Région bruxelloise ?

La fusion des listes d'attente pourrait se révéler être une opération particulièrement complexe, dans la mesure où les critères d'attribution des logements et le mode de calcul des loyers varient d'un opérateur immobilier à l'autre.

Mme la secrétaire d'État, votre objectif est-il uniquement de centraliser les inscriptions ou avez-vous également décidé d'adopter au cours de cette législature des mesures visant à harmoniser les critères d'attribution des logements ainsi que les modes de calcul des loyers appliqués par les différents opérateurs qui possèdent un parc locatif à finalité sociale ?

*operator. Is het uw bedoeling om dit in één beweging ook gelijk te trekken?*

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans)*.- *Tijdens de bespreking van het noodplan voor huisvesting wees ik al op het belang van actie nr. 3, de socialisering van het openbare woningenbestand, om de wachtlijsten van gegadigden weg te werken en de huurprijzen binnen de perken te houden. Dit actiepunt zorgt volgens de Ecolo-fractie echter niet doortastend genoeg voor een vereenvoudiging van de sociale woonmarkt in Brussel. Dat is nochtans absoluut nodig.*

*Zal de beweging naar vereenvoudiging ook leiden tot een rationalisering van het aanbod, met andere woorden een vermindering van het aantal aanbieders van sociale woningen? Indien niet, zal het verhuurbeleid op zijn minst aangepast worden?*

<sup>1211</sup> **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)**.- Dans le cadre de la discussion sur le plan d'urgence logement, j'étais intervenu pour souligner l'intérêt de l'action numéro 3 - soit celle de socialisation du logement public détenu par d'autres opérateurs immobiliers publics que les sociétés immobilières de service public (SISP) -, notamment pour réduire la liste d'attente globale d'un logement social, ainsi que le montant du loyer pour certains locataires de logements publics. De notre point de vue, l'action numéro 3 présente toutefois quelques défauts : elle ne va pas assez loin dans la simplification du paysage du logement social ou à finalité sociale en Région bruxelloise, notamment parce qu'elle ne prévoit pas d'apporter des réponses à la complexité de ce qui est devenu, d'une certaine manière, un marché du logement social ou à finalité sociale.

Je rejoins Mme Maison : comme l'énonce la déclaration de politique régionale (DPR), il est indispensable de simplifier les démarches des candidats locataires. Je serai donc attentif aux réponses que vous apporterez aux questions qui vous ont été posées.

La réflexion globale sur la simplification du paysage du logement public inclut-elle une rationalisation, autrement dit une réduction des opérateurs publics impliqués dans la mise en location de logements sociaux ou à finalité sociale ou, si l'on ne touche pas aux structures, un changement des politiques de mises en location ?

À cet égard, outre la fusion des SISP qui poursuivait cet objectif, plusieurs transferts de logements communaux vers des SISP ont pu être observés ces dernières années. En outre, l'idée de transferts de logements publics auprès d'un seul et même opérateur est présente dans une série de déclarations de politique générale (DPG) communales nées des dernières élections locales. Cet aspect fera-t-il partie de la réflexion sur la simplification prévue en application de la DPR ?

<sup>1213</sup> **M. Pepijn Kennis (Agora).**- La question de Mme Maison est très pertinente. Elle rejoint la requête de l'assemblée citoyenne bruxelloise de centraliser les demandes et les attributions de logements sociaux et à finalité sociale. La procédure est très compliquée, avec de longues listes d'attente et des modalités d'inscription différentes. Il faudrait donc tout centraliser.

<sup>1215</sup> *(poursuivant en néerlandais)*

*Où en est ce projet ? Comment se déroule la socialisation du parc de logements publics ? Des mesures supplémentaires sont-elles envisagées, telles que la centralisation de la propriété ou de l'attribution des logements ?*

<sup>1221</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Il est vrai que les inscriptions multiples des candidats locataires auprès de plusieurs opérateurs publics de logements à finalité sociale induisent de nombreuses difficultés, non seulement pour le candidat locataire, qui doit assurer un suivi administratif s'il ne veut pas perdre sa place sur les listes d'attente faute de renouvellement - les règles de renouvellement étant en outre différentes selon l'opérateur -, mais aussi pour les pouvoirs publics, en termes de suivi des besoins en logements à finalité sociale.

Toutefois, la centralisation et, partant, la fusion pure et simple des listes d'attente posent également de nombreux problèmes. En effet, comme vous le mentionnez dans votre question, les critères d'inscription et d'attribution varient d'un opérateur à l'autre, de même que le loyer et les conditions de location. Il est dès lors légitime de se demander comment fusionner les listes sans léser les candidats d'une liste par rapport à une autre, en termes d'ancienneté et de critères.

*Naast de fusie van SVK's, die dit doel nastreefde, worden gemeentelijke woningen de laatste jaren geregeld ondergebracht bij SVK's. Bovendien wordt het idee om alle openbare woningen onder te brengen bij één enkele operator aangekaart in verschillende gemeentelijke beleidsverklaringen na de laatste verkiezingen. Maakt dit deel uit van de bespreking van de vereenvoudigingsoperatie?*

**De heer Pepijn Kennis (Agora)** *(in het Frans).*- *De vraag van mevrouw Maison sluit naadloos aan bij het verzoek van de Brusselse burgerassemblee om procedures, wachtlijsten en toekenningen van sociale woningen en woningen met sociaal oogmerk te centraliseren. Nu is dat allemaal erg ingewikkeld en zijn de wachtlijsten erg lang.*

*(verder in het Nederlands)*

Wat is de stand van zaken van dit project? Hoe wordt de socialisatie van het openbaar woningpark uitgerold? Worden er op dit moment bijkomende stappen overwogen, zoals de centralisatie van eigendom of van de toekenning van de woningen?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *Dat kandidaat-huurders zich op verschillende wachtlijsten tegelijk inschrijven, zorgt inderdaad voor problemen. Niet alleen moet de huurder in spe alles goed opvolgen om zijn plaats op de lijst niet te verliezen, maar bovendien kan de overheid op die manier moeilijk vraag en aanbod volgen.*

*Maar de centralisering van de gegevens is niet zo eenvoudig. Door de verschillende inschrijvingscriteria, huurprijzen en huurvoorwaarden die de diverse operatoren toepassen, moeten we opletten dat we geen kandidaat-huurders nadeel berokkenen. Bij de fusie van de lijsten moeten we bijgevolg onder meer oog hebben voor de anciënniteit van de aanvragen.*

*Bovendien kan een kandidaat-huurder die een woning toegewezen krijgt bij een SVK, niet van de wachtlijst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) worden gehaald omdat looptijden van huurcontracten en huurprijzen bij deze twee instellingen uiteenlopen. Ons plan zal alleszins al de looptijd van de huurcontracten van gemeentelijke*



En outre, un candidat locataire qui obtiendrait un logement d'une agence immobilière sociale (AIS) ne pourrait être retiré de la liste d'attente de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) vu que la durée du bail et le loyer de ces deux entités sont totalement différents.

Notre projet de socialisation permet de remédier en partie à ce problème vis-à-vis du logement communal et des CPAS, car la durée des baux peut être similaire pour ces derniers. Toutefois, ce dispositif ne peut être transposé tel quel aux autres opérateurs, comme les AIS, notamment en raison de la durée des baux et de la durée de mise en gestion d'un logement auprès d'une AIS.

Pour toutes ces raisons, le gouvernement s'est engagé à mener une réflexion sur un outil unique d'inscription auprès des différents opérateurs concernés, afin de faciliter la gestion de leurs listes d'attente et de simplifier la procédure d'inscription pour les locataires. Il s'agit néanmoins d'un chantier compliqué qui demande du temps, de nombreux paramètres devant être pris en compte. Par ailleurs, la crise sanitaire a malheureusement mis ce dossier en suspens, mais je souhaite entamer une réflexion à cet égard dans le courant de l'année 2021.

M. Lux m'a posé une question complémentaire au sujet de la rationalisation et de la réduction du nombre d'opérateurs publics, notamment communaux. Ce point ne relève pas de notre compétence mais bien de l'autonomie communale. Il appartient à la commune de décider de sa politique en matière de logement. Par ailleurs, il s'agit d'abord de digérer la fusion qui a été opérée entre les SISP.

<sup>1223</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Vous avez clairement répondu à la dernière question qui résumait l'ensemble des interventions et le déroulé de ma question principale, à savoir "centralisation, oui ; fusion, non", pour les raisons évidentes qui ont été évoquées.

Pour le reste, je comprends bien qu'il faut du temps, d'autant que la crise sanitaire a contribué à allonger certains délais. Le groupe DéFI et les autres groupes vous réinterrogeront sur ces questions essentielles lorsque l'étude aura été menée.

<sup>1225</sup> **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- La question est effectivement particulièrement compliquée. Elle permet d'observer l'ensemble des tenants et aboutissants et de réunir autour de la table tous les acteurs, y compris communaux, puisqu'ils sont propriétaires d'une série de logements, au même titre que les CPAS ou les régies. Dans ce cadre, la centralisation ou la fusion nécessitera en tout état de cause une concertation avec l'ensemble des acteurs.

L'idée de réduire le nombre d'opérateurs commence à faire son bout de chemin. Elle a déjà été mise en œuvre et continue d'être intégrée dans diverses réflexions politiques, notamment au niveau local. Dans une réflexion globale qui, comme on l'a dit, sera compliquée, il faudrait prendre en compte l'ensemble des options existantes.

- *L'incident est clos.*

*woningen en OCMW's gelijktrekken, maar bij andere andere operatoren, zoals de SVK's, ligt dit ingewikkelder.*

*Om al deze redenen wil de regering dus werk maken van een uniforme inschrijvingsprocedure voor alle operatoren. Het gaat hier echter om een ingewikkelde zaak, die veel tijd vraagt en bovendien vertraging heeft opgelopen door de coronacrisis. Niettemin hoop ik het overleg hierover te kunnen aanvatten in 2021.*

*De vermindering van het aantal operatoren, met name de gemeentelijke, valt niet onder mijn bevoegdheid, maar onder die van de gemeenten. Bovendien is de fusie van de SVK's nog niet helemaal verwerkt.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Uw antwoord was duidelijk: groen licht voor centralisering, maar niet voor fusie.*

*Ik begrijp dat hier tijd voor nodig is. We komen erop terug als de voorbereidende studie afgerond is.*

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *Het is inderdaad een bijzonder ingewikkelde zaak. Ze gaat een diverse groep actoren aan, van gemeenten over OCMW's tot regies, die allemaal betrokken moeten worden bij het overleg rond de centralisering of de fusie.*

*Het idee om het aantal operatoren te verminderen, maakt al school binnen het lokale beleid. Alle mogelijke opties moeten worden bekeken.*

- *Het incident is gesloten.*

1229 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON**

1229 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

1229 **concernant "l'encadrement de la croissance du parc locatif des agences immobilières sociales".**

1229 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE MME ZOË GENOT,**

1229 **concernant "les dernières informations sur la limitation de la croissance des AIS".**

1229 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE MME MARIE NAGY,**

1229 **concernant "les mesures visant les AIS en tant que logement accessible pour les personnes sans abri".**

1235 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Vingt-deux ans après sa reconnaissance par la Région, le secteur des agences immobilières sociales (AIS) peut se prévaloir d'un bilan très positif, qui se traduit principalement par la croissance continue du nombre de logements qu'il parvient à "socialiser" sur le marché locatif privé. Les dernières statistiques communiquées par la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) révèlent qu'en date du 30 septembre 2020, les 24 AIS bruxelloises louaient environ 7.000 logements à des ménages disposant de revenus modestes.

Dès l'entame de la législature 2019-2024, le gouvernement régional a clairement indiqué qu'il entendait poursuivre sa politique de soutien au développement du secteur des AIS, dispositif pouvant apporter une solution concrète et rapide à une partie des nombreux ménages inscrits sur les listes d'attente des sociétés immobilières de service public (SISP).

Lors de la confection du budget initial de la Région pour l'année 2020, le gouvernement bruxellois a d'ailleurs rehaussé le montant des subventions allouées aux AIS. Le 23 octobre dernier, lors de la présentation de sa déclaration de politique générale (DPG) pour la session parlementaire 2020-2021, le ministre-président a toutefois annoncé que l'exécutif régional entendait désormais encadrer la croissance du nombre de logements gérés par les AIS, cela principalement pour des raisons d'ordre budgétaire, comme l'indique la lettre d'orientation jointe en annexe de l'exposé général du projet de budget initial de la Région pour l'année 2021.

Lorsque j'ai interrogé M. Pascal Smet à ce sujet lors du débat budgétaire du 19 novembre dernier, il a affirmé que le gouvernement envisageait de stabiliser le rythme de croissance des AIS afin d'éviter un dérapage budgétaire et de garantir ainsi la pérennité du financement de ce dispositif. Selon les chiffres avancés par M. Smet, l'accroissement du nombre de biens immobiliers pris en gestion par l'ensemble des AIS bruxelloises devrait dorénavant être plafonné à un peu plus de 600 unités par

**VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

**aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

**betreffende "de omkadering voor de groei van het bestand huurwoningen van de sociale verhuurkantoren".**

**TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW ZOË GENOT,**

**betreffende "de jongste informatie over de beperking van de groei van de SVK's".**

**TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW MARIE NAGY,**

**betreffende "de maatregelen betreffende de SVK's inzake huisvesting toegankelijk voor daklozen".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Van bij haar aantreden gaf de regering aan dat ze de SVK-sector zou blijven ondersteunen. De sociale verhuurkantoren dragen immers bij tot het wegwerken van de wachtlijsten bij openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's): uit de laatste cijfers van de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) blijkt dat de 24 Brusselse SVK's zo'n 7.000 woningen verhuren aan gezinnen met een beperkt inkomen.

*In de ontwerpbegroting 2020 stond een verhoging van de subsidies voor de SVK's ingeschreven. Bij de voorstelling van de algemene beleidsverklaring kondigde de minister-president evenwel aan dat de regering de groei van het aantal woningen in beheer bij SVK's wilde inperken, dit voornamelijk om budgettaire redenen.*

*Staatssecretaris Pascal Smet bevestigde dit toen ik hem daarover een vraag stelde tijdens de begrotingsbesprekingen. Het aantal woningen dat SVK's in beheer kunnen nemen, zou geplafonneerd worden op 600 woningen per jaar, of in totaal 2.500 woningen op het eind van deze regeerperiode.*

an, soit un total d'environ 2.500 unités supplémentaires jusqu'à la fin de la législature.

<sup>1237</sup> Dans une carte blanche publiée le 30 novembre 2020, de nombreuses associations bruxelloises actives dans le secteur de l'aide aux personnes sans abri ont émis plusieurs critiques à l'encontre de la décision du gouvernement de limiter l'expansion des AIS.

Elles reprochent tout d'abord à l'exécutif d'avoir conféré un caractère rétroactif à cet encadrement. En effet, d'après les informations dont elles disposent, le plafonnement de la croissance du secteur à 2.500 logements supplémentaires s'appliquerait dès le 30 septembre 2019. Il s'agit d'un élément important dont nous n'avions pas connaissance et qui n'était pas mentionné dans la lettre d'orientation accompagnant le projet de budget initial 2021.

Une telle rétroactivité, si elle est appliquée, pose un réel problème, car elle modifie les règles en cours de partie. Depuis le 30 septembre 2019, en effet, les AIS ont conclu une multitude de nouveaux contrats avec des propriétaires bailleurs en ignorant que le régime de subventionnement était susceptible d'évoluer. Des AIS auraient déjà atteint, voire largement dépassé leur quota de nouveaux biens pour les années 2020 et 2021, ce qui implique que leur marge de croissance sera très limitée au cours des prochaines années.

Les associations actives dans la lutte contre le sans-abrisme affirment également craindre que le plafonnement de la croissance du parc locatif des AIS n'incite ces dernières à se recentrer presque exclusivement sur leur métier de base, à savoir proposer des logements à loyer modéré à des ménages en attente d'un logement social. Or les AIS développent aussi des projets complémentaires dans le cadre desquels elles mettent des habitations à la disposition de publics spécifiques vulnérables, dont des personnes sans abri dans le cadre de programmes Housing First, des victimes de violences conjugales et des personnes porteuses d'un handicap.

Dans une note d'analyse, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) relève aussi que la fixation d'un nombre maximal de logements supplémentaires pouvant être pris en gestion pourrait conduire les AIS à procéder à une sélection stricte des nouveaux biens à accueillir dans leurs parcs locatifs respectifs, cela au détriment des petits propriétaires particuliers qui proposent des logements nécessitant des travaux de rénovation d'une certaine ampleur.

<sup>1239</sup> Pareille évolution serait regrettable, les AIS jouant un rôle essentiel dans le processus de rénovation du bâti.

Avez-vous rencontré les représentants de la Fedais afin d'évoquer avec eux l'encadrement de la croissance de leur secteur ? Dans l'affirmative, qu'est-il ressorti de ces échanges ?

Comment ce nombre de 2.500 logements pouvant être pris en gestion sera-t-il réparti entre les différentes AIS ? Les 24 AIS

*In een opiniestuk uitten talloze Brusselse hulporganisaties voor daklozen kritiek op deze beslissing. Om te beginnen klagen ze aan dat de maatregel retroactief van kracht wordt vanaf 30 september 2019. Dit werd niet vermeld in de oriëntatienota bij het begrotingsontwerp 2021 en stelt de SVK's voor problemen. Ze hebben intussen immers een hele reeks nieuwe contracten afgesloten met verhuurders en overschrijden de quota voor 2020 en 2021 wellicht nu al. Hun groeimarge zal de komende jaren dus bijzonder klein zijn.*

*Bovendien rijst de vrees dat deze plafonnering de SVK's zal afremmen om zich opnieuw toe te leggen op hun basismissie, met name het aanbieden van woningen met een bescheiden huurprijs aan kandidaat-huurders voor een sociale woning. De SVK's stellen overigens ook woningen ter beschikking van de meeste kwetsbare Brusselaars: daklozen (in het kader van Housing First), slachtoffers van echtelijk geweld en mensen met een beperking.*

*In een analysenota stelt de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) bovendien dat de quota kunnen leiden tot een striktere selectie van nieuw vastgoed, waardoor kleine privéverhuurders met woningen die renovatiewerken vergen, uit de boot dreigen te vallen. Dat zou jammer zijn, aangezien SVK's een essentiële rol spelen bij de renovatie van het Brussels woningenpark.*

*Hoe staat de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren tegenover deze begrenzing?*

*Hoe zullen die 2.500 woningen verdeeld worden over de verschillende SVK's? Krijgen ze gedifferentieerde quota opgelegd?*

*Kunt u ons bevestigen dat deze plafonnering retroactief geldt vanaf 30 september 2019, en vier jaar zal duren? Hoeveel SVK's*

se verront-elles toutes assigner un quota identique, soit environ 100 logements supplémentaires pour l'ensemble de la période de quatre ans, ou chaque AIS se verra-t-elle attribuer un quota spécifique calculé au prorata de la taille actuelle de son parc locatif ?

Pouvez-vous nous confirmer que le plafonnement s'appliquera pour une période de quatre ans débutant le 30 septembre 2019 et avec effet rétroactif ?

D'après les informations dont vous disposez, combien d'AIS ont-elles déjà atteint ou dépassé les quotas de nouveaux logements qui leur ont été assignés pour les années 2020 et 2021 ? Le gouvernement régional examine-t-il la possibilité de supprimer cet effet rétroactif ?

Pouvez-vous nous garantir qu'en dépit de la limitation de la croissance de leur parc locatif, les AIS bruxelloises continueront à porter des projets s'adressant prioritairement à des publics cibles spécifiques comme les personnes sans abri, les victimes de violences conjugales ou intrafamiliales et les personnes en situation de handicap ? Les logements donnés en location à ces publics pourraient-ils éventuellement ne pas être pris en considération dans les quotas ?

Partagez-vous l'analyse du RBDH selon laquelle le plafonnement du nombre de logements supplémentaires pouvant être pris en gestion pourrait inciter les AIS à opérer une sélection très stricte des nouveaux biens, cela au détriment des particuliers qui proposent des habitations devant faire l'objet d'une rénovation d'une certaine ampleur, décourageant ainsi ce processus de rénovation ? Le gouvernement bruxellois a-t-il adopté des mesures incitatives visant à encourager les AIS à continuer de prendre en gestion des biens nécessitant des travaux de rénovation ?

Que répondez-vous au RBDH, qui insinue que le choix du gouvernement bruxellois de contenir la progression du parc locatif des AIS s'expliquerait notamment par la volonté de l'exécutif d'éviter une concurrence entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et ces mêmes AIS autour des projets de grands ensembles de logements neufs clé sur porte produits par des promoteurs immobiliers ?

<sup>1241</sup> **Mme Zoé Genot (Ecolo).** - L'exposé du budget a mis en lumière la situation générale du logement, et en particulier la situation compliquée des locataires à faibles revenus. Nous avançons très lentement dans la production de logements sociaux, ainsi que dans la lutte contre les loyers abusifs. Les agences immobilières sociales (AIS) sont donc des outils vitaux.

Constatant les velléités de limiter la création de logements AIS, le secteur associatif s'est inquiété. Dans une carte blanche, les associations d'aide aux sans-abri ont, par exemple, fait remarquer que c'était l'une des seules portes d'entrée vers un logement accessible et salubre, grâce aux prix sociaux et aux visites qui sont permises. Par ailleurs, ils permettent de réaliser des projets tels que les programmes Housing First, des refuges temporaires

*hebben de quota voor 2020 en 2021 daardoor al bereikt of overschreden? Overweegt de regering de retroactiviteit van de maatregel te schrappen?*

*Kunt u garanderen dat de SVK's zich ondanks deze maatregel ook zullen blijven richten tot de meest kwetsbaren? Kunnen de woningen voor deze specifieke groep niet uit de quota gehaald worden?*

*Deelt u de mening van de BBROW? Zal de regering maatregelen treffen om SVK's ertoe aan te zetten om ook woningen die renovatie vereisen, in beheer te blijven nemen? Wat is uw reactie op de insinuatie van de BBROW dat de plafonnering dient om concurrentie te vermijden tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de SVK's bij grote nieuwbouwprojecten?*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans). - *Uit de bespreking van de begroting bleek dat de productie van sociale woningen en de strijd tegen buitensporige huurprijzen maar traag vordert. SVK's zijn hierbij van vitaal belang.*

*De hulporganisaties maken zich zorgen over de voornemens om de SVK-woningen te plafonneren. In een opiniestuk stelden ze dat SVK's voor daklozen en andere kwetsbare groepen een van de weinige toegangspoorten tot een geschikte woning vormen.*

*Maar we mogen de ogen ook niet sluiten voor de problemen waarmee de SVK's kampen. Bepaalde grote privé-investeerders maken misbruik van de voordelige regelingen die gelden voor SVK's (vrijstelling van onroerende voorheffing, verlaging van de*

pour les femmes victimes de violences intrafamiliales ou encore des logements pour les personnes sans abri à mobilité réduite.

Comme nous l'avions déjà souligné lors de la discussion budgétaire, nous ne pouvons fermer les yeux sur les problèmes rencontrés par le secteur des AIS. Certains grands investisseurs privés utilisent en effet ce mécanisme avec une vision très limitée dans le temps, étant donné les coups de pouce financiers proposés par les pouvoirs publics : exemption du précompte immobilier, baisse de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) pour les logements neufs donnés en AIS pour quinze ans minimum, primes à la rénovation, etc. D'autres laissent certes les logements en AIS beaucoup plus longtemps.

À la fin du délai, les logements neufs sont remis sur le marché locatif ou acquisitif classique, ce qui risque de laisser les pouvoirs publics avec énormément de locataires à reloger, car ces derniers seront dans l'impossibilité de payer les loyers demandés pour les logements qu'ils occupaient dans le cadre des AIS.

<sup>1243</sup> L'offre AIS a explosé ces dernières années, à un tel point que le RBDH pointait cette croissance dans une étude de novembre 2020, se demandant jusqu'où le gouvernement pourrait l'assumer. Elle ne peut être indéfiniment exponentielle au vu de son impact budgétaire. La crise sanitaire va durablement affecter les budgets.

Compte tenu de ces différents éléments, il paraît judicieux d'analyser et de réviser le mécanisme AIS. Le plafonnement ne semble toutefois pas être l'outil le plus adéquat. En ne prévoyant que 2.500 logements mis en gestion auprès des AIS depuis septembre 2019, nous bloquons durablement le système. Ce plafonnement rétroactif donne en effet un solde de logements d'environ 1.800 unités pour l'avenir. En comparaison, le nombre de logements gérés par les AIS était de 738 en 2018 et 739 en 2019. Il y a donc énormément d'inquiétude au niveau des AIS.

Du côté des projets, certaines AIS se rendent compte qu'aucun autre ne pourrait voir le jour durant ces trois prochaines années. En effet, rien qu'avec les projets prévus, certaines AIS dépassent déjà le quota de nouveaux logements qui pourrait leur être affectés et d'autres ne pourront plus en produire que 8 ou 9 par an. De plus, le plafonnement ne permet pas de distinguer la remise en location de logements vides et la promotion immobilière.

D'autres solutions sont évoquées. Il s'agit notamment de rendre durable le contrôle sur ces logements, réduire les avantages octroyés aux propriétaires en concluant des conventions de gestion à plus long terme, ne pas prévoir d'avantage régional ou le diminuer si la réduction de la TVA s'applique, faire croître la durée de mise en gestion ou encore prévoir un droit de préemption sur ces logements.

Dans ce contexte de deuxième vague épidémique, alors que le secteur a martelé de nombreuses fois que "pour rester chez soi, il faut avoir un chez-soi", la période paraît peu opportune pour cette limitation.

*btw en andere) en stellen die woningen dan slechts gedurende korte tijd ter beschikking als sociale woning. Daarna worden ze op de gewone markt gegooid, wat dan weer leidt tot een toevloed van huurders die opnieuw gehuisvest moeten worden omdat ze de marktconforme huurprijzen niet kunnen betalen.*

*Het aanbod van de SVK's is de laatste jaren exponentieel toegenomen. In een onderzoek van november 2020 wierp de BBROW de vraag op hoe lang de regering dit budgettair nog kon trekken.*

*Het lijkt dan ook aangewezen om het SVK-mechanisme te herbekijken. Een retroactieve plafonnering is echter niet de meest efficiënte ingreep: dit zou tot gevolg hebben dat er tot het eind van deze regeerperiode nog slechts ruimte is voor 1.800 nieuwe woningen. Voor nieuwe plannen is er in sommige SVK's nu al geen ruimte meer.*

*Er worden ook andere oplossingen voorgesteld, zoals het beperken van de voordelen voor eigenaars via beheerscontracten op langere termijn of het instellen van een recht van voorkoop voor deze woningen.*

*In volle tweede coronagolf lijkt de aangekondigde plafonnering geen goed idee. Zoals de sector het zelf verwoordde: "Om thuis te kunnen blijven, heb je een thuis nodig." Is het bijgevolg niet beter om de SVK-sector, zoals aangekondigd in de algemene beleidsverklaring, verder te ontwikkelen?*

Par conséquent, allons-nous respecter la déclaration de politique générale (DPG) qui prévoyait un développement du secteur AIS ?

<sup>1245</sup> Une étude a-t-elle été menée concernant ce projet de limitation ? Pouvons-nous en disposer ? Cette limitation ne risque-t-elle pas d'entraver l'objectif de proposer 15 % de logements à finalité sociale dans chaque commune ?

Quel est le coût annuel par logement AIS supplémentaire pour un logement ancien ? Et qu'en est-il pour un logement neuf ? Quels sont les projets déjà engagés dans les AIS ? Combien de logements devront-elles encore rechercher par an ? Si certaines n'utilisent pas leur quota, comment sera-t-il distribué ? Pouvez-vous nous communiquer ces chiffres par AIS ?

L'AIS étudiante est-elle incluse dans ces quotas ? Dans le cas contraire, quelle croissance pourra-t-elle proposer ? Dans l'affirmative, le risque n'est-il pas de rediriger les studios uniquement vers ce public ?

Les différents incitants développés dans divers domaines pour mettre à disposition des logements abordables ont-ils contribué à créer une bulle échappant à tout contrôle par laquelle des promoteurs privés proposeraient des logements à court terme ?

Combien de projets neufs de plus de dix logements et ayant profité d'une baisse de la TVA sont-ils disponibles actuellement ? Avez-vous les chiffres de l'État fédéral ?

Pourquoi choisir de limiter la croissance plutôt que de diminuer certains incitants pour les grands projets en réduisant les aides ou en augmentant le temps de mise à disposition requis pour en bénéficier, voire les deux ? Une étude destinée à analyser les autres solutions est-elle envisagée ?

Les AIS avaient aussi pour vocation, au départ, de récupérer des logements laissés vides par des propriétaires dépassés ou incapables de débloquer les budgets pour rendre le logement acceptable. À l'heure actuelle, elles travaillent de plus en plus avec des logements déjà rénovés. Ne devraient-elles pas à nouveau jouer ce rôle et rechercher des logements durablement vides sur le marché, en leur accordant un soutien supplémentaire à la rénovation, qui serait récupéré ensuite ? Comment soutenir adéquatement les AIS pour qu'elles puissent développer cette politique ?

Enfin, allez-vous réformer intégralement le système des AIS, en modifiant par exemple, les exemptions offertes aux propriétaires, en mettant des conditions sur les logements gérés par les AIS, ou sur les conditions de délai ?

<sup>1247</sup> **Mme Marie Nagy (DéFI).**- En complément à l'intervention de ma collègue Mme Maison, qui a longuement abordé la question de l'éventuel plafonnement des agences immobilières sociales (AIS), je souhaiterais interroger la secrétaire d'État sur l'incidence de cette mesure sur les personnes sans abri.

*Is het plan om de woningaangroei te plafonneren, onderzocht? Kunnen wij dat onderzoek inkijken? Zal deze begrenzing de doelstelling om tot 15% woningen met sociaal oogmerk te komen per gemeente, niet doorkruisen?*

*Hoeveel kost een bijkomende bestaande SVK-woning jaarlijks, en hoeveel kost een nieuwe? Hoeveel woningen moeten de SVK's nog realiseren? Kunnen niet opgebruikte quota herverdeeld worden onder andere SVK's?*

*Zijn sociale studentenwoningen hierin opgenomen? Riskeren studio's dan niet uitsluitend voor dit publiek gereserveerd te worden?*

*Hebben de diverse stimuli misschien een systeem gecreëerd waarbij privépromotoren, die woningen maar kort met een sociaal oogmerk ter beschikking stellen, aan elke controle ontsnappen?*

*Hoeveel nieuwe projecten van meer dan tien woningen, die een lager btw-tarief konden genieten, zijn momenteel klaar? Beschikt u ook over federale cijfers? Is het niet beter om in plaats van het aantal woningen in SVK-beheer, de stimuli te beperken?*

*De SVK's maakten in het begin ook werk van het opknappen van leegstaande woningen. Zouden ze die rol niet opnieuw kunnen opnemen, middels extra renovatiepremies?*

*Zult u tot slot het hele SVK-systeem hervormen en hierbij ook de stimuli voor eigenaars aanpakken?*

**Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (in het Frans).- *Sociale verhuurkantoren (SVK's) vormen voor daklozen nagenoeg de enige toegang tot een woning. Sommigen vrezen nu dat er een beperking komt op de creatie van nieuwe woningen onder beheer van de SVK's zonder dat er een alternatief wordt aangeboden.*

Dans le plan de relance prévu par le gouvernement régional, le ministre Alain Maron note qu'il faut clarifier rapidement le rôle des AIS dans la rénovation et la gestion locative des biens visés. Cela paraît être une évidence, sauf depuis la décision de plafonner la croissance des AIS.

En effet, les AIS s'avèrent être la quasi unique porte d'entrée vers un logement accessible pour le public sans abri. Pourtant, certains semblent avoir compris qu'il serait question d'un plafonnement décidé pour des raisons compréhensibles en partie, sur la création de nouveaux logements mis en gestion auprès des AIS, sans pour autant qu'une autre solution valide ne soit proposée.

Le secteur associatif du sans-abrisme s'est exprimé sur cette mesure au travers d'une carte blanche.

Quelles sont les dispositions en matière d'AIS qui pourraient avoir une incidence sur le secteur du sans-abrisme, mais aussi sur le secteur du handicap, des détenus, des familles précarisées, des personnes souffrant d'assuétudes, des femmes victimes de violences, etc. ?

Actuellement, nous aurions déjà atteint deux tiers des 2.500 logements prévus par les AIS d'ici la fin de la législature. Il ne reste donc que 800 logements pour quatre ans pour les 22 AIS bruxelloises pour l'ensemble des publics mentionnés. Autant dire que la situation pourrait s'avérer catastrophique et que le secteur social pourrait subir cette mesure de plein fouet.

<sup>1249</sup> Dans un article récent, il est indiqué qu'un budget de 5,71 millions d'euros sera dégagé en 2021 pour augmenter le nombre de logements accessibles. Si la piste des AIS n'est plus une option, et sachant que le logement social connaît déjà une énorme pénurie, de quel type de logement s'agit-il ici ?

<sup>1251</sup> **M. Petya Obolensky (PTB).**- Le PTB considère qu'au lieu de limiter le nombre d'AIS, il faudrait s'attaquer au problème de base, c'est-à-dire arrêter de faire des cadeaux aux gros promoteurs au travers de ce dispositif. Avec les primes et les avantages fiscaux, il s'agit désormais d'un investissement extrêmement rentable pour les spéculateurs. Le gouvernement veut remédier à ce problème en bloquant le nombre d'AIS, mais le problème provient des incitants fiscaux et de la manière dont les grosses banques profitent de ce système et de ce qui reste, rappelons-le, de l'argent public !

Est-il prévu de remettre en cause ces avantages fiscaux au bénéfice des gros promoteurs ? Dans l'affirmative, de quelle manière ?

Pour le PTB, les aides publiques n'ont pas pour objectif de garantir les marges de bénéfice des actionnaires. Le logement est un droit de l'homme fondamental et doit être sorti de cette logique mercantile d'investissement.

<sup>1253</sup> **Mme Carla Dejonghe (Open Vld)** (en néerlandais).- *La politique doit se centrer sur l'offre. Je partage donc l'inquiétude*

*Welke nieuwe bepalingen in verband met de SVK's hebben mogelijk een invloed op daklozen en andere kwetsbare groepen?*

*De SVK's zitten momenteel al aan twee derde van de 2.500 woningen die ze tegen het einde van de regeerperiode onder hun beheer mogen hebben. De komende vier jaar mogen de 22 Brusselse SVK's dus nog slechts 800 woningen creëren. Dat kan tot catastrofale situaties in de sociale sector leiden.*

*In 2021 zou de regering 5,71 miljoen euro uittrekken voor de creatie van extra betaalbare woningen. Om welk type woningen gaat het dan, als het aantal SVK-woningen wordt geplafonneerd?*

**De heer Petya Obolensky (PTB)** (in het Frans).- *De regering zou beter stoppen met de grote ontwikkelaars cadeaus te geven via de sociale verhuurkantoren (SVK's). De premies en fiscale voordelen maken er immers een zeer rendabele investering voor speculanten van.*

*Bent u van plan om die fiscale voordelen te herbekijken? In welke zin?*

*Overheidssteun mag niet dienen om de winstmarges voor aandeelhouders te garanderen. Huisvesting is een mensenrecht dat niet aan de marktlogica onderhevig mag zijn.*

**Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).**- *De focus van het beleid moet verschuiven naar het aanbod. Ik deel dan ook de*

*à propos de la limitation de l'offre de logements par les AIS, qui sont des partenaires essentiels pour les familles en attente d'un logement. Plutôt que plafonner les loyers, il faudrait adapter les conditions, par exemple en réexaminant les paramètres des avantages afin d'attirer de grands acteurs sans grever le budget.*

*Par ailleurs, une étude sur la vision à long terme, l'efficacité et le coût de la gestion publique à grande échelle ou l'utilisation de l'argent public comme incitant sur le marché privé me semble très utile.*

*Enfin, est-il possible de fixer des quotas de logements pour accueillir les sans-abri dans le système d'habitat accompagné ?*

<sup>2105</sup> **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *L'assemblée citoyenne est également favorable aux logements mixtes et inclusifs. L'accompagnement social est essentiel à cet égard.*

<sup>2107</sup> (poursuivant en français)

En ce qui concerne les agences immobilières sociales (AIS), il convient d'éviter la spéculation par des acteurs qui cherchent le profit et la rentabilité plutôt que de proposer des solutions de logement.

Le gouvernement réfléchit-il à des dispositifs tels que l'alliance foncière régionale pour éviter la spéculation foncière des logements provenant des AIS ? De tels dispositifs pourraient s'avérer intéressants à cet égard.

<sup>2109</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Lors du passage en commission du budget, mon collègue Pascal Smet vous avait fait part de ma volonté d'accompagner la croissance des agences immobilières sociales (AIS) afin de leur permettre de poursuivre leur expansion tout en évitant un emballement de cette croissance, qui viendrait mettre à mal les finances de la Région, en particulier celles dévolues à d'autres projets de logement.

Dans le cadre de l'adoption du plan d'urgence pour le logement, le gouvernement a choisi de ne pas retenir le principe d'un encadrement de la croissance des logements AIS et la fixation d'objectifs chiffrés - ou quotas - AIS par AIS.

Néanmoins, l'objectif d'une croissance nette de 2.500 nouveaux logements AIS, hors logements sortants, reste à l'ordre du jour.

bezorgdheid van mevrouw Maison over het inperken van het woningaanbod via de sociale verhuurkantoren (SVK). De SVK's zijn voor gezinnen op de wachtlijst essentiële partners om een woning te vinden.

Ik ben het er wel mee eens dat de toename niet mag ontsporen. In plaats van te plafonneren zouden we beter de voorwaarden aanpassen, en bijvoorbeeld de parameters van de voordelen opnieuw bekijken om grote spelers mee te krijgen, zonder budgettaire gaten te slaan. Misschien ziet u hiervoor mogelijkheden?

Voorts lijkt een studie naar de langetermijnvisie, de efficiëntie en de kostprijs van grootschalig publiek beheer of het gebruik van overheidsgeld als stimulans op de private markt mij zeer nuttig.

Daklozen hebben niet alleen behoefte aan onderdak, maar ook aan omkadering. Heel vaak is er sprake van bijkomende problemen, soms ook van psychische aard. De structuren moeten worden versterkt. Kunnen er quota voor woningen worden vastgesteld om hen op te vangen in het systeem van begeleid wonen? Ik denk dan aan sociale tehuizen, zoals we die kennen in Nederland.

**De heer Pepijn Kennis (Agora)**.- Ook de burgerassemblee is voorstander van zowel gemengde als inclusieve huisvesting. De sociale begeleiding is daarbij zeer belangrijk, zoals mevrouw Dejonghe al zei.

(verder in het Frans)

*Daarnaast moeten wij optreden tegen spelers die enkel winst en rendabiliteit najagen in plaats van huisvestingsoplossingen voor te stellen. Denkt de regering na over instrumenten als de Gewestelijke Grondalliantie om speculatie via de sociale verhuurkantoren (SVK's) tegen te gaan?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Tijdens de begrotingsbesprekingen lichtte collega Smet mijn voornemen toe om de groei van de sociale verhuurkantoren (SVK's) in goede banen te leiden, zodat ze hun expansie kunnen voortzetten zonder de financiën van het gewest onder druk te zetten.*

*Bij de goedkeuring van het Noodplan voor Huisvesting 2020-2024 besliste de regering om quota aan de SVK's op te leggen, maar het streefdoel van een nettogroei van 2.500 nieuwe SVK-woningen blijft behouden, wat een recordgroei is ten opzichte van de vorige regeerperiodes.*

*De beteugeling van de groei is niet bedoeld om de SVK's te kortwieken of voorrang aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) te geven voor nieuwe projecten, maar om het voortbestaan van de SVK's veilig te*



Il s'agira donc d'une croissance record comparée à celle des législatures précédentes.

L'encadrement envisagé n'a jamais été appréhendé comme une façon de reléguer les AIS à l'arrière-plan par rapport à d'autres acteurs ou de donner la priorité à la Société du logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB) pour les projets neufs. Au contraire, il s'agissait d'assurer la pérennité des AIS - au regard des moyens disponibles mais aussi des risques représentés par une croissance non maîtrisée - tout en leur permettant de poursuivre leur développement.

Pour faciliter cette croissance, un accompagnement des AIS a été mis en place. En effet, si la volonté de soutenir le développement des AIS est unanime, il est certain que le contexte budgétaire difficile nous obligera à accompagner cette croissance afin de s'assurer la maîtrise des risques de dérapage. Cet accompagnement se fera bien évidemment dans le cadre d'un dialogue souple et permanent avec les AIS.

Concrètement, nous avons mis en place un comité d'accompagnement qui est un organe de concertation et de dialogue entre les AIS, mon administration et mon cabinet. Il a pour objectifs de faciliter les relations entre tous les acteurs et d'accompagner les évolutions du secteur par un travail de réflexion, de soutien et d'échange.

<sup>2111</sup> Son existence est prévue par l'arrêté organisant les AIS, mais il n'avait jusqu'à présent jamais été mis en œuvre. Ce comité a débuté ses travaux en juillet 2020, et sa dernière réunion s'est tenue le 7 janvier 2021. Nous sommes donc déjà dans le concret.

Je tiens également à répéter, une fois de plus, qu'il n'a jamais été question d'instaurer un moratoire pour les AIS. Les mesures d'encadrement évoquées avec les AIS et leur fédération ont toujours été envisagées dans une optique de poursuite du développement des AIS et de renforcement de leur soutien.

Au stade actuel, l'objectif de 2.500 nouveaux logements doit être considéré comme un objectif plancher pour lequel les AIS ont la garantie que les moyens budgétaires nécessaires seront compatibles avec notre trajectoire budgétaire. Il va sans dire que si des marges supplémentaires devaient être dégagées, une révision à la hausse de cet objectif serait parfaitement envisageable.

Concernant plus spécifiquement les logements et les projets destinés aux sans-abri, vous aurez sans doute pris connaissance, Mme Nagy, de l'action n° 27 du plan d'urgence. Avec mon collègue Alain Maron, nous nous sommes accordés pour dégager des moyens destinés à la prise en gestion de 400 nouveaux logements exclusivement destinés à accueillir des personnes issues de la rue. En effet, il est apparu qu'au sein du parc géré par les AIS, le nombre de logements identifiés comme destinés aux sans-abri fluctuait sensiblement d'une année à l'autre et ne suivait pas la même tendance de croissance que le reste du parc.

*stellen gelet op de beschikbare middelen en de risico's die een ongebreidelde groei met zich mee brengen.*

*Daarom werd een begeleidingscomité opgericht met het oog op een permanent overleg tussen de SVK's, de administratie en mijn kabinet. Dat comité is met zijn werkzaamheden gestart in juli 2020 en de jongste vergadering vond plaats op 7 januari 2021.*

*Ik wil nogmaals beklemtonen dat er nooit sprake van is geweest om een moratorium voor de SVK's in te voeren. De begeleidingsmaatregelen zijn bedoeld om de ontwikkeling van de SVK's in goede banen te leiden en de steun te versterken. Het streefdoel van 2.500 nieuwe woningen moet als een minimumdoelstelling worden gezien. Een verhoging van die doelstelling is perfect mogelijk als er ook extra begrotingsmarges zijn.*

*Voor de huisvesting van daklozen verwijs ik naar actie 27 uit het noodplan. Samen met collega Maron heb ik middelen vrijgemaakt om 400 nieuwe woningen in beheer te nemen die uitsluitend voorbehouden zijn voor daklozen. Er is immers gebleken dat binnen de SVK's het aantal woningen voor daklozen gevoelig verschilt van jaar tot jaar en niet dezelfde groei vertoont als de rest van het woningpark.*

2113 L'importance croissante des promoteurs et des investisseurs immobiliers a retenu toute notre attention. En effet, l'arrivée massive de grands projets de logements dictés - à tout le moins partiellement - par des logiques financières n'est pas sans effet pervers, y compris pour les AIS et leurs locataires.

Afin de mieux maîtriser ces évolutions, plusieurs initiatives sont en cours. Nous avons créé, au sein du comité d'accompagnement, un comité d'évaluation des projets neufs proposés aux AIS par des promoteurs ou des investisseurs. L'idée est de doter les AIS d'un système d'évaluation objective de la qualité des projets qui leur sont soumis afin de leur offrir de meilleures clés de négociation avec les promoteurs, de faire valoir le plus haut niveau d'exigence et de dégager les critères devant permettre, à terme, de mieux encadrer ce type de projets.

Il s'agira notamment de discuter de la durée de la mise en gestion, laquelle passerait par exemple à 25 années, mais aussi de limiter le nombre d'unités prises en gestion par projet afin de revenir à l'essentiel. Vous serez sans doute d'accord avec moi sur l'idée de promouvoir la mise en gestion par les petits propriétaires. Par ailleurs, ce comité veillera à ce que les projets soient aussi qualitatifs que possible et proposent une véritable plus-value sociale au regard des besoins bruxellois.

En parallèle, l'administration a reçu pour instruction de lancer un marché public juridique afin d'étudier les possibilités de révision des conditions de mise en gestion. Cette mission devra notamment évaluer la faisabilité de l'intégration d'une option d'achat pour les AIS ou un opérateur immobilier public dans les contrats relatifs à de grands projets neufs, mais aussi anticiper les éventuelles difficultés de mutation de locataires dans le cas où certains grands projets sortiraient du parc AIS.

Pour ce qui concerne la question relative à la TVA, je ne peux me prononcer à ce sujet car il s'agit d'une compétence fédérale.

2115 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le groupe DéFI salue ces nouvelles rassurantes, qui traduisent l'évolution dans certaines prises de position du gouvernement. Si les agences immobilières sociales (AIS) ont un tel succès, c'est parce qu'elles offrent au moins quatre avantages.

Premièrement, elles offrent une solution à des personnes qui peinent à trouver un logement au prix du marché. Deuxièmement, elles incitent à la rénovation du bâti bruxellois, dont on sait à quel point il a besoin de ce type de rénovation. Troisièmement, elles constituent une aide à long terme à un public spécifique. Enfin, elles permettent aux petits propriétaires d'être rassurés et aux plus gros propriétaires de bénéficier d'incitants fiscaux.

Le dispositif n'a rien d'obsène, puisqu'il permet précisément d'offrir une solution à de nombreuses personnes qui, sans ces avantages, seraient complètement étranglées par leurs critères de revenus sur le marché locatif privé. La démarche est d'autant

*Het feit dat alsmaar meer projectontwikkelaars in grote woonprojecten investeren, is niet zonder gevolgen voor de SVK's en hun huurders. Daarom heeft de regering binnen het begeleidingscomité een evaluatiecomité opgericht, zodat de SVK's de kwaliteit van de projecten op een objectieve manier kunnen evalueren en ze sterker staan in de onderhandelingen met de projectontwikkelaars.*

*Een belangrijk onderhandelingspunt is de beheerstermijn, die bijvoorbeeld tot 25 jaar zou kunnen worden opgetrokken, of nog de beperking van het aantal eenheden dat bij elk project in beheer wordt genomen. De idee is immers om vooral de samenwerking met kleine eigenaars te stimuleren. Het comité zal erop toezien dat de projecten van goede kwaliteit zijn en een sociale meerwaarde hebben.*

*Daarnaast zal de administratie een juridische aanbesteding uitschrijven met het oog op een herziening van de beheersvoorwaarden. Ze zal nagaan of er een aankoopoptie kan worden opgenomen in de contracten met grote nieuwbouwprojecten, maar ook hoe er kan worden geanticipeerd op de herhuisvesting van de huurders wanneer grote projecten uit het SVK-beheer stappen.*

*De btw-regeling is een federale bevoegdheid.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De SVK's hebben zoveel succes omdat ze vier grote voordelen bieden: ze bieden een oplossing voor mensen die moeite hebben om de marktprijzen te betalen, ze stimuleren de renovatie van het Brusselse woningpatrimonium, ze betekenen een hulp op de lange termijn voor een bepaald publiek, en ze bieden zekerheid en soms fiscale stimuli voor de eigenaars. Er is dus absoluut niets verwerpelijks aan dit instrument.*

*Onze fractie beseft natuurlijk dat we de zaken van dichtbij moeten volgen. De groei kan bijvoorbeeld gekoppeld worden aan de eigenheid van de SVK's en beheersmaatregelen op de langere termijn kunnen inderdaad worden uitgewerkt.*

*We zijn dus erg tevreden met de antwoorden van de staatssecretaris. Het begeleidingscomité kan het beleid nog verfijnen en efficiënter maken, in het voordeel van huurders en verhuurders.*

plus opportune que nous manquons cruellement de logements sociaux.

Le groupe DéFI est bien conscient de la nécessité de surveiller et d'accompagner ce type de croissance. Nous n'avons jamais été opposés à ce que cette croissance soit adaptée en fonction des spécificités des différentes AIS et à ce que des dispositifs de gestion plus longs soient éventuellement prévus, afin de rassurer les locataires de ces grands ensembles neufs.

Nous sommes donc très satisfaits des réponses de la secrétaire d'État. Le comité d'accompagnement pourra poursuivre et affiner cette politique pour en améliorer l'efficacité, tant pour la satisfaction des nombreux candidats locataires que pour celle des propriétaires bailleurs, qui ne doivent pas être oubliés. Le succès de la démarche réside d'ailleurs dans ce processus bénéfique pour toutes les parties prenantes.

<sup>2117</sup> **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je me réjouis d'entendre qu'il ne soit plus question de quotas par AIS et que vous ayez choisi de ne pas retenir l'encadrement. De nombreuses AIS ayant été comme paralysées par l'annonce des quotas, il sera important de revenir rapidement auprès de chaque AIS pour la tranquilliser. Le dialogue souple et permanent et l'huile dans les rouages que vous évoquez sont indispensables. Il serait dommage de casser les AIS dans leur élan. Elles avaient en effet très bien travaillé en 2018 et 2019, nous permettant d'ajouter chaque année plus de 800 logements. Il faut dès lors les remettre en piste.

J'entends le travail que vous faites avec le ministre Maron pour pouvoir mettre à disposition 400 logements pour les personnes sans domicile fixe. Il est indispensable de continuer dans cette direction.

J'entends également votre volonté de travailler sur les effets pervers des grands projets, d'avoir un comité d'évaluation des projets neufs qui soutienne les AIS dans leur travail et de dégager des critères pour mieux les encadrer. Par ailleurs, j'entends que vous avez lancé un marché public pour essayer d'améliorer le système du point de vue juridique. C'est intéressant et nécessaire. Nous suivrons ces travaux avec intérêt.

Je regrette un peu de ne pas avoir eu de réponse à mes questions relatives au coût des différents types de prise en charge des AIS par rapport aux différents types de logements. Je comprends bien que vous ne puissiez pas répondre pour ce qui concerne la TVA, mais je pense qu'il serait intéressant d'avoir des échanges de données avec le gouvernement fédéral. En effet, lorsque le pouvoir fédéral octroie une aide en matière de TVA, il est préférable que, de notre côté, nous octroyions moins d'aides, afin d'éviter de créer un effet d'aubaine et de fragiliser un mécanisme auquel nous tenons.

<sup>2119</sup> **Mme Marie Nagy (DéFI).**- Comme l'a souligné ma collègue Mme Maison, votre réponse est en accord avec les attentes du groupe DéFI et me réjouit tout particulièrement eu égard à

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Gelukkig werden de quota voor SVK's afgevoerd, want die verlamden de werking van de kantoren. Vergeten we niet dat zij in 2018 en 2019 elke jaar voor 800 nieuwe woningen hebben gezorgd.*

*Mevrouw de staatssecretaris, ik hoor met vreugde dat u samen met minister Maron aan 400 wooneenheden voor daklozen wil werken.*

*U wil ook iets doen aan de perverse neveneffecten van de grote projecten, een adviescomité zal de nieuwe projecten evalueren en begeleiden. Een juridische doorlichting zou ook interessant zijn.*

*Ik kreeg geen antwoord op mijn vraag over de tenlasteneming van kosten. Misschien moet men met het federale niveau toch eens over de btw praten. Als zij die verlagen, moeten wij dat misschien compenseren door andere stimuli te schrappen.*

**Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (in het Frans).- *Dit antwoord voldoet zeker aan de verwachtingen van mijn fractie. Ik ben extra verheugd over de 400 woningen die zouden worden gereserveerd voor daklozen.*

l'attention que je porte aux 400 logements qui seraient réservés aux sans-abri.

La crise sanitaire a créé des possibilités d'hébergement pour de nombreuses personnes. J'espère néanmoins que ces logements seront pérennes et disponibles. Le système des agences immobilières sociales (AIS) se doit d'être corrigé, même s'il semble convenir aux propriétaires bruxellois et aux publics qui recherchent un logement, en particulier le public fragilisé des sans-abri.

Je pense que les pouvoirs publics jouent un rôle important à cet égard. Je vous remercie vraiment pour vos réponses.

2121 **Mme Carla Dejonghe (Open Vld) (en néerlandais).**- *Je suis heureuse que vous parliez de croissance record. Nous devons garder un œil sur le contexte budgétaire.*

*La mise en place d'un comité de suivi pour engager le dialogue avec les AIS, et surtout pour examiner l'ensemble des conditions, est une bonne chose.*

2123 **M. Pepijn Kennis (Agora).**- Ma connexion s'est interrompue à un moment, de sorte que je n'ai pas bien entendu la réponse de la secrétaire d'État.

2125 *(poursuivant en néerlandais)*

*Des critères objectifs seraient appliqués par un comité de suivi. Ont-ils déjà été fixés et, si oui, pouvez-vous nous les communiquer ?*

2125 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Ils doivent encore être fixés.*

*- Les incidents sont clos.*

*(M. Petya Obolensky, président, prend place au fauteuil présidentiel)*

2133 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. PIERRE-YVES LUX**

2133 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2133 **concernant "le conseil consultatif des locataires (CoCoLo), l'état des lieux du processus de renouvellement et l'évaluation du dispositif".**

2135 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Les Conseils consultatifs des locataires (Cocolo) ont été créés en 2003 dans le but de permettre aux habitants des logements sociaux de participer à la gestion

*Ik hoop dat de huisvesting die werd gecreëerd tijdens de gezondheids crisis, blijvend zal zijn. Het systeem van de SVK's biedt talloze voordelen, maar correcties zullen toch nodig zijn. De overheid zal daarbij een belangrijk rol spelen.*

**Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).**- Het verheugt me dat u het over een recordgroei hebt, we moeten de budgettaire context in het oog houden. Dat zal mijn partijgenoot, minister Gatz, zeker beamen.

Ik vind het een goede zaak dat u een begeleidingscomité hebt opgericht om in dialoog te treden met de sociale verhuurkantoren (SVK) en, wat nog belangrijker is, om na te denken over alle voorwaarden.

**De heer Pepijn Kennis (Agora) (in het Frans).**- *Vanwege een slechte verbinding heb ik het antwoord van de staatssecretaris niet goed gehoord.*

*(verder in het Nederlands)*

Ik heb begrepen dat er sprake zou zijn van objectieve criteria en van een begeleidingscomité dat deze zou toepassen. Zijn die criteria al bepaald en zo ja, kunnen ze ons dan meegedeeld worden?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ze moeten nog bepaald worden.

*- De incidenten zijn gesloten.*

*(De heer Petya Obolensky, voorzitter, treedt als voorzitter op)*

**VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX**

**aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

**betreffende "de adviesraad van huurders (ARHUU), de stand van zaken van de vernieuwing en de evaluatie van de regeling".**

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).**- *De adviesraden van de huurders zijn in 2003 opgericht om sociale huurders de kans te bieden op participatie in het beheer*

de la société propriétaire de leur logement. Il s'agissait d'un pas important de la part des pouvoirs publics qui reconnaissent alors l'importance d'améliorer les relations entre les habitants et les sociétés de logement social et, par là, l'importance d'un changement de paradigme dans la manière de voir et de vivre le logement social ainsi que dans le fait de considérer les habitants comme acteurs de leur lieu de vie et plus uniquement comme bénéficiaires d'un logement.

Cette participation se matérialise par une double présence des habitants au sein du conseil d'administration des sociétés immobilières de service public (SISP), présence dont la légitimité a été renforcée en 2013. En effet, les SISP disposent d'une voix délibérative en lieu et place de la voix consultative qui prévalait jusque-là. Elles peuvent également effectuer les quelques missions suivantes : l'émission d'avis de droit et d'initiative, la transmission d'informations aux habitants ou encore l'organisation d'activités conviviales.

Concrètement, le dispositif prévoit qu'il y ait un Cocolo par SISP. À ce jour - vous l'avez confirmé, Mme la secrétaire d'État, dans une question que je vous ai posée au mois de septembre -, il n'y a malheureusement plus que six Cocolo actifs en Région bruxelloise, sur les seize qui devraient exister : ceux du Foyer anderlechtois, de la SISP En Bord de Soignes, du Foyer laekenois, du Logement molenbeekois, d'Everecity et d'ABC.

Comme mon groupe, je suis convaincu de l'importance de la participation des citoyens dans les questions qui les concernent. L'implication des habitants des logements sociaux en Région bruxelloise dans la vie de leur SISP me semble particulièrement pertinente. Néanmoins, ce constat montre combien ce dispositif et ses fonctionnements actuels sont fragiles.

À ce sujet, dans votre réponse à ma question précédente, vous avez énoncé une série d'éléments qui permettraient d'expliquer, selon vous, l'échec du dispositif. Vous avez évoqué les difficultés de répartition des postes, les difficultés de mobilisation et d'organisation des réunions ou encore l'influence négative de conflits interpersonnels non liés aux Cocolo. Vous avez aussi précisé qu'une évaluation du dispositif était prévue afin de pouvoir le réformer, mais que celle-ci serait finalisée après les élections initialement prévues en mars 2021 et que "le nouveau dispositif légal qui serait mis en place suite à cette évaluation, pourrait tenir compte de mesures transitoires pour assurer la continuité des Cocolo déjà installés, ainsi que de nouvelles dispositions afin d'assurer une continuité de la représentation avec voix délibérative aux habitants".

<sup>2137</sup> Enfin, vous avez souligné l'importance des dispositifs de participation citoyenne et les différentes formes qu'ils peuvent prendre : Cocolo, participation citoyenne dans le cadre des projets du 101e %, etc. Dès lors, outre l'évaluation de ce dispositif, il est également prévu d'entamer des réflexions sur ces autres dispositifs de participation citoyenne, qui seront insérés dans le contrat de gestion de niveau 1 de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

*van de maatschappij die eigenaar is van hun woning. Op die manier wil de overheid de relatie tussen huurders en huisvestingsmaatschappijen verbeteren.*

*De participatie houdt een dubbele vertegenwoordiging in van de huurders in de raad van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), die sinds 2013 niet langer een adviserende, maar een beslissende stem hebben. Ze kunnen bovendien adviezen van rechtswege of op eigen initiatief uitbrengen, informatie aan de bewoners doorgeven of activiteiten organiseren.*

*Er mag één adviesraad per OVM worden opgericht, maar tot nu toe is dat in het Brussels Gewest bij slechts zes van de zestien maatschappijen gebeurd. Ecolo vindt het belangrijk dat de Brusselse sociale huurders inspraak hebben in de OVM's, maar uit de cijfers blijkt dat dat niet altijd voor de hand ligt.*

*U legde eerder al uit waarom de maatregel volgens u niet werkt. Zo is het moeilijk om de plaatsen toe te wijzen, zijn huurders niet gemakkelijk tot participatie te bewegen en spelen er conflicten die niets met de adviesraad van de huurders te maken hebben. Voorts stelde u dat de maatregel wordt geëvalueerd na de verkiezingen die oorspronkelijk voor maart 2021 waren gepland. Bij de invoering van de nieuwe regeling kunnen er overgangsmaatregelen komen voor de reeds bestaande adviesraden, naast bepalingen om de inspraak van de bewoners te garanderen.*

*Voorts wilt u nadenken over andere maatregelen rond burgerparticipatie, die u wilt opnemen in het beheerscontract van niveau 1 van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).*

*Bovendien is in de Brusselse Huisvestingscode opgenomen dat de adviesraden van de huurders moeten worden samengesteld door bewoners die voor drie jaar worden verkozen. De huidige mandaten lopen in 2021 af en de voorbereidingen*

Par ailleurs, le Code bruxellois du logement prévoit que les Cocolo soient constitués par le biais de processus électoraux permettant l'élection des représentants des habitants pour un mandat de trois ans. Or, il se fait que ces mandats arrivent à échéance en 2021. Le processus électoral permettant le renouvellement des Cocolo est en cours. Ainsi, la première phase - celle de la candidature - a débuté fin août et s'achèvera au plus tard le 5 février avec la publication, par les SISP et la SLRB, des listes de candidatures. Entre-temps, les candidatures ont dû être déposées pour le 17 novembre dernier et, pour le 27 janvier au plus tard, les SISP devaient arrêter la liste des candidats et lancer une phase de large publicité de l'élection.

De son côté, la SLRB devait établir le règlement d'ordre intérieur (ROI) applicable aux Cocolo et le transmettre aux SISP. La seconde phase - celle de l'élection - devrait débuter le 5 février avec la publication des listes des candidats, l'envoi des convocations électorales et, pour finir, l'élection le samedi 27 mars.

Lors de notre précédent échange en octobre, vous me disiez que, vu l'évolution sanitaire des dernières semaines, vous aviez demandé à la SLRB de mener une réflexion sur l'éventuel maintien des élections à la date prévue. Par ailleurs, vous affirmiez que des partenariats entre la SLRB et des associations tierces actives dans le cadre du dispositif Cocolo étaient également prévus dans le cadre de la mobilisation.

Enfin, nous avons appris par les services du parlement le 21 janvier dernier qu'un arrêté des pouvoirs spéciaux prévoyant le report des élections par une modification du Code bruxellois du logement était prévu.

Mme la secrétaire d'État, je souhaite vous poser quelques questions sur cet important dispositif et, plus largement, sur la participation citoyenne dans le logement social. En effet, votre réponse mentionnait des dispositifs de participation autres que les Cocolo.

Pouvez-vous faire le point sur le processus de renouvellement en cours, en précisant les étapes franchies et celles à venir, notamment l'arrêté de pouvoirs spéciaux et l'articulation envisagée ?

2139 Pouvez-vous nous communiquer quelques informations, notamment chiffrées, sur la réussite ou l'échec des étapes déjà franchies, notamment celle de l'appel à candidatures ? Toutes les SISP ont-elles pu obtenir une liste de candidats ?

Les listes sont-elles suffisamment étoffées ? Un renouvellement des candidats peut-il être observé ? La crise sanitaire a-t-elle eu un effet sur ces étapes ?

Pouvez-vous détailler davantage votre affirmation concernant les partenariats entre la SLRB et des associations tierces actives dans le cadre du dispositif Cocolo concernant la mobilisation ? De tels

*voor de verkiezing van nieuwe vertegenwoordigers zijn aan de gang. De verkiezingen zelf zouden op zaterdag 27 maart 2021 plaatsvinden.*

*In oktober zei u echter dat u aan de BGHM gevraagd had of het in het licht van de gezondheids crisis wel mogelijk was om de verkiezingen op die datum te houden. Daarnaast bevestigde u dat er in het kader van de adviesraden van de huurders partnerschappen tussen de BGHM en derde verenigingen zouden komen om bewoners warm te maken voor participatie.*

*De diensten van het parlement lieten mij onlangs echter weten dat in een volmachtbesluit is opgenomen dat de verkiezingen worden uitgesteld.*

*Hoever staat de procedure voor de vernieuwing van de adviesraden van de huurders? Welke stappen zijn er al gezet en welke volgen nog?*

*Welke stappen zijn succesvol afgerond? Konden alle OVM's een lijst met kandidaten aanleggen? Staan er voldoende kandidaten op de lijsten? Zijn daar nieuwe kandidaten bij? Had de gezondheids crisis een invloed op de procedure?*

*Komt er een samenwerking tussen de BGHM en derde verenigingen om meer bewoners warm te maken voor deelname? Welke partnerschappen zijn er al? Tussen welke partners bestaan ze en met welk doel? Als er geen komen, waarom niet?*

*Is de evaluatie van de adviesraden van de huurders gestart? Zo niet, wanneer start ze? Als de verkiezingen worden uitgesteld, geldt dat dan ook voor de evaluatie, of kunnen de diensten die*

partenariats ont-ils été établis ? Dans l'affirmative, avec qui et dans quel but ? Si non, pourquoi ?

L'évaluation du dispositif Cocolo a-t-elle déjà débuté ? Si ce n'est pas le cas, quand débutera-t-elle ? Dans l'hypothèse où les élections sont reportées, l'évaluation le sera-t-elle également ? L'ensemble des services profitera-t-il au contraire de ce report pour mener le processus d'évaluation ? Quels seront les acteurs impliqués dans cette évaluation, et comment le seront-ils ? Qui la pilotera ?

Quelle est votre réaction face à une proposition qui consisterait à profiter du report du processus électoral pour procéder à l'évaluation du dispositif et, dans la foulée, mettre en place un dispositif réformé qui tienne compte des limites déjà identifiées et des propositions formulées, notamment par la société civile ?

Pouvez-vous nous en dire davantage sur votre volonté d'entamer des réflexions sur des dispositifs de participation citoyenne autres que les Cocolo et de les insérer dans le contrat de gestion de niveau 1 de la SLRB ? Quels sont ces dispositifs et de quelle manière se retrouvent-ils dans le contrat de gestion de la SLRB entré en vigueur au 1er janvier 2021 ?

<sup>2141</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Conformément à ce qui est prévu par le Code bruxellois du logement et l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux Conseils consultatifs des locataires (Cocolo), le processus électoral a été lancé au courant de l'été 2020.

La liste des électeurs avait ainsi été arrêtée le 14 août 2020. Après transmission de cette liste des électeurs à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), chaque électeur a reçu une brochure informative de la part de la SLRB, brochure qui était notamment accompagnée d'une lettre de candidature.

Les candidats pouvaient introduire leur candidature jusqu'au 17 novembre 2020. Une campagne d'affichage pour assurer la publicité de cette phase d'introduction des candidatures a également été réalisée.

Les étapes suivantes devaient être l'arrêt de la liste des candidats, le 27 janvier 2021, et la tenue des élections le 27 mars prochain, avec envoi de la convocation électorale entre ces deux dates.

En date du 3 décembre 2020, un projet d'arrêté visant à reporter ces élections a été approuvé en première lecture par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Sous le bénéfice de la procédure d'urgence, soit dans les cinq jours ouvrables, le Conseil d'État a remis son avis le 5 janvier 2021 pour nous faire remarquer qu'un arrêté de pouvoirs spéciaux ou une ordonnance était requis.

Malheureusement, les congés de fin d'année ont perturbé son adoption et les pouvoirs spéciaux ayant pris fin dimanche dernier, nous n'avons pu avaliser cet arrêté dans les temps.

*dan sneller uitvoeren? Wie voert de evaluatie uit? Op welke manier? Wie heeft de leiding?*

*Hoe staat u tegenover het idee om van een uitstel van de verkiezingen gebruik te maken voor de evaluatie en hervorming van de adviesraden?*

*Kunt u meer zeggen over uw voornemen om andere participatiemogelijkheden op te nemen in het beheerscontract van de BGHM? Om welke middelen gaat het en hoe zijn ze verwerkt in het beheerscontract dat op 1 januari 2021 inging?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Overeenkomstig de Brusselse Huisvestingscode en het regeringsbesluit betreffende de adviesraden van de huurders is de verkiezingsprocedure in de zomer van 2020 gestart.*

*Op 14 april 2020 werden de kiezerslijsten vastgelegd. Alle kiezers kregen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een brochure en een brief in verband met de kandidaatstelling.*

*Bewoners konden zich tot 17 november 2020 kandidaat stellen. Daarover liep een affichecampagne.*

*De volgende stappen waren de vastlegging van de kandidatenlijst op 27 januari 2021 en de verkiezingen op 27 maart 2021.*

*Op 3 december 2020 keurde de regering echter een ontwerpbesluit betreffende het uitstellen van de verkiezingen goed. Daarop liet de Raad van State weten dat daarvoor een volmachtbesluit of een ordonnantie vereist was.*

*Jammer genoeg liep de goedkeuring door de kerstvakantie vertraging op. Doordat de volmachten zondag afliepen, kon de regering het besluit niet tijdig verwerken. Het volmachtbesluit dat u ontving, is dan ook niet langer geldig en wordt niet in de commissie voorgelegd.*

*Momenteel werk ik aan een ordonnantie over het uitstellen van de verkiezingen, die door de crisis niet in goede omstandigheden kunnen plaatsvinden.*

C'est pourquoi, le projet d'arrêté de pouvoirs spéciaux que vous et vos collègues avez reçu de la part des services du parlement est caduc, et ne sera dès lors pas présenté en commission.

Mon cabinet rédige actuellement une ordonnance visant le report de ces élections, puisqu'il est évident que le contexte sanitaire empêche leur organisation dans de bonnes conditions.

<sup>2143</sup> Nous ne pouvons pas nous prononcer pour le moment sur la proposition de certains acteurs de reporter d'un an les élections. La situation sanitaire étant imprévisible, il serait hasardeux de s'engager aujourd'hui sur un calendrier.

Dès que le report sera validé par le parlement, il appartiendra au gouvernement bruxellois de déterminer, sur avis de la SLRB et après concertation avec les sociétés immobilières de service public (SISP), la date des élections et les éventuelles modalités d'adaptation de la procédure électorale, en ce compris la communication aux électeurs repris sur les listes arrêtées par les SISP le 14 août 2020, qui restent valables.

Concernant les candidatures des locataires à ces élections, le premier appel a été perturbé par la pandémie. C'est pour cette raison que seules neuf SISP ont enregistré un nombre suffisant de candidats. Pour rappel, des élections ne peuvent être tenues que si au moins cinq candidats ont introduit une candidature qui est validée. Un nouvel appel à candidatures sera donc lancé lorsque la date des élections aura été fixée. Les locataires ayant déposé leur candidature lors du premier appel seront invités à la confirmer.

Concernant les partenariats entre la SLRB et des associations tierces actives dans le cadre du dispositif Cocolo pour la mobilisation des locataires, les associations actives sont la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Febul) et le Syndicat des locataires. Ce sont d'ailleurs ces partenaires qui, en premier lieu, nous ont demandé de reporter les élections.

Quant à l'évaluation du dispositif, il est prévu de la lancer dès l'élection des nouveaux Cocolo.

Enfin, concernant l'évolution de la participation citoyenne dans le cadre du nouveau contrat de gestion de la SLRB, celui-ci a été approuvé par le gouvernement le 21 janvier dernier. Il prévoit de développer une stratégie d'action transversale tenant compte des différents dispositifs existant sur le terrain.

Cette mission démarrera par un diagnostic régional ainsi qu'une analyse des besoins des SISP en matière d'actions sociales. Outre l'identification des partenaires possibles, le contrat prévoit également d'analyser l'articulation entre les différents dispositifs permettant d'améliorer la cohérence entre les projets de cohésion sociale (PCS), les Cocolo, le Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS) et l'aide à la vie journalière (AVJ).

<sup>2145</sup> Le nouveau contrat de gestion prévoit également de développer de nouveaux modes de participation des locataires sociaux, afin

*Over het voorstel om de verkiezingen met een jaar uit te stellen, kan ik mij nu nog niet uitspreken, aangezien het verloop van de gezondheids crisis onvoorspelbaar is.*

*Zodra het parlement het uitstel heeft goedgekeurd, moet de Brusselse regering een nieuwe datum voor de verkiezingen vastleggen, naast eventuele aanpassingsvoorwaarden voor de procedure. De kandidatenlijsten van de OVM's blijven geldig.*

*De eerste oproep tot kandidaten werd verstoord door de pandemie. Daardoor vonden slechts negen OVM's voldoende kandidaten. De verkiezingen zijn maar mogelijk als er minstens vijf kandidaten zijn. Zodra er een nieuwe verkiezingsdatum is, komt er een nieuw oproep. Huurders die zich al kandidaat stelden, kunnen hun kandidatuur bevestigen.*

*De verenigingen die met de BGHM samenwerken om huurders te motiveren om zich kandidaat te stellen, zijn de Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting (BFUH) en het Syndicat des locataires.*

*De evaluatie van de maatregel vindt plaats zodra de nieuwe adviesraden verkozen zijn.*

*Ten slotte heeft de regering de burgerparticipatie in het kader van het nieuwe beheerscontract van de BGHM op 21 januari 2021 goedgekeurd. Ze zal een brede actiestrategie ontwikkelen waarin met de bestaande maatregelen rekening wordt gehouden.*

*In het nieuwe beheerscontract staat ook dat de OVM's, de adviesraden van de huurders, de verenigingen en de BGHM*



de favoriser l'implication et la mobilisation des citoyens dans la gestion des initiatives d'actions sociales. Ceux-ci seront élaborés en concertation avec les SISP, les Cocolo, les associations et la SLRB.

2147 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Pour le groupe Ecolo, ce dispositif est particulièrement important. Cet enjeu touche la participation des locataires dans leur lieu de vie. Nous avons tenu précédemment un court débat sur la perception du logement social par ses bénéficiaires, les habitants, et plus largement la société. La participation et l'implication des habitants contribuent à lever la difficulté.

Le fait de reporter ces élections me semble un point positif. Il faut pouvoir faire les choses correctement. Or, la situation ne le permettait pas. Il faut le faire d'autant plus correctement que le dispositif n'est pas sans difficulté. Les chiffres que vous avez cités le démontrent. Par ailleurs, il est compliqué de définir un calendrier dans la situation actuelle, j'en conviens.

Je ne suis pas certain d'avoir bien compris votre intention par rapport à l'évaluation et à la réforme du dispositif. L'idée de relancer, quand cela sera possible, le processus électoral tel qu'il est prévu aujourd'hui, en réitérant néanmoins l'appel à candidatures, me semble une évidence au vu des chiffres proposés. En revanche, vous n'avez pas l'intention, semble-t-il, d'évaluer et de réformer le dispositif, avant de le relancer avec des modifications.

2147 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- C'est exact, nous l'évaluerons après.

2147 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Nous allons donc relancer le processus actuel, qui sera évalué et réformé dans les trois années à venir. Comme il doit être suspendu pour une durée indéterminée, je pense qu'il aurait été intéressant de l'évaluer, de le réformer, et puis de le relancer dans les délais les plus adéquats. Je prends note que ce n'est pas votre choix.

Quoi qu'il en soit, le plus important est de pouvoir s'assurer, en bonne intelligence avec les acteurs, dont ceux qui ont déjà fait des propositions, que la participation des habitants dans leur lieu de vie soit la plus adéquate possible. Le groupe Ecolo sera un partenaire dans cette réflexion globale sur la participation des habitants.

2147 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Nous réaliserons l'évaluation après car nous voulons absolument inclure les Cocolo dans le processus.

2147 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Je vous remercie pour cette précision

- *L'incident est clos.*

2161 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON**

*samen nieuwe participatiemogelijkheden voor sociale huurders zullen opstellen om de betrokkenheid te vergroten.*

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Ecolo vindt participatie via de adviesraden van de huurders zeer belangrijk.*

*Ik vind het positief dat u de verkiezingen uitstelt. De situatie laat immers geen correct verloop toe. Uit de cijfers die u noemde, blijkt bovendien dat de uitvoering van de maatregel niet altijd even vlot verloopt.*

*Heb ik het goed begrepen dat u niet van plan bent om de adviesraden van de huurders te evalueren en te hervormen alvorens ze opnieuw worden samengesteld?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *Inderdaad, ik evalueer ze pas na de verkiezingen.*

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans).*- *U zult ze dus in de loop van de komende drie jaar evalueren. Mij leek het interessant om ze te evalueren en te hervormen en daarna de nieuwe adviesraden te laten starten. Ik stel vast dat u een andere keuze maakt.*

*Het belangrijkste is echter dat de inspraak van de bewoners zo goed mogelijk verloopt. Ecolo zal daar mee over nadenken.*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *Ik evalueer pas na de verkiezingen omdat ik de adviesraden bij de evaluatie wil betrekken.*

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Dank u voor die verduidelijking.*

- *Het incident is gesloten.*

**VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

2161 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

2161 concernant "l'évaluation du Fonds Brugal".

2163 Mme Joëlle Maison (DéFI).- Chaque année, les CPAS bruxellois enregistrent 3.000 demandes d'intervention en matière de garantie locative. Si l'intervention du CPAS est indispensable dans un certain nombre de situations, elle peut parfois réduire les chances des locataires de trouver un logement du fait que les propriétaires bailleurs ne sont pas toujours disposés à louer leur bien à des ménages bénéficiant d'une garantie locative estampillée CPAS.

La Région de Bruxelles-Capitale a, elle aussi, mis en place des dispositifs visant à aider les ménages les plus démunis à constituer une garantie locative. Depuis une vingtaine d'années, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) peut accorder des prêts à taux zéro à des candidats locataires précarisés afin de leur permettre de réunir la somme nécessaire à la formation de la garantie. Cependant, s'agissant d'un prêt à tempérament, les ménages en situation de surendettement ne peuvent pas obtenir ce prêt sans intérêts auprès du Fonds du logement.

La précédente ministre bruxelloise chargée du logement avait décidé de procéder à une refonte globale des aides régionales à la constitution de la garantie locative, cela sur deux volets principaux.

Le premier consistait à modifier le dispositif des prêts à taux zéro octroyés par le Fonds du logement par le biais d'un élargissement des plafonds, de conditions d'accès au crédit rehaussées pour les candidats emprunteurs âgés de moins de 35 ans et de prêts couvrant l'intégralité de la garantie locative, soit 100 % au lieu de 90 %.

2165 Le second volet de la réforme consistait en la création du Fonds Brugal, dont la gestion a été confiée aux équipes du Fonds du logement. Le Fonds Brugal est réservé aux publics les plus précaires qui ne peuvent se voir octroyer un prêt sans intérêts, soit parce qu'ils ne peuvent pas avoir accès à un crédit à la consommation, soit parce que leur capacité de remboursement est jugée insuffisante.

Nous nous trouvons ainsi dans un système en cascade où les ménages à bas revenus doivent d'abord introduire une demande de prêt à taux zéro auprès du Fonds du logement et peuvent ensuite, si cette demande est rejetée, adhérer au Fonds Brugal.

À la différence du prêt sans intérêts, l'avance accordée par le Fonds Brugal ne doit pas être intégralement remboursée en cours de bail. Les bénéficiaires doivent uniquement verser une cotisation mensuelle dont le montant est inférieur à celui des mensualités d'un emprunt à taux zéro. En outre, pour éviter

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de evaluatie van het BRUGAL-fonds".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Elke jaar ontvangen de Brusselse OCMW's 3.000 aanvragen voor een huurwaarborg. Die waarborg kan een hulp zijn voor de huurders, maar eigenaars-verhuurders worden er vaak door afgeschrikt. Zij hebben namelijk geen zin om te verhuren aan mensen met een OCMW-stempel.

Ook het Brussels Gewest doet zijn duit in het zakje. Al twintig jaar helpt het via het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (WFBHG) huurders door hen een gratis lening toe te kennen om zo hun huurwaarborg op te bouwen. Wie al te zwaar in de schulden zit, kan die lening niet krijgen.

De vorige minister die bevoegd was voor huisvesting wilde het systeem herzien. De voorwaarden voor zo'n lening werden versoepeld en de lening kon voortaan de volledige huurwaarborg dekken.

Verder richtte ze het gewestelijk mutualistisch fonds voor hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg, of het zogenaamde Brugalfonds, op. Dat fonds is bedoeld voor de meest kwetsbaren die niet voor een renteloze lening in aanmerking komen. Personen die bijstand uit het Brugalfonds ontvangen, hoeven die niet volledig terug te betalen. Het volstaat dat ze maandelijks een klein bedrag storten. Bovendien is dit systeem niet stigmatiserend, aangezien de verhuurder niet weet hoe de huurder zijn waarborg bij elkaar kreeg.

Hoeveel aanvragen voor een renteloze lening werden in 2020 ingediend bij het Woningfonds? Hoeveel werden goedgekeurd? Wat was het gemiddelde bedrag? Hoeveel leningen dekken de volledige huurwaarborg? Welk bedrag moeten de ontleners gemiddeld per maand terugbetalen? Over hoeveel tijd wordt zo'n terugbetaling gewoonlijk gespreid? Voor hoeveel leningen is dat meer dan achttien maanden?

"l'effet CPAS", le bailleur ignore l'origine de la garantie, ce qui permet d'éviter la stigmatisation du candidat locataire.

Quel est le nombre de demandes d'octroi d'un prêt à taux zéro introduites en 2020 auprès du Fonds du logement ?

Combien de prêts sans intérêts ont-ils été accordés par le Fonds du logement dans le courant de l'année 2020 ? Quel est leur montant moyen ?

Quel est le pourcentage de crédits couvrant l'intégralité de la garantie locative ?

Quel est le montant moyen des mensualités que doivent rembourser les emprunteurs ?

Quelle est la durée moyenne de remboursement des prêts sans intérêts accordés par le Fonds du logement en 2020 ?

Quel est le pourcentage de crédits dont la durée de remboursement dépasse dix-huit mois ?

<sup>2167</sup> Combien de demandes ont-elles été rejetées par le Fonds du logement en 2020 ?

Pouvez-vous nous communiquer le nombre de ménages ayant adhéré au Fonds mutualiste Brugal dans le courant de l'année 2020 ? Quel est le montant moyen des avances accordées ? Quel est le montant moyen de la cotisation mensuelle dont doivent s'acquitter les bénéficiaires ?

Quelle est la proportion de locataires affiliés au Fonds Brugal qui perçoivent des revenus de remplacement ou le revenu d'intégration sociale (RIS) ?

Pouvez-vous nous confirmer que, parmi les ménages affiliés au fonds mutualiste, on ne trouve qu'un faible pourcentage de familles nombreuses ? Dans l'affirmative, comment l'expliquez-vous ? Quel est le délai moyen de traitement des demandes d'aide introduites auprès du Fonds Brugal ?

Le délai maximal de quinze jours fixé dans l'arrêté est-il respecté ? Combien d'agents du Fonds du logement sont-ils affectés à la gestion des dispositifs d'aide à la constitution d'une garantie locative ?

La crise du Covid-19 a-t-elle eu un impact sur les activités du Fonds du logement en matière d'aide au financement des garanties locatives ? Pouvez-vous nous confirmer que le gouvernement régional bruxellois a bien procédé à une première évaluation complète du fonctionnement du Fonds Brugal ? Dans l'affirmative, quels enseignements en a-t-il tirés ?

Quelle est la part des dépenses consenties par le Fonds Brugal qui peut être financée grâce aux cotisations mensuelles versées par

*Hoeveel aanvragen werden verworpen door het Woningfonds?*

*Hoeveel gezinnen deden in 2020 een beroep op het Brugalfonds? Welk bedrag werd gemiddeld toegekend? Welk bedrag wordt gemiddeld per maand terugbetaald?*

*Zijn het vooral uitkeringtrekkers en leefloners die van het fonds gebruikmaken? Klopt het dat slechts weinig grote gezinnen hierop een beroep doen? Hoe verklaart u dat?*

*Wordt de voorgeschreven termijn van twee weken voor de behandeling van de aanvragen nageleefd? Hoeveel ambtenaren van het Woningfonds houden zich bezig met deze huurwaarborgen? Heeft de coronacrisis een impact op deze hulp door het Woningfonds?*

*Heeft de regering het Brugalfonds geëvalueerd? Wat waren de conclusies?*

*In hoeverre dekken de maandelijkse stortingen van de huurders de uitgaven die door het Brugalfonds worden gedaan? Hoeveel gebruikers blijven in gebreke waar het die stortingen betreft?*

les bénéficiaires ? Quelle est la proportion de locataires affiliés à Brugal actuellement en défaut de paiement de leurs cotisations ?

2169 Confirmez-vous que le Fonds du logement peine à récupérer ses garanties locatives en fin de bail ? Pour l'ensemble des baux ayant pris fin dans le courant de l'année 2020, combien de locataires ont-ils restitué l'intégralité de la garantie locative au Fonds du logement ? Combien de ménages n'ont pas pu la rembourser ?

Que répondez-vous au Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) qui affirme que le taux de sinistralité du Fonds Brugal est préoccupant ? Celui-ci est-il financièrement viable à long terme ?

Ce fonds a-t-il bien permis d'alléger la tâche des CPAS ? Le Fonds du logement et la Fédération des CPAS bruxellois sont-ils enfin parvenus à conclure l'accord-cadre relatif au Fonds Brugal ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous présenter brièvement le contenu dudit accord ? Quel rôle les CPAS doivent-ils jouer dans le cadre de la gestion de ce fonds mutualiste ?

Quelles mesures le gouvernement régional a-t-il adoptées en vue de renforcer les dispositifs existants d'aide à la constitution d'une garantie locative ?

Où en est la réflexion du gouvernement bruxellois quant à la mise en place d'un fonds public régional de garantie locative à portée universelle ? Le gouvernement régional a-t-il déjà défini les grands principes qui devraient sous-tendre le fonctionnement de ce dispositif évoqué dans la déclaration de politique régionale (DPR) ?

2171 **Mme Carla Dejonghe (Open Vld)** (en néerlandais).- *Je me joins aux questions de Mme Maison sur le Fonds Brugal. Il ne faut pas oublier que le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) octroie lui aussi des garanties locatives. Le fait que les deux mécanismes passent par le Fonds du logement permet de déterminer la meilleure option. Cette petite capitalisation est très importante lors de la recherche d'un logement et nous devons continuer à l'encourager.*

*Le ministre du logement ou des pouvoirs locaux, ou l'un des membres du Collège réuni chargé des affaires sociales, ne peut-il rien faire pour améliorer la collaboration avec les CPAS ? Il est important d'alléger la charge des CPAS, sans leur ôter la responsabilité financière.*

*Klopt het dat het Woningfonds de grootste moeite heeft om de voorgeschoten bedragen te recupereren op het einde van de huurovereenkomst? Hebt u daarover cijfers voor 2020?*

*Is het Brugalfonds op lange termijn wel financieel leefbaar? Heeft dit fonds de OCMW's daadwerkelijk ontlast? Hebben het Woningfonds en de Federatie van Brusselse OCMW's een akkoord kunnen sluiten over het Brugalfonds? Wat is de rol van de OCMW's in het beheer van dit fonds?*

*Heeft de regering nog andere maatregelen genomen om mensen te helpen bij hun huurwaarborg? Hoever staat ze met de invoering van een openbaar fonds waarin alle huurwaarborgen worden gecentraliseerd, zoals aangekondigd in de beleidsverklaring?*

**Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)**.- Ik sluit me aan bij de vragen van mevrouw Maison over het huurwaarborgfonds Brugal. Laten we evenwel niet vergeten dat ook het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest huurwaarborgleningen aanbiedt. Het is goed dat beide mechanismen via het Woningfonds verlopen. Zo kan het bij aanvragen steeds nagaan of mensen al dan niet beter af zouden zijn met een huurwaarborglening. Die kleine kapitalisatie is belangrijk bij het zoeken van een woning en dat moeten we blijven aanmoedigen, want het verloop op de Brusselse huurmarkt is erg groot.

Ik stel me wel bij vragen bij de blijkbaar zeer moeizame samenwerking en coördinatie met de OCMW's. Is daar een wetgevend kader voor nodig? Kan de minister van Huisvesting of van Plaatselijke Besturen, of anders een van de collegeleden bevoegd voor Sociale Zaken, niets doen om een vlottere en vooral meer systematische samenwerking en doorverwijzing te organiseren? Het is belangrijk om de werklust van de OCMW's te verlichten, maar de financiële verantwoordelijkheid moet wel bij de OCMW's blijven, of het moet toch zeker duidelijk zijn wie die verantwoordelijkheid draagt.

2173 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le Fonds du logement propose deux dispositifs d'aide à la constitution d'une garantie locative. Dans le premier cas, les personnes peuvent se voir octroyer un prêt à taux zéro. Dans le second cas, les ménages bénéficient d'une avance du montant de la garantie locative à travers le Fonds Brugal. Les ménages paient alors mensuellement une cotisation allant de 5 à 30 euros. À la fin du bail, le locataire récupère les cotisations qu'il a payées à condition de rembourser la garantie locative que le fonds lui a avancée.

Ces deux dispositifs sont interdépendants et s'articulent en cascade. Ainsi, une affiliation au Fonds Brugal n'est proposée que si l'octroi d'un crédit à la consommation n'est pas possible du fait d'un problème d'endettement ou d'un niveau de ressources trop faible pour s'acquitter des mensualités demandées.

Pour les deux types d'aide, 1.475 demandes ont été introduites en 2020. Pour le crédit à taux zéro, 421 aides ont été octroyées en 2020. Le montant moyen des crédits est de 1.076 euros et la mensualité moyenne s'établit à 79 euros. En 2020, 97 % des emprunteurs ont contracté un crédit équivalant à la totalité de la garantie locative. La durée moyenne des remboursements est de dix-huit mois, soit la durée de 48 % des crédits.

S'agissant des aides octroyées par le Fonds Brugal, 342 ménages ont pu en bénéficier en 2020. Le montant moyen avancé était de 1.210 euros. La cotisation moyenne est de dix euros par mois.

2175 Une part de 29 % des ménages ayant bénéficié d'une aide du Fonds Brugal percevaient des allocations de remplacement et 41 %, un revenu d'intégration sociale ; 7 % des ménages adhérant au Fonds Brugal en 2020 comptaient trois enfants ou plus. Ce pourcentage reflète le paysage démographique bruxellois qui compte, selon l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA), 8 % de ménages composés de cinq personnes et plus.

Quant aux délais de traitement des demandes d'aide, il faut compter en moyenne onze jours calendrier entre l'introduction du dossier complet et le versement de la garantie. Le délai maximal de quinze jours fixé dans l'arrêté est donc respecté. Afin de fournir ce service, 5,2 équivalents temps plein (ETP) sont affectés par le Fonds du logement à la gestion des aides pour la constitution d'une garantie locative.

S'agissant de l'impact de la crise sanitaire sur cette activité du Fonds du logement, nous constatons un net recul de 34 % dans l'octroi des aides entre 2019 et 2020. Lors du premier confinement, les visites de logements ont été interdites pendant plusieurs semaines, entraînant un arrêt quasi complet des prises de location et, par voie de conséquence, des demandes d'aide de garantie locative. Le moratoire sur les expulsions domiciliaires a aussi joué un rôle dans la réduction des demandes.

L'accueil du public au Fonds du logement a également été interrompu en raison des restrictions sanitaires. L'absence d'un accompagnement personnalisé en présentiel a sans doute, aussi,

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het Woningfonds biedt twee soorten steun op het vlak van de huurwaarborg: de renteloze lening en het voorschot via het Brugalfonds, waarbij gezinnen per maand slechts 5 tot 30 euro hoeven terug te betalen. Die stortingen krijgt de huurder op het einde van zijn contract terug als hij tenminste de voorgeschoten huurwaarborg terugbetaalt.*

*Gezinnen komen pas in aanmerking voor steun van het Brugalfonds, als hun de renteloze lening werd geweigerd.*

*In 2020 werden voor beide systemen samen 1.475 aanvragen ingediend. Er werden 421 renteloze leningen toegekend voor een gemiddeld bedrag van 1.076 euro. Gemiddeld wordt daarvan maandelijks 79 euro afgelost. Voorts dekte 97% van de leningen de volledige huurwaarborg. De afbetalingen lopen gemiddeld gedurende achttien maanden. In 48% van de gevallen was de looptijd langer.*

*In 2020 genoten 342 huishoudens een bijstand van het Brugalfonds. Gemiddeld werd er 1.210 euro voorgeschoten en betaalden de gebruikers 10 euro per maand terug.*

*Van de huishoudens die hulp kregen uit het Brugalfonds, genoot 29% een vervangingsinkomen, 41% een leefloon. Voorts telde 7% drie of meer kinderen. Dat komt overeen met de algemene demografische cijfers in Brussel.*

*Tussen de indiening van een volledig aanvraagdossier en de storting van de waarborg verstrijken gemiddeld elf dagen. Dit werk wordt verricht door 5,2 voltijdse equivalenten (VTE) van het Woningfonds.*

*Ten gevolge van de coronacrisis kende het Woningfonds in 2020 34% minder leningen toe dan in 2019, onder meer door het verbod op bezichtigingen tijdens de eerste lockdown en het verbod op uitzettingen.*

*Door de gezondheidsmaatregelen kon het Woningfonds bovendien een tijd lang geen mensen meer fysiek ontvangen en begeleiden. Dat is gelukkig verleden tijd. Het Woningfonds stelt ook vast dat het moeilijker werd om een rekening voor een huurwaarborg te openen, doordat ook de bankkantoren zeer strikt zijn in het ontvangen van bezoekers.*

eu un impact négatif sur les demandes d'aides. L'accueil du public a, depuis, repris au siège du Fonds du Logement.

Ce dernier estime que la réduction du nombre d'aides octroyées peut également s'expliquer par les difficultés croissantes rencontrées pour ouvrir un compte individualisé de garantie locative. Le Fonds constate que les organismes bancaires sont réticents à fixer des rendez-vous pour les garanties locatives dans un contexte d'accès restreint aux agences.

<sup>2177</sup> Pour résoudre ce problème, le Fonds du logement travaille à la possibilité d'activer lui-même l'ouverture des comptes, de sorte que les bénéficiaires de l'aide n'aient plus à se rendre dans une agence bancaire. Le Fonds du logement a sollicité l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) à cet égard. J'espère que cette démarche pourra aboutir et je vous tiendrai au courant des résultats.

L'impact négatif de la crise sanitaire ne doit pas masquer les bons résultats globaux du Fonds Brugal. L'évaluation réalisée par le Fonds du logement démontre que ce système apporte une vraie réponse aux publics les plus précarisés. Dans le cadre du plan d'urgence pour le logement, le gouvernement a d'ailleurs confirmé son soutien à ce dispositif par l'octroi annuel d'une dotation de fonctionnement et d'un refinancement plus ponctuel, qui sera octroyé au cours de la législature.

Les cotisations mensuelles versées par les adhérents ne peuvent, à elles seules, financer les dépenses du Fonds Brugal. En effet, elles sont volontairement d'un faible montant, d'une part, et elles sont reversées à l'adhérent lorsque qu'il restitue la garantie, d'autre part. De plus, les adhérents, très souvent, ne récupèrent pas la garantie pour cause d'arriérés de loyer ou de dégâts locatifs. Des plans d'apurement peuvent alors être proposés par le Fonds, mais, au regard des faibles ressources des bénéficiaires, des pertes sont inévitablement enregistrées.

Depuis le démarrage du Fonds Brugal en janvier 2018, plus de 1.000 garanties locatives ont été octroyées, 386 contrats sont arrivés à échéance, 199 garanties locatives ont été remboursées, 173 font l'objet d'un plan d'apurement ou sont en cours de traitement, et 14 sont considérées comme définitivement perdues.

<sup>2179</sup> Ce niveau de défaut ne peut pas être considéré comme un échec du système mis en place par le fonds. Il est inhérent au public très précarisé auquel il s'adresse. Mon cabinet a proposé au Fonds du logement de reprendre les négociations avec les CPAS afin de conclure un protocole de collaboration qui permette de mieux accompagner les adhérents en situation de défaut de paiement.

Je voudrais néanmoins souligner que l'absence d'accord n'empêche pas une vraie collaboration de terrain entre les services des CPAS et le fonds. Les assistants sociaux des CPAS orientent les bénéficiaires vers le Fonds du logement et les accompagnent dans l'élaboration de leur dossier.

*Daarom wil het Woningfonds nu zelf rekeningen openen. Het heeft daarover de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (Financial Services and Markets Authority, FSMA) reeds gecontacteerd.*

*Ondanks de gezondheids crisis heeft het Brugalfonds mooi werk geleverd. De evaluatie door het Woningfonds heeft aangetoond dat men hiermee wel degelijk de meest kwetsbaren bereikt. In het Noodplan voor huisvesting heeft de regering trouwens bevestigd dat ze dit instrument wil blijven financieren.*

*De kleine maandelijkse stortingen van de gebruikers alleen volstaan niet om het fonds te financieren. Daar komt nog bij dat de huurders vaak hun waarborg niet terugkrijgen van de eigenaar, omdat ze nog huurachterstand hebben of omdat er schade is aan de woonst. Er kan dan wel een afbetalingsplan worden opgesteld, maar aangezien de meeste gebruikers weinig inkomsten hebben, is het onvermijdelijk dat het fonds verliezen incasseert.*

*Sinds de start van het Brugalfonds in januari 2018 werden ruim 1.000 waarborgen toegekend. Ondertussen zijn 386 contracten afgelopen en werden 199 waarborgen teruggestort. In 173 gevallen loopt een afbetalingsplan en in 14 gevallen is het duidelijk dat de waarborg definitief verloren is.*

*Gezien het profiel van de doelgroep, is het onvermijdelijk dat sommige gebruikers niet aan hun betaalverplichtingen kunnen voldoen. Het Woningfonds en de OCMW's moeten een samenwerkingsprotocol sluiten, zodat ze de begunstigen beter kunnen begeleiden.*

*Ook zonder zo'n akkoord is de samenwerking tussen beide op het terrein echter een feit. Zo begeleiden de OCMW's de kwetsbare mensen naar het Woningfonds en helpen ze bij de voorbereiding van hun dossier.*

*Brugal is inderdaad geen universeel fonds, maar het biedt wel op korte termijn een oplossing voor de prioritaire groepen. Daarom komt er een structurele financiering in het beheerscontract voor*

Vous m'avez également interrogée sur l'analyse de faisabilité d'un fonds universel de garantie locative. Il est vrai que le Fonds Brugal n'est pas un fonds universel, mais il constitue une réponse pour les publics prioritaires. À court terme, notre priorité est d'assurer le fonctionnement optimal de cet outil. Un financement durable du Fonds Brugal sera prévu dans le cadre du prochain contrat de gestion qui démarre en 2022. À plus long terme, l'objectif est de constituer un fonds universel. Nous évaluerons la faisabilité de sa mise en œuvre dans le courant de cette année.

2181 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Merci pour vos réponses exhaustives.

Nous pouvons saluer l'action du gouvernement et du Fonds du logement. Nous voyons à quel point ces deux dispositifs sont précieux, compte tenu du caractère très précarisé du public auquel ils s'adressent. La crise sanitaire a eu un impact sur tous les secteurs.

Nous constatons l'impact qu'ont eu l'absence de visites, le manque d'accompagnement par le Fonds du logement et la réticence des organismes bancaires à proposer des rendez-vous. Nous pouvons néanmoins saluer le Fonds du logement qui, au-delà de ses missions de prêt à taux zéro et du Fonds Brugal, propose aussi des solutions pour aider et assister les candidats locataires dans leurs rendez-vous avec les banques.

Nous examinerons ma dernière question sur la mise en place d'un fonds public régional à portée universelle quand vous estimerez que l'agenda s'y prête.

2183 **Mme Carla Dejonghe (Open Vld) (en néerlandais)**.- *Je vous adresserai ultérieurement une question spécifique sur la collaboration avec les CPAS.*

- *L'incident est clos.*

2187 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE SCHEPMANS**

2187 **à M. Rudi Vervoort, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du développement territorial et de la rénovation urbaine, du tourisme, de la promotion de l'image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,**

2187 **et à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2187 **concernant "la méconnaissance des dispositifs de logements pour les étudiants".**

2189 **Mme Françoise Schepmans (MR)**.- Entre novembre 2019 et mars 2020, perspective.brussels a mené une enquête parmi les étudiants en Région bruxelloise. Sur les plus de 4.600 réponses

2022. *Op langere termijn blijft een universeel fonds echter het doel.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans)**.- *De gezondheidscrisis treft de zwakke groepen nog harder. Daarom juicht DéFI beide instrumenten toe. Het Woningfonds stelt blijkbaar alles in het werk om, ook in deze tijden van allerlei beperkende maatregelen, mensen zo goed mogelijk te begeleiden.*

*Ik noteer ook dat het idee van een gewestelijk universeel fonds later aan bod komt.*

**Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)**.- Ik zal de talrijke antwoorden later rustig nalezen. Ik heb u wat overvallen met de vraag over samenwerking met de OCMW's en zal u daar later een aparte vraag over stellen.

- *Het incident is gesloten.*

**VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE SCHEPMANS**

**aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,**

**en aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

**betreffende "de gebrekkige kennis van de maatregelen voor de huisvesting van studenten".**

**Mevrouw Françoise Schepmans (MR) (in het Frans)**.- *Tussen november 2019 en maart 2020 voerde perspective.brussels een enquête uit bij de Brusselse studenten. Er waren meer dan 4.600*

prises en considération, on apprend que 72 % d'entre eux habitent la capitale, près de 34 % occupent un logement étudiant pendant la semaine, 37 % affirment avoir des difficultés à trouver un logement et 80 % signalent la problématique du prix locatif trop élevé.

Le rapport souligne également que si le bail étudiant fait désormais son chemin depuis son introduction en janvier 2018, les autres dispositifs tels que le label logement étudiant, la Plateforme logement étudiant (PLE), l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) ou MyKot restent méconnus pour 46 % des étudiants. Près de la moitié des personnes interrogées ne connaissent donc pas les moyens mis en œuvre pour les aider dans leurs démarches. Les chiffres sont plus élevés pour les étudiants inscrits dans les instituts d'enseignement supérieur francophones, où ils sont plus de 67 % à ne connaître aucun dispositif. Avec toutes les mesures mises en place, comment expliquer un pareil chiffre ?

Les recommandations de l'étude sont évidentes : il faut "renforcer les outils qui facilitent l'information et l'accès au logement étudiant, ainsi que la communication sur ces outils". Par ailleurs, il est précisé que cette enquête n'a pas pris en considération les effets de la crise sanitaire pour une question de calendrier. Or, cette crise a bien évidemment aggravé la situation. Je pense par exemple aux jobs d'étudiants - une source de revenus essentielle - qui ont offert beaucoup moins de possibilités en raison de la crise.

Quel bilan pouvez-vous dresser des dispositifs mis en place afin d'aider les étudiants dans leurs recherches de logement ? Quelle est l'évolution des demandes de l'AISE ?

Quelles mesures avez-vous prises afin de renforcer la communication en matière de logements étudiants dans notre Région ? Quel budget y avez-vous consacré ? Quels sont les outils mis en place ?

Enfin, le rapport recommande une concertation entre les communes, les établissements d'enseignement supérieur et la Région. Des réunions ont-elles déjà eu lieu ?

<sup>2191</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- L'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) a eu un démarrage un peu compliqué mais connaît depuis, une croissance importante.

En effet, le nombre de logements pris en gestion par l'AISE est passé d'un logement au 30 septembre 2016 à dix logements au 30 septembre 2017, 109 au 30 septembre 2018, 162 au 30 septembre 2019 et enfin à 297 logements au 30 septembre 2020. Ce nombre augmente donc chaque année pour répondre à la demande.

Néanmoins, la croissance ne peut être le seul objectif assigné à l'AISE. Il est important qu'en interne, cette asbl poursuive son processus de consolidation et de professionnalisation. Cet impératif est d'autant plus important que l'AISE fait face à des risques spécifiques liés au public étudiant. Celui-ci se

*respondenten, van wie 72% in Brussel woont, 34% tijdens de week op kot zit, 37% moeite heeft om een kot te vinden en 80% de huurprijzen te hoog vindt.*

*Uit de enquête blijkt dat de huurovereenkomst voor studenten stilaan ingeburgerd raakt, maar dat 46% van de studenten de andere maatregelen niet kent, zoals het kwaliteitslabel voor studentenwoningen, de verhuurplatforms Plateforme logement étudiant (PLE) en MyKot en het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS). Die cijfers liggen nog hoger bij de studenten in het Franstalig hoger onderwijs, waar meer dan 67% geen enkele maatregel kent. Hoe is dat mogelijk?*

*Wat is de balans van de maatregelen die zijn ingevoerd om de studenten te helpen bij het vinden van een kot? Hoe evolueert het aantal aanvragen bij het SVKS?*

*Op welke manier zult u de communicatie versterken? Welk budget wordt daarvoor vrijgemaakt? Heeft er overleg plaatsgehadt met de gemeenten en de onderwijsinstellingen?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) is wat moeizaam uit de startblokken geschoten, maar is sindsdien sterk gegroeid. Zo is het aantal beheerde woningen gestegen van 1 woning in 2016 tot 10 woningen in 2017, 109 in 2018, 162 in 2019 en 297 in 2020.*

*Die groei mag evenwel niet de enige doelstelling van het SVKS zijn. Daarnaast moet de vzw haar professionaliseringsproces voortzetten. Bij studentenwoningen is er immers een grotere rotatie, wat meer administratiefwerk, een grotere huurleegstand en hogere opfrissingskosten met zich meebrengt. Door de coronacrisis verloren veel studenten hun baantje, wat de nood alleen maar verhoogde.*



caractérise par une rotation plus importante que la moyenne, ce qui entraîne une charge administrative, des vides locatifs et des frais de remise en état plus conséquents. La crise sanitaire et son impact sur de nombreux jobs d'étudiants n'ont évidemment fait qu'accentuer ce besoin.

La communication de l'AISE et de la Plate-forme logement étudiant (PLE) à l'égard de leur public cible fait partie des responsabilités pour lesquelles ces organes sont agréés et subventionnés. Les dépenses de communication sont éligibles à la subvention, mais celles-ci doivent être envisagées dans le cadre général de leurs activités.

Il serait en effet peu judicieux que la Région se mette à communiquer massivement sur l'AISE et la PLE si, de leur côté, ces acteurs ne sont pas en mesure de faire face à une arrivée massive de demandes. Communication et capacité de réponse doivent être planifiées de concert et ce sont les acteurs eux-mêmes qui sont le plus à même de trouver cet équilibre.

Nous partageons l'importance d'une plus grande implication des établissements d'enseignement supérieur et, le cas échéant, des pouvoirs locaux. Depuis la publication de ce rapport, aucune rencontre n'a été organisée mais de prochaines concertations ne sont cependant pas à exclure.

<sup>2195</sup> **Mme Françoise Schepmans (MR).**- Effectivement, 297 logements sont actuellement mis à la disposition des étudiants par le biais de l'AISE. Cependant, compte tenu du nombre d'étudiants en demande, ce chiffre reste insuffisant. Nous devons continuer de soutenir ces derniers grâce à des solutions innovantes.

J'entends que les concertations avec les communes n'ont pas encore eu lieu. Il serait également important d'avoir le retour de celles qui accueillent des établissements d'enseignement supérieur, en vue de développer des solutions.

Des auditions sur la précarité étudiante se font conjointement entre les parlements wallon, bruxellois et de la Fédération Wallonie-Bruxelles. J'espère qu'à cette occasion, nous pourrions tirer des enseignements et surtout des propositions qui aillent dans le sens d'un meilleur soutien aux étudiants en matière de logement.

- *L'incident est clos.*

<sup>2199</sup> **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

<sup>2199</sup> **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

*De communicatie ten aanzien van het doelpubliek maakt deel uit van de opdrachten van het SVKS en de verhuurplatformen. We willen die campagnes gerust subsidiëren en daarover communiceren, maar dat heeft maar zin als ze ook in staat zijn om een grote toestroom van nieuwe aanvragen het hoofd te bieden.*

*Het is inderdaad belangrijk om de samenwerking met de onderwijsinstellingen en gemeenten te vergroten. Er heeft nog geen ontmoeting plaatsgehad, maar ik sluit niet uit dat dat binnenkort gebeurt.*

**Mevrouw Françoise Schepmans (MR)** *(in het Frans).*- *Een portefeuille van 297 studentenwoningen is niet voldoende, gelet op het grote aantal studenten dat op zoek is naar een kot. Ik betreur dat er nog geen overleg heeft plaatsgehad met de gemeenten waar instellingen van hoger onderwijs zijn gevestigd, om samen naar oplossingen te zoeken.*

*De parlementen van Wallonië, Brussel en de Federatie Wallonië-Brussel houden gezamenlijke hoorzittingen over studentenarmoede. Ik hoop dat daar voorstellen uit voort zullen komen om de studenten nog beter te helpen met het vinden van een kot.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

**aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

2199 **concernant "les premiers travaux de la cellule "audit interne" de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale".**

2201 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- En 2019, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a créé en son sein une cellule d'audit interne, en s'appuyant sur les conseils fournis par la société de consultance Deloitte. Cette cellule se compose de deux agents, qui sont d'anciens délégués sociaux et qui ont pu parfaire leur formation en suivant un cursus spécifique à l'Institut catholique des hautes études de commerce (Ichec).

La cellule a pour principale mission de réaliser des audits organisationnels auprès des seize sociétés immobilières de service public (SISP), lesquels audits portent sur l'analyse de différents processus de travail : la gouvernance, les procédures d'achat, la gestion des stocks, la mise en location des logements, le décompte des charges locatives, les arriérés locatifs, etc. L'objectif de ces audits est de déterminer dans quelle mesure les SISP parviennent à couvrir les risques inhérents aux processus de travail susvisés.

Les dirigeants de la SLRB ont élaboré un calendrier de travail prévoyant la réalisation de deux audits par semestre, ce qui signifie que l'ensemble des SISP bruxelloises devraient faire l'objet d'un audit en l'espace de quatre ans. Conformément à ce calendrier, la cellule d'audit interne a entamé ses travaux durant le premier semestre de l'année 2020, en diligentant un audit organisationnel auprès de deux premières sociétés : L'Habitation moderne et Log'iris.

Lorsque mon collègue M. Mampaka Mankamba vous a interrogée le 18 juin 2020 à propos des résultats de ces deux premiers audits, vous lui avez répondu que ceux-ci n'avaient pas encore pu être achevés, les mesures de confinement et de déconfinement graduel adoptées dans le cadre de la gestion de la crise du coronavirus ayant eu pour conséquence de retarder légèrement la réalisation de certaines analyses.

La cellule d'audit interne de la SLRB a-t-elle bien transmis les rapports des deux audits menés auprès des SISP L'Habitation moderne et Log'iris ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les conclusions ?

Les auditeurs ont-ils procédé à une évaluation du niveau de risque que présentaient les deux sociétés auditées pour chacun des processus de travail analysés : gouvernance, marchés publics, décompte des charges, arriérés locatifs, ressources humaines, etc. ? La cellule d'audit interne a-t-elle identifié certains dysfonctionnements graves ou mineurs dans leur gestion ?

2203 Les auditeurs de la SLRB ont-ils émis des recommandations à l'intention des dirigeants de Log'iris et de L'Habitation moderne pour leur permettre de remédier aux éventuels dysfonctionnements observés et de réduire ainsi le niveau de risque relatif aux divers processus de travail ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous fournir la liste des recommandations

**betreffende "de eerste werkzaamheden van de cel Interne Audit van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- In 2010 heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) op aanbevelen van adviesbureau Deloitte een cel Interne Audit opgericht om de werking van de zestien openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) door te lichten: het bestuur, de aankoopprocedures, het voorraadbeheer, de verhuring van de woningen, de afrekening van de huurlasten, de huurachterstanden enzovoort.

De cel bestaat uit twee auditoren, die voormalige vakbondsafgevaardigden zijn en hun opleiding hebben vervuld aan het Ichec. Doel is om twee audits per semester uit te voeren, wat betekent dat alle zestien OVM's op vier jaar tijd moeten zijn doorgelicht. De cel heeft zijn werkzaamheden begin 2020 gestart met de audit van De Moderne Woning en Log'Iris.

Zijn de doorlichtingsrapporten van die twee OVM's al doorgegeven? Wat zijn de conclusies? Wat is het risiconiveau voor de bij beide instellingen geanalyseerde werkprocessen? Heeft de cel kleine of grote beheersproblemen vastgesteld?

Hebben de auditoren aanbevelingen opgesteld voor de beheerders van De Moderne Woning en Log'Iris? Kunt u ons die bezorgen? Welke initiatieven nemen beide OVM's om de aanbevelingen uit te voeren?

adressées à chacune de ces SISP ? Quelles initiatives ces deux sociétés ont-elles déjà prises, ou envisagent-elles de prendre, en vue de mettre en œuvre les recommandations émises par la cellule d'audit interne de la SLRB ?

Pourriez-vous nous décrire la méthodologie employée par cette cellule d'audit interne ? En quoi consistent les analyses effectuées dans le cadre de ces audits ? Nous confirmez-vous que Deloitte a accompagné la cellule d'audit interne de la SLRB dans l'accomplissement de ses premières missions afin de pouvoir valider la méthodologie ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous indiquer le coût total de cette mission d'accompagnement confiée à Deloitte ?

Enfin, pourriez-vous nous présenter la suite du calendrier des missions de la cellule d'audit interne de la SLRB ? Quelles sont les deux SISP faisant ou ayant fait l'objet d'un audit dans le courant du second semestre de l'année 2020 ? Les mesures de reconfinement partiel adoptées à la fin du mois d'octobre en vue de contenir la deuxième vague de l'épidémie ont-elles eu pour effet de retarder la réalisation de ces deux nouveaux audits ? Quand la cellule d'audit interne devrait-elle transmettre ses deux nouveaux rapports ?

<sup>2205</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- La cellule d'audit interne de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a bien effectué les audits des deux premières sociétés immobilières de service public (SISP) au premier semestre de l'année 2020.

Le conseil d'administration de la SLRB a pris acte du rapport final de l'audit de L'Habitation moderne le 19 novembre 2020. Le rapport a ensuite été transmis à la SISP le 1er décembre 2020.

Le conseil d'administration de la SLRB a pris acte du rapport final de l'audit de Log'iris le 17 décembre 2020. Le rapport a ensuite été transmis à la SISP le 23 décembre 2020.

Les conclusions principales de ces deux premiers audits sont les suivantes.

En ce qui concerne L'Habitation moderne, l'audit conclut que la SISP a franchi un certain nombre d'étapes importantes vers une organisation professionnelle mais que néanmoins, un nombre important de risques n'est pas suffisamment couvert.

En ce qui concerne Log'iris, l'audit conclut qu'après avoir connu deux fusions au cours des cinq dernières années, la SISP a, elle aussi, franchi un certain nombre d'étapes importantes vers une organisation professionnelle mais que néanmoins, un nombre important de risques n'est pas suffisamment couvert.

Pour chacune de ces deux SISP, les niveaux de risque par processus ont été déterminés. Je mets à votre disposition, au secrétariat de la commission, un tableau détaillé de niveau de risque pour chacun des processus suivants : ressources humaines, gouvernance des risques, achats, décompte des

*Welke methodologie gebruiken de auditeurs? Welke analyses worden tijdens de audit uitgevoerd? Klopt het dat Deloitte de cel Interne Audit bij zijn eerste opdrachten heeft begeleid? Hoeveel heeft die begeleiding gekost?*

*Wat is het tijdschema voor de volgende audits? Welke twee OVM's zijn tijdens het tweede semester van 2020 doorgelicht? Heeft de tweede lockdown die nieuwe audits vertraagd? Wanneer moet de cel Interne Audit de twee nieuwe rapporten meedelen?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *De cel Interne Audit van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft inderdaad tijdens de eerste helft van 2020 de eerste twee openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) doorgelicht.*

*De raad van bestuur van de BHGM heeft het eindrapport over De Moderne Woning goedgekeurd op 19 november 2020 en dat over Log'iris op 17 december 2020. De eindrapporten werden daarna bijna meteen naar de OVM's verstuurd.*

*De auditeurs vinden dat zowel De Moderne Woning als Log'iris grote stappen in de richting van een professionele organisatie hebben gezet, maar dat veel risico's nog niet voldoende zijn gedekt.*

*Voor beide OVM's werd het risiconiveau voor de volgende processen bepaald: personeelsbeleid, risicobeheer, aankoopbeheer, afrekening van de huurlasten, huurachterstand, voorraadbeheer en het weer in orde brengen van de woningen. Ik zal de gedetailleerde tabel aan de commissiesecretaris bezorgen.*

*Bij beide OVM's werd de noodzaak vastgesteld om een globaal en geïntegreerd personeelsbeleid te voeren en de processen en procedures te formaliseren om de continuïteit van de activiteiten te waarborgen en de efficiëntie ervan te kunnen beoordelen.*

charges, arriérés locatifs, gestion des stocks et remise en service des logements.

Par ailleurs, en ce qui concerne votre question sur les dysfonctionnements, on peut relever que les mêmes constats ont été faits dans les deux SISP : la nécessité de mettre en place une politique globale et intégrée de gestion des ressources humaines ainsi que la nécessité de formaliser les processus et procédures dans tous les domaines afin d'assurer la continuité de l'activité, et de pouvoir évaluer leur efficacité et leur efficience.

<sup>2207</sup> Bien entendu, les auditeurs ont émis des recommandations à l'intention des directions de ces deux SISP. Des recommandations relativement similaires pour les deux SISP. Elles seront à votre disposition au secrétariat de la commission.

Veillez noter que la direction de chacune des SISP a été invitée à réagir aux conclusions de leur audit, afin d'expliquer les initiatives qu'elles ont d'ores et déjà prises. On peut ainsi lire dans le rapport final de l'audit de L'Habitation moderne que "le management de L'Habitation moderne s'approprie l'ensemble de ces recommandations et points d'amélioration. Il a déjà commencé à les mettre en œuvre, sinon purement et simplement, du moins effectivement, et ce dès le début du second semestre 2020".

En effet, depuis lors, la direction a entamé un travail considérable de refonte du plan stratégique de L'Habitation moderne. Basé sur une analyse Forces, faiblesses, opportunités, menaces (SWOT) de l'environnement externe et interne de la SISP, précisant ses missions et identifiant ses valeurs, il traduit l'ensemble de ces éléments en un nombre réaliste de projets stratégiques pertinents. Ce travail, qui devait aboutir à la fin de l'année 2020, tient compte des recommandations et des points d'attention en question.

Dans l'intervalle, la direction de L'Habitation moderne a recruté un nouveau chef comptable, dont les compétences sont significativement plus étendues que celles de son prédécesseur, notamment en matière de contrôle de gestion. Elle a également recruté un coordinateur des régies ouvrières, une nouvelle fonction qui, avec le recrutement du nouveau chef comptable, va permettre au directeur financier de poursuivre et d'intensifier la mise en œuvre du contrôle interne.

Parallèlement, L'Habitation moderne s'apprête à s'attacher les services d'un consultant externe, spécialisé en gestion des ressources humaines, qui aura pour mission d'accompagner la direction pour poser les bases d'une gestion des ressources humaines plus aboutie : analyse des compétences, définition des fonctions, analyse de l'évaluation du personnel, des plans de carrières, etc.

<sup>2209</sup> Ce travail démarrera au début de l'année 2021 et devrait mettre en place une solution pérenne en matière de gestion des ressources humaines pour le début du second semestre 2021, en ce compris,

*De aanbevelingen die de auditeurs voor beide OVM's hebben geformuleerd, lopen grotendeels gelijk. Ik zal ook die aan de commissiesecretaris bezorgen.*

*De OVM's konden op de conclusies van de audits reageren. Zo is in het eindrapport van De Moderne Woning toegevoegd dat de OVM reeds gestart is met de uitvoering van de aanbevelingen en verbeterpunten in de tweede helft van 2020.*

*Sinds de audit heeft de OVM inderdaad op basis van een SWOT-analyse (sterktes, zwaktes, kansen en dreigingen) een aantal strategische projecten in gang gezet die tegen eind 2020 voltooid moesten zijn.*

*De Moderne Woning heeft ook een nieuwe hoofdboekhouder gerekruteerd, die meer competenties dan zijn voorganger heeft inzake beheerscontrole, en een coördinator voor de klusjesdiensten. Beide zullen de financieel directeur helpen met de interne controle.*

*Bovendien zal De Moderne Woning een externe HR-consultant in de arm nemen om de grondslagen van een modern personeelsbeleid te leggen op basis van competentieanalyses, functieomschrijvingen, evaluatieprocedures, loopbaanplannen enzovoort. Dat werk zal begin 2021 van start gaan en zou tegen midden 2021 voltooid moeten zijn.*

*Log'iris heeft een gedetailleerd actieplan opgesteld, dat ik eveneens aan de commissiesecretaris zal bezorgen.*

*De auditeurs gebruiken de volgende methodologie: kennisneming en analyse van de documenten*

le cas échéant, le recrutement d'un nouveau profil au sein de la structure.

Log'iris a, quant à elle, remis un plan d'action détaillé que je transmets également au secrétariat de la commission. Il s'agit de l'annexe 3. Pour répondre à votre question au sujet de la méthodologie employée, je vais vous citer les points ayant servi à la définir : prise de connaissance et analyse documentaire, à l'aide de rapports d'activités, de plans stratégiques, de descriptions des processus et procédures, de précédents rapports d'audits ; documents de suivi établis par les SISP, matrice de responsabilités, etc. ; tests sur base d'échantillons pour vérifier si les processus sont appliqués et si les contrôles internes nécessaires sont mis en place ; interviews de personnes clés pour les processus opérationnels analysés ; analyse des résultats ; préparation des conclusions et des recommandations ; élaboration d'un premier rapport d'audit ; transmission d'une ébauche du rapport à la SISP ; réunion de clôture avec la SISP pour permettre d'expliquer les conclusions de l'audit, de relever les incompréhensions et les éventuelles erreurs ; rédaction d'un plan d'action par la SISP ; rédaction de la réaction de la direction de la SISP ; intégration de ces éléments dans le rapport définitif.

Les analyses concrètes qui ont été effectuées dans le cadre de ces audits consistent donc à recouper l'ensemble des informations disponibles et recueillies par les auditeurs pour évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle interne et de gouvernance. Les analyses visent à identifier la source profonde d'un problème afin d'émettre les recommandations les plus pertinentes possibles. Je vous confirme par ailleurs que la société de consultance Deloitte a accompagné la cellule d'audit interne de la SLRB lors de l'accomplissement de ses premières missions selon la convention établie. Cette mission d'accompagnement représente un coût total de 68.000 euros.

<sup>2211</sup> En ce qui concerne le reste du calendrier, deux SISP ont fait l'objet d'un audit dans le courant du second semestre 2020. Il s'agit de l'Alliance bruxelloise coopérative (ABC) et du Foyer anderlechtois. La cellule d'audit interne devrait transmettre ces deux rapports d'audit au conseil d'administration de la SLRB dans le courant du mois de mars. Les rapports seront notifiés aux deux SISP dans la foulée.

Par ailleurs, quatre audits sont prévus en 2021 : Comensia et Le Foyer laekenois au premier semestre, Le Foyer du Sud et Les Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode au cours du deuxième semestre. Les premiers audits de 2021 seront lancés au début du mois de février.

Enfin, en ce qui concerne les mesures de reconfinement liées à la deuxième vague de la pandémie, elles ont eu un impact sur la phase des tests. En effet, faute de pouvoir être consultés dans les bureaux des SISP, les documents nécessaires ont dû être rassemblés et numérisés. Les demandes d'informations complémentaires et de précisions sur les différents éléments à tester se sont faites par courriel ou par téléphone, les différents intervenants des SISP n'étant pas toujours disponibles ou ne

*(activiteitenrapporten, strategische plannen, omschrijvingen van processen en procedures, vorige auditverslagen), steekproefsgewijze tests om na te gaan of de procedures worden toegepast en of de nodige interne controles zijn ingebouwd, gesprekken met sleutelpersonen, resultaatsanalyse, voorbereiding van de conclusies en aanbevelingen, voorlopig auditverslag, afrondingsvergadering met de OVM, opstellen van een actieplan door de OVM, reactie van de directie van de OVM en integratie van al die elementen in het eindverslag.*

*Op basis van de ingezamelde informatie beoordelen de auditeurs de procedures inzake risicobeheer, interne controle en goed bestuur. Doel is om de oorzaak van de problemen op te sporen en zo pertinent mogelijke aanbevelingen op te stellen.*

*Adviesbureau Deloitte heeft de cel Interne Audit inderdaad begeleid bij zijn eerste opdrachten. Die missie heeft 68.000 euro gekost.*

*Tijdens de tweede helft van 2020 werden de Alliantie van de Brusselse Coöperatieven (ABC) en de Anderlechtse Haard doorgelicht. De auditeurs zullen hun verslagen in maart aan de raad van bestuur van de BGHM voorleggen.*

*In 2021 zijn er vier audits gepland: Comensia en de Lakense Haard in de eerste jaarhelft en Zuiderhaard en De Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node (GW) in de tweede jaarhelft.*

*De tweede lockdown heeft vooral een impact gehad op de testfase van de audit, omdat de auditeurs niet in de kantoren van de OVM's konden werken en alles per mail of telefoon moesten afhandelen.*

disposant pas des informations précises sous la main, étant eux-mêmes en télétravail.

2211 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Cela révèle toute l'importance du processus d'audit mené sur les SISP, puisque la conclusion est "en progrès, mais peut mieux faire". Il est aussi très positif que les deux SISP concernées aient déjà commencé à mettre en œuvre les plans d'action et à prendre des mesures visant à améliorer leur gestion. C'est un processus tout à fait vertueux et je me réjouis que deux autres SISP en fassent déjà partie. Nous étudierons avec intérêt les résultats des audits qui seront réalisés au fil du temps.

- *L'incident est clos.*

2217 **QUESTION ORALE DE M. MARTIN CASIER**

2217 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2217 **concernant "l'augmentation des frais d'entretien des espaces verts de la cité-jardin Logis-Floréal".**

2219 **M. Martin Casier (PS)**.- Ces derniers mois, les résidents locataires et propriétaires du Logis-Floréal ont vu les frais d'entretien de leurs espaces verts augmenter de manière importante. Les résidents propriétaires sont une spécificité de cette cité-jardin et ils payent aussi des charges à la société immobilière de service public (SISP). Des augmentations de 50 % ont été relevées pour les locataires, ce qui ajoute plusieurs dizaines d'euros à des charges déjà souvent très élevées à cause du manque d'isolation de ces logements.

À la suite d'un courrier envoyé fin septembre, les propriétaires ont, quant à eux, vu cette charge annuelle augmenter de près de 25 % par rapport à l'année 2018, celle-ci se chiffrant à près de 500 euros.

Dans ce même courrier, il est précisé que l'entretien des espaces verts représente près d'un million d'euros de budget annuel pour la SISP, dont 90 % sont consacrés à des frais de personnel. Un million d'euros pour 1.735 logements, c'est un montant absolument considérable.

Plusieurs résidents ont été choqués par cette augmentation substantielle alors qu'ils considèrent que le service rendu n'a pas été réellement amélioré ces dernières années, en tout cas pas de sorte à justifier une telle augmentation.

2221 Le 9 octobre 2020, les président et vice-président de l'association Vivre à Floréal et au Logis ont donc décidé d'envoyer une lettre reprenant diverses réclamations à la directrice du Logis-Floréal, afin de mieux comprendre la situation.

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (*in het Frans*).- *De audits blijken nuttig, want hoewel beide OVM's vooruitgang hebben geboekt, blijft er nog ruimte voor verbetering. Het is overigens heel positief dat beide OVM's al zijn gestart met de uitvoering van de actieplannen. Ik ben benieuwd naar de resultaten van de volgende audits.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MARTIN CASIER**

**aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

**betreffende "de toename van de onderhoudskosten voor de groene ruimten van de tuinwijk Logis-Floréal".**

**De heer Martin Casier (PS)** (*in het Frans*).- *De voorbije maanden zijn de kosten voor het groenonderhoud in de tuinwijk Le Logis-Floréal sterk gestegen. In de wijk wonen naast huurders ook eigenaars die kosten betalen aan de openbare vastgoedmaatschappij (OVM). De huurders melden een stijging van 50%, die bovenop de al hoge kosten in de slecht geïsoleerde woningen komt.*

*Voor de eigenaars stegen de kosten tegenover 2018 met 25% tot bijna 500 euro. Volgens de OVM kost het groenonderhoud bijna 1 miljoen euro per jaar, waarvan 90% personeelskosten. Dat is veel voor een wijk met 1.735 woningen.*

*Heel wat bewoners waren gechoqueerd door de prijsverhoging. Ze vinden overigens dat de geleverde diensten de voorbije jaren niet zijn verbeterd.*

*Hoe verklaart u dat die kosten voor groenonderhoud zo hoog liggen? Bepaalde begrotingslijnen bij de OVM lijken overdreven hoog voor de uit te voeren werken. Gebeuren er regelmatig oproepen voor offertes om zo voor de beste prijs de beste kwaliteit te krijgen?*

Une réponse m'a été apportée il y a quelques jours, mais mes questions restent d'actualité.

Comment expliquer que les frais d'entretien des espaces verts soient aussi élevés, à savoir près d'un million d'euros pour 1.735 logements ?

Les chiffres de certaines lignes budgétaires semblent démesurément élevés pour les fonctions à remplir. Existe-t-il des appels d'offres réguliers afin de déterminer le meilleur rapport qualité-prix pour les travaux d'entretien ?

Quels éléments permettent de justifier une telle augmentation pour l'année 2019 ?

Une augmentation comparable a-t-elle été observée dans les autres groupements de logements similaires en Région bruxelloise ?

Comment s'organise le contrôle des coûts auprès de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ? La SLRB a-t-elle validé cette augmentation ?

Aucune information ni concertation ne semble avoir eu lieu à ce sujet alors que cette réforme entraîne pour ceux-ci une augmentation substantielle de la redevance sans que le service soit amélioré. Pourquoi ? La SISP a fait le choix d'internaliser beaucoup d'actions qui étaient externalisées par le passé.

Certains éléments de communication du courrier du Logis-Floréal ne sont pas corrects. Le courrier indique ainsi que "la SISP est sous la tutelle du gouvernement", ce qui est parfaitement faux. Elle est uniquement sous la tutelle de la SLRB. La phrase suivante dudit courrier prêle également à confusion puisqu'elle laisse entendre que la SLRB et le gouvernement imposent d'imputer telle ou telle charge aux locataires - ou, dans le cas présent, aux propriétaires.

Or si un cadre comptable est effectivement imposé par la SLRB pour assurer une vérification des comptes des SISP, en aucune manière le gouvernement ou la SLRB ne fait une telle obligation aux SISP.

2223 Quel contrôle est-il exercé sur les communications des SISP ? Comment éviter ces erreurs qui renforcent la confusion des rôles et des responsabilités de chacun des acteurs ? Les locataires sociaux n'en éprouvent que plus de difficulté à comprendre le système. La SLRB ne devrait-elle pas être chargée de la communication envers les résidents, pour permettre une plus grande clarté et une plus grande cohérence des explications sur l'ensemble du territoire ?

Enfin - et c'est probablement la question la plus importante - comment limiter les charges pour les locataires, particulièrement ceux dont les revenus sont déjà limités ?

2225 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Le niveau des frais d'entretien varie très fortement d'un site à l'autre et d'une

*Wat rechtvaardigt de sterke prijsverhoging van 2019? Waren er in andere wijken in het Brussels Gewest vergelijkbare prijsstijgingen?*

*Hoe gebeurt de controle van de kosten bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)? Keurde die de prijsstijging goed?*

*De OVM voert nu zelf werkzaamheden uit die vroeger door externen werden verricht. Ze informeerde de bewoners daar niet over, terwijl die toch aanzienlijk meer moeten betalen zonder dat de dienstverlening is verbeterd. Waarom nam de OVM die beslissing?*

*In een brief die de OVM aan een bewonersvereniging stuurde, wordt gesuggereerd dat de BGHM de OVM verplicht om bepaalde kosten door te rekenen. Dat klopt niet: de BGHM legt de OVM's weliswaar een boekhoudkundig kader op om de rekeningen te kunnen controleren, maar zichzelf of de regering verplichten de OVM's zeker niet tot het aanrekenen van bepaalde bedragen.*

*Welke controle is er op de communicatie van de OVM's? Hoe kan worden vermeden dat er verwarring over de verantwoordelijkheden ontstaat? De sociale huurders begrijpen hoe langer hoe minder van het systeem. Moet de BGHM niet rechtstreeks met de bewoners communiceren?*

*Hoe wilt u de kosten voor de huurders beperken?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De onderhoudskosten verschillen sterk naargelang van de*

société immobilière de service public (SISP) à l'autre. Les caractéristiques suivantes sont celles qui influencent le plus le niveau des charges locatives d'entretien :

- la prise en charge des entretiens par la commune ou non ;
- la superficie à entretenir : plus la superficie est étendue, plus les coûts d'entretien sont élevés ;
- la densité du site : plus le nombre de ménages est élevé, plus les charges sont partagées entre un grand nombre d'habitants, ce qui les réduit évidemment pour chaque ménage ;
- le niveau d'entretien : plus les tailles et tontes sont fréquentes et soignées, plus cela réclame de travail et augmente les charges.

En 2019, l'entretien des espaces verts du Logis-Floréal représentait un montant de 1.114.717,66 euros, dont un montant de 936.595,35 euros à charge des habitants, parmi lesquels 285 propriétaires. La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et le Logis-Floréal se sont penchés sur le niveau de ces coûts et voici les éclairages qu'ils apportent :

Tout d'abord, l'entretien du site est à la charge uniquement des propriétaires et locataires. Il n'y a aucune forme de subventionnement, ni par la commune, ni par la direction du patrimoine culturel, ni par Bruxelles Environnement. Cela étant, les habitants de la cité ne sont pas les seuls à bénéficier de ce patrimoine, puisque les cités-jardins font partie de l'identité de la commune et de la Région.

Il s'agit du site le plus étendu du secteur du logement social. D'après les données cadastrales, il compte 40 hectares de parcelles non bâties. À cette surface, l'équipe de jardiniers doit également ajouter l'entretien des trottoirs qui nécessite un désherbage régulier. La pulvérisation étant désormais impossible, le désherbage se fait de façon mécanique afin des respecter les prescrits en matière d'environnement, ce qui augmente la charge de travail.

<sup>2227</sup> Enfin, le niveau d'entretien très élevé explique aussi le coût de l'entretien. Ce niveau d'entretien ne peut pas être réduit. En effet, l'ensemble du patrimoine sylvoicole de la cité est classé au titre de monuments et sites.

Sur la base du plan de gestion patrimoniale réalisé par la direction du patrimoine culturel en 2004, on a dénombré 34 km de haies, 5.500 arbustes et 3.600 grimpants sur les façades dont la taille se fait au sécateur et 33,7 ares de tonte et fauches en gestion différenciée. Il s'agit d'un chapelet de petites parcelles, étroites pour la majorité, comportant plusieurs centaines d'arbres, des arbres d'alignement en piteux état et de nombreux arbres fruitiers anciens. Il y a de nombreux buissons de lierre à tailler et contourner lors des tontes, 13,5 km de venelles à nettoyer et retracer régulièrement et plusieurs kilomètres de trottoirs à désherber et nettoyer plusieurs fois par an.

*wijk en de openbare vastgoedmaatschappij. Factoren die er een invloed op hebben, zijn een eventuele tenlasteneming door de gemeente, de te onderhouden oppervlakte, de bebouwingsdichtheid van de site en het onderhoudsniveau.*

*In 2019 kostte het onderhoud van de groene ruimte in Le Logis-Floréal 1.114.717 euro. Daarvan moest 936.595 euro door de bewoners worden betaald. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en Le Logis-Floréal geven de volgende verklaringen voor de kosten.*

*Om te beginnen staan alleen de eigenaars en huurders in voor de onderhoudskosten. De OVM ontvangt er geen subsidies voor, terwijl het uitzicht van de tuinwijken toch deel uitmaakt van de identiteit van de gemeente en het gewest.*

*Le Logis-Floréal is de grootste site binnen de sociale huisvesting en telt 40 ha aan onbebouwde percelen. Daar komt nog bij dat regelmatig het onkruid van de voetpaden moet worden verwijderd. Uit milieuoverwegingen gebeurt dat mechanisch, wat veel arbeidsintensiever is.*

*Daarnaast is er sprake van een hoog onderhoudsniveau. De volledige wijk is immers beschermd. De site bestaat uit kleine, veelal smalle percelen, waarop kilometers haag staan, duizenden heesters en klimplanten en honderden bomen. 13,5 km aan steegjes moet worden schoongemaakt en over meerdere kilometers voetpad moet het onkruid worden verwijderd.*

*Bovendien wordt het onderhoud bemoeilijkt doordat de vele kleine tot middelgrote percelen soms moeilijk te bereiken zijn en vaak niet op elkaar aansluiten.*

*Als we terugkijken in de tijd, dan zien we dat op het ogenblik van de fusie het groenonderhoud op twee manieren werd aangepakt: bij Floréal werd zeer veel uitbesteed, terwijl Le Logis een beroep deed op een interne tuiniersploeg. De OVM koos er om meerdere redenen voor om niet langer uit te besteden. Om te beginnen vond ze moeilijk onderaannemers die op de site wilden werken. Daarnaast waren de kosten een belangrijke factor: in 2017*



À cette analyse s'ajoute la configuration particulière des lieux qui alourdit l'entretien des espaces verts. En effet, tout le site est composé d'une agglomération de parcelles très petites à moyennes, souvent difficiles d'accès en raison de la présence de venelles étroites, d'escaliers et de talus pentus. Ces parcelles sont bien souvent non contiguës et traversées de rues elles-mêmes étroites. La SLRB et mon cabinet ont pu en prendre la mesure lors d'une visite des coins et recoins de la cité avec les responsables du Logis-Floréal.

En remontant dans l'historique de la cité-jardin, il faut savoir qu'au moment de la fusion, deux politiques d'entretien des espaces verts coexistaient : du côté Floréal, le recours intensif à la sous-traitance, et du côté du Logis le recours à une équipe interne de jardiniers.

L'option qui a été retenue est l'abandon de la sous-traitance. Ce choix a été motivé par plusieurs facteurs. D'abord, la difficulté de trouver des sous-traitants souhaitant travailler sur le site. Ensuite, le coût. En effet, en 2017, le recours à la sous-traitance s'est élevé à 123.000 euros pour le site de Floréal, soit vingt hectares, et cela ne comprenait que la tonte des espaces engazonnés.

<sup>2229</sup> L'entretien des venelles, trottoirs et autres éléments de ce type n'étaient pas pris en charge, ce qui donnait l'impression d'abandon à certains moments.

Enfin, le recours à des sociétés externes offrait peu de flexibilité : les entretiens étaient programmés en début d'année sans pouvoir tenir compte des conditions météorologiques, avec pour conséquence, par exemple, que la tonte n'était pas reportée en pleine période de sécheresse ou de pluies abondantes.

Cela étant dit, la SISP recourt encore à la sous-traitance mais uniquement pour des travaux exceptionnels, notamment les gros élagages et les abattages, et ce dans le respect des règles de marché public. Tous les autres travaux d'entretien sont réalisés par les équipes de jardiniers, qui disposent de leur propre matériel.

Plusieurs éléments expliquent donc l'augmentation des charges d'entretien des espaces verts pour l'année 2019. Premièrement, le mode de répartition de la charge entre les habitants de la cité a été réévalué par le conseil d'administration de la société Le Logis-Floréal, dans le cadre de son devoir de gestion et de répartition proportionnelle des charges.

Avant la fusion des deux SISP, le mode de répartition des coûts d'entretien n'était pas le même. D'un côté, les coûts étaient répartis également entre tous les habitants de la cité ; de l'autre, ils étaient différents selon les zones. Le conseil d'administration a estimé que les coûts devaient être répartis de manière égale entre les habitants qui bénéficient de la qualité de l'environnement dans lequel ils habitent. Cette nouvelle répartition des coûts engendre inévitablement une augmentation de la charge d'entretien pour les habitants qui étaient favorisés

*kostte het maaien van het gazon door een extern bedrijf alleen al 123.000 euro.*

*De stegen, voetpaden en dergelijke werden door de onderaannemers niet onderhouden, wat soms een verwaarloosde aanblik opleverde. Ten slotte bood de uitbesteding weinig flexibiliteit omdat het onderhoud bij het begin van het jaar werd gepland.*

*Los daarvan besteedt de OVM wel nog uitzonderlijke werkzaamheden uit, zoals grote snoei- of kapwerken. Dat gebeurt volgens de aanbestedingsregels. Het overige onderhoud nemen de interne tuiniers voor hun rekening, die over eigen materiaal beschikken.*

*Er liggen meerdere elementen aan de basis van de prijsverhoging voor het groenonderhoud in 2019. Om te beginnen herzag de raad van bestuur van Le Logis-Floréal de spreiding van de kosten over de bewoners van de tuinwijk. Voor de fusie verschilden ze tussen de zones onderling. De raad van bestuur was van mening dat de kosten voor alle bewoners gelijk moesten zijn. Dat leidde uiteraard tot een stijging voor wie in het oude systeem werd bevoordeeld.*

*De grotere loonmassa is het gevolg van de fusie tussen de OVM's. Er bestonden aanzienlijke verschillen in loon- en arbeidsvoorwaarden tussen de twee maatschappijen. Na de fusie drong een harmonisering zich op. De laagste lonen werden gespreid over drie jaar verhoogd. Uiteraard kan er in de lonen van de tuiniers niet worden gesnoeid.*

dans le régime de répartition antérieur. C'est désormais une répartition équilibrée qui préside à la distribution des charges.

L'augmentation de la masse salariale fait suite à la fusion des deux sociétés de logements. Les salaires qui étaient en vigueur dans les deux sociétés montraient des disparités importantes. Les conditions de travail étaient également différentes. Avec la fusion, une harmonisation était incontournable, d'autant plus que les salaires de certains travailleurs étaient particulièrement bas. Cette augmentation a été lissée sur trois exercices : 2017, 2018 et 2019. Il n'est pas question de couper dans les salaires de ces dix-huit jardiniers, vous en conviendrez.

<sup>2231</sup> Concernant votre question au sujet de la comparaison avec d'autres sites de logements similaires dans notre Région, aucune augmentation n'a été portée à la connaissance de la SLRB. En moyenne, dans l'ensemble des logements sociaux, les charges locatives pour l'entretien des espaces verts s'élèvent à 5,51 euros par mois.

D'un site à l'autre, ce montant varie très fortement. En effet :

- 36,6 % des locataires n'ont pas de charges à payer pour l'entretien d'éventuels espaces verts. Deux raisons peuvent expliquer cette situation : soit il n'y a tout simplement pas d'abords, soit les entretiens sont entièrement pris en charge par la SISF ou la commune ;
- 34,7 % des locataires paient entre 0,1 euro et 5 euros par mois ;
- 13,3 % paient entre 5 et 10 euros par mois ;
- le reste, soit 15,4 % des locataires, paient plus de 10 euros par mois pour l'entretien des espaces verts.

Certains groupes de logements présentent des charges locatives d'entretien d'espaces verts supérieures à 10 euros par mois. Les sites concernés vont de la cité-jardin (Logis-Floréal, Cobralo, Val-Maria, Messidor, Kapelleveld) à des sites en milieu urbain (Deux Tours, Bas de Saint Josse, Flagey, Vanderhoeven) et des groupes de logements intermédiaires (Moensberg, Avant-guerre, Verregat, ex-Cité Moderne). Ces données reposent sur une enquête réalisée auprès des SISF. La grande variété de typologies de sites présentant des charges élevées mériterait probablement une étude plus poussée.

Par ailleurs, les charges d'entretien des espaces verts sont déterminées conformément au prescrit réglementaire, soit l'article 16 de l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. Les décomptes de charges sont contrôlés annuellement par le réviseur de chaque SISF.

En fin d'année 2019, la SLRB a organisé un contrôle des charges détaillé qui portait sur le décompte afférent à l'exercice 2018. À cette occasion, il a été établi que la méthodologie était conforme au prescrit légal et que les décomptes de charges

*De BGHM heeft geen weet van prijsstijgingen op andere sites. De gemiddelde kostprijs voor groenonderhoud bedraagt voor sociale huurders 5,51 euro per maand. Dat bedrag verschilt echter sterk tussen de wijken onderling. Soms betalen de inwoners niets, soms betalen ze meer dan 10 euro. Misschien is het de moeite waard om een studie naar die verschillen te laten uitvoeren.*

*De kosten voor het onderhoud van groene ruimten zijn overigens bepaald in het regeringsbesluit van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen. De revisoren van de OVM's controleren jaarlijks de verrekening van de kosten.*

*Eind 2019 voerde de BGHM een gedetailleerde controle van de verrekening voor 2018 uit. De aanpak bleek overeen te stemmen met de wettelijke bepalingen en de verrekeningen waren transparant. De verrekeningen voor 2019 werden op dezelfde basis door de revisor gecontroleerd.*

étaient transparents. Les décomptes de charges 2019 ont été établis et vérifiés par le réviseur sur les mêmes bases.

2233 Le Logis-Floréal a communiqué à de multiples reprises sur la gestion des espaces verts de la cité.

Le magazine trimestriel Logis-Floréal Mag est distribué à tous habitants de la cité. À chaque édition, La lettre du jardinier informe sur la nature des travaux qui seront programmés lors des prochains mois, les modes de gestion privilégiés, les activités communes mises en œuvre pour les habitants, comme les composts collectifs, la cueillette des pommes et poires des vergers ou les ateliers semences.

La lettre d'information, diffusée plusieurs fois par mois, reprend aussi des informations à ce sujet.

L'équipe de jardiniers, et plus particulièrement le chef jardinier, est à la disposition des habitants pour les informer du travail réalisé dans les différents quartiers. La direction et le chef jardinier ont été invités, en octobre 2018, par l'association des propriétaires du Logis-Floréal, à répondre aux différentes questions sur l'entretien des espaces verts. Il était prévu d'organiser une réunion d'information en 2020, mais la crise sanitaire ne l'a pas permis.

Le rapport à l'assemblée générale, ou encore l'explicatif accompagnant la lettre communiquée aux propriétaires, reprennent également les informations relatives à l'entretien des espaces verts.

À travers ces diverses communications, le Logis-Floréal montre les améliorations apportées à la gestion des espaces verts. Je vous en cite les plus récentes.

Il y a près de quatre ans, la société a adopté un mode de gestion différencié des espaces verts de la cité avec un double objectif : redonner à la cité-jardin un aspect plus proche du schéma originel et s'adapter aux usages actuels plus respectueux de l'environnement en matière de sauvegarde de la biodiversité, tant faunistique que floristique.

Un travail de fond a été entrepris sur le site de Floréal. Il a consisté au retraçage et au redécoupage des bordures de pelouses et des trottoirs, au recépage ou rajeunissement d'arbustes vieillissants, au désherbage des venelles et trottoirs, au rabattage des haies, à la taille des plantes des façades.

En outre, l'écopâturage de brebis sur certaines plaines de la cité-jardin a été développé et les déchets verts de compostage ont été valorisés.

Ce changement d'approche est parfois mal perçu par les habitants. La gestion différenciée sort de l'ordinaire, privilégie les tontes tardives et laisse la place au développement de la nature.

*Le Logis-Floréal communiceerde herhaaldelijk over het groenonderhoud in de wijk. De bewoners ontvangen elk kwartaal een magazine met een rubriek over de geplande werken en activiteiten. Ook in de maandelijkse nieuwsbrief is daarover informatie te vinden.*

*Het hoofd van de tuiniers staat ter beschikking om de inwoners te informeren over de werkzaamheden. Samen met de directie werd hij in 2018 door de eigenaarsvereniging uitgenodigd om op een aantal vragen over het groenonderhoud te antwoorden. De voor 2020 geplande informatievergadering kon door de coronacrisis helaas niet plaatsvinden.*

*Ook in het verslag aan de algemene vergadering en in de verklaring bij de brief aan de eigenaars staat informatie over het groenonderhoud.*

*Bijna vier jaar geleden besliste de maatschappij om de wijk via het groenonderhoud haar oorspronkelijke uitzicht terug te geven. Tegelijkertijd wil ze milieuvriendelijker werken. Sommige inwoners hebben moeite met het nieuwe gedifferentieerde beheer, waarbij de natuur meer ruimte krijgt. De OVM krijgt bij die nieuwe aanpak ondersteuning van Leefmilieu Brussel. Ze wil het Natagoralabel verwerven en neemt deel aan het proefproject rond het terugdringen van de kosten voor groenonderhoud dat ik samen met minister voor Leefmilieu Maron startte.*

La SISP est soutenue dans cette démarche par Bruxelles Environnement. Elle postule au label de Natagora et participe en tant que projet pilote à la réduction des charges liées à l'entretien des espaces verts, que j'ai lancé conjointement avec M. Maron, ministre de l'environnement.

2235 La gestion différenciée est source d'économie lorsque l'entretien consiste principalement en la tonte de pelouses. Dans le cas du Logis-Floréal, ce n'est qu'une partie minoritaire de l'entretien, et elle est segmentée en de nombreux petits espaces comme je l'ai expliqué. Toutes ces initiatives ne semblent pas suffire.

Concernant vos remarques sur les erreurs figurant dans le courrier envoyé par la SISP aux habitants, vous avez effectivement raison. La SISP n'est pas sous la tutelle du gouvernement. Cette erreur a été relevée et la SISP a admis son erreur. Cela sera corrigé dans les futurs courriers.

Par ailleurs, la législation en Région bruxelloise définit les principes sur lesquels les charges sont calculées.

L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 fixe, à son article 16, le détail des charges qui sont supportées par les locataires.

L'arrêté ministériel du 13 novembre 1981 prévoit, à son article 2, qu'en Région bruxelloise, les frais relatifs aux fournitures et les, frais de personnel et de fonctionnement des parties communes et des espaces verts sont répartis de manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent.

La SLRB joue son rôle de tutelle en vérifiant que ces dispositions sont respectées.

Enfin, concernant votre question sur la manière par laquelle il est possible de diminuer ces charges, l'enquête menée par la SLRB a permis de montrer que, bien que ces charges soient de loin les plus élevées du secteur, elles sont difficilement compressibles.

La véritable question qui se pose est donc de savoir si les habitants, locataires et propriétaires, doivent à eux seuls supporter la charge d'entretien d'un espace figurant au patrimoine régional, dont de nombreux Boitsfortois, Bruxellois et touristes, viennent fréquemment profiter.

Je compte donc explorer des pistes auprès de la commune ainsi que de mes collègues chargés de l'environnement et du patrimoine afin de déterminer si un subventionnement particulier est possible pour l'entretien des espaces verts du Logis-Floréal.

2237 **M. Martin Casier (PS).**- Mme la secrétaire d'État, je vous remercie pour ces réponses rassurantes et très complètes quant aux outils mis en place et aux choix posés. Je salue et encourage la transition dans la gestion des espaces verts effectuée par les SISP.

J'ai bien entendu votre appel à trouver d'autres sources de financement. Vous avez raison : tous les Boitsfortois - et plus

*Als het onderhoud zich tot maaien beperkt, levert gedifferentieerd beheer een besparing op. Bij het versnipperde Le Logis-Floréal is dat echter maar een beperkt deel van het onderhoud. De initiatieven lijken ontoereikend.*

*Er stonden inderdaad fouten in de brief van de OVM aan de bewoners. Die worden in een volgend schrijven rechtgezet.*

*Voorts is in de Brusselse wetgeving bepaald welke onderhoudskosten ten laste van de huurders zijn. Ze moeten gelijk worden gespreid over het aantal woningen waarop ze betrekking hebben. De BGHM ziet toe op de naleving daarvan.*

*Ten slotte stelde de BGHM vast dat het niet mogelijk is om de kosten te drukken. De vraag is echter of de huurders en eigenaars alleen moeten instaan voor de kosten van onderhoud dat ook heel wat andere Brusselaars en toeristen ten goede komt. Ik zal met de gemeente Watermaal-Bosvoorde, minister van Leefmilieu Maron en staatssecretaris voor Erfgoed Smet overleggen over een eventuele subsidie.*

**De heer Martin Casier (PS)** (in het Frans).- *Ik juich de transitie in het groenonderhoud toe.*

*U wilt terecht op zoek gaan naar andere financieringsbronnen, want niet alleen de bewoners genieten van het groen in de wijk. Ik zal de gemeente Watermaal-Bosvoorde en staatssecretaris Smet aansporen om oplossingen te zoeken.*

largement tous les Bruxellois et les touristes qui viennent en bus visiter le Logis-Floréal - profitent de cet espace. Je ne manquerai donc pas d'interpeller le conseil communal de Watermael-Boitsfort et votre collègue chargé de l'urbanisme en Région bruxelloise pour tâcher de dégager des solutions.

Comme vous l'évoquiez vous-même, il s'agit de montants importants. Même si ceux-ci peuvent se comprendre, une solidarité plus générale doit s'imposer pour diminuer les frais des locataires sociaux. Ceux-ci vivent certes dans un très bel environnement, mais les logements sociaux sont très énergivores. Les allocataires font donc déjà face à des factures énergétiques très élevées, même si des plans de rénovation sont en cours. Sachez que je serai à votre côté dans cette recherche de financements complémentaires.

- *L'incident est clos.*

2249 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

2249 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2249 **concernant "l'élaboration du contrat de gestion de niveau 1 (2021-2025) devant être conclu entre la Région de Bruxelles-Capitale et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale".**

2251 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Quel que soit le domaine de politique publique considéré, l'élaboration d'un nouveau contrat de gestion est une étape majeure de la législation, car elle offre au gouvernement et à l'organisme d'intérêt public (OIP) concerné la possibilité de définir conjointement le "cap politique" qui devra guider toutes les actions à entreprendre durant les années suivantes.

À cet égard, la fin de l'année 2020 pourrait s'avérer cruciale pour la politique sociale du logement en Région de Bruxelles-Capitale. Le contrat de gestion de niveau 1 pour la période allant de 2015 à 2020 conclu entre la Région et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) arrivant à son terme le 31 décembre 2020, le gouvernement bruxellois et les dirigeants de la SLRB doivent actuellement s'attacher à rédiger le nouveau contrat de gestion couvrant la période 2021-2025.

Début 2020, le gouvernement régional et la SLRB ont lancé une procédure de marché public aux fins de désigner un prestataire externe qui aurait pour mission d'évaluer la mise en œuvre du contrat de gestion de niveau 1 pour 2015-2020 et d'apporter son expertise en vue de contribuer à l'élaboration du nouveau contrat de gestion pour 2021-2025. La société de consultance Ernst & Young s'est vue attribuer ce marché pour un prix de 86.190 euros hors TVA dans le cadre d'une procédure négociée. Dans un premier temps, le prestataire a procédé à l'évaluation finale de l'exécution du premier contrat de gestion. Il s'agissait d'analyser

*Het groenonderhoud is duur. Als de hele maatschappij solidair bijdraagt, blijven de kosten voor de sociale huurders beperkt. Ik ben bereid om samen met u naar bijkomende middelen te zoeken.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

**aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

**betreffende "de opstelling van de beheersovereenkomst niveau 1 (2021-2025) die gesloten moet worden tussen het Brussels Gewest en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Een nieuwe beheersovereenkomst opstellen is voor de regering en voor de betrokken instelling van openbaar nut (ION) altijd een belangrijke onderneming. Samen leggen ze immers de te volgen beleidskoers vast voor de komende jaren.*

*De beheersovereenkomst niveau 1 tussen het gewest en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor de periode 2015-2020 liep af op 31 december 2020. In 2020 moest er dus werk worden gemaakt van een nieuwe overeenkomst voor de periode 2021-2025. In het begin van het jaar werd een openbare aanbesteding gelanceerd voor de evaluatie van de uitvoering van de vorige overeenkomst, die uiteindelijk werd toegewezen aan het adviesbureau Ernst & Young.*

*In antwoord op een schriftelijke vraag meldde u in augustus dat de resultaten van de evaluatie grotendeels positief waren: de BHGM had het grootste deel van de opgelegde strategische doelstellingen gehaald.*

*De consultants van Ernst & Young leverden ook advies voor de uitwerking van de nieuwe beheersovereenkomst, het dashboard (voor de managementcontrole bij de raad van bestuur) en de toezichtsindicatoren. Tevens werd hun gevraagd om het overleg te begeleiden.*

les différentes composantes dudit contrat tout en tenant compte des caractéristiques de l'environnement institutionnel, politique, réglementaire et socio-économique susceptibles d'exercer une influence sur sa mise en œuvre.

Mme la secrétaire d'État, en réponse à une question écrite que je vous ai posée en août dernier, vous nous avez annoncé que les résultats de cette évaluation étaient globalement positifs puisqu'ils révélaient que la SLRB était parvenue à atteindre la majorité des objectifs stratégiques qui lui avaient été assignés dans le cadre de ce premier contrat de gestion.

Dans un second temps, les consultants d'Ernst & Young ont dû formuler des propositions afin d'aider la SLRB et le gouvernement bruxellois à élaborer le nouveau contrat de gestion, le tableau de bord et les indicateurs de suivi. Le prestataire externe est également chargé d'assister les parties dans le processus de négociation.

<sup>2253</sup> Lors de la rédaction du projet de contrat de gestion, les parties doivent évidemment tenir compte des grandes lignes directrices définies dans la déclaration de politique régionale (DPR) et dans la note d'orientation de la secrétaire d'État chargée du logement. En outre, elles doivent s'appuyer sur les conclusions de l'audit global de la SLRB et des SISP, que la société de consultance KPMG a réalisé durant le premier semestre de l'année 2020.

Dans votre réponse à ma question écrite posée en août dernier, vous nous aviez également indiqué que le gouvernement et la SLRB avaient fixé les objectifs stratégiques du nouveau contrat de gestion, mais qu'ils devaient encore déterminer les objectifs opérationnels et concevoir les outils de suivi.

Où en est aujourd'hui le processus d'élaboration du contrat de gestion de niveau 1 2021-2025 devant lier la SLRB à la Région de Bruxelles-Capitale ? Les deux parties ont-elles conclu ledit contrat ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter le contenu ? Quels sont les objectifs stratégiques et opérationnels que ce nouveau contrat assigne à la SLRB pour la période couverte ? Quels engagements le gouvernement régional prend-il vis-à-vis de la SLRB dans le cadre de ce nouveau contrat de gestion ? Pouvez-vous mentionner les aspects pour lesquels le contrat de gestion 2021-2025 s'inscrit dans la continuité du contrat de gestion 2015-2020 ? À l'inverse, quels sont les aspects pour lesquels il marquera une rupture par rapport à celui actuellement en vigueur ?

Comment le gouvernement bruxellois et la SLRB ont-ils intégré les enseignements de l'audit global externe réalisé par KPMG dans le contrat de gestion 2021-2025 ? Ce nouveau contrat clarifie-t-il la façon dont la SLRB doit exercer sa tutelle sur les SISP, en précisant l'articulation entre les missions de soutien et les missions de contrôle ? Le contrat de gestion 2021-2025 prévoit-il la mise en place d'une tutelle différenciée, à savoir une tutelle dont les modalités d'exercice seraient adaptées au cas par cas en fonction du niveau de performance des différentes SISP ?

*In uw antwoord van augustus meldde u ook dat de regering en de BGHM de strategische doelstellingen voor de nieuwe overeenkomst al hadden vastgelegd, maar dat de operationele doelstellingen nog moesten worden bepaald. Ook de monitoringtools moesten nog worden uitgetekend.*

*Is de beheersovereenkomst ondertussen gesloten? Zo ja, kunnen we ze inkijken? Welke strategische en operationele doelstellingen zijn erin vastgelegd? Op welke vlakken is de nieuwe overeenkomst een voortzetting van de vorige, en op welke vlakken niet?*

*Is er in de beheersovereenkomst rekening gehouden met de vaststellingen uit de globale externe audit die KPMG in het eerste semester van 2020 uitvoerde? Werd er uitgeklaard hoe de BGHM toezicht moet uitoefenen op de sociale verhuurkantoren (SVK), en wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen ondersteuning en controle? Is er in de mogelijkheid voorzien om zo nodig specifiek toezicht in te stellen op een bepaald SVK?*

*Zijn de monitoringtools al uitgewerkt? Zo ja, kunt u ons de lijst bezorgen?*

Enfin, les consultants d'Ernst & Young ont-ils conçu des indicateurs de performance ou d'autres outils permettant d'assurer le suivi de l'exécution du nouveau contrat de gestion ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en fournir la liste ?

2255 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le projet de contrat de gestion 2021-2025 a été validé par le conseil d'administration de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) lors de sa séance extraordinaire du 29 octobre 2020. Le gouvernement l'a quant à lui approuvé lors de sa séance du 21 janvier 2021. Les parties vont donc procéder à sa signature et il pourra dès lors entrer en vigueur. Après sa signature, il sera publié au Moniteur belge et il vous sera transmis conformément à l'article 43 du Code bruxellois du logement.

Ce nouveau contrat de gestion conclu entre la SLRB et le gouvernement matérialise les objectifs régionaux en matière de politique du logement social eu égard à la déclaration de politique générale (DPG) 2019-2024, à la note d'orientation de la mission 25 relative au logement, à l'ensemble des réglementations en vigueur, aux recommandations formulées dans le cadre de l'audit de la SLRB réalisé par KPMG, et à l'évaluation du précédent contrat de gestion.

Dans le cadre de ce nouveau contrat de gestion, la SLRB et le gouvernement ont pour ambition d'accroître l'offre et la qualité des logements publics et d'être une institution publique régionale de référence dont l'action est reconnue par les citoyens.

Permettez-moi de vous en dresser brièvement le contenu.

Avant tout, et bien que Bruxelles soit considérée comme la troisième Région la plus riche d'Europe, la réalité s'affiche dans toute sa complexité : un Bruxellois sur trois vit pourtant avec un revenu en dessous du seuil de risque de pauvreté. La Région et la SLRB sont convaincues que le logement social est un moyen essentiel pour lutter contre la pauvreté et pour garantir le droit au logement.

En raison de la croissance démographique à Bruxelles et de l'appauvrissement de la population, le nombre de candidats locataires en attente d'un logement social continue de croître. C'est pourquoi le gouvernement a l'ambition d'apporter une solution concrète à minimum 15.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social. La Région et la SLRB, en collaboration avec le secteur, contribuent à apporter une solution pour ces ménages bruxellois en offrant des logements abordables et de qualité, mais également en assurant un accompagnement social primordial à l'amélioration de leur qualité de vie.

2257 Cette offre de logement permet aux locataires de disposer de la sécurité et de l'autonomie nécessaires pour progresser dans tous les domaines de leur vie.

Le logement social doit être un tremplin pour les locataires. Avec l'aide de leurs partenaires, la Région et la SLRB doivent avoir

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De nieuwe beheersovereenkomst 2021-2025 werd op 29 oktober 2020 goedgekeurd door de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), en op 21 januari 2021 door de regering. Na ondertekening door beide partijen wordt ze gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, treedt ze in voege en wordt ze u overgemaakt.*

*De nieuwe overeenkomst is gebaseerd op de algemene beleidsverklaring 2019-2024, de oriëntatienota van missie 25 inzake huisvesting, de aanbevelingen uit de audit van KPMG en de evaluatie van de vorige beheersovereenkomst.*

*De regering en de BGHM stellen zich tot doel om het aanbod en de kwaliteit van de openbare woningen te verhogen. Een op de drie Brusselaars leeft onder de armoedegrens en de regering is ervan overtuigd dat sociale huisvesting een belangrijk wapen is in de strijd tegen de armoede. De ambitie is om minimum 15.000 Brusselse huishoudens die op de wachtlijst staan, een sociale woning toe te wijzen. Ze zullen daarnaast ook sociale bijstand krijgen.*

*Een sociale woning moet een springplank zijn naar een beter leven. Daarom investeren de regering en BGHM niet alleen in bakstenen, maar ook in wijken met een grote sociale cohesie. Daarvoor werken ze met een hele reeks partners samen.*

*Daarnaast heeft de BGHM zowel bij nieuwbouw als bij renovatie aandacht voor de energiestaat en de duurzaamheid van*

l'ambition de leur donner des opportunités afin qu'ils puissent participer pleinement à la société et à la vie de leur quartier.

J'entends par ailleurs que la SLRB fasse du logement social un véritable label de qualité. La Région et la SLRB n'investissent en effet pas seulement dans les briques mais, avec tous leurs partenaires, elles participent à la création de quartiers forts et cohérents où les habitants, dans toute leur diversité, occupent une place centrale. La participation et l'interactivité sociale constituent un pilier fort du développement de l'ensemble des projets menés.

Afin de répondre au défi climatique et d'anticiper la raréfaction des énergies fossiles, la SLRB s'inscrit comme promoteur de l'habitat durable. L'amélioration de la performance énergétique des logements et la durabilité constituent un objectif sociétal majeur, qui s'inscrit dans tous ses plans de construction et de rénovation.

La SLRB réalisera concrètement ces objectifs en soutenant, en guidant, en finançant et en encadrant les partenaires, grâce à la mise à disposition de son expertise, de ses connaissances et de ses services.

Ce contrat de gestion est structuré autour de trois grands domaines d'intervention : le domaine "qualité", le domaine "sociétal" et le domaine "interne".

Le premier regroupe les actions contribuant à renforcer la qualité des prestations, y compris financières, offertes par la SLRB aux SISP et à ses parties prenantes, et par les SISP aux locataires et candidats locataires sociaux. Ce domaine reprend cinq objectifs.

L'objectif n° 1 se décline comme suit :

- améliorer le niveau de qualité et la performance énergétique des logements existants. Pour cet objectif, la Région s'engage à débloquer un budget de minimum 300 millions d'euros, dans la limite des crédits disponibles, permettant de financer la réalisation des travaux de rénovation de composants non encore inclus dans un programme de rénovation lourde ou de démolition à échéance de dix ans, et de poursuivre la rénovation globale du parc en concordance avec ses besoins réels ;

- déterminer et fixer les objectifs auxquels le cadastre technique et énergétique doit répondre dans le cadre de la convention conclue entre les SISP, la SLRB et la Région ;

- élaborer un arrêté visant à revoir les modalités de financement des investissements du secteur.

L'objectif n° 2 vise à accélérer la production de nouveaux logements. Ainsi, la Région s'engage à :

- s'assurer que les charges d'urbanisme seront obligatoirement consacrées à la création de logements sociaux ou à finalité sociale, dans les communes où la part de logements sociaux

*de woningen en stelt ze expertise, diensten en financiële ondersteuning ter beschikking van haar partners.*

*De beheersovereenkomst draait rond drie speerpunten: kwaliteit, samenleving en interne werking. Onder 'kwaliteit' vallen vijf doelstellingen: verhoging van de energieprestaties van bestaande woningen, productie van nieuwe woningen, verbetering van de werking van de SVK's, verbetering van de dienstverlening van de BGHM aan de SVK's en optimalisering van het financiële beheer van de sector.*

*Onder het speerpunt 'samenleving' vallen de doelstellingen inclusie en sociale cohesie. Er worden middelen uitgetrokken voor de monitoring van de sociale realiteit in de wijken, voor een expertenpanel, voor de aanpassing en renovatie van collectieve ruimtes en voor de ontwikkeling van participatieve projecten.*

2259



est inférieure à l'objectif de 15 % et où les indices socio-économiques sont plus élevés que la moyenne régionale ;

- prévoir des procédures accélérées sur le plan urbanistique pour les projets impliquant au minimum 25 % de logements sociaux ;

- mettre en place et diversifier les programmes d'acquisition permettant l'identification de 200 à 250 logements supplémentaires.

L'objectif n° 3 vise à développer une approche qualité en vue d'améliorer la performance des SISP. Ainsi, la Région s'engage à :

- participer aux concertations sectorielles, menées dans le cadre de la redéfinition des rôles et responsabilités liés aux contrôles ;

- participer aux réflexions relatives au principe de tutelle et d'accompagnement différencié, et procéder aux adaptations réglementaires nécessaires.

L'objectif n° 4 vise à améliorer la qualité des services offerts par la SLRB aux SISP. Ainsi, la Région s'engage à doter la SLRB des moyens financiers et humains nécessaires pour le développement et le déploiement des outils informatiques internes et à la disposition des SISP.

L'objectif n° 5 vise à améliorer la performance de la gestion financière du secteur. Ainsi, la Région s'engage à participer aux réflexions relatives au financement global du secteur, parmi lesquelles figure l'examen des dépenses (spending review).

Le domaine "sociétal", quant à lui, associe le pilier de l'action sociale avec celui du bâti. Ce domaine regroupe les actions qui œuvrent à la mise en place de dynamiques d'inclusion et de cohésion sociale, et qui mobilisent des partenaires publics, privés et associatifs pour permettre aux SISP de se concentrer sur leur métier immobilier de base. Le domaine sociétal reprend trois objectifs.

Le premier vise à développer une stratégie d'action sociale transversale. Ainsi, la Région s'engage à mettre à la disposition de la SLRB le financement nécessaire à la réalisation du diagnostic régional des réalités sociales, ainsi qu'à la constitution et au soutien du panel d'experts.

<sup>2261</sup> Le deuxième est de veiller à garantir une interactivité sociale et une mixité fonctionnelle qui renforce la qualité de vie au sein des quartiers. Pour cet objectif, nous nous engageons à élargir le champ du 101e % et à financer les projets participatifs destinés à l'aménagement ou à la rénovation d'espaces collectifs que les locataires sociaux peuvent s'approprier et cogérer. Nous nous engageons aussi à consacrer 1 % des programmes de construction, d'acquisition et de rénovation au développement des projets participatifs.

Le troisième objectif de ce domaine consiste à stimuler l'innovation et le décloisonnement de la politique du logement

*Binnen het speerpunt 'interne werking' ten slotte gaat er aandacht naar de modernisering van de bedrijfscultuur en het personeelsbeleid, aan digitalisering en aan nieuwe werkrumtes.*

*De nieuwe beheersovereenkomst zet de beleidlijnen uit de vorige overeenkomst voort, namelijk een hogere kwaliteit en betere energieprestaties voor de bestaande woningen, een verhoging van de productiesnelheid voor de nieuwe woningen en een beter financieel beheer van de sector.*

social. Nous nous engageons dans ce cadre à mettre à disposition, au travers de chacune de ces compétences spécifiques identifiées, le financement nécessaire pour les appels à projets spécifiques.

Enfin, le domaine "interne", qui regroupe un ensemble d'actions visant à soutenir la poursuite de la transformation interne de la SLRB en un employeur moderne et exemplaire, qui attire et développe les talents de ses agents, comprend trois objectifs. Tout d'abord, développer une culture interne centrée sur l'autonomie, la responsabilisation et un leadership humain. Ensuite, développer un environnement de travail numérique moderne répondant aux besoins des métiers et permettant de développer la culture "paperless". Et enfin, poursuivre la mise en place des nouveaux espaces de travail.

Il n'y a pas d'engagement spécifique pour la Région concernant les objectifs du domaine interne. Toutefois, pour soutenir la SLRB, la Région s'engage à mettre à la disposition de cette dernière, dans le cadre des crédits disponibles, les moyens financiers, humains et logistiques nécessaires à l'exercice de ses missions et à la réalisation des ambitions fixées dans le contrat de gestion 2021-2025.

Concernant la continuité par rapport au contrat de gestion précédent, la SLRB et la Région vont poursuivre les actions qui avaient été entreprises, telles que :

- l'amélioration du niveau de qualité et de performance énergétique des logements existants ;
- l'accélération de la production de logements ;
- l'amélioration de la gestion financière du secteur.

Les actions qui seront réalisées et mises en place devront notamment permettre d'améliorer les processus de travail existants.

<sup>2263</sup> Quant aux actions reprises dans le domaine interne, elles sont destinées à poursuivre la transformation entamée dans le cadre du projet "nouveau mode de travail" (New Way of Working, NWOW), par le développement des trois principes : "bytes, bricks and behavior" (outils numériques, aménagement des lieux de travail et comportements).

À l'inverse, ce nouveau contrat de gestion aborde certaines choses de manière radicalement différente par rapport au précédent. En effet, les objectifs ne sont plus déclinés par mission ou par métier. La structuration de ce contrat de gestion par domaine va effectivement permettre de garantir la mise en place de solutions intégrées et de projets transversaux impliquant tous les métiers de la SLRB ainsi que des partenaires externes.

L'objectif est réellement d'analyser la valeur ajoutée de la SLRB afin qu'elle puisse mettre son expertise au mieux en œuvre. Cela se réalisera en adaptant son action SISP par SISP afin de

*Wat de interne werking betreft, bouwt de overeenkomst voort op de transformatie die al aan de gang was in het kader van het project New Way of Working, dat draait rond de principes 'bytes, bricks and behaviour' (digitale tools, aanpassing van de werkruimte en gedrag).*

*Daarnaast worden een aantal zaken helemaal anders aangepakt. Zo worden de doelstellingen niet meer geformuleerd per missie maar per domein, waardoor er transversaal aan oplossingen kan worden gewerkt. Op die manier kan de expertise van de BGHM ook veel breder ingezet worden. Een andere grote vernieuwing is dat sociale bijstand ten volle in de doelstellingen wordt opgenomen.*

*Zoals ik al zei, is er in de overeenkomst rekening gehouden met alle voor de BGMH relevante aanbevelingen uit de audit van KPMG. De andere zullen van nut zijn bij de opmaak van de beheersovereenkomst niveau 2 (BGHM-OVM).*

faire correspondre son travail aux besoins spécifiques de ses partenaires.

Une autre grande nouveauté de ce contrat de gestion est également la volonté d'associer le pilier de l'action sociale avec celui du bâti au travers des objectifs qui sont fixés dans le domaine sociétal. Il s'agit en effet d'offrir plus de cohérence aux différents dispositifs dont la vocation est d'augmenter la cohésion sociale au sein du secteur.

Veillez par ailleurs noter que toutes les recommandations pertinentes pour le contrat de gestion niveau 1 formulées au terme de l'audit de la SLRB, ont été intégrées directement au sein du contrat de gestion. Les autres recommandations seront intégrées de la même manière, dans le prochain contrat de gestion de second niveau (SLRB-SISP).

Au sujet de la manière dont la SLRB exercera sa tutelle, l'objectif est en effet de développer une approche qualitative en vue d'améliorer la performance des SISP. Il est prévu de développer, en collaboration avec le secteur, une stratégie destinée à améliorer la performance et la cohérence du contrôle, et qui clarifie les rôles et responsabilités des parties.

Cette stratégie devra notamment intégrer :

- le développement et la mise en œuvre d'un label de qualité des SISP couvrant l'ensemble de leurs activités ;

- en lien avec la mise en œuvre du label de qualité, le développement d'un dispositif d'accompagnement individualisé des SISP, dans une perspective d'amélioration continue de leurs activités ;

- la proposition et la mise en œuvre de dispositifs de contrôles différenciés par SISP et par domaine d'activités.

<sup>2265</sup> La vision de la tutelle est donc double dorénavant. Une tutelle "a priori" permet à la SLRB de collaborer avec les SISP et fait office d'appui et de soutien dans la mise en œuvre de leurs projets. La tutelle "a posteriori" permet à la SLRB d'effectuer des contrôles sur les actes posés par les SISP et de s'assurer du respect du Code bruxellois du logement.

Ceci permet d'adapter l'implication de la SLRB à la capacité de chacune des SISP à exercer les missions qui lui sont confiées. La tutelle sera donc bien différenciée en fonction du degré d'excellence de la SISP. La cellule d'audit interne de la SLRB, dont nous avons déjà eu l'occasion de discuter dans cette commission, effectuée à cet égard des audits de toutes les SISP du secteur. Des plans d'actions adaptés à chacune sont établis à l'issue de ces audits et permettent d'alimenter le diagnostic de la SLRB sur la maturité des SISP.

Enfin, concernant les indicateurs de suivi de l'exécution du contrat de gestion, je vous renvoie à l'annexe 6 du contrat, qui constitue le tableau de bord.

*Er wordt ook gewerkt aan de optimalisatie van het toezicht dat de BGMH uitoefent op de SVK's. Er komt wellicht een kwaliteitslabel voor SVK's, waaraan individuele begeleiding en specifieke controlemechanismen gekoppeld kunnen worden.*

*Over de monitoringtools kunt u meer informatie vinden in bijlage 6 van de beheersovereenkomst.*

2265 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je salue votre réponse enflammée et enthousiaste, Mme la secrétaire d'État. J'attends avec impatience et lirai avec grand plaisir le nouveau contrat de gestion. J'ai pris note des termes que vous avez utilisés, à savoir : excellence, innovation, décloisonnement, transformation, modernité, performance énergétique, clarification et qualité. Vous avez d'ailleurs répété ce dernier terme sept ou huit fois.

Je me réjouis de ces objectifs ambitieux.

- *L'incident est clos.*

2271 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

2271 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2271 **concernant "le suivi social des personnes âgées et isolées au sein des SISP".**

2273 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Depuis 2001, le Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS) est chargé de l'accompagnement individuel des locataires des sociétés immobilières de service public (SISP), dans le cadre des missions qui lui sont confiées, à savoir :

- la prévention et le désamorçage des conflits de voisinage, dans le respect du contrat de bail, et réorientation si nécessaire ;

- les enquêtes de précarité à la suite de demandes de réductions sociales spécifiques ;

- l'accompagnement dans les démarches sociales et administratives ;

- en matière de surendettement et d'arriérés locatifs, l'accompagnement social budgétaire et l'élaboration d'un plan d'apurement de dettes, dans le cadre d'une démarche destinée à prévenir d'éventuelles actions administratives et judiciaires à l'encontre du locataire ;

- la guidance pédagogique sur les règles d'entretien du logement et le respect des obligations du locataire ;

- l'aide à la récolte de documents pour les locataires en difficulté dans le cadre de la révision annuelle des loyers ;

- le premier accueil et la réorientation des locataires vers les services ad hoc capables d'assurer un suivi efficace ;

- le développement d'un réseau de partenariat autour de la SISP ou le renforcement du réseau existant.

2275 Il y a quelques mois, un homme décédait dans un logement social appartenant à l'une des nouvelles SISP fusionnées en Région

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (*in het Frans*).- *Ik verheug me over uw ambitieuze doelstellingen en zal de nieuwe beheersovereenkomst met aandacht doornemen.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

**aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

**betreffende "de sociale begeleiding van de bejaarden en alleenstaanden binnen de OVM's".**

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (*in het Frans*).- *Sinds 2001 is de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH) belast met de individuele begeleiding van huurders bij de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). Dat maakt onderdeel uit van de nobele doelstellingen van die dienst en van de OVM's.*

*Enkele maanden geleden overleed een bejaarde man in een sociale woning van zo'n Brusselse OVM. Zijn*

bruxelloise. Je ne pense pas être le seul élu à avoir été saisi de cette situation dramatique et à avoir relayé les conditions déplorable dans lesquelles ledit locataire vivait.

Comme c'est souvent le cas, une odeur nauséabonde émanait de son appartement car l'occupant était une personne âgée qui n'était plus capable de l'entretenir et de le nettoyer correctement. Ces personnes vivent souvent avec des animaux de compagnie qui meurent de faim et de soif et sont parfois retrouvés en état de putréfaction avancé par les personnes qui constatent le décès.

L'asbl Chats Libres, qui recueille les animaux en détresse, est le témoin de ces réalités et fait souvent part du manque de suivi des personnes âgées au sein des SISF. Il va sans dire qu'il s'agit là de situations de misère sociale - et qui plus est de souffrance animale - qui ne devraient pas avoir lieu, d'autant plus que des assistants sociaux sont chargés de prévenir ce type de désastre humain.

Je vous ai à plusieurs reprises interrogée sur la capacité des assistants sociaux du SASLS - soit une trentaine ou une quarantaine de personnes - mais également sur celle d'une dizaine d'assistants sociaux dépendant directement des SISF. Peuvent-ils encore mener à bien leurs missions, compte tenu du manque d'exigence et d'uniformité dans l'exercice de leurs missions d'une SISF à l'autre ?

Je m'interroge - sans jeter l'opprobre sur les travailleurs sociaux - sur l'efficacité de l'articulation du travail et des missions entre les assistants sociaux du SASLS et ceux dépendant directement des SISF.

<sup>2277</sup> Je ne ferai pas de mystère : j'estime que vous devez tous les renvoyer auprès des SISF et tuer le SASLS.

En outre, je déplore que les missions du SASLS n'aient pas fait l'objet d'un examen approfondi dans le cadre de l'audit mené par le bureau KPMG. Cela fait presque vingt ans que le SASLS a été créé et depuis lors, ses missions n'ont jamais fait l'objet d'une réelle évaluation en vue d'améliorer ses services et d'empêcher des événements tels que celui que je viens de décrire.

Votre cabinet a-t-il été informé de cas spécifiques de misère sociale et de solitude auxquelles les personnes âgées et isolées peuvent être confrontées au sein des logements sociaux des SISF de la Région ?

Comment expliquez-vous que, malgré le suivi des assistants sociaux, des personnes soient retrouvées mortes dans leur appartement alors que leur décès remonte déjà à plusieurs jours ?

Comment expliquez-vous les conditions d'hygiène précaire totalement indignes dans lesquelles ces personnes vivent ?

Selon vous, ce phénomène est-il dû à un suivi trop peu fréquent des assistants sociaux sur le terrain ? Faut-il augmenter le nombre de travailleurs sociaux ? Les personnes âgées dans nos

*beklagenswaardige levensomstandigheden hebben ons allemaal geraakt.*

*Dikwijls zijn zulke mensen niet meer in staat om hun appartement schoon te houden. Na hun overlijden sterven hun huisdieren vaak van honger en dorst. Daarom heeft de vzw Chats Libres, die dikwijls met zulke schrijnende toestanden geconfronteerd wordt, opgeroepen om ouderen beter te volgen. Maatschappelijk werkers zouden zulke gevallen sneller moeten kunnen signaleren.*

*De DMBSH beschikt over dertig tot veertig maatschappelijk werkers, tien andere hangen rechtstreeks van de OVM's af. Kunnen zij hun taken wel aan? Zijn alle OVM's wel even ambitieus in het nastreven van hun missie? Ik werp geen steen naar de maatschappelijk werkers zelf, maar stel me vragen bij de taakverdeling tussen de DMBSH en de OVM's.*

*Er is een eenvoudige oplossing: zet al die maatschappelijk werkers aan het werk bij de OVM's en schrap de DMBSH. De doelstellingen van de DMBSH werden trouwens niet diepgaand onderzocht in de audit van KPMG. Nog nooit zijn de doelstellingen en werking van de dienst tegen het licht gehouden.*

*Is uw kabinet op de hoogte van andere gevallen waarbij oudere mensen geïsoleerd en in miserie hun dagen slijten in sociale woningen van de Brusselse OVM's? Hoe kan het gebeuren dat mensen pas dagen na hun overlijden in hun appartement worden aangetroffen, terwijl ze toch door maatschappelijk werkers gevolgd zouden moeten worden? Hoe verklaart u de mensonwaardige hygiënische omstandigheden waarin sommigen blijkbaar leven?*

*Zijn de bezoeken door de maatschappelijk werkers misschien niet frequent genoeg? Zijn er te weinig van die maatschappelijk werkers? Of zijn er misschien te veel oudere huurders bij de OVM's, waardoor het onmogelijk is ze allemaal voldoende te volgen?*

SISP sont-elles la plus grande catégorie de locataires, rendant leur suivi impossible ?

2279 Quelles mesures votre gouvernement a-t-il prises ou envisage-t-il de prendre pour prévenir ces situations qui ne font que s'aggraver en ces temps de crise sanitaire ? Quel est le risque pour les personnes âgées ?

Un système de test spécifique pour les assistants sociaux qui assurent le suivi des personnes âgées et isolées a-t-il été mis en place afin que la priorité leur soit accordée ?

À quelle fréquence les personnes âgées ou physiquement dépendantes, qui ne sont pas autonomes, reçoivent-elles la visite des assistants sociaux des SISP ou du SASLS ?

Quels sont les contrôles et procédures permettant de déceler les cas d'isolement et de conditions d'hygiène précaire ? Le locataire en situation d'isolement ou d'hygiène précaire est souvent source de problème pour les autres locataires de l'immeuble.

Enfin, compte tenu de cet événement, ne faudrait-il pas revoir, d'une part, la formation des assistants sociaux et, d'autre part, les procédures de suivi de chacun des locataires sociaux ainsi que l'articulation qui est opérée entre le SASLS et les assistants sociaux dépendant directement des SISP ?

Je reste sceptique quant à l'efficacité d'une telle structure au regard d'un besoin de suivi régulier et sur le terrain, pour éviter des situations telles que celle que je viens d'évoquer.

Puis-je vous suggérer de lancer une étude afin de déterminer si le SASLS doit être maintenu tel quel, ou s'il ne faudrait pas plutôt renvoyer tous ces assistants sociaux auprès des SISP, afin de garantir un suivi, un cahier des charges et une description précise du métier, adaptée aux besoins des SISP ?

2281 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Le suivi social des personnes âgées et isolées est très important, et la situation dramatique dont vous faites mention dans votre question démontre la nécessité de mettre en perspective le rôle du travailleur social. Le cas particulier que vous évoquez nous impose de réfléchir au suivi social le mieux adapté pour répondre à ce type de situation.

Les sociétés immobilières de service public (SISP) et le Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS) ne sont pas outillés pour et n'ont pas pour mission de prendre totalement en charge un locataire social diminué, à l'inverse des maisons de repos ou des structures d'accueil en santé mentale. De plus, étant donné la question de l'adhésion de l'utilisateur à un plan de suivi par un travailleur social, le nombre de passages des assistants sociaux ne suffirait pas à se prémunir contre ce genre de situation.

Enfin, s'agissant de la situation problématique d'hygiène à l'origine de votre question parlementaire, sachez qu'elle était connue des services de la SISP. Le constat en avait été fait à

*Wordt de maatschappelijk werkers aan de hand van een test duidelijk gemaakt dat hun prioriteit bij de oudere en geïsoleerde personen moet liggen? Hoe vaak krijgen zulke mensen, die zich niet alleen kunnen behelpen, het bezoek van een maatschappelijk werker? Hoe kan men zulke gevallen sneller op het spoor komen?*

*Moeten we de opleiding van de maatschappelijk werkers niet herzien, evenals de procedures voor de begeleiding van oudere sociale huurders? Moet de taakverdeling tussen de maatschappelijk werkers bij de DMBSH en de OVM's niet worden herbekeken?*

*Ik blijf zeer kritisch ten aanzien van de efficiëntie van de DMBSH. Daarom vraag ik u om zijn werking in een studie tegen het licht te houden. Mijns inziens is het veel nuttiger om alle maatschappelijk werkers naar de OVM's over te hevelen, waar hun taken veel duidelijker omschreven kunnen worden en hun werk beter gevolgd.*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Deze zaak moet ons inderdaad doen nadenken over de rol van de maatschappelijk werkers en de begeleiding van alleenstaande ouderen.*

*De OVM's en de DMBSH hebben niet altijd de middelen om die mensen voldoende te begeleiden, in tegenstelling tot de woonzorgcentra en de centra voor geestelijke gezondheid.*

*De problematische hygiënische omstandigheden in het gebouw waren bekend bij de OVM. Net voor de lockdown, in de eerste week van maart 2020, zijn er herstellings- en reinigingswerken uitgevoerd. Een dierenorganisatie heeft zich ontfemd over de achtergebleven katten.*

*Sinds het begin van de coronacrisis hebben de sociale diensten van de OVM's hun contacten met oudere en kwetsbare personen opgedreven.*

la suite d'une intervention pour des travaux dans le logement. L'assistante sociale avait fait intervenir un service de réparation et de nettoyage juste avant la période de confinement, soit la première semaine du mois de mars 2020. L'appartement avait donc été remis en état à ce moment-là. Et en ce qui concerne la prise en charge des chats, l'équipe de gestion technique et de maintenance de la SISP avait contacté à cette époque une association pour venir en aide à ces animaux.

En matière de suivi, sachez que dès le début de la crise sanitaire, l'ensemble des services sociaux des SISP ont renforcé le contact avec les personnes âgées, les personnes isolées et les locataires les plus fragilisés.

2283 Le SASLS a mis sur pied un échange de bonnes pratiques entre les travailleurs sociaux afin d'aider au mieux les locataires. Il a également renforcé sa collaboration avec l'asbl Dionysos afin de soutenir les travailleurs de première ligne dans l'accompagnement des personnes âgées. Pour rappel, Dionysos est une unité mobile de soutien au réseau de soins de personnes âgées et fragiles de plus de 60 ans, active dans les dix-neuf communes bruxelloises.

De plus, il est prévu dans le plan d'urgence qu'une équipe mobile en santé mentale soit active au sein du SASLS à partir du mois d'avril 2021. Deux assistants sociaux spécialisés en santé mentale ainsi qu'un psychologue feront partie de cette équipe mobile. Enfin, en matière de bâti, dans le cadre de l'alliance habitat, le gouvernement a approuvé la construction de 138 logements communautaires et autonomes pour personnes âgées.

J'en viens à vos questions relatives aux tests, visites, contrôles et procédures du travail des assistantes sociales. Cette méthode invasive n'est pas celle choisie par le secteur. Face à certaines situations, l'on peut être tenté de recourir à une approche systématique. Toutefois, d'une SISP à l'autre, d'un site à l'autre, les réalités sont très différentes. Par ailleurs, près de 45 % des logements sociaux sont occupés par un chef de ménage de plus de 60 ans. Si nous devions imposer une visite par an à chacun de ces ménages, il faudrait en organiser plus de 16.000, soit 63 par jour ouvrable. Avec un tel dispositif, nous ne couvririons que la tranche d'âge des seniors, sans parler des autres situations comme le handicap, les assuétudes et la délinquance.

Par conséquent, imposer une procédure unique pour se prémunir de ce genre de risque reviendrait inévitablement à mettre de côté d'autres problématiques auxquelles les SISP, le SASLS et, plus globalement, tous les travailleurs du logement social sont confrontés. Ce serait aussi prendre le risque de contraindre les travailleurs sociaux à un quota de visites, les dessaisissant ainsi de leurs responsabilités d'observation, d'écoute et de recherche de solutions et de partenariats nouveaux. Ce n'est donc pas une solution.

2285 Enfin, pour répondre à votre dernière question, la formation des assistants sociaux n'est pas du ressort de la SLRB. En revanche, la SLRB et le SASLS offrent un lieu d'échange de pratiques et de formation continue grâce aux groupes de travail organisés

*De DMBSH heeft niet alleen een uitwisseling van good practices tussen de maatschappelijk werkers aangestuurd, maar de dienst is ook nauwer gaan samenwerken met de vzw Dionysos om de eerstelijnsmedewerkers beter te ondersteunen.*

*Vanaf april 2021 wordt er binnen de DMBSH een mobiel team voor geestelijke gezondheid samengesteld. De regering heeft ook beslist om 138 wooneenheden te bouwen voor oudere personen.*

*De sector verkiest een niet-invasieve aanpak, als het gaat over testing, huisbezoeken, controle en manier van werken. De situatie is immers op elke site anders. Ongeveer 45% van de sociale woningen is bewoond door een gezinshoofd van ouder dan zestig jaar. Jaarlijks zouden er dus 16.000 huisbezoeken moeten gedaan worden, dat zijn er 63 per dag. Dat zou geen oplossing bieden, want er zou geen tijd meer zijn voor de andere doelgroepen. Ook mensen met een beperking of met een probleem van verslaving of delinquentie hebben immers bijstand nodig.*

*De opleiding van de maatschappelijk werkers valt niet onder de verantwoordelijkheid van de BGHM. Samen met de DMBSH biedt de BGHM wel een platform om ervaring uit te wisselen, via*

régulièrement par la SLRB, d'une part, et à l'accompagnement mis en place par Dionysos et l'équipe mobile en santé mentale, d'autre part.

En outre, les SISP remettent chaque année un plan d'action sociale à la SLRB, qui est systématiquement évalué par cette dernière. La constitution du panel d'experts prévue dans le nouveau contrat de gestion devrait permettre une meilleure articulation entre le travail social des SISP et celui du SASLS.

2287 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Je ne souhaite pas embarrasser la secrétaire d'État, mais je ne vous cache pas mon désarroi. Nous avons beaucoup travaillé dans cette commission, aujourd'hui, mais de nombreuses questions restent pendantes. J'espère en tout cas que l'un de vos collaborateurs a pris ce dossier en charge au sein de votre cabinet.

Un exemple vaudra mieux qu'un long discours. J'ai visité le SASLS ainsi que plusieurs SISP depuis le début de ma carrière. Je siège au sein de cette commission depuis longtemps et je m'autorise dès lors à émettre quelques doutes quant à l'efficacité de ce service. Si un nombre donné de personnes voulaient bien se plonger dans les dossiers ouverts, nous pourrions mieux encore prévenir les situations critiques.

Tous les sexagénaires ne sont pas impotents, immobilisés pour maladie ou nécessitant une assistance administrative ou autre. Je comprends l'utilité, en 2021, de mettre en place une équipe mobile comprenant un psychologue pour prendre en charge la dimension oubliée de la pandémie - problèmes mentaux et dépressions, énormes problèmes psychologiques -, car celle-ci se révèle au quotidien aussi grave que les décès. Je comprends dès lors que vous ayez fait cette très bonne proposition et je la soutiens.

Néanmoins, s'il vous reste un peu de temps, je vous suggère de faire le compte du nombre de services et d'assistants sociaux présents dans les SISP et du nombre d'assistants sociaux œuvrant au SASLS. Faites l'addition et divisez le nombre ainsi obtenu par le nombre de locataires. Vous constaterez que les assistants sociaux d'institutions diverses comme les CPAS et les hôpitaux gèrent jusqu'à 120 ou 150 dossiers par an, alors que les assistants sociaux travaillant sous notre régime paraissent un peu plus à l'aise.

Ce que j'énonce ici ne sera sans doute pas apprécié de tous, mais je pense vraiment qu'il faudrait un jour se pencher sur cette situation.

- *L'incident est clos.*

2295 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

2295 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

*werkgroepen en via de begeleiding door Dionysos en het mobiele team.*

*De OVM's overhandigen elk jaar een sociaal actieplan aan de BGHM. Het expertenpanel, waarin het nieuwe beheerscontract voorziet, zou moeten zorgen voor een betere taakverdeling tussen de OVM's en de DMBSH.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans)*.- *Veel vragen blijven onbeantwoord. Ik ken de praktijk en weet dus waarom ik grote vraagtekens plaats bij de dienst.*

*Niet elke 60-plusser heeft meteen medische bijstand nodig of hulp bij zijn administratie. Maar het is wel goed dat u in de mobiele teams ook psychologen opneemt, die de ouderen kunnen helpen om de mentale impact van de gezondheidscrisis op te vangen.*

*Ik nodig u uit om alle maatschappelijk werkers van de DMBSH en de OVM's samen te tellen en te delen door het aantal huurders. Dan zult u vaststellen dat de maatschappelijk werkers van de OCMW's en de ziekenhuizen elk tussen de 120 en 150 dossiers per jaar afwerken, terwijl die van onze diensten het veel kalmer aan doen...*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

**aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**



2295 concernant "les projets en matière de logement soumis par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vue de l'élaboration du plan national de relance financé par les fonds européens provenant du programme Next Generation EU".

2297 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Lors du sommet du 10 décembre 2020, les dirigeants des 27 États membres de l'Union européenne sont parvenus à élaborer le budget européen pluriannuel 2021-2027, d'un montant de 1.074 milliards d'euros, ainsi qu'un ambitieux plan de relance de 750 milliards d'euros.

Ce plan comporte un volet principal intitulé "Facilité pour la reprise et la résilience" et doté de 672,5 milliards d'euros, qui consiste en des aides financières octroyées aux États membres sous la forme de prêts - à hauteur de 360 milliards d'euros - et de subventions non remboursables à hauteur de 312,5 milliards d'euros.

Il importe de préciser qu'une part substantielle de ces fonds devra impérativement être consacrée à des investissements verts (37 %) et numériques (20 %). Dans le cadre du plan de relance, la Belgique a perçu une enveloppe budgétaire de 5 milliards d'euros, laquelle a dû être partagée entre l'autorité fédérale et les différentes entités fédérées.

Chacun des exécutifs du pays a été invité à rédiger des fiches de projet présentant ses principales propositions en matière de relance, et à les communiquer au secrétaire d'État fédéral à la relance, M. Dermine. Le groupe DéFI estime que le gouvernement bruxellois doit privilégier les investissements ayant des retombées économiques directes qui permettront à notre Région de retrouver rapidement le chemin de la croissance tout en s'inscrivant dans le cadre de la transition énergétique et numérique.

Dans un article de presse datant de mi-décembre dernier, nous avons appris que le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale entendait soumettre une liste de projets pour un montant global de près d'un milliard d'euros, projets portant notamment sur la rénovation énergétique du bâti public et privé, sur les infrastructures en matière de mobilité, sur le développement des compétences des travailleurs et des demandeurs d'emploi, sur la numérisation des services publics ou encore sur l'équipement numérique des écoles.

2299 Aujourd'hui, la dévolution entre les différents projets a eu lieu. Le gouvernement bruxellois a obtenu 395 millions d'euros.

Pouvez-vous d'ores et déjà nous confirmer que la rénovation énergétique du parc de logements publics constituera l'une des mesures phares de la contribution bruxelloise au plan national pour la reprise et la résilience ? D'après les estimations réalisées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), combien de logements sociaux gérés par les sociétés immobilières de service public (SISP) pourraient-ils faire l'objet

betreffende "de huisvestingsprojecten die de Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft voorgelegd met het oog op het opstellen van het nationale herstelplan dat gefinancierd wordt met de Europese middelen uit het programma Next Generation EU".

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Op 10 december werden de 27 EU-lidstaten het eens over een Europese meerjarenbegroting 2021-2027, voor een bedrag van 1.074 miljard euro, en een herstelplan van 750 miljard euro.

*Een aanzienlijk deel van de herstelgelden moet naar groene (37%) en digitale (20%) investeringen gaan. België ontvangt 5 miljard euro, dat het moet verdelen onder de federale overheid en de deelstaten.*

*Elke regering moet federaal staatssecretaris Dermine laten weten wat ze met dat geld van plan is. DéFI is van mening dat de Brusselse regering investeringen moet doen die directe economische winst opleveren en de energetische en digitale transitie in de hand werken.*

*Uit een krantenartikel van half december bleek dat de Brusselse regering van plan was een lijst met projecten in te dienen voor een totaal van bijna 1 miljard euro. Energie-efficiëntie, digitalisering, vorming van werknemers en werkzoekenden, mobiliteit stonden daarbij voorop.*

*Vandaag bleek dat de Brusselse regering maar 395 miljoen euro ontvangt.*

*Wordt de energierenovatie van de openbare huisvesting een van de speerpunten van de Brusselse bijdrage aan het nationale herstelplan? Hoeveel huizen van openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) komen dankzij de Europese gelden in aanmerking voor energierenovatie?*

*Heeft de Brusselse regering voorgesteld om een deel van de gelden te gebruiken om nieuwe openbare woningen te bouwen?*

de travaux de rénovation énergétique grâce aux fonds débloqués par l'Union européenne ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il proposé de mobiliser une partie des fonds européens pour financer la construction de nouveaux logements publics sur le territoire régional, à l'instar de ce qui est envisagé par le gouvernement wallon ? Dans l'affirmative, combien de nouveaux logements publics pourraient-ils être produits grâce aux moyens octroyés dans le cadre du plan de relance européen ?

La contribution bruxelloise au plan de relance de la Belgique comporte-t-elle des mesures visant à favoriser l'accès des ménages à la propriété de leur logement ? Si tel n'est pas le cas, pourriez-vous nous exposer les raisons qui ont conduit le gouvernement régional à ne pas intégrer des mesures de soutien à l'accès à la propriété dans son plan de relance et de redéploiement ?

Enfin, étant donné que le montant de 395 millions d'euros obtenu par la Région bruxelloise est inférieur aux attentes, serez-vous contrainte de reconsidérer certains choix ? Si oui, lesquels ?

<sup>2301</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le comité de concertation du 12 janvier dernier a établi une répartition des moyens financiers que la Belgique devrait percevoir dans le cadre de la "Facilité pour la reprise et la résilience". Ainsi, la Région de Bruxelles-Capitale disposera d'une enveloppe de 395 millions d'euros.

Après avoir pris en compte les conditions strictes imposées par la Commission européenne, j'ai proposé au gouvernement qu'une partie des fonds européens viennent financer la rénovation énergétique de 1.300 logements sociaux. Cela nous permettra de soutenir la relance du secteur de la construction et de lutter contre le réchauffement climatique, tout en réduisant les charges des locataires. Le budget de ces rénovations est estimé à 47 millions d'euros.

J'ai également proposé que les fonds européens soient utilisés pour accroître l'offre d'accueil pour les publics cibles particulièrement touchés par les mesures de confinement : victimes de violences intrafamiliales, jeunes LGBTQI+ et personnes vivant dans des logements gravement insalubres. Le budget de ce second projet est estimé à 8 millions d'euros.

Lors de sa séance du 21 janvier dernier, le gouvernement a sélectionné les projets que notre Région va soumettre à la Commission européenne. Mes propositions ont été retenues pour une enveloppe de 55 millions d'euros.

Les projets prioritaires bruxellois ont été envoyés au secrétaire d'État fédéral à la relance, M. Thomas Dermine, qui va maintenant mener les concertations avec la Commission européenne afin de poursuivre la rédaction du plan de relance national dont la finalisation doit intervenir en avril.

*Omvatten de Brusselse plannen maatregelen om de drempel voor de aankoop van een woning te verlagen?*

*Welke keuzes moet u maken, nu blijkt dat het bedrag dat Brussel ontvangt lager uitvalt dan was verwacht?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het Overlegcomité van 12 januari 2021 heeft zich gebogen over de verdeling van de middelen uit de Europese Recovery and Resilience Facility. Het Brussels Gewest krijgt 395 miljoen euro.*

*Ik heb de regering voorgesteld om met een deel van de Europese middelen 1.300 sociale woningen energetisch te renoveren. Dit project zou 47 miljoen euro kosten.*

*Verder wil ik het onthaalaanbod verruimen voor mensen die extra door de lockdown worden getroffen, zoals slachtoffers van intrafamiliaal geweld, LGBTQI+-jongeren en bewoners van ongezonde panden. Hiervoor is 8 miljoen euro nodig.*

*De Brusselse regering heeft op 21 januari besloten om die twee voorstellen voor te leggen aan de Europese Commissie. De Brusselse prioritaire projecten werden ook aan federaal staatssecretaris Dermine bezorgd. Hij zal de onderhandelingen voeren met de Europese Commissie en tegen april het nationale herstelplan afwerken.*

2301 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Vous nous avez communiqué quelques éléments très positifs, dont l'enveloppe budgétaire pour la rénovation énergétique et l'accueil des victimes. J'imagine que tout ceci doit encore faire l'objet de discussions. Quelques-unes de mes questions n'ont pas reçu de réponses mais la suite des événements devrait nous permettre d'en discuter.

- *L'incident est clos.*

2307 **QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX**

2307 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2307 **concernant "les associations d'insertion par le logement (AIPL), l'évaluation de leurs missions et le renouvellement des agréments".**

2309 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)**.- En 2020, vous avez décidé de suspendre pour une année l'ensemble des agréments des associations d'insertion par le logement (AIPL) afin de procéder à l'évaluation du dispositif et du secteur dans sa globalité. Sans contester la pertinence de l'évaluation d'un dispositif et d'un secteur qui ne l'ont jamais vraiment été, je m'inquiétais à l'époque des délais et des difficultés pour les associations concernées, qui se retrouvaient sans perspectives au-delà du 31 décembre 2020. À cet égard, je vous suggérais à l'époque de prolonger cette période transitoire d'une année supplémentaire.

Dans votre réponse à ma question du mois de septembre, vous m'informiez de la prolongation des agréments, non pas pour une année, mais pour trois années, soit de 2021 à 2023. Je suis donc ravi que cette suggestion ait été suivie et que le secteur des AIPL puisse œuvrer plus sereinement durant les prochains mois et années.

Je vous interrogeais également au sujet du processus d'évaluation. Il apparaît que le marché de services a été attribué au soumissionnaire Isis-Consult pour une mission de quatre mois, prévue entre le 14 juillet 2020 et le 14 novembre 2020, pour un montant de 53.000 euros. Vous précisiez également que les différents acteurs concernés seront impliqués dans l'étude à travers le comité de suivi AIPL et par le biais d'un sondage envoyé aux différentes associations.

Concernant les agréments, pouvez-vous me confirmer que les agréments AIPL ont été renouvelés avant le 31 décembre 2020 ? Disposez-vous déjà de la date de versement de la première tranche de subvention ?

Concernant l'évaluation, confirmez-vous que la méthode utilisée a bien permis aux acteurs concernés d'être consultés ? Pouvez-vous préciser cette méthode ?

Par ailleurs, pouvez-vous nous communiquer les principaux éléments qui ressortent de cette évaluation ? Quels sont les

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Dat zijn bemoedigende voorstellen.*

*Op enkele van mijn vragen kreeg ik geen antwoord, maar deze discussie is zeker niet afgerond.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX**

**aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

**betreffende "de Vereniging voor Integratie via Huisvesting, de evaluatie van de opdrachten en de vernieuwing van de erkenningen".**

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *Vorig jaar kondigde u aan de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) te willen doorlichten. In afwachting schortte u voor één jaar al de overeenkomsten op. Dat verontrustte mij toen een beetje, reden waarom ik u voorstelde de overgangperiode met een jaar te verlengen. In september zei u dat u de overeenkomsten zelfs tot 2023 wilde verlengen om de verenigingen in staat te stellen de komende jaren in alle sereniteit te werken.*

*De evaluatie zou tussen 14 juli 2020 en 14 november 2020 gebeuren door Isis-Consult en zou 53.000 euro kosten. Het opvolgingscomité voor de VIH's zou er ook bij betrokken worden en de verenigingen zouden bevestigd worden.*

*Bevestigt u dat de overeenkomsten blijven lopen na 31 december 2020? Wanneer wordt de eerste subsidieschijf gestort?*

*Kunt u de evaluatiemethode uit de doeken doen? Kunt u ook al iets zeggen over de elementen die het meest in het oog sprongen bij de evaluatie? Liggen er al ideeën voor om dingen te verbeteren? Overweegt u al legislatieve of reglementaire aanpassingen?*

principaux enseignements relatifs à ce qui fonctionne et à ce qui fonctionne moins bien ? Des pistes d'évolution ou d'amélioration ont-elles déjà été déterminées ? Si oui, quelles sont-elles ?

Enfin, envisagez-vous de procéder à des modifications législatives et/ou réglementaires à la suite de cette évaluation ?

<sup>2311</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Votre question me permet de mettre en lumière le travail réalisé par ces associations et mon administration à ce sujet.

Le secteur des associations d'insertion par le logement (AIPL) recouvre des réalités très différentes. Si c'est une richesse, cela réduit fortement les possibilités d'évaluation de chacun des projets portés par ces acteurs associatifs. J'ai donc décidé qu'il était nécessaire de procéder à une évaluation de ce mécanisme qui dépasserait le cadre strictement budgétaire et financier, comme cela a été le cas préalablement.

Les différents secteurs actifs au niveau de l'accès et du droit au logement ont connu une forte professionnalisation au cours des dernières années. Je pense notamment au secteur des agences immobilières sociales (AIS). Cette professionnalisation est très bénéfique pour notre Région. Il est donc temps d'accompagner les AIPL dans cette direction.

Concernant la période d'agrément pour les années 2021 à 2023, nous procédons actuellement à l'instruction du dossier. L'évaluation que nous avons commandée à Isis-Consult a pris du retard et nous devrions la recevoir dans les prochaines semaines. Nous procéderons alors à l'octroi des agréments.

Sachez que la première tranche de la subvention 2021 sera octroyée dans le courant du mois d'avril. Mon objectif est d'accompagner les AIPL vers la réussite de leurs missions et de leur permettre de se prononcer, en leur qualité d'expertes, sur celles-ci et sur les besoins rencontrés par ce secteur essentiel. J'ai donc demandé à inclure une auto-évaluation. Cette dernière a pris la forme d'un questionnaire facultatif qui a rencontré un accueil très favorable : parmi les 46 associations, 43 ont pris la peine de le remplir.

Concernant les pistes d'améliorations et d'évolutions, les freins déjà identifiés et les éventuelles modifications législatives, je préfère attendre avant de vous répondre. Je vous présenterai les résultats lorsque je les aurai reçus.

<sup>2313</sup> **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Je suis heureux que vous ayez souligné l'importance des AIPL, la qualité de leur travail et la diversité de leur mode de fonctionnement, et que vous ayez reconnu la difficulté de procéder à une évaluation formelle des différents projets.

Cependant, je pensais que l'évaluation d'Isis-Consult concernerait le dispositif dans sa globalité, mais pas les opérateurs et que, dès lors, la prolongation de l'agrément était

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De sector van de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) is heel divers en daardoor is het moeilijk om alle projecten te evalueren. Ik heb dan ook beslist om een globale evaluatie te laten uitvoeren die verder gaat dan het financiële plaatje.*

*De verschillende sectoren die zich toelagen op het recht op huisvesting, zijn de voorbije jaren sterk geprofessionaliseerd, denk maar aan de sociale verhuurkantoren (SVK). Dat is een uitstekende zaak en ik wil ook de VIH's daarbij begeleiden.*

*De evaluatie door Isis-Consult heeft wat vertraging opgelopen. De komende weken krijg ik de resultaten en kan de administratie beginnen werken aan de erkenningen voor 2021-2023.*

*De eerste schijf van de subsidie voor 2021 wordt toegekend in april. Ik wil de VIH's begeleiden zodat ze hun doelen bereiken en zich als experts ook kunnen uitspreken over de behoeften van de sector. Daarom heb ik ook een zelfevaluatie gevraagd, in de vorm van een vrijblijvende vragenlijst. 43 van de 46 verenigingen hebben die ingevuld.*

*Over de resultaten daarvan en de eventuele wijzigingen aan de wetgeving, kan ik later pas meer vertellen.*

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).**- *Ik ben blij dat u het belang van de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) en de kwaliteit van hun werk onderstreept.*

*Ik meende dat de evaluatie van Isis-Consult globaal was en niet per vereniging en dat de verlenging van de erkenningen daar bijgevolg los van stond. Kunt u dat verduidelijken?*

*Blijkbaar zal het nog enkele weken duren voor de verenigingen zekerheid krijgen over hun erkenning en meteen ook de eerste*

indépendante de ses résultats. Or cela ne semble pas être le cas. Pouvez-vous m'éclairer sur ce point ?

Entre le dépôt de ma question et aujourd'hui, il m'est revenu que la prolongation de la validation et de l'agrément de l'ensemble des associations n'avait pas encore été notifiée. Là où je pouvais me réjouir des perspectives positives pour le secteur, dans la mesure où la prolongation de leur agrément leur aurait permis d'être plus au clair sur leurs missions et leur mandat, cela ne semble pas encore être le cas.

Au vu du courriel envoyé par les services de l'administration aux associations, il apparaît qu'elles doivent encore attendre quelques semaines avant de recevoir la notification, et donc la première tranche de la subvention. Obliger par conséquent les associations à travailler en roue libre ne me semble ni sérieux ni respectueux de leur travail.

Le taux de réponses au questionnaire est en effet plutôt correct, mais il ne traduit pas forcément une satisfaction complète du secteur vis-à-vis de ce processus. Au contraire, les réactions étaient plutôt mitigées. Certaines associations regrettaient que le questionnaire ne permette pas de rendre compte de la diversité et de la complexité de leur travail. Je relève qu'il y a des sentiments d'incompréhension, ce qui ne contribue pas à renforcer la confiance du secteur envers les pouvoirs publics dont ils dépendent. Cela m'inquiète et je vous invite à renforcer le dialogue avec le secteur, en lui envoyant notamment le rapport d'évaluation, afin de construire avec lui la réforme à venir.

<sup>2315</sup> Ensuite, concernant la réforme à venir, je vous laisse évidemment le droit de réserver votre réponse. Je suis toutefois, comme l'ensemble du secteur, impatient de la découvrir afin que l'on puisse en discuter ensemble au sein de cette commission.

- *L'incident est clos.*

<sup>2319</sup> **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

<sup>2319</sup> **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

<sup>2319</sup> **concernant "les observations formulées dans le 25e Cahier de la Cour des comptes au sujet du compte général de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année 2019".**

<sup>2321</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le 11 décembre 2020, la Cour des comptes a transmis au Parlement son 25e Cahier annuel, dans lequel elle présente un rapport détaillé portant sur la certification des comptes généraux de la Région de Bruxelles-Capitale et des organismes administratifs autonomes pour l'exercice budgétaire 2019.

Dans ce rapport, la Cour des comptes annonce qu'elle a émis une opinion avec réserves à propos du compte général 2019

*schijf van de subsidie ontvangen. Dat lijkt mij een weinig ernstige en respectvolle aanpak.*

*Het is goed dat veel verenigingen de vragenlijst hebben ingevuld, maar dat betekent nog niet dat ze ook allemaal tevreden zijn over die procedure. Sommige VIH's vonden dat de vragenlijst onvoldoende de complexiteit en diversiteit van hun werk weerspiegelde. Zoiets vergroot niet meteen het vertrouwen in de overheid. U moet de dialoog met de sector versterken, bijvoorbeeld door de verenigingen het evaluatierapport te bezorgen en samen met hen de komende hervorming uit te werken.*

*Net als de sector kijk ik reikhalzend uit naar de inhoud van de hervorming.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

**aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

**betreffende "de opmerkingen in het 25ste Boek van het Rekenhof over de algemene rekening van de Brusselse Huisvestingsmaatschappij voor het jaar 2019".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *In zijn 25ste Boek, dat op 11 december 2020 aan het parlement werd bezorgd, sprak het Rekenhof een oordeel met voorbehoud uit over de algemene rekening 2019 van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).*

*Dit voorbehoud is gebaseerd op drie gronden. Om te beginnen herinnert het Rekenhof eraan dat de begrotingskredieten voor de subsidies die BGHM gedurende 27 jaar uitreikt aan*

de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Ses réserves sont justifiées par trois motifs principaux.

Tout d'abord, elle rappelle que la SLRB subventionne sur une durée de 27 ans un certain nombre de projets de construction de nouveaux logements publics réceptionnés par la SFAR. Ainsi que le relève la Cour des comptes, les crédits budgétaires destinés à subventionner ce type de projets doivent être intégralement imputés dans le compte général de l'année de la réception, conformément au prescrit de l'article 7 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle (OOBCC).

Deuxièmement, la Cour des comptes remarque que la deuxième tranche de la dotation de fonctionnement allouée à la SLRB pour l'année 2018 - soit un montant de 2.819.400 euros - ne figure pas dans les recettes du compte d'exécution 2019, alors qu'elle aurait dû y être reprise.

Troisièmement, la Cour des comptes estime que l'encours des engagements de la SLRB est encore surévalué, et ce, à concurrence de 163,35 millions d'euros.

La Cour des comptes fait d'autres remarques et une série d'observations complémentaires à propos du compte général 2019 de la SLRB. Elle souligne notamment que pour plusieurs marchés publics, l'engagement comptable n'est intervenu qu'après la notification. Elle relève aussi que pour la présentation des documents budgétaires, la SLRB a établi ses comptes annuels 2019 selon un plan comptable basé sur le plan comptable minimum normalisé (PCMN) et qu'elle n'a donc pas été en mesure de les présenter selon les tableaux de synthèse du plan comptable normalisé (PCN) imposé par l'arrêté royal du 10 novembre 2009 fixant le plan comptable applicable à l'État fédéral, aux Communautés, aux Régions et à la Commission communautaire commune (Cocom).

<sup>2323</sup> Enfin, la Cour des comptes affirme que la SLRB ne lui a pas encore transmis les comptes annuels de gestion du comptable public pour les années 2016 à 2019.

Il importe de préciser que certaines des remarques formulées par la Cour des comptes à propos du compte général 2019 de la SLRB sont des critiques récurrentes que la Cour avait déjà émises dans ses précédents cahiers annuels.

Que répondez-vous aux observations formulées par la Cour des comptes au sujet du compte général de la SLRB pour l'exercice 2019 ? Les dirigeants de la SLRB contestent-ils le bien-fondé de certaines de ces critiques ?

Comment expliquez-vous qu'un certain nombre d'erreurs et de manquements identifiés par la Cour des comptes dans ses précédents Cahiers annuels aient à nouveau été commis lors de l'établissement du compte général 2019 ? Je pense aux problèmes liés à l'imputation des subventions consacrées aux projets reçus par la SFAR, à l'estimation imprécise de l'encours des

*SFAR, integraal moeten worden ondergebracht bij de algemene rekening van het jaar van ontvangst.*

*Voorts is de tweede schijf van de werkingsdotatie voor het jaar 2018 niet in de ontvangsten van de uitvoeringsrekening 2019 opgenomen. Tot slot zijn de uitstaande verplichtingen van de BGHM nog steeds overgewaardeerd.*

*Daarnaast maakt het Rekenhof nog een hele reeks andere opmerkingen. Zo zou voor verschillende openbare aanbestedingen de boekhoudkundige vastlegging pas na de oproep gebeurd zijn. Ook bij de voorstelling van de begrotingsdocumenten is niet alles volgens de regels verlopen.*

*Tot slot blijkt de huisvestingsmaatschappij ook nog niet de jaarlijkse beheersrekeningen te hebben doorgestuurd voor de jaren 2016 tot 2019. Enkele van deze opmerkingen worden trouwens bijna elk jaar door het Rekenhof gemaakt.*

*Wat is uw reactie op de opmerkingen van het Rekenhof? Welke maatregelen wil de regering nemen opdat de fouten in de algemene rekeningen van BGHM die nu worden vastgesteld, zich de komende jaren niet opnieuw voordoen?*

*Slaagt de BGHM er ondertussen in om het terugkerende probleem met de boekhoudkundige verwerking van de subsidie aan SFAR op te lossen? Zal ze haar zwaar overschatte uitstaande verplichtingen opnieuw inschatten?*

*Heeft de directie bijkomende initiatieven genomen om ervoor te zorgen dat de algemene rekening vanaf nu conform de bepalingen van de Organieke Ordonnantie van 23 februari 2006*

engagements de la SLRB, la tendance de cet organisme à notifier certains marchés publics avant que ceux-ci aient fait l'objet d'un engagement comptable, à une certaine méconnaissance des règles formelles relatives au plan comptable, etc.

Quelles mesures le gouvernement régional bruxellois envisage-t-il d'adopter afin d'éviter que les divers manquements observés dans le compte général 2019 de la SLRB ne soient à nouveau constatés lors de la certification des prochains comptes généraux de cet organisme ?

La SLRB est-elle désormais en passe de résoudre le problème récurrent relatif à l'imputation des subventions versées à la SFAR dans son compte d'exécution ? A-t-elle également décidé d'estimer de nouveau l'encours de ses engagements ?

Les dirigeants de la SLRB ont-ils pris des initiatives complémentaires en vue de s'assurer que le compte général de l'organisme puisse dorénavant respecter scrupuleusement l'ensemble des dispositions de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle (OOBCC) et de l'arrêté royal du 10 novembre 2019 ?

<sup>2325</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je vous rappelle qu'avant 2014, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ne faisait pas partie des entités régionales régies par l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle (OOBCC). Les dispositifs de cette ordonnance ne s'appliquaient donc pas à la SLRB.

Depuis la consolidation, la SLRB a dû adapter ses procédures internes. Notez que de nombreuses remarques historiques de la Cour des comptes relatives au budget étaient dues à l'absence d'un instrument de gestion budgétaire intégré et adapté à l'OOBCC. En effet, la Cour n'a formulé aucune observation sur la comptabilité générale, mais plutôt sur la partie budgétaire.

Ainsi, la Région a mis en place une plate-forme régionale pour répondre au besoin des organismes de disposer d'un outil de gestion budgétaire intégré. Il a été décidé que la direction générale de la SLRB migrerait vers la plate-forme SAP régionale dès le 1er janvier 2019.

L'année 2019 a donc été une année de transition importante pour la SLRB sur les plans budgétaires et comptables. Un progiciel de gestion intégré (Enterprise Resource Planning - ERP) a été conçu par la Région, en vue de se conformer à son propre cadre réglementaire budgétaire, comptable et financier. Ce système s'applique donc également à la SLRB.

Le compte 2019 est donc le premier compte général que la SLRB a présenté. La Cour des comptes constate des améliorations en 2019, mais formule encore certaines réserves. Je vous confirme que le conseil d'administration de la SLRB a pris acte des remarques émises par la Cour des comptes sur le compte général

*en van het koninklijk besluit van 10 november 2019 wordt opgesteld?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Voor 2014 viel de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) niet onder de bepalingen van de Organieke Ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle (OOBCC).*

*Sinds de consolidatie heeft de BGHM haar interne procedures moeten aanpassen. Veel opmerkingen van het Rekenhof hadden te maken met de afwezigheid van een geïntegreerd instrument voor het begrotingsbeheer dat aangepast was aan de OOBCC. Het Rekenhof had nooit opmerkingen bij de algemene boekhouding.*

*Het gewest heeft een gewestelijk platform opgericht waar de instellingen zo'n geïntegreerd instrument kunnen vinden, het programma ERP (Enterprise Resource Planning). Vanaf 1 januari 2019 is ook de BGHM gemigreerd naar het gewestelijke SAP-platform en gebruikt het ERP.*

*De rekening voor 2019 is dus de eerste volledige rekening die de BGHM voorstelt. Het Rekenhof constateerde een verbetering, maar had nog enkele bemerkingen. De raad van bestuur van de BGHM heeft die opmerkingen bekrachtigd en de acties goedgekeurd om eraan te verhelpen.*

*De BGHM was het niet eens met de interpretatie van het Rekenhof over de boekhoudkundige verwerking van de subsidie aan SFAR, maar aangezien het Rekenhof bij zijn standpunt bleef, zal de BGHM de gevraagde aanpassingen doorvoeren vanaf de rekening voor 2020.*

2019. Il a approuvé l'analyse de la SLRB ainsi que les actions à entreprendre pour y remédier.

Concernant les erreurs et manquements identifiés par la Cour dans ses précédents cahiers annuels, et qui ont été à nouveau observés lors de l'établissement du compte général 2019, je peux vous préciser deux choses. Premièrement, à propos de la subvention SFAR, la SLRB n'était pas d'accord avec l'interprétation de la Cour des comptes sur la comptabilisation. Celle-ci étant restée sur sa position, la SLRB apportera les modifications demandées et adaptera ses imputations à partir des comptes de l'année 2020.

2327 Deuxièmement, en ce qui concerne l'encours, la Cour des comptes a elle-même constaté une nette amélioration. Comme évoqué, la SLRB a migré vers la plate-forme SAP régionale à la date du 1er janvier 2019. Les comptes pour 2019 sont donc les premiers comptes annuels établis avec SAP. Auparavant, le système avait un fonctionnement de comptabilité budgétaire, mais non intégré. La SLRB a donc dû recomposer l'encours manuellement au moment de la migration, tâche qu'elle a réalisée en moins d'un an. Les encours seront modifiés à partir des exercices 2020 et 2021 pour répondre aux exigences de la Cour des comptes. Le travail d'inventaire se poursuit par l'établissement d'une liste exhaustive des encours ainsi que de leurs montants précis.

Un plan d'action a désormais été établi. Le conseil d'administration de la SLRB a mandaté le comité de direction de celle-ci pour le suivi de ce plan d'actions. Mon cabinet y est par ailleurs représenté.

Enfin, la SLRB a également prévu de mettre en place de nouvelles méthodologies et procédures, qui prendront effet en 2021 afin de rectifier les remarques, notamment grâce à de nouveaux outils mieux adaptés.

2327 **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - En dépit de la modernisation et de la plate-forme régionale SAP, tous les problèmes n'ont pu être réglés. Nous avons également constaté que la SLRB et la Cour des comptes ont eu quelques différends, mais que la SLRB a fini par s'incliner.

Quoi qu'il en soit, nous espérons que la Cour des comptes formulera moins de remarques pour 2020. Même si des améliorations ont été observées, la situation est toujours préoccupante, de sorte que nous y resterons attentifs.

- *L'incident est clos.*

2333 **QUESTION ORALE DE MME AURÉLIE CZEKALSKI**

2333 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

*Ten tweede heeft het Rekenhof een duidelijke verbetering vastgesteld wat het uitstaande bedrag betreft. Bij de migratie naar het gewestelijke platform in 2019 heeft de BGHM dat handmatig moeten samenstellen en ze heeft dat op minder dan een jaar gedaan. Vanaf 2020 worden de uitstaande verplichtingen aangepast om te beantwoorden aan de opmerkingen van het Rekenhof.*

*Zoals gezegd heeft de raad van bestuur een actieplan opgesteld. Dat heeft het toevertrouwd aan het directiecomité. Vanaf 2021 zullen er ook nieuwe procedures in werking treden om aan alle opmerkingen te beantwoorden.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ondanks de modernisering en het gewestelijke platform, zijn nog niet alle problemen weggewerkt. Bovendien is gebleken dat de BGHM en het Rekenhof het niet over alles eens waren, maar dat de BGHM heeft moeten toegeven.*

*Ik hoop in elk geval dat het Rekenhof voor 2020 minder opmerkingen zal hebben.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW AURÉLIE CZEKALSKI**

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,



2333 et à M. Pascal Smet, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'urbanisme et du patrimoine, des relations européennes et internationales, du commerce extérieur et de la lutte contre l'incendie et l'aide médicale urgente,

2333 concernant "un label intergénérationnel et solidaire et une simplification administrative pour faciliter les habitats groupés ou partagés".

2335 Mme Aurélie Czekalski (MR).- Régulièrement, le débat sur l'habitat groupé ou partagé revient en commission du logement. S'il est toujours sur la table, c'est que des problèmes persistent sur le terrain. À l'heure actuelle, les personnes veulent rester le plus longtemps possible à domicile. L'habitat groupé ou partagé répond aux demandes d'entraide mais aussi de logement à moindre coût en cette période de pandémie où de nombreuses personnes doivent faire face à des difficultés.

Cette période nous a montré que, vu le contexte, le logement intergénérationnel a beaucoup d'avenir. La vie en colocation, en habitat intergénérationnel ou en habitat solidaire ne devrait pas modifier l'affectation unifamiliale d'un logement, initialement prescrite par le permis d'urbanisme. Le Conseil d'État considère que "les modes de vie contemporains créent des familles constituées de personnes non apparentées et la maison unifamiliale est donc destinée à accueillir des personnes qui vivent ensemble, comme en famille apparentée, dans le même logement".

En d'autres termes, tout réside actuellement dans le respect de l'arrêté relatif aux travaux de minime importance. Si les travaux respectent les dispositions de cet arrêté, l'urbanisme considérera qu'il n'y a pas de division du logement, mais la frontière est mince. En outre, certaines modifications sont soumises à une demande de permis d'urbanisme avec des incidences éventuelles sur la division du logement, ce qui génère dès lors des craintes au sein des services de l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale.

Certaines communes bruxelloises ont d'ailleurs adopté des lignes directrices concernant la division des logements. Elles sont impératives pour le service de l'urbanisme mais sans valeur réglementaire pour les tiers. Ces lignes directrices sont parfois très restrictives. Cependant, beaucoup de questions restent encore en suspens malgré tout.

2337 Si l'on veut promouvoir les logements intergénérationnels et solidaires dans la Région de Bruxelles-Capitale, les critères urbanistiques pourraient être assouplis. Un label officiel nous semble donc nécessaire afin de permettre aux services d'urbanisme d'apporter une réponse réglementaire plus claire à la demande.

Dans l'une de vos réponses à M. Mampaka Mankamba en début de législature, vous avez déclaré que les différents types de logements partagés étaient tellement différents les uns des

en aan de heer Pascal Smet, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "een intergenerationeel en solidair label en een administratieve vereenvoudiging om het samenhuizen te bevorderen".

Mevrouw Aurélie Czekalski (MR) (in het Frans).- Tegenwoordig blijven mensen het liefst zo lang mogelijk thuis wonen. Als meerdere generaties onder één dak wonen, kunnen ze elkaar helpen. Bovendien is het goedkoper.

In deze crisisperiode konden we vaststellen dat kangoeroewoningen een mooie toekomst wacht. Samenhuizen mag de bestemming van een pand als eengezinswoning, zoals die in de stedenbouwkundige vergunning is opgenomen, echter niet aantasten.

Dat staat of valt met de naleving van het besluit betreffende werken van geringe omvang. Wordt dat nageleefd, dan is er geen opdeling van de woning. De grens is echter dun. De stedenbouwkundige diensten maken zich overigens zorgen over werken waarvoor een vergunning vereist is en die een effect kunnen hebben op de indeling van de woning.

Sommige Brusselse gemeenten voerden beperkende richtlijnen in voor de opdeling van woningen. Dat neemt echter niet weg dat er nog heel wat vragen blijven rond cohousing.

Om cohousing in Brussel te promoten, moeten de stedenbouwkundige criteria worden versoepeld. Met een officieel label zouden de stedenbouwkundige diensten duidelijke antwoorden kunnen bieden.

Eerder zei u dat de uiteenlopende soorten deelwoningen het onmogelijk maken om algemene criteria voor de toekenning van een label voor solidaire woningen op te stellen. Daarmee laat u de sector in de steek.

autres qu'il n'était pas possible de dégager des critères communs permettant d'octroyer un label habitat solidaire. Ce dernier n'a dès lors pas été mis en œuvre. On abandonne ainsi le secteur, qui cherche des solutions en la matière.

Quelles sont les pistes étudiées, au sein du gouvernement bruxellois, afin de faciliter la modification d'un logement unifamilial en un habitat solidaire ou intergénérationnel qui reste dans les volumes du bâti initial et pourrait nécessiter une demande de permis pour transformation ?

Lorsque deux ménages souhaitent diviser un logement afin de garantir une plus grande intimité, quelle est la réponse apportée par les services d'urbanisme de la Région ?

À partir de quel seuil les différentes pièces occupées de manière privative par un colocataire ou un cohabitant sont-elles considérées comme une entité de logement distincte ?

Les services d'urbanisme de la Région tendent-ils vers une diminution des restrictions à l'égard de la division de grands logements unifamiliaux dans les situations ouvertes par le nouveau Code du logement ?

Une simplification administrative pour faciliter les habitats groupés ou partagés est-elle prévue ? Si oui, quand et par quels moyens ? Si non, pourquoi ? Quelles sont les solutions apportées par le gouvernement bruxellois ?

Depuis votre entrée en fonction, quelles pistes ont-elles été étudiées ou sont-elles encore à l'étude quant à la mise en œuvre d'un label habitat solidaire ? Quelle est la position du gouvernement bruxellois sur la question d'un label intergénérationnel et solidaire pour les habitats partagés ? Quelles mesures sont-elles prises par votre gouvernement pour y arriver ? Des rencontres avec les différents acteurs du secteur ont-elles eu lieu ? Si oui, quels ont été les principaux enseignements et quelles sont les mesures envisagées ?

2339 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Concernant l'opportunité et la faisabilité d'un label intergénérationnel et solidaire, il convient de rappeler que, sous la précédente législature, une étude avait été menée de manière rigoureuse, en étroite collaboration avec l'administration, mais aussi avec les acteurs de terrain porteurs de tels projets.

L'étude concluait qu'il n'était pas opportun de mettre en place un tel label. Je vous renvoie à mes réponses aux questions orales de M. Ahidar concernant l'habitat groupé à Bruxelles en commission du logement du 24 octobre 2019, et de M. Mampaka Mankamba concernant le soutien au développement du logement intergénérationnel, en commission du logement du 5 décembre 2019.

En effet, il n'était pas possible de dégager de critères pertinents vu les formes extrêmement diverses que prennent ces types d'habitat en Région de Bruxelles-Capitale. Par ailleurs, un label qui ne permet pas de bien évaluer les habitats partagés n'aurait

*Welke mogelijkheden onderzocht u om de omvorming van een eengezinswoning naar een solidaire woning of kangoeroewoning te bevorderen?*

*Welk antwoord krijgen de gezinnen van de stedenbouwkundige dienst als ze een woning willen opdelen om ieders privacy te garanderen?*

*Hoeveel kamers moet een medebewoner in privégebruik hebben voor ze als een aparte woning worden beschouwd?*

*Zijn de stedenbouwkundige diensten bereid de beperkingen afbouwen voor het opdelen van grote eengezinswoningen in situaties die in de nieuwe huisvestingscode zijn opgenomen?*

*Komt er een administratieve vereenvoudiging om cohousing te bevorderen? Wanneer en met welke middelen? Welke oplossingen stelt de Brusselse regering voor?*

*Welke mogelijkheden onderzoekt u voor de invoering van een label voor solidaire woningen? Hoe staat u tegenover een dergelijk label? Overlegde u daarover met de sector?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Tijdens de vorige regeerperiode bleek uit onderzoek dat het niet aangewezen is om zo'n label in te voeren. Leest u mijn antwoord op de mondelinge vragen van de heer Ahidar op 24 oktober 2019 en van de heer Mampaka Mankamba van 5 december 2019 nog eens na.*

*Het bleek onmogelijk om pertinente criteria voor zo'n label vast te leggen omdat de samenwoningsvormen in het Brussels Gewest erg divers zijn. Een label toekennen zonder de woning in kwestie te evalueren, zou cohousing niet ten goede komen of zou zelfs bepaalde projecten op de helling kunnen zetten.*

*De conclusie is volgens mij nog altijd van kracht. Daarom neemt het Brussels Gewest voorlopig geen cohousinggerichte initiatieven, die we best aan burgerorganisaties overlaten.*

*We vragen ons ook af welke meerwaarde zo'n label zou bieden in het licht van de administratieve lasten en de personeelsuitgaven*

non seulement eu aucun impact sur leur développement, mais aurait même pu devenir un frein au développement de certains projets.

À nos yeux, ces conclusions pertinentes sont toujours d'actualité. Dès lors, la Région de Bruxelles-Capitale n'a, dans l'immédiat, pas de projets d'initiatives spécifiques à l'égard de l'habitat groupé. Nous estimons en effet qu'il s'agit d'un domaine dans lequel le dynamisme et la souplesse des initiatives associatives et citoyennes peuvent parfaitement jouer leur rôle.

Par ailleurs, en l'état actuel, nous sommes en droit de nous interroger sur le décalage potentiel entre la charge administrative et les besoins en personnel que représenterait pour l'administration, la création, l'octroi et le contrôle d'un label habitat groupé ou solidaire et la plus-value que ce label pourrait apporter.

Néanmoins, l'initiative laissée au terrain ne nous empêche pas d'étudier systématiquement les projets soumis à l'administration et, le cas échéant, de mettre en œuvre un soutien ad hoc, comme ce fut le cas avec le projet européen Calico, porté par le Community Land Trust Bruxelles (CLTB).

<sup>2341</sup> Concernant les enjeux urbanistiques, mon collègue Pascal Smet m'indique que le règlement régional d'urbanisme (RRU) est en cours de révision et que la déclaration de politique régionale (DPR) prévoit de poursuivre cette révision en vue de répondre à l'évolution des modes d'habiter. La réglementation sera revue et cette thématique y sera intégrée. Le référentiel unifamilial est pour l'essentiel un héritage du passé encore bien ancré dans les mentalités : les maisons unifamiliales s'opposent aux immeubles de rapport.

Ce référentiel trouve également un certain écho dans les règles qui président à l'inscription des personnes à une adresse. Il en découle une certaine confusion entre des notions pourtant bien distinctes de logement dans le cadre de la police de l'urbanisme et de l'occupation de celui-ci au sens de la législation fédérale sur les registres de la population ou de la police du logement.

Dans la réglementation urbanistique, le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) ne soumet pas à un permis d'urbanisme la nature de l'habitat, c'est-à-dire le type d'occupation, le profil des occupants ou encore le nombre de personnes ou ménages inscrits. Par contre, il soumet le fait de "modifier le nombre de logements dans une construction existante", conformément à l'article 98, § 1, 12° dudit Code.

C'est en premier lieu au regard de ces caractéristiques fonctionnelles que l'autorité délivrante détermine le nombre de logements dans un bien. Le titre II du RRU relatif aux normes d'habitabilité des logements définit le logement comme un "ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence". Pour être considéré comme une unité distincte, le logement doit répondre à des critères d'autonomie et doit être indépendant (entrée distincte).

*die ertegenover staan. Dat neemt niet weg dat we de initiatieven uit de praktijk systematisch bestuderen en ad-hocsteun bieden.*

*De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) wordt momenteel aangepast aan nieuwe woonvormen.*

*Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) legt geen stedenbouwkundige vergunning op in verband met de aard van de bewoning, maar wel voor de wijziging van het aantal wooneenheden in een gebouw.*

*Vooraf de functionele eigenschappen bepalen het aantal woningen in een goed. Volgens de GSV is een woning een "geheel van lokalen bestemd voor bewoning, die samen een wooneenheid vormen".*

*Een kangoeroewoning tot stand brengen door een huis of een appartement op te delen vergt in principe een stedenbouwkundige vergunning. Voor solidaire bewoning an sich is dat niet nodig.*

La création d'un habitat intergénérationnel moyennant la division d'une maison ou d'un appartement nécessite a priori un permis d'urbanisme, si elle implique la création d'au moins un logement supplémentaire. Quant à la création d'un habitat solidaire, elle ne requiert aucune autorisation urbanistique, sous réserve de l'exécution d'actes et de travaux nécessitant un permis pour d'autres motifs – par exemple, des travaux de transformation intérieurs qui dérogent aux dispositions d'un règlement d'urbanisme ou qui impliquent un problème de stabilité à proprement parler.

2343 En effet, plusieurs communes ont adopté des lignes directrices visant à encadrer les divisions de grands logements et ces lignes déterminent le plus souvent des superficies de plancher brutes ou nettes en deçà desquelles, une division n'est a priori pas autorisée ou limitent le nombre de logements potentiellement admissibles dans un immeuble. Il s'agit de lignes de conduite propres à la commune qui les adopte, et qui n'ont aucune portée contraignante à l'égard de la Région.

Cependant, il est clair que la réglementation actuelle ne répond pas ou plus aux modes d'habitation actuels et crée des vides et de la confusion. Nous pouvons citer vos exemples, mais également le principe de l'habitat groupé (cohousing) ou encore celui du logement kangourou. C'est pourquoi, nous revoyons la réglementation urbanistique afin de répondre à ces enjeux.

Enfin, il est évident qu'une collaboration et une harmonisation de la notion de logement en droit de l'urbanisme et en droit du logement est souhaitable. À ce titre, la réforme en cours du RRU s'avère une bonne occasion de concilier urbanisme et logement sur les questions centrales de l'habitat en Région bruxelloise.

2343 **Mme Aurélie Czekalski (MR).**- Les associations et les administrations ont besoin de clarté et de soutien. Je compte sur le gouvernement pour mettre la législation au goût du jour. La Région bruxelloise compte de plus en plus de colocations, d'habitats intergénérationnels et d'habitats partagés. La demande est bien réelle et il convient de revoir les textes et de simplifier les procédures pour clarifier les choses. Par exemple, l'obligation d'une entrée distincte pose problème pour certains logements. Je compte sur le gouvernement pour assurer le suivi en la matière.

- *L'incident est clos.*

2349 **QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX**

2349 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2349 **concernant "le résultat de l'appel à projets en matière de cohésion sociale et le cas particulier de la plainte déposée à la SLRB par l'ALMK".**

2351 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- L'année 2020 était une année charnière en ce qui concerne les projets de cohésion sociale

*Meerdere gemeenten leggen minimumoppervlaktes op bij de opdeling van woningen of beperken het aantal mogelijke woningen in een gebouw.*

*Het spreekt voor zich dat samenwerking en harmonisering van de regels wenselijk zijn en daarom is het goed dat er werk wordt gemaakt van een nieuwe versie van de GSV, want de huidige is niet meer aangepast aan de nieuwe vormen van samenwonen.*

**Mevrouw Aurélie Czekalski (MR)** *(in het Frans).*- *Organisaties en administraties hebben nood aan duidelijkheid en ondersteuning. Ik reken op de Brusselse regering voor een serieuze aanpassing van de wetgeving aan de nieuwe vormen van samenwonen.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX**

**aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

**betreffende "het resultaat van de oproep tot projecten voor sociale cohesie en het bijzonder geval van de klacht van de ALMK bij de BGHM".**

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Met een nieuwe projectoproep op 1 augustus was 2020 een belangrijk*

(PCS), qui constituent un pan important de la politique sociale du logement en Région bruxelloise. En effet, un nouvel appel à projets a été lancé le 1er août 2020, après une révision de la procédure précédemment appliquée. À cet égard, vous précisez dans une réponse à une précédente question que 38 dossiers de candidature avaient été remis et que le conseil d'administration de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) devait valider la sélection des nouveaux projets lors de sa séance du 19 novembre 2020.

Par ailleurs, en date du jeudi 24 décembre, nous avons appris par la presse que l'Association des locataires de Molenbeek et Koekelberg (ALMK) avait déposé une plainte à ou contre la SLRB - les choses ne sont pas très claires - à la suite de la non-reconduction du PCS Machtens par Le Logement molenbeekois. Cette annonce a retenu toute mon attention, dans la mesure où elle questionne la transparence du processus et contribue à assombrir l'image de la politique publique du logement social dans sa globalité.

Pouvez-vous nous communiquer les résultats de l'appel à projets ? Quelles sont les associations retenues, pour quels PCS et avec quels subsides ?

Une évaluation du nouveau processus mis en œuvre en 2020 a-t-elle déjà été effectuée ? Si oui, comment a-t-elle été réalisée, et quels en sont les principaux enseignements ? Si non, est-ce prévu, et comment ?

Pouvez-vous nous donner davantage de précisions au sujet de la plainte de l'ALMK ? S'agit-il d'une plainte à la SLRB ou contre la SLRB ? Dans le second cas, auprès de quelle instance cette plainte a-t-elle été déposée ? Quels en sont les termes précis et que demande le déposant ?

<sup>2353</sup> Des suites ont-elles été données à celle-ci par la SLRB ? Si oui, lesquelles ? Dans le cas contraire, pour quelles raisons ?

En tant que secrétaire d'État en charge du logement, comment réagissez-vous à l'interpellation que les bénéficiaires du PCS concerné vous ont adressée à ce sujet ?

D'autres difficultés sont-elles à souligner ? Si oui, quelles sont-elles ?

Une procédure formelle de recours est-elle prévue dans le cadre du nouveau processus d'appel à projets ? Si oui, laquelle ? Si ce n'est pas le cas, n'estimez-vous pas nécessaire d'en prévoir une ?

<sup>2355</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Comme vous le savez, en tant que secrétaire d'État au logement, j'ai notamment la charge des projets de cohésion sociale (PCS) dans les logements sociaux.

Les PCS ont pour enjeu de favoriser la cohabitation et la communication entre locataires de générations et de cultures différentes, de développer et de soutenir une dynamique de concertation entre les locataires et le bailleur public - en

*jaar voor projecten voor sociale cohesie (PSC). Er werden 38 projecten ingediend en de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) moest de selectie van nieuwe projecten op 19 november bekrachtigen.*

*Op 24 december vernamen we dat de Association des locataires de Molenbeek et Koekelberg (ALMK) een klacht had ingediend in verband met de stopzetting van het PSC-project Machtens door Le Logement Molenbeekois.*

*Wat heeft de projectoproep opgeleverd? Welke organisaties kregen welke subsidie voor welke PSC's?*

*Is er al een evaluatie van de nieuwe aanpak die vorig jaar van start ging?*

*Wat houdt de klacht van de ALMK precies in?*

*Hoe heeft de BGHM op de klacht gereageerd? Hoe staat u ertegenover?*

*Bevat de nieuwe benadering van de projectoproepen ook een formele beroepsprocedure?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *De projecten voor sociale cohesie (PSC) moeten het samenleven en de communicatie bevorderen tussen huurders van verschillende generaties en culturen en een dynamiek van overleg tot stand brengen tussen de huurders en de openbare verhuurder. In het geval waarvan sprake is die verhuurder Le Logement Molenbeekois.*

l'occurrence, le Logement molenbeekois -, et de favoriser l'émergence de projets visant à valoriser la participation à la dynamique du site ou du quartier.

Les PCS sont menés par un opérateur associatif, à la demande d'une société de logement, le tout financé par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Ils font systématiquement l'objet d'une convention qui lie l'acteur associatif, la société de logement, la SLRB et, éventuellement, la commune.

Afin de désigner les 32 acteurs des PCS pour les cinq prochaines années, la SLRB a initié une procédure d'appel à projets en vue de garantir le choix du prestataire le plus adéquat pour la mission proposée, de la façon la plus transparente.

Selon mes informations, la procédure relative au PCS Machtens a bien été respectée, tout comme pour les 31 autres PCS. Je n'ai donc aucun élément pour remettre en question le choix de la société immobilière de service public (SISP).

Par contre, je peux regretter que le Logement molenbeekois n'ait pas engagé un dialogue renforcé avec les différents bénéficiaires du PCS. En effet, un PCS repose évidemment sur la confiance des habitants envers les acteurs présents sur le terrain et directement en contact avec eux. Je prône le dialogue en toutes circonstances. En outre, nous avons précisé dans toutes les conventions relatives aux PCS que l'opérateur désigné pour chaque PCS - c'est valable pour les 32 PCS bruxellois - a l'obligation de réaliser un diagnostic social et un plan d'action.

<sup>2357</sup> Le diagnostic social poursuit plusieurs objectifs :

- identifier les attentes et les besoins des locataires ;
- mentionner les attentes des partenaires locaux ;
- recenser l'ensemble des initiatives publiques, privées et citoyennes mises en œuvre sur le périmètre d'action du projet de cohésion sociale (PCS) ;
- recueillir toutes les propositions d'actions dans une approche de diagnostic participatif.

De plus, le plan d'action précise les attentes des partenaires locaux et les orientations pour l'année concernée et celles-ci comprennent les priorités du PCS, les objectifs et les actions concrètes à réaliser. Ce document énumère un ensemble cohérent d'actions en corrélation avec le diagnostic local.

Voilà donc deux clauses de la convention qui montrent que le nouvel opérateur associatif retenu, ainsi que la SISP, devront entreprendre, dès le début de cette année, un important travail d'information auprès de l'ensemble des habitants concernés par le PCS, afin de leur présenter leur projet pour les prochaines années.

*Een PSC wordt uitgevoerd door een vereniging, op vraag van een huisvestingsmaatschappij en met middelen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), op basis van een conventie tussen die partijen.*

*Om de verenigingen aan te duiden die de 32 PSC's de volgende vijf jaar zullen beheren, heeft de BGHM een projectoproep gedaan. Voor zover ik weet, werd de procedure ook voor de toewijzing van het PSC Machtens correct gevolgd.*

*Ik betreur wel dat Le Logement Molenbeekois te weinig gesproken heeft met de bewoners. Een PSC staat of valt immers met het vertrouwen van de bewoners in de mensen die het project in de praktijk brengen. In de conventies voor de PSC's staat steevast dat de geselecteerde vereniging een sociale diagnose en een actieplan moet opstellen.*

*De sociale diagnose heeft de bedoeling de verwachtingen en behoeften van de huurders te bepalen, de verwachtingen van de lokale partners kenbaar te maken, alle bestaande initiatieven na te gaan die van invloed kunnen zijn op het PSC en alle voorstellen van acties te verzamelen.*

*Het actieplan omvat de prioriteiten en doelstellingen van het PSC en de concrete acties die daarvoor nodig zijn.*

*Dat betekent dat zowel de nieuw aangeduide vereniging als de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) meteen heel wat informatie moeten verzamelen bij de huurders en hen een project voor de komende jaren moeten presenteren.*

*Het profiel van de geselecteerde vereniging, Bruxelles s'organise pour l'émancipation des Jeunes (D'Broej), doet mij vermoeden dat er voldoende dialoog zal zijn, vooral met de jongeren.*

*Ik zal de commissiesecretaris een overzicht bezorgen van de resultaten van de projectoproep. Die werd pas in november 2020 afgesloten en er is nog geen evaluatie geweest.*

*De financiële middelen worden toegekend voor een periode van vijf jaar. Na afloop van de vijfjarige conventies worden die geëvalueerd en daarbij wordt ook de projectoproep zelf onder de loep genomen.*

Quand je considère le profil de l'association sélectionnée, je crois que le dialogue sera au rendez-vous, notamment avec les jeunes. L'acteur associatif "Bruxelles s'organise pour l'émancipation des Jeunes" (D'Broej) travaille depuis sa création avec ce public.

En ce qui concerne les résultats de cet appel à projets, je transmettrai au secrétariat de la commission un tableau reprenant l'ensemble de ces informations. Sachez qu'il n'y a pas eu encore d'évaluation du processus de cet appel à projets, qui s'est clôturé en novembre 2020, il y a deux mois à peine.

Les financements accordés dans le cadre de cet appel à projets le sont pour une durée de cinq ans. Dès lors, son évaluation aura lieu dans la foulée de l'évaluation habituelle prévue en fin du cycle de chaque convention quinquennale.

En ce qui concerne la plainte de l'Association des locataires de Molenbeek et Koekelberg (ALMK), elle est adressée à la SLRB contre le Logement molenbeekois. Pour rappel, il revenait aux SISP de choisir les asbl à contacter dans le cadre de cet appel à projets.

Cette décision a été prise car la SLRB est partie du principe que les SISP seront partenaires de l'association choisie. Elles connaissent effectivement mieux les asbl œuvrant sur leurs sites. Conformément aux règles de marché public, les SISP ont contacté au moins trois asbl.

<sup>2359</sup> Le reproche fait au Logement molenbeekois concerne la mise à l'écart de l'ALMK pour l'appel à projets PCS. Pour rappel, l'ALMK était partenaire du PCS Machtens depuis octobre 2016. Toutefois, cette association n'a commencé à travailler dans le quartier qu'en septembre 2017 et a dû remplacer la première coordinatrice du PCS en juillet-août 2018.

Le Logement molenbeekois s'est donc posé la question de la reconduction de l'ALMK pour le PCS Machtens, lors de la période transitoire intervenue en 2020 entre les deux quinquennats. Si l'ALMK a bénéficié d'une prolongation à la convention 2016-2019 pour une année, le Logement molenbeekois n'a pas souhaité poursuivre sa collaboration avec l'ALMK au-delà de cette période transitoire. La convention a donc pris fin le 31 décembre 2020.

Aucune suite n'a encore été donnée à cette plainte à l'heure actuelle. Et pour cause, il s'agit d'une plainte qui relève de l'article 76 du Code bruxellois du logement et qui sera donc soumise au délégué social et traitée dans les 90 jours.

Enfin, pour répondre à votre dernière question relative à un éventuel recours, les procédures de recours sont prévues dans la législation, conformément à la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions.

<sup>2361</sup> **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Sans revenir sur les causes et les parts de responsabilité de chacun, il est certain que la démarche,

*De Association des locataires de Molenbeek et Koekelberg (ALMK) heeft bij de BGHM een klacht ingediend tegen Le Logement Molenbeekois. De OVM kon immers zelf kiezen welke verenigingen ze contacteerde in het kader van de projectoproep. Ze moesten wel minstens drie vzw's uitnodigen.*

*De ALMK klaagt aan dat Le Logement Molenbeekois haar niet gecontacteerd heeft voor de projectoproep, hoewel ze sinds 2016 bij het PSC Machtens betrokken is. Zij begon echter pas in de wijk te werken in september 2017 en moest in de zomer van 2018 de eerste coördinatrice van het PSC vervangen. Le Logement Molenbeekois had vragen bij de voortzetting van de samenwerking met de ALMK en de conventie liep af op 31 december 2020.*

*De klacht valt onder artikel 76 van de Brusselse Huisvestingscode en moest dus binnen de negentig dagen behandeld worden door de sociale afgevaardigde, maar dat is op dit ogenblik nog niet gebeurd. Eventuele beroepsmogelijkheden staan beschreven in de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten.*

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *Ongeacht wie verantwoordelijk is, komt deze beslissing de sociale cohesie niet*

contrairement aux objectifs des projets de cohésion sociale (PCS), ne contribue pas réellement à augmenter la cohésion sociale. J'espère que ce nouveau projet permettra de clarifier les choses et de réinstaurer un dialogue important et nécessaire dans le cadre de la cohabitation au sein des quartiers et dans le cadre de la SISP à Molenbeek.

J'entends qu'une évaluation est prévue à la fin de la période quinquennale. Cinq ans est un long délai. Ce processus étant nouveau et ayant présenté au moins un problème, cela ne vaut-il pas la peine de consigner ces éléments afin de s'en souvenir lors du renouvellement dans cinq ans ? Je ne doute pas que la SLRB et les SISP se chargeront de le faire.

Je me réjouis de voir la liste complète des nouveaux PCS et de les voir démarrer.

- *L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE M. TRISTAN ROBERTI**

**à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

**concernant "la rénovation des logements des cités-jardins Le Logis et Floréal".**

**M. Tristan Roberti (Ecolo).**- En décembre dernier, le secrétaire d'État Pascal Smet a communiqué sur un nouveau subside accordé par la Région à la société immobilière de service public (SISP) Le Logis-Floréal portant sur un montant de 2,9 millions d'euros dans le cadre du plan de rénovation des habitations classées. Nous ne pouvons évidemment que nous réjouir de ce nouveau soutien régional à la rénovation du logement et du patrimoine.

Il y a encore quelques années, la situation était dramatique dans le quartier Floréal, où on dénombrait plus de 170 logements vides. Heureusement, ce nombre s'est progressivement réduit grâce aux efforts de la SISP et de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), et, il faut le souligner, aux importants moyens dégagés par la Région et Beliris.

En octobre 2019, j'ai eu l'occasion de vous interroger sur ces logements inoccupés. Vous m'aviez répondu que, selon les plans de rénovation, la situation serait en grande partie réglée à la fin de l'année 2020. Je me doute bien que la pandémie n'a pas aidé dans l'avancement de ces rénovations. Toutefois, dans votre réponse, vous m'indiquiez que le plan de gestion patrimoniale avait comme conséquence que les habitations des cités-jardins ne pouvaient pas bénéficier des mêmes avancées techniques que des habitations non classées. Cette situation avait comme conséquence que les logements rénovés ne pourraient obtenir que des certificats de performance énergétique des bâtiments (PEB)

*ten goede. Hopelijk zal het nieuwe project de zaken uitklaren en de noodzakelijke dialoog herstellen.*

*Vijf jaar is lang om te wachten op een evaluatie. Het proces is immers nieuw en er is al minstens één probleem aan het licht gekomen. Is het niet beter om nu al een aantal aspecten te onderzoeken en daarmee rekening te houden bij de vernieuwing van de overeenkomsten binnen vijf jaar?*

*- Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER TRISTAN ROBERTI**

**aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

**betreffende "de renovatie van de woningen in de tuinvijken Le Logis en Floreal".**

**De heer Tristan Roberti (Ecolo)** *(in het Frans).*- *In december maakte staatssecretaris Smet bekend dat het Brussels Gewest een nieuwe subsidie van 2,9 miljoen euro toekent aan openbare vastgoedmaatschappij (OVM) Le Logis-Floréal voor de renovatie van beschermde woningen.*

*De dramatische toestand in de Floréal-wijk, met meer dan 170 leegstaande woningen, dateert nog maar van enkele jaren geleden. Gelukkig hebben de OVM en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) daar dankzij aanzienlijke middelen van het gewest en Beliris geleidelijk verandering in kunnen brengen.*

*In oktober 2019 zei u dat de leegstand tegen eind 2020 grotendeels tot het verleden zou behoren. Ik neem aan dat de coronacrisis de renovatie niet in de hand heeft gewerkt, maar u zei dat het Plan voor erfgoedbeheer tot gevolg heeft dat de up-to-date renovatietechnieken die in niet-beschermde woningen worden toegepast, uitgesloten zijn bij de renovatie van huizen in een tuinvijck, die daardoor hooguit energielabel D- tot F krijgen.*

*Ik heb er daarom bij staatssecretaris Smet op aangedrongen om het Plan voor erfgoedbeheer bij te sturen om het thermisch comfort te verhogen door middel van isolatie aan de binnenkant en dubbele beglazing. Hij zei echter dat er geen plannen in die zin waren.*



allant de D- à F. Donc, même après une rénovation lourde, ces habitations restent de faible qualité sur le plan thermique.

Comme vous aviez fait référence au plan de gestion patrimoniale, qui relève des compétences du secrétaire d'État chargé du patrimoine, j'ai interrogé ce dernier en suggérant de revoir ce plan de gestion et d'y intégrer plus d'éléments permettant de renforcer le confort thermique, notamment l'isolation par l'intérieur, les doubles châssis, la qualité d'isolation des vitrages. M. Smet m'avait répondu qu'une telle possibilité n'était pas envisagée.

Un autre élément qui a attiré mon attention dans sa réponse est que, d'après les éléments qui lui avaient été fournis par la direction du patrimoine culturel, une des raisons de la mauvaise qualité de l'isolation était le choix du maître d'ouvrage en faveur de techniques qui ne sont pas toujours les plus efficaces. À titre d'exemple, pour les vitrages, c'est du verre feuilleté qui a été choisi, et pas du double vitrage, pourtant également rendu possible dans le plan de gestion.

Le fait d'investir des montants très importants dans la rénovation d'habitations sociales sans en améliorer le confort thermique m'interpelle, sur les plans tant du coût de l'énergie que du renforcement de la précarité énergétique.

<sup>2369</sup> La problématique des logements inoccupés de la srl Le Logis-Floréal en attente de rénovation est-elle réglée ? Avez-vous des chiffres mis à jour à ce sujet ?

Sur quels types de travaux porte le nouveau montant débloqué à la fin de l'année passée par le gouvernement et combien de logements sont concernés ?

En matière de confort thermique, sachant que le maître d'ouvrage n'a pas toujours fait les meilleurs choix, des contacts ont-ils été pris avec la SISP pour comprendre sa logique et l'encourager à opter pour les solutions les plus efficaces sur le plan de la performance énergétique des bâtiments ?

<sup>2371</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Les cités-jardins Le Logis et Floréal sont classées au titre des monuments et sites, ce qui ne facilite pas toujours leur rénovation.

Au 31 octobre 2020, le Logis-Floréal ne comptait plus que 42 logements inoccupés pour cause de travaux. La société immobilière de service public (SISP) a donc bien mené une politique active de résorption des logements inoccupés, réduisant leur nombre de deux tiers.

De manière générale, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est toujours très attentive à l'évolution du nombre de logements inoccupés dans le secteur. Elle veille activement à ce que des financements soient mis à disposition pour les logements inoccupés qui nécessitent des travaux et ne sont pas encore pris en considération dans un programme d'investissement.

*Uit zijn antwoord bleek ook dat de povere isolatie te wijten is aan bepaalde keuzes van de bouwheer. Zo werd er voor gelaagd glas geopteerd, terwijl dubbelglas ook kon.*

*Het is toch vreemd dat er grote bedragen worden uitgetrokken voor de renovatie van sociale woningen zonder dat het thermische comfort verbetert.*

*Is het leegstandprobleem bij Le Logis-Floréal intussen opgelost?*

*Wat gebeurt er precies met het geld dat de regering vorig jaar vrijmaakte?*

*Hebt u nagevraagd waarop Le Logis-Floréal haar materiaalkeuzes baseert en stimuleert u het gebruik van materialen die woningen energiezuiniger maken?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Op 31 oktober 2020 stonden nog slechts 42 woningen leeg. De openbare vastgoedmaatschappij (OVM) Le Logis-Floréal heeft er dus actief voor gezorgd dat twee derde van de leegstaande huizen opnieuw in gebruik werden genomen.*

*De directie Cultureel Erfgoed kende een bedrag van 2,9 miljoen euro toe naar aanleiding van twee subsidieaanvragen van Le Logis-Floréal.*

*De eerste aanvraag dateert van begin 2017 en betrof de grondige renovatie van twaalf leegstaande Floréal-woningen. De werf werd in 2019 afgerond.*

*De tweede betreft de buitenrenovatie van zestig leegstaande Floréal-woningen. Daartoe werd op 3 februari 2020 subsidie aangevraagd.*

Un montant de 2,9 millions d'euros a été accordé par la direction du patrimoine culturel pour répondre à deux demandes de subsides du Logis-Floréal qui n'avaient pas encore pu être satisfaites.

Le premier chantier concerne la rénovation lourde de douze logements vides sur le site de Floréal. Cette rénovation a porté à la fois sur l'enveloppe extérieure - châssis, auvent, portillon - et sur l'intérieur - gros œuvre, mise en conformité de l'eau, du gaz et de l'électricité, ventilation mécanique contrôlée. Les travaux liés à cette rénovation se sont terminés en 2019. La demande de subvention avait été introduite le 4 février 2017.

Le second chantier concerne la rénovation de l'enveloppe de soixante logements occupés sur le site de Floréal. Les travaux sont en cours. La demande de subvention avait été introduite le 3 février 2020.

Le classement et la protection du patrimoine du Logis-Floréal ont pour effet de réduire considérablement la marge d'action de la société pour la réalisation de travaux en vue de réaliser des économies d'énergie. Ces contraintes n'altèrent en rien la volonté de la société de prendre un nombre important d'actions en faveur de la performance énergétique du bâti.

La société développe plusieurs projets en matière d'économie d'énergie, et notamment :

- la rénovation de 341 toitures de maisons classées ;
- la rénovation de 104 toitures de maisons non classées ;
- la rénovation des toitures plates de douze immeubles à appartements ;
- la rénovation de châssis de 199 maisons classées ;
- la rénovation et l'isolation des toitures de quatorze immeubles à appartements ;
- l'isolation des planchers des greniers de 108 logements ;
- le projet de placement de panneaux solaires thermiques : rue des Acanthes 4, sept logements ; rue des Scilles 1, sept logements ; avenue des Archiducs 1 et 3 et rue des Phlox 8 et 10, 56 logements ; et avenue de la Houlette 37. Les permis ont été accordés ;
- <sup>2373</sup> - l'installation ou le remplacement des citernes d'eau de pluie avec pompes manuelles ;
- les investissements dans le cadre de l'utilisation rationnelle de l'énergie (URE) ;

*Doordat de woningen van Le Logis-Floréal beschermd zijn, is het moeilijker om energiebesparende ingrepen te doen. Dat neemt niet weg dat de OVM alles in het werk stelt om haar woningen energiezuiniger te maken, denk maar aan:*

- de renovatie van het dak van 341 beschermde woningen en dat van 104 niet-beschermde woningen;*
- de renovatie van het platte dak van 12 appartementsgebouwen;*
- de renovatie van het raamwerk van 199 beschermde woningen;*
- de renovatie en isolatie van het dak van 14 appartementsgebouwen;*
- de isolatie van de zoldervloer van 108 woningen;*
- de plaatsing van zonnepanelen op tientallen woningen op verschillende locaties;*
- de installatie of de vervanging van regenwaterreservoirs met handpompen;*
- investeringen met het oog op rationeel energiegebruik (REG);*
- het energiezuiniger maken van de technische installaties en de buitenzijde van de 59 appartementen in Van der Swaelmen-*

- l'amélioration de la PEB des installations techniques et de l'enveloppe des 59 appartements des immeubles 7 et 9 Van der Swaelmen ;

- l'amélioration PEB des installations techniques et de l'enveloppe des 84 appartements des immeubles de la Pointe ;

- la rénovation et l'isolation de l'enveloppe de 60 appartements et 50 maisons ;

- la rénovation et isolation de l'enveloppe de 27 blocs gris ;

- la rénovation des façades et châssis au Pré des agneaux : autorisation de placement de double vitrage ;

- la rénovation complète de l'immeuble Hector Denis - basse énergie.

En ce qui concerne les solutions choisies par le maître d'ouvrage, qui ne sont pas forcément les plus performantes, il y a celle du choix fait par Le Logis-Floréal pour du simple vitrage isolant. En effet, il ressort des échanges avec la SISP en question que ce choix s'est fait en tenant compte du plan de gestion patrimonial.

Pour exposer tous les tenants de cette décision, il faut commencer par le coefficient de transfert de chaleur, appelée aussi la valeur U. Elle indique la quantité de chaleur (en watts) qui traverse une paroi pendant une seconde par mètre carré. Une valeur U élevée signifie qu'il y a beaucoup de pertes de chaleur, tandis qu'une valeur U faible signifie que les vitrages sont bien isolants. Un double vitrage classique présente une valeur U de 1 à 1,1.

Un double vitrage classique étant trop épais pour les châssis en place, Le Logis-Floréal s'est retrouvé devant les quatre options suivantes :

- double vitrage aminci présentant une valeur U de 1,9 à 2,3 et d'une épaisseur de 10 à 12 mm ;

- double vitrage feuilleté collé de 9 mm d'épaisseur et présentant une valeur U d'environ 3,5 ;

- simple vitrage isolant d'une épaisseur de 4 mm et présentant une valeur U de 3,5 ;

- simple vitrage classique présentant une valeur U de 5,8.

<sup>2375</sup> Les deuxième et troisième options présentent une valeur U similaire. La deuxième option a donc été écartée d'office, car le double vitrage feuilleté collé est plus épais pour une efficacité équivalente. Par ailleurs, son coût est quatre fois supérieur à celui du simple vitrage isolant.

La quatrième option a également été écartée car trop peu performante.

*gebouwen 7 en 9 en van de 84 appartementen van de Pointe-gebouwen;*

*- de buitenrenovatie en -isolatie van 60 appartementen, 50 huizen en 27 grijze blokken;*

*- de renovatie van gevels en ramen in de Lammerendrieslaan met vergunning voor dubbele beglazing;*

*- de volledige renovatie van het Hector Denis-gebouw.*

*Op basis van het Plan voor erfgoedbeheer koos Le Logis-Floréal voor enkel isolerend glas met een dikte van 4 mm en een warmtetransfercoëfficiënt (U) van ongeveer 3,5 watt.*

*De andere opties bleken te dik, te weinig isolerend of hielden een te groot risico op koudebruggen in.*

*De ramen zijn echter niet de enige factor in de isolatie van een gebouw. Het grootste deel van de energie (30%) gaat immers via het dak verloren. Daarna komen de muren en dan pas de ramen met een energieverlies van 10%.*

*Bovendien vormt het feit dat de huizen per drie, vier of vijf zijn gegroepeerd, een bijkomend obstakel. Daardoor is het moeilijk*

Le double vitrage aminci a lui aussi été écarté, et ce pour deux raisons : le risque de ponts thermiques avec le double vitrage est plus important. Un vitrage plus performant que la maçonnerie va générer de la condensation, la pose de double vitrage affaiblit le châssis dont le profilé est trop fin. Le choix final s'est donc arrêté sur un simple vitrage isolant.

L'isolation d'un bâtiment ne s'arrête toutefois pas à la performance de ses châssis. La composante la plus importante est la toiture, avec 30 % des pertes énergétiques d'un bâtiment, viennent ensuite les murs, et enfin les châssis, qui représentent 10 % des pertes énergétiques d'un bâtiment.

On voit clairement dans la liste des investissements citée précédemment, la volonté du Logis-Floral de mettre tout en œuvre pour maximiser la performance énergétique de ses logements et ce, dans la mesure des contraintes auxquelles la SISF est soumise.

Ces contraintes sont bien sûr le classement du patrimoine, avec 81 % des maisons et 24 % des appartements qui sont classés. Cela réduit les possibilités de rénovation à visée énergétique. Il faut aussi rappeler que la performance énergétique d'un bâtiment dépend fortement de sa typologie, et en l'occurrence de sa compacité et de son isolation.

Aux deux grandes contraintes qui viennent d'être citées, s'ajoutent la configuration par regroupement de sous-ensembles de maisons composées de logements sociaux et de propriétés privées. Les maisons sont regroupées par trois, quatre ou cinq.

Dans cette configuration, un rehaussement des toitures pour les isoler ou une politique d'enveloppe des façades par l'extérieur, est difficilement envisageable. En effet, un investissement de ce type ne peut se faire uniquement sur les logements sociaux, car ils doivent être réalisés également par les propriétaires privés et ce, pour être performants et pour respecter l'esthétique des ensembles.

<sup>2377</sup> **M. Tristan Roberti (Ecolo).** - La réponse complète fournie par Mme la secrétaire d'État me permet de mieux comprendre la réponse que m'avait donnée M. Smet il y a quelques mois. Je comprends que des éléments techniques, financiers et de condensation soient pris en compte et puissent justifier les choix posés par la SISF.

Dans le quartier sont réalisés d'importants investissements, dont une part importante est destinée à l'amélioration des performances énergétiques. Je persiste cependant à croire que le plan de gestion d'origine est trop restrictif. Certains éléments auraient pu y être intégrés afin d'aller plus loin dans l'amélioration du confort thermique, sans porter atteinte au classement au patrimoine et à l'aspect extérieur des habitations. Par ailleurs, je me réjouis du projet de placement de panneaux solaires, dont je n'étais pas informé.

En ce qui concerne les logements vides, nous en dénombrons 171 en 2012, et il n'en reste que 42 neuf ans plus tard. J'espère que

*om daken te verhogen of gevels te bekleden. Zulke werken kunnen we immers niet alleen bij de sociale woningen doen. De privé-eigenaars zouden dezelfde werken op hetzelfde moment moeten uitvoeren.*

**De heer Tristan Roberti (Ecolo)** (in het Frans). - *De OVM heeft haar keuzes dus gebaseerd op allerlei technische en financiële aspecten.*

*Er wordt aanzienlijk geïnvesteerd in de wijk en een groot deel van de investeringen gaat naar energiebesparende projecten. Ik blijf erbij dat het Plan voor erfgoedbeheer te beperkend is. Het is trouwens goed nieuws dat er zonnepanelen worden gelegd.*

*In 2012 stonden 171 woningen leeg, negen jaar later zijn het er nog maar 42. Ik hoop dat we onze doelstelling een van de volgende jaren waarmaken, temeer omdat er plannen zijn voor de bouw van 25 woningen. Ik vind het een goed plan, maar de buurtbewoners vragen zich af waarom er nieuwe huizen worden gebouwd, terwijl er nog zo veel leegstaan.*

*- Het incident is gesloten.*

nous atteindrons notre objectif dans les années à venir, d'autant plus qu'un nouveau projet de construction de 25 logements - projet que vous porterez d'ailleurs comme secrétaire d'État - est prévu. Personnellement, je me réjouis de ce projet, mais les habitants du quartier s'interrogent - à juste titre - sur la pertinence de la construction de nouveaux logements alors qu'il reste des logements inoccupés. Cela complique l'adhésion du public.

- *L'incident est clos.*